

## PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: Poslovni prostori na 1. katu Robne kuće u centru Umaga, sa pripadajućim pomoćnim prostorima, izgrađenj na k.č. 2480 k.o. Umag

NARUČITELJ  
PROCJENE: SPOMENKA HARAZIM  
(OIB: 04927118505), ul. M. V. Ilirika 32, Umag

SVRHA PROCJENE: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine



| PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE |                                |
|--|--------------------------------|
| <b>2.115.226,15 €</b>                      | <b>16.000.000,00 KN</b>        |
| 1.217,47 €/m <sup>2</sup> NKP              | 9.209,22 KN/m <sup>2</sup> NKP |

OVJERA:

## SADRŽAJ ELABORATA:

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | SAŽETAK PROCJENE  | 2  |
| 2     | OVLAŠTENJE  | 3  |
| 2.1   | Ovlaštenje Naručitelja procjene   | 3  |
| 2.2   | Status, ovlaštenje i izjava procjenitelja                               | 3  |
| 3     | POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE                                | 4  |
| 4     | ZADATAK   | 5  |
| 4.1   | Naručitelj procjene   | 5  |
| 4.2   | Predmet procjene  | 5  |
| 4.3   | Svrha procjene nekretnine   | 5  |
| 4.4   | Dan vrednovanja / Dan kakvoće   | 5  |
| 4.5   | Identifikacija nekretnine   | 5  |
| 4.6   | Podaci o vlasništvu na nekretnini                                       | 6  |
| 5     | REZULTATI OČEVIDA   | 6  |
| 5.1   | Dan i način izvršenog očevida   | 6  |
| 5.2   | Karakteristične fotografije nekretnine                                  | 7  |
| 5.3   | Obilježja stanja nekretnine   | 8  |
| 5.3.1 | Obilježja lokacije i vanjskog uređenja                                  | 8  |
| 5.3.2 | Funkcionalnost i konstrukcija zgrade (poslovnog prostora)               | 8  |
| 5.3.3 | Unutarnja i vanjska obrada površina                                     | 8  |
| 5.3.4 | Instalacije   | 8  |
| 5.3.5 | Geometrijski podaci   | 8  |
| 6     | KAKVOĆA NEKRETNINE  | 10 |
| 6.1   | Značajna obilježja nekretnine   | 10 |
| 6.2   | Podaci o upisanim teretima na nekretnini                                | 10 |
| 6.3   | Legalnost nekretnine  | 11 |
| 7     | PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU                                     | 11 |
| 7.1   | Prikaz općih vrijednosti na tržištu nekretnina                          | 11 |
| 8     | PRIBAVLJENI PODACI ZA PROCJENU  | 11 |
| 8.1   | Prikaz i analiza pribavljenih podataka                                  | 11 |
| 8.2   | Obrazloženje za odabranu metoda procjene                                | 12 |
| 9     | PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE   | 12 |
| 9.1   | Procjena vrijednosti usporednom metodom                                 | 12 |
| 9.1.1 | Grubo čišćenje prikupljenih podataka                                    | 12 |
| 9.1.2 | Međuvremensko (intertemporalno) i interkvalitativno izjednačenje cijena | 12 |
| 9.1.3 | Interkvalitativno izjednačenje cijena                                   | 13 |
| 9.1.4 | Vrijednost nekretnine   | 13 |
| 10    | ZAKLJUČAK   | 14 |
| 11    | P R I L O Z I   | 15 |

## 1 SAŽETAK PROCJENE

|                     |   |                                      |
|---------------------|---|--------------------------------------|
| OPĆI PODACI         |   |                                      |
| NARUČITELJ PROCJENE | SPOMENKA HARAZIM (OIB: 0492711858505), ul.M. V. Ilirika 32, Umag  |                                      |
| DATUM VREDNOVANJA   | 10. 05. 2020. g.  |                                      |
| SVRHA PROCJENE      | Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine  |                                      |
| PRETPOSTAVKA        | Ponuda na otvorenom tržištu   |                                      |
| IDENTIFIKACIJA      |   |                                      |
| VRSTA NEKRETNINE    | Poslovni prostori na I katu Robne kuće u centru Umaga   |                                      |
| ZEMLJ. KNJIGA       | k.č.br. 2480 k.o. Umag (z.k.ul. 1505),  |                                      |
| ADRESA              | Umag, Ul. 1. svibnja  |                                      |
| VLASNIK             | INFO ŠPED d.o.o. (OIB:37580186581), Cankarova 1, 10000 ZAGREB   |                                      |
| PODACI O NEKRETNINI |   |                                      |
| OPIS                | Poslovni prostori na I katu Robne kuće u centru Umaga, sa pripadajućim pomoćnim prostorima u prizemlju i na II katu |                                      |
| KORISNA POVRŠINA    | 1.737,39 m <sup>2</sup> NKP   |                                      |
| STAROST             | 1987. god.  |                                      |
| VLASNIŠTVO          | Nesporno  |                                      |
| TERETI              | Ima, ali nemaju upliva na našu procjenu   |                                      |
| LEGALNOST           | Uredna  |                                      |
| OPĆE STANJE         | Solidno   |                                      |
| PROCJENA            |   |                                      |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST  | <b>2.115.226,15 €</b>   | <b>16.000.000,00 KN</b>              |
| JED. VRIJEDNOST     | <b>1.217,47 €/m<sup>2</sup> NKP</b>   | <b>9.209,22 KN/m<sup>2</sup> NKP</b> |
| TEČAJ 10.05.20.     | 1,00 EUR= 7,564203 KN   |                                      |
|                     |   |                                      |

|         |  |  |
|---------|--|--|
| IZRADIO |  |  |
|---------|--|--|

## **2 OVLAŠTENJE**

### **2.1 Ovlaštenje Naručitelja procjene**

Po ovlaštenju Naručitelja procjene, gđe. SPOMENKE HARAZIM (OIB: 04927118505), ul.M.V.Ilirika 32 , Umag, upućena sam na izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine – poslovnih prostora na I katu Robne kuće u centru Umaga, sa svim pomoćnim prostorima u prizemlju i na II katu, izgrađene na k.č. 2480 k.o. Umag, u centru Grada Umaga.

### **2.2 Status, ovlaštenje i izjava procjenitelja**

Ja, Pribac Jadranka, dipl.ing.građ. iz Umaga, O. Ban 2. (OIB: 73908083486) imam status stalnog sudskog vještaka građevinske struke neprekidno od 1992. godine te dugogodišnje iskustvo u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Ovlaštenje za izradu procjena dato mi je Rješenjem o imenovanju za stalnog sudskog vještaka graditeljske struke za razdoblje od 4 godine koje je donio Predsjednik Županijskog suda u Puli dana 19. listopada 2017. Godine (broj: 4 Su-828/09), koje je priloženo ovom elaboratu.

U svojoj dosadašnjoj praksi izrađivala sam procjene tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe Općinskog Suda u Bujama, više banaka (IKB d.d. Umag, ZABA Zagreb - PJ Umag, i dr.), Porezne uprave, te mnogobrojnih fizičkih i pravnih osoba na području Istre i Kvarnerskog Primorja.

Obzirom na svoje vještačko iskustvo potvrđujem da sam u stanju izvršiti procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine neovisno te sukladno važećim propisima i pravilima struke.

Ovime izjavljujem da nisam u sukobu interesa i potvrđujem da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnine.

### **3 POPIS PRIMIENJENIH PROPISA I LITERATURE**

1. Uredba Vlade RH o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 74/14),
2. Pravilnik Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 79/14),
3. European Valuation Standards - 2012 (EVS) i International Valuation Standards – 2010 (IVS),
4. Zakon o zemljišnim knjigama (NN, 63/19)
5. Zakon o prostornom uređenju (NN, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
6. Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama (NN, 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
7. Uredba o visini vodnog doprinosa Vlade RH (NN, 78/10, 76/11, /12),
8. Urbanistički plan uređenja Umaga (S.n.G. Umaga 10/19))
9. Odluka o komunalnom doprinosu Grada Umaga (S.n.G.Umaga 17/18),
10. Drugi važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, a koji su navedeni u tekstu.

## **4 ZADATAK**

### **4.1 Naručitelj procjene**

Naručitelj procjene gđa. SPOMENKA HARAZIM (OIB: 04927118505), ul.M.V.Illirika 32 , Umag.

### **4.2 Predmet procjene**

Nekretnina koja je predmet ovog procjemenog elaborata su poslovni prostori na I. katu Robne kuće u centru Umaga, sa pripadajućim prostorima u prizemlju i na II katu, a izgrađene na k.č.br. 2480 k.o. Umag.

Provjerom putem internetskog portala Općinskog suda u Bujama utvrdila sam da je stanje upisa u zemljišnu knjigu na dan vrednovanja slijedeće:

#### **IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) – prizemlje : pomoćni prostori restorana

ETAŽNO VLASNIŠTVO (E- 12)- I kat restoran

ETAŽNO VLASNIŠTVO (E- 13)- II kat: pomoćni prostori

ETAŽNO VLASNIŠTVO (E- 34)- I kat terasa buffeta

ETAŽNO VLASNIŠTVO (E- 35)- I kat buffet

Iz vlasničkih listova je vidljivo da su vlasnici svih prostora tvrtka INFO ŠPED d.o.o., Cankarova 1, 10000 Zagreb.

U prilogu ove procjene nalaze se vlasnički listovi svih etažnih dijelova, gore navedeni.

Procjenitelj nije odgovoran za ispravnost navedenih preuzetih podataka.

### **4.3 Svrha procjene nekretnine**

Neposredna svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine.

### **4.4 Dan vrednovanja / Dan kakvoće**

Dan izrade procjene, odnosno dan vrednovanja i dan kakvoće je 10. svibnja 2020. godine.

### **4.5 Identifikacija nekretnine**

Nekretnina koja je predmet ovog procjemenog elaborata su poslovni prostori na I katu Robne kuće u centru grada Umaga, sa svim pomoćnim prostorima, izgrađenoj na k.č.br. 2480 k.o. Umag.

Ulaz u poslovni prostor je iz zajedničkog hodnika, a glavni ulaz u zgradu Robne kuće je sa zajedničkog, natkrivenog, vanjskog platoa za cijelu Robnu kuću, a smješten je na sjevero-istočnoj strani . Poslovni prostor nema izlaz na vanjski prostor i orijentiran je na unutarnje prostore. Lokacija nekretnine je osrednja budući se nalazi na I katu objekta, iako je Robna kuća smješтана u samom centru.

Sve je to vidljivo na izvodu iz pregledne digitalne orto foto karte DOF5 Državne geodetske uprave.



U trenutku izrade ove procjene za građevinsko područje Grada Umaga na snazi je Urbanistički plan uređenja Umag (Službene novine Grada Umaga, br. 10/19).

#### **4.6 Podaci o vlasništvu na nekretnini**

U vlasničkom listu upisano je etažno vlasništvo svake samostalne cjeline, s određenim omjerima.

### **5 REZULTATI OČEVIDA**

#### **5.1 Dan i način izvršenog očevida**

U svrhu izrade procjene vrijednosti predmetne nekretnine izvršen je očevid, odnosno vizualni pregled lokacije nekretnine, ali samo izvana, budući su svi prostori zatvoreni. i u prisustvu gđe. Spomenke Harazim, naručitelja procjene.

Objekt sam fotografirala i vizualno pregledala, ali detaljniji pregled pojedinih prostorija i elemenata zgrade nisam bila u mogućnosti obaviti, zbog toga što su prostori zatvoreni, zbog korona virus. Procjena stana u sadašnjem stanju će biti izvršena pod pretpostavkom da je zgrada izgrađena, odnosno poslovni prostor, uređen stručno i sukladno propisima.

Moguće osobine prostora, kao i možebitna skrivena oštećenja koje se pri običnom pregledu nisu mogle opaziti, a na koje nisam bila posebno upozorena, nisu uzete u obzir pri procjeni te za iste ne preuzimam odgovornost.

## 5.2 Karakteristične fotografije nekretnine

Pogled sa terase Robne kuće sa zapadne strane



Pogled na zatvorenu terasu – današnja igraonica



Procjena tržišne vrijednosti nekretnina – poslovni prostori sa pomoćnim prostorijama na I katu Robne kuće u centru Umaga  
Dan vrednovanja 10. svibnja 2020.

## 5.3 Obilježja stanja nekretnine

### 5.3.1 Obilježja lokacije i vanjskog uređenja

Poslovni prostori, zajedno sa pomoćnim prostorima u prizemlju i na II katu, a koji su predmet ove procjene, nalazi se poslovnoj zgradi Robne kuće na vrlo dobroj lokaciji lokaciji, jer je to I kat, ulaz je iz zajedničkog prostora (hodnika). Restoran koji se nalazi na I katu ima još dva ulaza, sa strane objekta, preko lifta i internog stubišta. U originalu ti su prostori bili restoran i zaseban buffet. Kasnije se veliki prostor koristio kao salon namještaja, danas je to fitnes sala, buffet je ostao mali salon namještaja, a terasa bufeta i restorana zatvorena je, dio je pridodan buffetu, a dio se koristi kao dječja igraonica.

### 5.3.2 Funkcionalnost i konstrukcija zgrade (poslovnog prostora)

Nekretnina koja je predmet ove procjene u stvarnosti su poslovni prostori, sa svim pomoćnim prostorijama koje se nalaze u prizemlju i na II katu Robne kuće. Danas je namjena prostora promijenjena, velika sala koristi se kao fitnes, bivši bufet je ostao mali salon namještaja, a terasa koja se zatvorila, pretvorena je u dječju igraonicu.

Nosivi zidovi su AB konstrukcije, pregradni od opeke ili gips kartonskih ploča, međukatna konstrukcija je također puna AB ploča. Krov je djelomično ravan (krovne terase), a dijelom kosa ab konstrukcija, pokrivena kanalicama.

Pod je popločen keramikom, kamenom i laminatom.

### 5.3.3 Unutarnja i vanjska obrada površina

Unutarnji zidovi su ožbukani te bojani bojom za zid, mjestimično obloženi keramikom (uz nekadašnje mokre čvorove), vanjska stolarija je izvedena od eloksirane bravarije, ostakljena izo staklom, unutarnja je drvena ili PVC. Fasada je izvedena kao DEMIT fasada (sa toplinskom izolacijom). Djelomično je izvedena od obloga kulir pločama ili aluminijskim ostakljenim profilima. Limarija je izvedena kao pocinčana plastificirana.

Pod je obložen keramikom.

### 5.3.4 Instalacije

Prostor je spojen na zajedničke infrastrukturne objekte, a ima izvedene instalacije vode, odvoda, struje, plina i telefona. Za vodu i struju postoji unutarnje, kontrolno brojilo za prostore koje procjenjujem.

### 5.3.5 Geometrijski podaci

Iskaz geometrijskih veličina je izvršen na temelju podataka iz vlasničkog lista i provjere na lice mjesta.

Za izračun korisne površine korištene su važeće norme HRN ISO 9836:2011, a za obračun korisnih vrijednosti i netto korisne površine koeficijenti prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 79/14).

BGP (bruto građevinska površina) izračunata je prema Zakonu o prostornom uređenju (NN, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), a obujam zgrade prema Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19).

| PRIZEMLJE – pomoćni prostori | KP (m <sup>2</sup> ) | koef | NKP (m <sup>2</sup> ) | BGP (m <sup>2</sup> ) | BGV (m <sup>3</sup> ) |
|------------------------------|----------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| E-11 – prizemlje             |                      |      |                       |                       |                       |
| Skladište restorana          | 64,35                | 1,00 | 64,35                 |                       |                       |
| Kružno stepenište kuhinje    | 8,15                 | 1,00 | 8,15                  |                       |                       |

|   |                 |      |                 |  |  |
|---|-----------------|------|-----------------|--|--|
| Ulazne stube  | 7,00            | 1,00 | 7,00            |  |  |
| Butan stanica   | 13,80           | 1,00 | 13,80           |  |  |
| Kružno stepenište restorana                               | 5,30            | 1,00 | 5,30            |  |  |
| Teretni lift  | 4,00            | 1,00 | 4,00            |  |  |
| <b>UKUPNO PRIZEMLJE:</b>                                  | <b>102,60</b>   |      | <b>102,60</b>   |  |  |
| <b>E – 12 - I KAT – Salon namještaja (prije restoran)</b> |                 |      |                 |  |  |
| Salon namještaja  | 46,05           | 1,00 | 46,05           |  |  |
| Salon namještaja  | 12,80           | 1,00 | 12,80           |  |  |
| Salon namještaja  | 27,50           | 1,00 | 27,50           |  |  |
| Salon namještaja  | 27,50           | 1,00 | 27,50           |  |  |
| Salon namještaja  | 19,45           | 1,00 | 19,45           |  |  |
| Salon namještaja  | 6,45            | 1,00 | 6,45            |  |  |
| Salon namještaja  | 6,60            | 1,00 | 6,60            |  |  |
| Salon namještaja  | 10,00           | 1,00 | 10,00           |  |  |
| Sanitarije  | 6,10            | 1,00 | 6,10            |  |  |
| Teretni lift  | 4,00            | 1,00 | 4,00            |  |  |
| Spojni hodnik   | 5,40            | 1,00 | 5,40            |  |  |
| Salon namještaja  | 11,75           | 1,00 | 11,75           |  |  |
| Salon namještaja  | 11,65           | 1,00 | 11,65           |  |  |
| Salon namještaja  | 153,10          | 1,00 | 153,10          |  |  |
| Skladište   | 6,90            | 1,00 | 6,90            |  |  |
| Salon namještaja  | 32,75           | 1,00 | 32,75           |  |  |
| Salon namještaja  | 420,00          | 1,00 | 420,00          |  |  |
| Salon namještaja  | 42,00           | 1,00 | 42,00           |  |  |
| Salon namještaja  | 28,20           | 1,00 | 28,20           |  |  |
| Ured  | 23,20           | 1,00 | 23,20           |  |  |
| Podest  | 5,40            | 1,00 | 5,40            |  |  |
| Garderoba osoblja   | 35,40           | 1,00 | 35,40           |  |  |
| Sanitarije  | 31,15           | 1,00 | 31,15           |  |  |
| Hodnik  | 5,10            | 1,00 | 5,10            |  |  |
| Kružno stubište   | 8,15            | 1,00 | 8,15            |  |  |
| Ulazni podest   | 38,90           | 1,00 | 38,90           |  |  |
| Igraonica (prije prolaz)                                  | 64,10           | 1,00 | 64,10           |  |  |
| Igraonica (prije terasa rest.)                            | 167,50          | 1,00 | 167,50          |  |  |
| <b>UKUPNO SALON NAMJEŠTAJA I IGRAONICA:</b>               | <b>1.257,10</b> |      | <b>1.257,10</b> |  |  |
| E-34 – mali salon namještaja (prije terasa buffeta)       | 56,00           | 1,00 | 56,00           |  |  |
| E-35 – mali salon namještaja (prije buffet)               | 70,35           | 1,00 | 70,35           |  |  |
| Mali salon namještaja                                     | 26,55           | 1,00 | 26,55           |  |  |

|                                      |                 |      |                 |                 |                  |
|--------------------------------------|-----------------|------|-----------------|-----------------|------------------|
| Mali salon namještaja                | 25,45           | 1,00 | 25,45           |                 |                  |
| Mali salon namještaja                | 3,95            | 1,00 | 3,95            |                 |                  |
| UKUPNO BUFFET:                       | 182,30          |      | 182,30          |                 |                  |
| <b>UKUPNO I KAT:</b>                 | <b>1.439,40</b> |      | <b>1.439,40</b> |                 |                  |
| E-13 – II KAT – pomoćne prostorije   |                 |      |                 |                 |                  |
| Skladište                            | 23,15           |      | 23,15           |                 |                  |
| Podest stubišta                      | 10,00           |      | 10,00           |                 |                  |
| Strojarnica lifta                    | 18,00           |      | 18,00           |                 |                  |
| Krovna terasa                        | 576,95          | 0,25 | 144,24          |                 |                  |
| <b>UKUPNO II KAT:</b>                | <b>628,10</b>   |      | <b>195,39</b>   |                 |                  |
| <b>SVEUKUPNO Pr.,+ I KAT+ II KAT</b> | <b>2.170,10</b> |      | <b>1.737,39</b> | <b>2.495,62</b> | <b>10.731,15</b> |

## 6 KAKVOĆA NEKRETNINE

### 6.1 Značajna obilježja nekretnine

Ako analiziramo nekretninu po kriteriju financijske ostvarivosti i maksimalne profitabilnosti, koji utječu na najbolju iskoristivost nekretnine, možemo reći da su prilično dobri te da za ovu nekretninu rezultiraju dosta visokom vrijednošću.

U nastavku se pregledno daju obilježja koja znatno utječu na tržišnu vrijednost nekretnine:

#### **POZITIVNA OBILJEŽJA**

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| LOKACIJA/OKRUŽENJE: | vrlo dobro                         |
| MIKROLOKACIJA:      | dobra                              |
| DOSTUPNOST:         | vrlo dobra                         |
| VELIČINA PROSTORA:  | dobra                              |
| KVALITETA GRADNJE:  | dobra                              |
| OPREMLJENOST:       | dobra                              |
| FUNKCIONALNOST:     | dobra                              |
| BUKA I ZAGAĐENJE:   | nema ni jednog ni drugog           |
| ODNOS BRUTTO/NETTO: | povoljan                           |
| VANJSKI IZGLED:     | dobar                              |
| POSEBNI TERETI:     | ima, ali nemaju upliva na procjenu |
| ISKORISTIVOST:      | dobra                              |
| IZNAJMLJIVANJE:     | dobro                              |
| OPĆI DOJAM:         | vrlo dobar                         |

#### **NEGATIVNA OBILJEŽJA**

|            |      |
|------------|------|
| NEDOSTACI: | nema |
|------------|------|

### 6.2 Podaci o upisanim teretima na nekretnini

Prema izvadcima iz zemljišne knjige vidljivo je da na nekretnini tereta ima, ali nemaju upliva na našu procjenu.

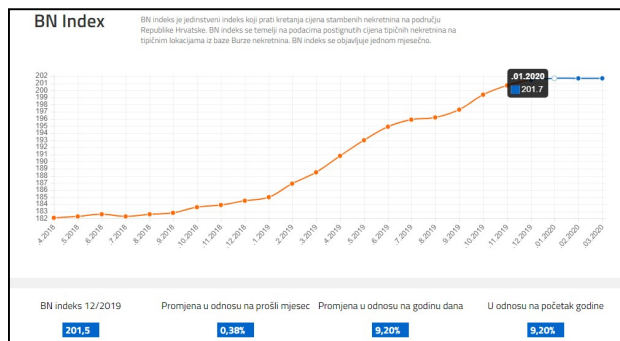
### 6.3 Legalnost nekretnine

Naručitelj nije predočio građevinsku, kao ni uporabnu dozvolu za cijeli objekt, ali je objekt etažiran, prema elaboratu je i upisano vlasništvo, pa se kao takav smatra legalan. U vlasničkom listu upisano je etažno vlasništvo svake samostalne cjeline, s određenim omjerima.

## 7 PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU

### 7.1 Prikaz općih vrijednosti na tržištu nekretnina

Godina 2019. Bila je najdinamičnija godina na tržištu nekretnina od 2008. Godine. Prva polovica godine je bilo polugodište s najvećim rastom cijenom od osamostaljenja Hrvatske. BN indeks je u tom razdoblju narastao gotovo 6%, cijela godina se zaključila sa godišnjim rastom od 9,2 %.



Međutim, jasno se uočava i usporavanje prometa na tržištu uslijed, vrlo često, nerealnog rasta traženih cijena. Realizirane su vrijednosti ipak niže.

Uočava se i sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena koja je sada gotovo 10% dok je početku 2019. Godine razlika iznosila 7%.

Nastavit će se i dalje rast cijena, ali po bitno manjoj stopi, što se posebno odnosi na rabljene nekretnine. Tržište će se u 2020. Godini ipak usporavati i polako

Rast cijena u Hrvatskoj nije ujednačen. Rast cijena je veći u većim gradovima i priobalju, dok je promet nekretninama u slavonskim županijama i Lici vrlo slab. Kod prosječne cijene za cijelu Hrvatsku treba uzeti u obzir da se u županijama s manjim rastom cijena nije povećao niti promet nekretninama. Većina oglašanih nekretnina ipak ne pronalazi kupca što jasno pokazuje da su nekretnine uglavnom precijenjene.

Prosječna oglašavana cijena stanova u Dubrovniku popela se na 3843 eura po kvadratnom metru, što je 1,8 posto više no mjesec ranije, a porast jednake visine zabilježen je i u Opatiji u kojoj se za kvadratni metar tražilo 3116 eura.

Blagi mjesečni pad u visini od 0,3 posto zabilježen je u Umagu gdje je kvadrat stana u prosjeku oglašavan po 2119 eura.

Najtraženiji gradovi za kupnju stanova na oglasniku Crozilla.com tijekom listopada bili su Zagreb i Split, a u oba grada zabilježen je mjesečni, ali i godišnji porast cijena.

Najskuplji gradovi, kada su stanovi u pitanju, tijekom listopada su na oglasniku Crozila.com bili Dubrovnik, Opatija i Split. Prosječna tražena cijena stana u Dubrovniku je iznosila 3757 Eura, u Splitu 2430 Eura, a u oba se grada raspon oglašavanih cijena „kvadrata“ kretao između 1000 i 8000 Eura.

## 8 PRIBAVLJENI PODACI ZA PROCJENU

### 8.1 Prikaz i analiza pribavljenih podataka

U cilju procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine obavila sam i slijedeće:  
 Procjena tržišne vrijednosti nekretnina – poslovni prostori sa pomoćnim prostorijama na I katu Robne kuće u centru Umaga  
 Dan vrednovanja 10. svibnja 2020.

- pregledala sam neposredan okoliš predmetne nekretnine,
- uzela u obzir osnovne podatke o lokaciji te izvršila uvid u važeći Prostorni plan uređenja Grada Umaga
- provjerila podatke iz zemljišne knjige i katastra (putem internetskih portala),
- prikupila raspoložive podatke o kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina u okolici predmetne nekretnine

Za procjenu tržišne vrijednosti poslovnih prostora u poslovnoj zgradi prikladna bi bila usporedna metoda procjene, pa sam u tom smislu prikupljala relevantne usporedne podatke.

## 8.2 Obrazloženje za odabranu metoda procjene

Analizom navedenih dokumenata i prikupljenih podataka utvrdila sam da je temeljem prikupljenih podataka moguće izvršiti procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine usporednom metodom.

Na portalu E-nekretnine pronašla sam podatke o cijeni poslovnih prostora na lokaciji na kojoj se nalazi i naš, te u bližoj okolici. Vrijeme sklapanja ugovora je različito, a i razna je veličina poslovnih prostora, no to se sve izjednačava intertemporalnom i interkvalitativnim uspoređivanjem.

## 9 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 9.1 Procjena vrijednosti usporednom metodom

#### 9.1.1 Grubo čišćenje prikupljenih podataka

Preostale nekretnine imaju slijedeće karakteristike:

| k.o. | BROJ PARCELE k.č. | ULICA          | POVRŠINA | KUPOPROD. CIJENA | JED.CIJENA | DAN SKLAP.  |
|------|-------------------|----------------|----------|------------------|------------|-------------|
|      |                   |                | m2       | kn               | Kn/m2      | UGOVORA     |
| Umag | 2480              | Ul. 1. svibnja | 114,25   | 1.534.942,30     | 13.434,94  | 19.06.2018. |
| Umag | 2777/2            | Ul. Pozioi     | 215,57   | 1.960.594,00     | 9.094,93   | 31.01.2018. |
| Umag | 2290              | Trgovačka      | 60,00    | 779.698,60       | 12.994,98  | 27.02.2019. |
| Umag | 2767              | Ul. Olge Ban   | 39,50    | 632.934,14       | 16.023,65  | 06.02.2020. |

#### 9.1.2 Međuvremensko (intertemporalno) i interkvalitativno izjednačenje cijena

Obzirom da se vrijeme vrednovanja predmetne nekretnine razlikuje od nadnevaka izvršenih transakcija potrebno je bilo te cijene revalorizirati prema čl.3. stavak1. podstavka 15. i čl. 6. stavak 4. Podstavka 1. Uredbe i čl. 6.i 7. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

Koristeći podatke baznih indeksa cijena prema HNB (izvor:www.hnb.hr) dobiven je korekcijski faktor za izjednačavanje cijena kako slijedi.

|                                     |                |                  |             |             |
|-------------------------------------|----------------|------------------|-------------|-------------|
| k.č.br.                             | 2480           | 2777/2           | 2290        | 2767        |
| k.o.                                | Umag           | Umag             | Umag        | Umag        |
| Ulica                               | Ul. 1. svibnja | Ul.Pozioi        | Trgovačka   | Ul.Olge Ban |
| €                                   | 202,921.88     | 259,193.73       | 103,077.43  | 83,674.93   |
| kn                                  | 1,534,942.30   | 1,960,594.00     | 779,698.60  | 632,934.14  |
| m2                                  | 114.25         | 215.57           | 60.00       | 39.50       |
| kn/m2                               | 13,434.94      | 9,094.93         | 12,994.98   | 16,023.65   |
| tečaj                               | 7.564203       | 7.564203         | 7.564203    | 7.564203    |
| €/m2                                | 1,776.12       | 1,202.36         | 1,717.96    | 2,118.35    |
| datum ugovora                       | 19.06.2018.    | 31.01.2018.      | 27.02.2019. | 06.02.2020. |
| indeks HNB-a                        | 109.33         | 110.54           | 118.67      | 118.05      |
| dan vrednovanja                     | 10.05.2020.    | 14.02.2020.      | 14.02.2020. | 14.02.2020. |
| indeks HNB-a                        | 118.05         | 118.05           | 118.05      | 118.05      |
| faktor međuvremenskog izjednačenja  | 1.080          | 1.068            | 0.995       | 1.000       |
| nova cijena kn/m2                   | 14,506.49      | 9,712.83         | 12,927.08   | 16,023.65   |
| nova cijena €/m2                    | 1,917.78       | 1,284.05         | 1,708.98    | 2,118.35    |
| Srednja cijena (kn/m <sup>2</sup> ) |                | <b>13,292.51</b> |             |             |
| €/m <sup>2</sup>                    |                | <b>1,757.29</b>  |             |             |

### 9.1.3 Interkvalitativno izjednačenje cijena

Obzirom da se predmetna nekretnina razlikuje u kakvoći i mjeri građevinskog korištenja od usporednih nekretnina potrebno je cijene revalorizirati prema čl.3. stavak 1. podstavka 8. i čl. 6. stavak 4. Podstavka 2. Uredbe i čl. 8,9,10,11,14,19,20 i 22. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

|                                 |                 |          |          |          |
|---------------------------------|-----------------|----------|----------|----------|
| interkvalitativne korekcije :   |                 |          |          |          |
| veličina zemljišta              | -5.00%          | -5.00%   | -10.00%  | -15.00%  |
| lokacija                        | 0.00%           | 0.00%    | -5.00%   | 5.00%    |
| infrastruktura                  | 0.00%           | -5.00%   | -5.00%   | -5.00%   |
| veličina                        | -10.00%         | -10.00%  | -15.00%  | -25.00%  |
| ostalo (opće stanje)            | 0.00%           | -5.00%   | -10.00%  | 0.00%    |
| ukupna korekcija                | -15.00%         | -25.00%  | -45.00%  | -40.00%  |
| korigirana cijena kn/m2         | 12,330.52       | 7,284.62 | 7,109.90 | 9,614.19 |
| korigirana cijena €/m2          | 1,630.11        | 963.04   | 939.94   | 1,271.01 |
| prosječna cijena (zgrada) kn/m2 | <b>9,084.81</b> |          |          |          |
| prosječna cijena (zgrada) €/m2  | <b>1,201.03</b> |          |          |          |

### 9.1.4 Vrijednost nekretnine

Na temelju provedenog postupka usporednom metodom prema provedenim transakcijama u prošlogodišnjem polugodištu na području grada Umaga, proizlazi da je prosječna tržišna vrijednost nekretnine u naravi poslovni prostori na I katu u poslovnoj zgradi Robna kuća **9.084,81 kn/m<sup>2</sup>** ili **1.201,03 €/m<sup>2</sup>**. Tečaj na dan vrednovanja 10.05.2020. 1 € = 7,564203 kn

Prema tome, ukupna vrijednost nekretnine je:

$$1.737,39 \text{ m}^2 \times 9.084,81 \text{ kn/m}^2 = \mathbf{15.783.858,05 \text{ kn}}$$

## 10 ZAKLJUČAK

Tako izračunata tržišna vrijednost nekretnine, proizašla iz provedenih transakcija usporedivih nekretnina na promatranom području odražava, po mom mišljenju, stvarnu tržišnu cijenu ove nekretnine – poslovnih prostora na I. katu Robne kuće u centru Umaga, izgrađene na k.č. 2480 k.o. Umag.

Obzirom na naprijed navedene kvalitete predmetnog objekta, dobru lokaciju, kvalitetnu izvedbu i dobru opremljenost istog, smatram da se izračunata tržišna vrijednost nekretnine – polovnog prostora, a koja je proizašla iz provedenih transakcija usporedivih nekretnina na promatranom području, može prihvatiti jer, po mom mišljenju, odražava stvarnu tržišnu cijenu.

Prema tome, iz svega navedenog smatram da stvarna tržišna cijena naše nekretnine – poslovnog prostora na I.katu Robne kuće u Umagu, po cijeni od **9.084,81 kn/m<sup>2</sup>**, iznosi:

$$1.737,39 \text{ m}^2 \times 9.084,81 \text{ kn/m}^2 = \mathbf{15.783.858,05 \text{ kn (zaokruženo 16.000.000,00 kn)}}$$

Prema tome, obzirom na sve naprijed navedeno smatram da tržišna vrijednost predmetnih poslovnih prostora ukupne površine 1.737,39 m<sup>2</sup>, izgrađenog na k.č. 2480 k.o. Umag, odnosno najvjerojatnija cijena za koju bi predmetni stan mogao biti razmijenjen na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima i bez prisile, nije veća od

**16.000.000,00 kn (cca 2.115.226,15 EUR), odnosno 9.209,22 kn/m<sup>2</sup> NKP.**

\*\*\*\*\*

Na dan 10.05.2020. godine vrijedio je odnos 1,00 EUR = 7,564203 kn prema srednjem tečaju NBH.

Izradio:

### Uputa o korištenju elaborata:

Informacije sadržane u ovom elaboratu povlaštene su i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo izvršitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Naručitelja. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Naručitelja ili Procjenitelja.

## **11 PRILOZI**