

PROČJE NA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PROCJEDBENI ELABORAT - STRUČNO MIŠLJENJE

Nekretnina (poslovni prostor oznake P-1 u podrumu, površine 292,74m²) na adresi:

Trg bana Josipa Jelačića 21, 33 000 Virovitica, Republika Hrvatska

zk.ul.br. 732/2 (zk.č.br. 13279), k.o. Virovitica - centar

Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Virovitica

Katastarska općina Virovitica



Mjesto i datum:
Zagreb, travanj 2019.

SADRŽAJ:

1. Kratki pregled
2. Primijenjeni propisi
3. Zadatak
4. Podaci o legalnosti, vlasništvu, upisu nekretnine
5. Položaj i lokacija
6. Tehničke karakteristike objekta
7. Fotodokumentacija
8. Analiza i izračun prema najmu
9. Zaključak

RIJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-617/15
Zagreb, 28. svibnja 2015. g.

RJEŠENJE

Zamjenik predsjednika Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Sanje Miškić za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine 28/13 i 33/15) u vezi s člankom 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima **Sanja Miškić, ing.grad.** iz Zagreba, Grabeščak 1 c, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

ZAMJENIK PREDSJEDNIKA SUDA
mr.sc. Dražen Jakovina



O tome obavijest:

1. Sanja Miškić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Kratki pregled

Naručitelj elaborata: PET-PROM d.o.o., Vrtni put 5, 10 000 Zagreb

Nekretnina: **Poslovni prostor oznake P-1 u podrumu, površine 292,74m²**
Trg bana Josipa Jelačića 21,
HR 33 000 Virovitica
zk.ul. br. 13279 (zk.č.br. 732/2),
k.o. Virovitica,
Općinski sud u Virovitici,
Zemljišnoknjižni odjel Virovitica,

Procjenitelj: Abakus vještačenja d.o.o.,
Pantovčak 3, 10 000 Zagreb

Vlasnik sa udjelom u posjedu: PET-PROM d.o.o., Vrtni put 5, 10 000 Zagreb
udio^{1/1}

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA
--

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N., br. 91/96, 68/98/, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata (N.N., br. 52/84)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja vrijednosti ekspropiranih objekata (N.N., br. 52/89)
- Zakon o gradnji (N.N., br. 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N., br. 153/13)
- Zakon o izvlaštenju (N.N., br. 9/94)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N., br. 78/ 2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/ 2015)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (N.N., br. 153/09, 56/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (N.N., br. 78/10, 76/11, 19/12)

- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (N.N., br. 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u RH (N.N., br. 59/10)
- Bilten „Standardne kalkulacije radova u visokogradnji” u izdanju IGH
- Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (N.N., br. 55/12)
- važeći građevinski propisi i normativi u RH

- podaci o tržišnim cijenama sličnih ili istih nekretnina na predmetnoj lokaciji

- dostupni podaci nadležnih tijela
- Ministarstvo financija, Porezna uprava (porez na promet nekretnina)
- Državni zavod za statistiku (izdanja): priopćenja i publikacije

- dostavljena dokumentacija za čiju vjerodostojnost odgovara naručitelj
- podaci naručitelja
- izvadak iz zemljišne knjige
- činjenično stanje utvrđeno na licu mjesta

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, na dan procjene, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja, te temeljem dostupne dokumentacije.

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti građevine, te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata.

Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine (npr. pravo građenja ili pravo služnosti).

Tehnička oprema i druga oprema interijera (uređaji, namještaj i dekoracije) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno vidljivo postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, prava služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili druga ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- podrazumijeva se vjerodostojnost dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces

Prilikom uvida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti, te stoga utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), te Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, u smislu da svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost

ZADATAK

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjene vrijednosti nekretnine radi osobnih potreba naručitelja

Izvršen je očevid na terenu i prikupljeni su potrebne informacije za izradu analize elaborata

Zahtjev naručitelja:

- izraditi analizu lokacije za poslovnu zgradu, u poslovni prostor za distribuciju i pripadajući uredi u Virovitici
- predmetna nekretnina je poslovni prostor P-1 u podrumu, površine 292,74m² koje je upisano u zemljišnim knjigama kao zk.č.br. 732/2, k.o. Virovitica, zk.ul. 13279

Očevid lokacije:

Izvršen je očevid na terenu dana 03.04.2019.

Procjenjivana nekretnina:

Opis:	Poslovni prostor P-1 u podrumu, površine 292,74m ²
Lokacija:	Virovitica,
Grad/Naselje:	Virovitica
Županija:	Virovitičko-podravska županija
z. katastarska općina:	Virovitica
zemljišnoknjižni uložak:	13279
poduložak:	-
zk. čestica zem. broj:	732/2
Dan očevida:	03.04.2019.
Dan vrednovanja:	04.04.2019.
Dan kakvoće:	04.04.2019.

LEGALNOST

Vlasništvo: PET-PROM d.o.o.

Omjer vlasništva: 1/1

Upisana prava:-

NAPOMENA:

- Predmetna poslovna zgrada je etažirana i predmetni je poslovni prostor u ZK izvadak upisan kao samostalna uporabna cjelina. Dana 16.12.2013. godine za predmetnu je zgradu ishođen akt za uporabu- Uporabna dozvola Klasa: UP/I-361-04/13-01/15, Urbroj:2189/01-11/5-13-5, izvršna od 18.12.2013. godine (kopija u prilogu), a na temelju koje je u ZK izvadak upisana pozitivna zabilježba.

Stanje upisa u zemljišnim knjigama odgovara stvarnom zatečenom stanju.

- nazivi i broj katastarskih čestica su identični u zemljišnoj knjizi i katastru.
- ukupna površina čestica je identična prema upisu u katastarskom operatu, te zemljišnim knjigama (u ZK. izvatku: 292,74 m², a u katastarskim podacima: 292,74 m²).
- Vlasnik nekretnineu zemljišnim knjigama je PET-PROM d.o.o., Vrtni put 5, 10 000 Zagreb, kao i u katastru.


Eventualno založno pravo nije uključeno u ove analize.

Prava i tereti koji su upisani u zemljišne knjige se ne razmatraju, a eventualni neupisana prava i tereti se ne evidentiraju u ovom elaboratu.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog zk. izvatka.

Dokumentacija oko legalnosti nekretnine

- izvadak iz zemljišne knjige , povijesni prikaz, preuzet s www.pravosudje.hr
- Uporabna dozvola



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VIROVITICA
Stanje na dan: 25.04.2017. 23:29

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 13279

Katastarska općina: 332712, VIROVITICA
Broj zadnjeg dnevnika: Z-3432/2016
Aktivne plošbe: Z-1949/2014

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMIJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	člv	m ²	
1.	732/2	TRG BANA JOSIPA JELACIĆA POSLOVNA ZGRADA K.B. 21 NA 534 M ² GOSPODARSKO DVORIŠTE SA 32 M ²			566	Pojed. iz uložka 13/201
		UKUPNO:			566	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zabilježeno je stavljanje pod preventivnu zaštitu k.br. 732/2 upisane pod A. Zaprimljeno 30.12.2015. broj Z-4464/13	Z-2746/01
3.1	Zabilježuje se da je za poslovnu zgradu upisana na k.br. 732/2 priložena Uporabna dozvola od 16. prosinca 2013. godine KLASA: UprL-361-04/13-01/15 UR.BROJ: 2189/01-11/5-13-5.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1541/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. Poslovni prostor oznake P-1 u podrumu, površine 292,74m ² . PET-PROM D.O.O., OIB: 67247311476, ZAGREB, VRTNI PUT 5	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.	Na suvlasnički dio: 1 (1541/10000)		
5.1	Zaprimljeno 09.07.2015. broj Z-2150/15 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 3. srpnja 2015. godine, utvrđuje se pravo založnog reda osiguranja iznosom u iznosu od 25.000.000,00 Kn (dvadesetpet milijuna kuna), sa kamatama pobliže opisanima u čl. 1. Ugovora i ostalim naknadama i troškovima i to u preventivnom redu zabilježbe pod posl. brojem Z-2532/14, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELACIĆA 10	25.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 09.07.2015. broj Z-2150/15 Zabilježuje se zajednička hipoteka utvrđena u sk. ul. br. 13232 / podul. br. 2, 3, 4 i 5 k.o. Virovnica kao opsežnim uložcima.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.04.2017.



REPUBLIKA HRVATSKA
VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA
GRAD VIROVITICA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

Klasa: UP/I-361-04/13-01/15

Ur.broj: 2189/01-11/5-13-5

Virovitica, 16.12.2013. god.



Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju Grada Virovitice, na temelju članka 256 st. 3. i 257 st. 1. i 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj: 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), povodom zahtjeva **GRAMATINVEST d.o.o. Zagreb, Petričeva 4**, za izdavanje uporabne dozvole za poslovnu građevinu - **INTERPOLACIJA u sklopu kompleksa Palače Pejačević u Virovitici** donosi

UPORABNU DOZVOLU

Investitoru **GRAMATINVEST d.o.o. Zagreb, Petričeva 4**, dozvoljava se uporaba poslovne građevine - **INTERPOLACIJA u sklopu kompleksa Palače Pejačević u Virovitici** izgrađene na k.č. br. 1397/3 k.o. Virovitica-grad (gr.broj 732/2 k.o. Virovitica), izvedene na temelju Potvrde glavnog projekta klasa: 361-03/12-01/13 od 23.05.2012. godine i izmjene i dopune potvrde na glavni projekt klasa: 361-03/13-01/128 od 03.12.2013.god.

Obrazloženje

GRAMATINVEST d.o.o. Zagreb, Petričeva 4 u svojstvu investitora podnio je zahtjev nadležnom tijelu graditeljstva za izdavanje uporabne dozvole za uporabu poslovne građevine - **INTERPOLACIJA u sklopu kompleksa Palače Pejačević u Virovitici** izgrađene na k.č. br. 1397/3 k.o. Virovitica-grad (gr.broj 732/2 k.o. Virovitica), na temelju Potvrde glavnog projekta klasa: 361-03/12-01/13 od 23.05.2012. godine i izmjene i dopune potvrde na glavni projekt klasa: 361-03/13-01/128 od 03.12.2013.god.

Povjerenstvo za tehnički pregled osnovano Zaključkom Upravnog odjela klasa: UP/I-361-04/13-01/15 ur.broj: 2189/01-11/5-13-2 od 04.12.2013. godine, izvršilo je dana 06.12.2013. god. tehnički pregled izgrađene građevine, a 16.12.2013. godine kontrolni tehnički pregled sukladno članku 259 Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Budući da je tehničkim pregledima utvrđeno da je poslovna građevina - **INTERPOLACIJA u sklopu kompleksa Palače Pejačević u Virovitici** izgrađena u skladu sa Potvrdom glavnog projekta i izmjenom i dopunom potvrde na glavni projekt te se može koristiti, na temelju članka 262. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, izdana je dozvola kao u dispozitivu.



Klasa: UP/I-361-04/13-01/15

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove uporabne dozvole dopuštena je žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja kao drugostupnom tijelu uprave, u roku od 15 dana od dana dostave iste. Žalba se predaje putem ovog Upravnog odjela pismeno ili usmeno na zapisnik sa pristojbom od 50,00 kn po Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj: 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/2004, 150/2005 i 129/2006).

Upravna pristojba za izdavanje ovoga rješenja po Tar. broju 63. točki 1. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj: 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07) i prema Naredbi o načinu uplaćivanja prihoda proračuna, obveznih doprinosa te prihoda za financiranje drugih javnih potreba u 2013. godini (NN br. 37/13) u iznosu od 3.625,00 + 20,00 kuna, plaćena je u cijelosti u korist Grada Virovitice.

Pročelnik:
Vesna Tot, dipl. ing. arh.




Dostaviti:


1. GRAMATINVEST d.o.o. Zagreb, Petričeva 4
2. Grad Virovitica Upravni odjel za komunalne poslove i graditeljstvo,
3. Građevinska inspekcija Virovitica, Lj. Gaja 45, p.p. 38,
4. Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju – ovdje,
5. Pismohrana – uz spis –

GRAD VIROVITICA
Trg kralja Tomislava 6/2, 34000 Virovitica, Tel: 033/725-993 Fax: 033/722-622, web: www.virovitica.hr, e-mail: grad@virovitica.hr





REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA



Projekt "Razvoj 'One stop shop' podsustava za ZIS aplikaciju u zemljišnoknjižnom sustavu i usklađivanje podataka zemljišnih knjiga"
sufinancira Europska unija

Početna stranicaMinistarstvo pravosuđaDržavna geodetska upravaKorisne informacijePrijava

PREGLED KATASTARSKOG OPERATA

PREGLED ČESTICA

PREGLED STATUSA PREDMETA

PREGLED STATUSA DRUGO STUPANJSKOG PREDMETA

PR

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured*:VIROVITICA

Katastarska općina*:VIROVITICA-CENTAR, 337846

Broj kat. čestice*:9633

Traži

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

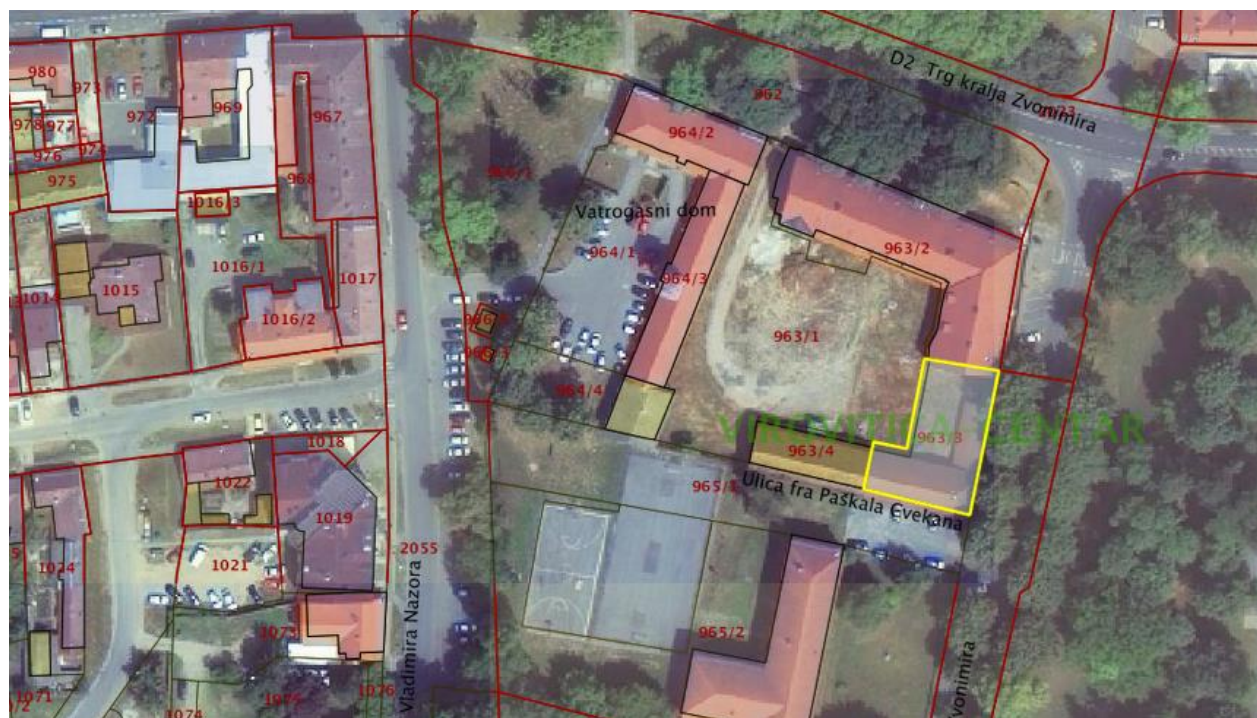
Broj posjedovnog lista:

Traži

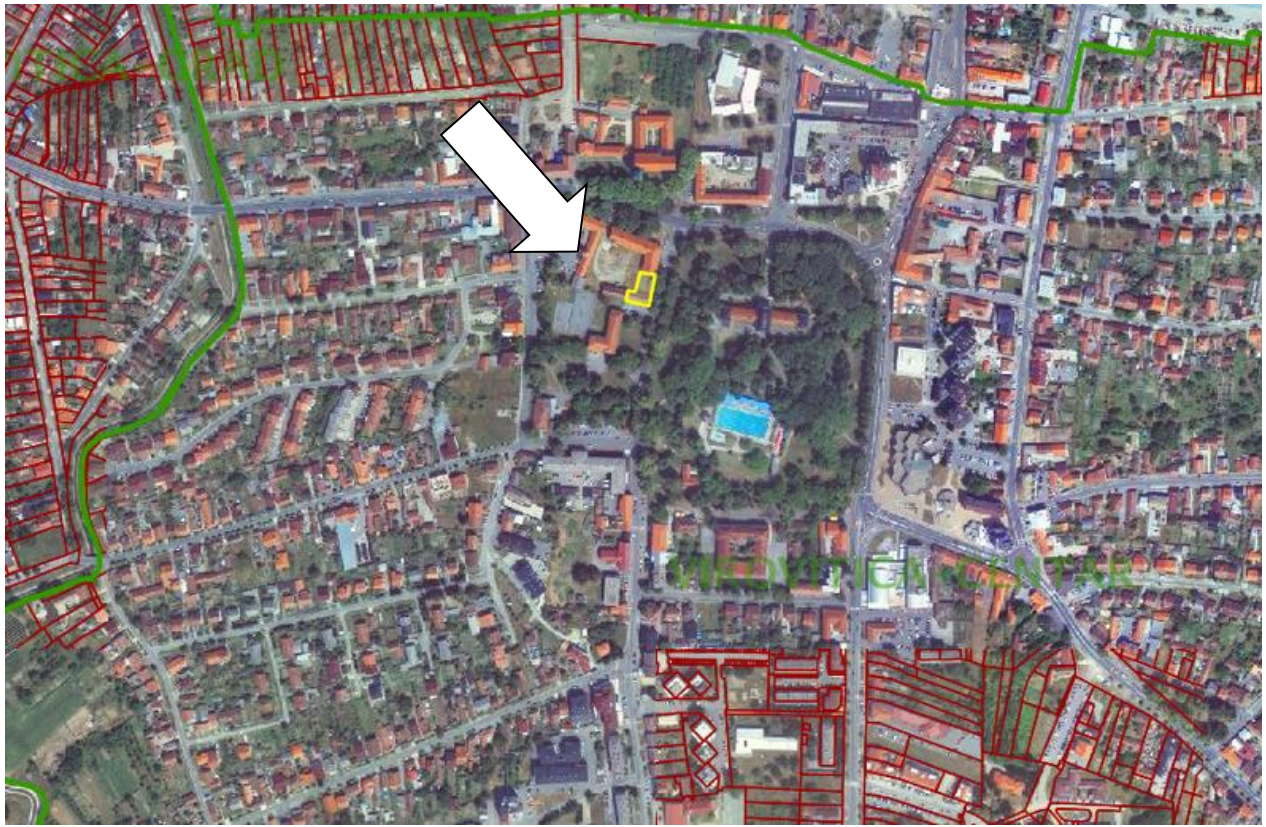
GRAFIKA

Pregledaj PL/BZP

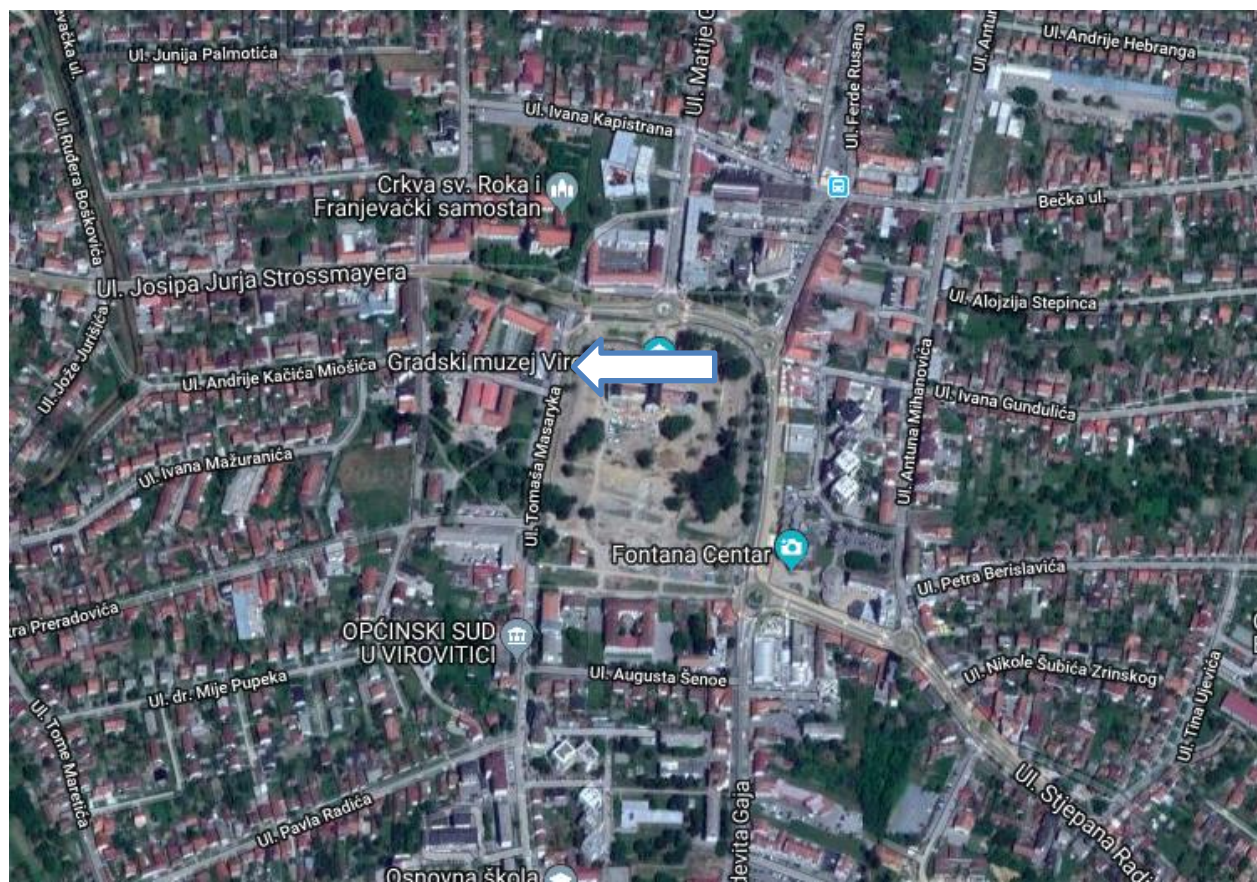
Pregledaj ZKU/BZP



Položaj i lokacija







Opis lokacije i mikrolokacije

Virovitica je grad u sjeveroistočnoj Hrvatskoj te je administrativno središte Virovitičko-podravske županije.

Prema posljednjem popisu stanovništva, provedenom 2011. godine, Virovitica ima 21.291 stanovnika. Grad se sastoji od 10 naselja, a to su: Čemernica, Golo Brdo, Jasenaš, Korija, Milanovac, Podgorje, Rezovac, Rezovačke Krčevine, Sveti Đurađ i Grad Virovitica. Ona je i sjedište Virovitičko-podravske županije, najzapadnije od pet županija istočne Hrvatske, koja osim Virovitice obuhvaća gradove Slatinu i Orahovicu te općine Pitomača, Špišić Bukovica, Lukač, Gradina, Suhopolje, Voćin, Sopje, Čađavica, Nova Bukovica, Mikleuš, Zdenci, Crnac i Čačinci. Smještena je na sjeveroistoku Hrvatske u nizinskom i ravničarskom području. U ovom sjevernom, podravskom dijelu virovitičko područje predstavlja krajnji zapadni dio Slavonije, tj. graniči s dijelom koji nosi ime Podravina (uglavnom područje Pitomače, Đurđevca, Novigrada).

Geoprometni položaj i smještaj Virovitice kroz njezinu povijest, a pogotovo danas, određen je križištem dvaju važnih hrvatskih i europskih prometnih smjerova: nizinom Drave longitudinalno od zapada prema istoku i iz srednjeg Panonskog prostora transverzalno prema jugu. Na tako važnom križištu logično je nastajanje i jačanje trgovišta i grada, koji je obavljao važne središnje funkcije za širu okolicu. Osobito je važna, za smještaj Virovitice, povoljnost prijelaza Drave na smjeru Barcs (HU) – Terezino Polje – Virovitica.

Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi u urbanistički uređenom stambenom naselju u najužem središtu grada, području javne i društvene namjene i uz područje javnih parkova, u neposrednoj su blizini zgrada županijske uprave, središnji gradski park, gradski bazen, crkva i drugi gradski sadržaji. Lokacija je u potpunosti komunalno opremljena. Lokacija je tržišno zanimljiva jer se radi o uređenom središtu grada sa svom infrastrukturom, dobrom prometnom povezanošću s ostatkom grada i blizinom različitih sadržaja. Međutim, lošem stanju u gospodarstvu i na tržištu nekretnina, kao i velike površine predmetnih poslovnih prostora, faktori su koji uvelike otežavaju utrživost istih u smislu postizanja kupoprodajne cijene.

Pristup predmetnoj lokaciji

Pristup pješice ili motornim vozilom je moguće sa sjeverne (Trg bana Josipa Jelačića) te s južne i zapadne strane (Zvonimirov trg). Obzirom da je lokacija poslovnih prostora u najužem središtu grada, moguć je brz i jednostavan pristup iz svih dijelova grada pješice ili osobnim automobilom. Parkiranje je moguće na uređenim parkiralištima u pojasu trgova i ulica u blizini, uz naplatu

Tehničke karakteristike objekta

Geometrijski podaci o nekretnini:

NKP: 292,74 m²

Namjena: poslovni prostor

Godina izgradnje: 2013. godina

Održavanje: prosječno

Tehnički opis nekretnine:

Generalni opis objekta:	Poslovni prostor oznake P-1 u podrumu, površine 292,74m ²
Katovi:	Po:-1,pr,kat:3
Konstrukcija:	Beton,opeka
Temelji i podne ploče	Beton
Nosivi zidovi i stropovi	Beton,opeka
Krovna konstrukcija i pokrov:	Uredi-ab ploče i slojevi ravnog krova
Pročelje, balkoni:	
Unutarnji zidovi:	Blok opeka, gips-kartonski
Prozori:	Alu profili i dvostruko izo staklo
Vrata:	Unutarnja vrata puna, ulazna vrata alu vrata. Dvostruko ostakljena
Podne obloge:	Suteren i skladište industrijski pod, laminat u uredima, keramičke pločice u sanitarijama
Grijanje / ventilacija:	Nije izvedeno
Sanitarije / kupaonica:	Voda, kanalizacija
Rasvjeta/ električna oprema:	Srednjeg standarda
Posebni elementi:	-
Standard opreme:	
Vanjski sadržaji:	
Stanje nekretnine:	Nije dovršena i nije za upotrebu
Osobno dizalo	Da
Energetski certifikat	Nepoznato

Površine i opis prostorija:

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto površina m ²	BVO m ³
PODRUM					
Poslovni prostor oznake P-1 u podrumu	292,74	1,00	292,74	380,56	1522,24
UKUPNO :	292,74		292,74	380,56	1522,24

FOTODOKUMENTACIJA



VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema podacima svih relevantnih izvora u Republici Hrvatskoj izražen je kontinuirani pad kupoprodajnih cijena, ali (što je posebno važno) i broja sklopljenih kupoprodajnih ugovora, i to počev od 2008. godine, kada definitivno dolazi do preokreta trenda.

Povezano s navedenim kretanjima korekcija cijena nekretnina, odvija se i smanjenje broja investicija u izgradnju novih građevina, i to i stambene i poslovne namjene, što je vidljivo i kroz smanjivanje broja izdanih odobrenja za građenje („građevinskih dozvola“), a što je prouzročilo je kontrakciju cjelokupnog građevinskog sektora, uključujući i znatno smanjenje broja zaposlenih osoba.

Kontinuirani višegodišnji pad BDP također ima za posljedicu smanjenje potreba za poslovnim nekretninama, što ima za posljedicu cijena zakupa svih vrsta prostora.

Glavne karakteristike navedenih korekcija cijena je da nisu linearne za sve vrste nekretnina, te da se različito manifestira u raznim dijelovima Republike Hrvatske, te osobito skokovito u odnosu na urbane, suburbanu i ruralne nekretnine.

Rezultat navedenih pojava je gomilanje zaliha neprodanih stanova, te nekorištenih poslovnih nekretnina, odnosno povećanje nesrazmjera ponude u odnosu na potražnju.

U odnosu na doba najviših prosječnih cijena, rasponi pada cijena u pojedinim dijelovima države dosežu do 50%, dok je područjima veće koncentracije stanovništva i stupnja razvijenosti ta pojava izražena oko 20%-30%, ovisno o mikrolokacijskim uvjetima.

Osim korekcije (pada) cijena s vremenom jača polarizacija tržišta nekretnina sa stanovišta kvalitete pojedinih nekretnina i cijena koje iste postižu pri kupoprodaji ili zakupu (najmu).

U posljednje vrijeme pojavljuju se trendovi koji upućuju na stagnaciju cijena, odnosno usporavanje i zaustavljanje višegodišnjeg pada na tržištu nekretnina.

Kretanje cijena na hrvatskom tržištu nekretnina prati Državni zavod za statistiku, koji je indeks ICSN razvio u suradnji sa središnjom bankom HNB, a navedene analize redovito objavljuje na svojim službenim stranicama:

<http://www.dzs.hr/Hrv/publication/subjects.htm>.

Prema tim podacima cijene nekretnina 2015. godini u Republici Hrvatskoj su uz određene oscilacije manje za oko 20% u odnosu na 2010. godinu.

Prema izvoru <http://www.burza-nekretnina.com/> ; <http://www.burza-nekretnina.com/statistike> :

- Zbog manjeg broja transakcija u Hrvatskoj su cijene nekretnina podložne znatno snažnijim oscilacijama pa je tako najveći godišnji rast zabilježen prije krize u trećem kvartalu 2006. godine od 21,1%, dok su cijene najviše pale u drugom kvartalu 2013. godine i to čak 19,6%.
- **BN Komentar, 11.05.2016.:**
BN indeks je i u travnju zabilježio manji rast kao što je bilo i očekivano, i na toj razini bi se mogao zadržati do ljeta. Porasti su vrlo mali i ulaze u okvire očekivanog sezonalnog rasta i neće bitno utjecati na godišnji indeks. Ove godine se ne očekuju veći padovi ili porasti što potvrđuje stabilizaciju tržišta nekretnina. U tekućoj 2016 godini očekujemo dodatnu korekciju cijena na način da će se stvarati još veće cijenovne razlike između pojedinih stambenih nekretnina s obzirom na njihovu lokaciju i kvalitetu. Očekujemo i sljedeće godine BN indeks u minusu ali u manjem postotnom iznosu nego prošle 2015.

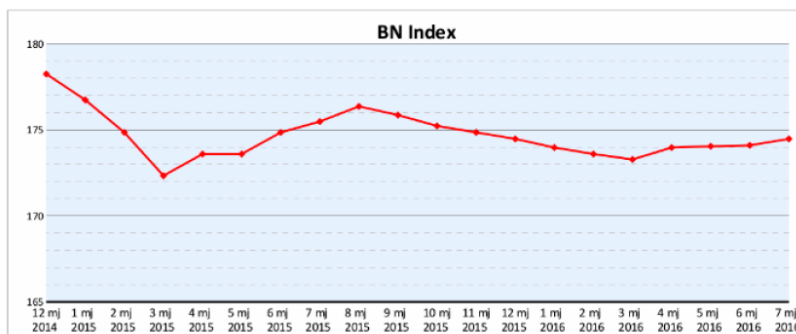
Prema izvoru <http://www.centarnekretnina.net/hr/wiki-cn/indeks.htm>:

- **INDEKS CIJENA NEKRETNINA** za studeni 2015. godine: Tržište nekretnina bez većih promjena.
- **INDEKS CIJENA NEKRETNINA** za veljaču 2016. godine: Cijene nekretnina u blagom padu.
- **INDEKS CIJENA NEKRETNINA** za rujnu 2016. godine: Nastavlja se razdoblje stabilnog tržišta nekretnina.

Grafikoni za ilustraciju vrijednosnih odnosa na hrvatskom tržištu nekretnina:

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



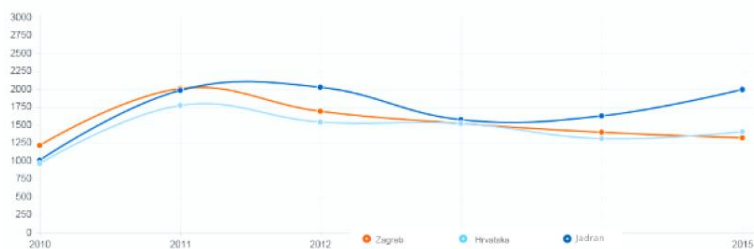
Tražene i postignute cijene

Grafik pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2015.g., u HR za stanogradnju

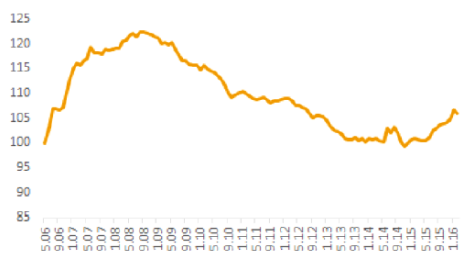


Prosječno postignute cijene

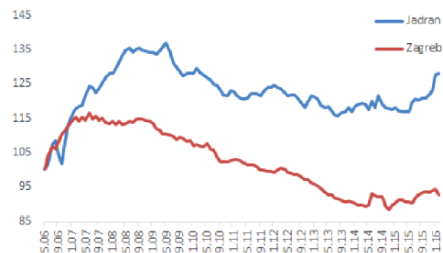
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Indeks cijena nekretnina



Usporedba indeksa CN Jadrana i Zagreba



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Obrazloženje za odabir metode

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA:

temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA:

temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je uredsko-skladišnog tipa, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **PRIHODOVNA METODA** budući da je to nekretnina koja može svojim zakupom generirati prihod

Procjena predmetne nekretnine izvršena je prihodovnom metodom. Podatke zakupa koje sam koristila sam pronašla iz sustava e-Nekretnine, za nekretnine istih ili sličnih obilježja.

Procjena prihodovnom metodom

Ulazni parametri za izračun i međuvremensko izjednačavanje skladišnog prostora.

Izvadak

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	KATASTAR		Iznos zakupa bez pdv-a po	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
			K.O.	K.Č.		
1	ZAKUP	Škorpikova			3,60 €	15.12.2017.
2	ZAKUP	Škorpikova			4,05 €	26.09.2017.
3	ZAKUP	Škorpikova			5,40 €	07.11.2016.

- Podaci su dobiveni iz sustava e-nekretnina.

Budući da nismo imali podatke o najmu skladišnog prostora u podrumu, uvršteni su podaci iz sustava e – nekretnine – sličnih nekretnina, a koji se također nalaze u podrumu.

Međuvremensko izjednačavanje

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)												
Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika												
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	KATASTAR		Iznos zakupa bez pdv-a po	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 04.04.2019. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
			K.O.	K.Č.								
1	ZAKUP	Škorpikova			3,60 €	15.12.2017.	102,26	100,51	0,98	2,49	-2,49	6,20
2	ZAKUP	Škorpikova			4,05 €	26.09.2017.	102,26	100,51	0,98	2,59	-2,59	6,73
3	ZAKUP	Škorpikova			5,40 €	07.11.2016.	98,26	100,51	1,02	2,95	-2,95	8,68
* izvor: www.dsz.hr									Prosjeak (medijan) :	2,83		
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA - PODRUM										3,00		

Poslovni prostor - podrum		NKP 292,74m ²						
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA					NAPOMENE			
GODINA PROCJENE		2019						
GODINA IZGRADNJE		2013						
Starost objekta (G):		6 god						
Održivi vijek korištenja OVK:		80 god						
Preostali vijekt korištenja (4-3):		74 god						
FK MATRICA		A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)			
		2	1	1				
Odabrani faktor korištenja:		2						
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		7,50%						
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		51,00%			(Prilog 10. Pravilnika)			
OOVK (OVK*PoOVK):		41 god						
PRIHODOVNA OBILJEŽJA					NAPOMENE			
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		3,00 €/m2						
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €						
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		posl.prostori 4,5-6,0 %			(Prilog 13. Pravilnika)			
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		6,00%						
PRILAGODBA KAMATNE STOPE								
- Prema položaju:	Loš do dobar, povećani rizici: +0.5 do +1.0 %			-0,50%				
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0.0 %			0,00%				
- Gospodarska situacija:	Naročito loša: do +1.0 %			1,00%				
- Razvojni potencijal:	ne postoji			0,00%				
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA		6,50%						
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		0,00%						
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		80 god			(Prilog 9. Pravilnika)			
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		41 god						
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		14,29			(Prilog 14. Pravilnika)			
DISKONTNA FAKTOR - ZEMLJIŠTE 1/q ⁿ = 1/(1+(p/100)) ⁿ		0,076			(Prilog 8. Pravilnika)			
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA					NAPOMENE			
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (12mjxKVPxmj.zakup)		10.538,64 €			12*292,74*3,0			
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		1.580,80 €						
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		8.957,84 €						
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		128.007,59 €						
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		0,00 €						
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q ⁿ)		0,00 €			Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir			
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €						
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOSTNEKRETNINE - PV		128.007,59 €			(PV = PGxM+VZ/q ⁿ)			
ZAOKRUŽENO		128.000,00 €						
JEDINIČNA CIJENA		437.25 €/m2						

ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom siječanj 2019. godine, iznosi:

128.000,00 €

ili

950.000,00 kn

1 € = 7,42 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Navedena tržišna vrijednost iznos je neto iznos, te stoga:

- ne uključuje porez na dodanu vrijednost (PDV);
- ne uključuje eventualne druge poreza pri prometu nekretnina.

Navedena cijena predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina (ili po pojedinim etažama) i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri do šest mjeseci.

Izjava procjenitelja:

Predmet ovog elaborata nije imovinsko- pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika. Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade prosjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano. Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretne nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenih u elaboratu.

1. Usluga obavljena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
3. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima

Zagreb, travanj 2019.

E l a b o r a t i z r a d i o:

Sanja Miškić,

za

Abakus vještačenja d.o.o.
Pantovčak 3, 10 000 Zagreb

