

Stalni sudski vještak
Juraj Šimek ing. građ.

SM/BS-10/21

**NARUČITELJ: STEČAJNA MASA IZA BJELOVARSKOG SERVISA – zadruga
za uslužne djelatnosti - U STEČAJU OIB : 61881562496
Josipa Jelačića 12, 43000 Bjelovar (Stečajni upravitelj: Jugoslav Puran)**

NEKRETNINE: POSLOVNI PROSTOR „PP5“ Etažno vlasništvo (E-5),suvlasnički dio:
28/1000 u stambeno- poslovnoj zgradi (W6), neto površine P=36,40m²

LOKACIJA: BJELOVAR, Antuna Mihanovića 8c, čk.br.962/14, K.o. Grad Bjelovar

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽNE VRIJEDNOSTI LOKALA



Stambeno-poslovna (P+3+Pk) zgrada (W6) u kojoj je u prizemlju (desno) lokal „PP5“

TRŽNA VRIJEDNOST LOKALA 36,40m² u Bjelovaru : 274.000,00kn ili 36.436,17 €

Bjelovar, svibanj, 2021. god.



Stalni sudski vještak:

Šimek Juraj, Ing. građ.

U Bjelovaru, Ulica Krste Frankopana 22b, tel. 043/246-588, GSM Telemach 091/321-4-034

OBLIK I SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA

- 1) Imenovanje - Uvjerenje stalnog sudskog vještaka sa Službenom iskaznicom
- 2) Popis primijenjenih propisa te korištenje stručne i znanstvene literature
- 3) Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine i dr.
- 4) Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i dr. odlučnim činjenicama
- 5) Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora s obrazloženjem za odabir metode
- 6) Mišljenje građevinskog vještaka
- 7) Foto dokumentacija poslovnog prostora u predmetnoj zgradi (W6) mješovite uporabe



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1
URED PREDSEDNIKA



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
(naziv suda)

SLUŽBENA ISKAZNICA
STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



IME: JURAJ
PREZIME: ŠIMEK
OIB: 73866440753

1428

Broj: 4 Su-105/1998
Bjelovar, 23. prosinca 2019.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjedniku suda Goranu Milakoviću, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („NN“ 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

JURAJ ŠIMEK, ing. graditeljstva, rođ. 3. travnja 1945. godine u Bjelovaru, s prebivalištem u Bjelovaru, Krste Frankopana 22b

ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za
graditeljstvo i procjenu nekretnina
na vrijeme od 4 godine

Obrazloženje

Juraj Šimek, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Zahtjev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:

- da je državljanin RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Juraj Šimek je pravovremeno podnio zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložio popis provedenih vještačenja, te ostalu dokumentaciju.

S obzirom da su ispunjeni svi uvjeti za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom riješeno je kao u izreci.



PREDSEDNIK SUDA

Goran Milaković

3) POPIS PRIMJENJENIH PROPISA te korištenje stručne i znanstvene literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim naputcima i normama koje reguliraju područje vrijednosti nekretnina, i to osobito :

Građevinski propisi .

Zakon o prostornom uređenju(N.N.153/13)
Zakon o gradnji.....(N.N.153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.....(N.N.86/12, 143/13)
Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina(N.N. 87/15)

Propisi o vrednovanju :

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina.....(N.N.105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja.....(N.N.100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine....(N.N. 59/10)

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina autora mr.sc.oecc. Željka Uhlira i
dipl.ing.građ- Branimira Majčica mag. zemljišnog menadžmenta

Pokazatelji troškova građenja 2017.god. prema HKA - Zagreb

Propisi o vlasništvu :

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama

(91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152,/08, 126/10. 55/13. 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (N.N. 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa(N.N. 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

3a) Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine

Općenito

Naručitelj: Stečajni upravitelj Jugoslav Puran

Datum očevida: 27. travnja, 2021. godine

Datum kakvoće: 04. svibnja, 2021. godine

Datum vrednovanja:04. svibnja,2021. godine.

Temeljem Narudžbe stečajnog upravitelja iz Bjelovara o izradi Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti poslovnog prostora koji se nalazi u Bjelovaru, Ulica Antuna Mihanovića 8c, povjeren mi je :

4) ZADATAK SUDSKOG VJEŠTAKA :

Temeljem provedenog uviđaja i identifikacije nekretnine – poslovnog prostora „PP5” površine 36,40m² koji se nalazi u prizemlju stambeno-poslovne zgrade (W6), upisane u katastarskom operatu, kč.br.962/14, upisan u zk.ul.br.8607, k.o. Grad Bjelovar, Ul. Antuna Mihanovića 8c, suvlasnički dio 28/1000, Etažno vlasništvo E-5, vještak je dužan :

Izraditi procjenu tržišne vrijednosti poslovnog prostora, koji se poslovni prostor sastoji od poslovnog dijela, predprostora wc-a i wc-a, sve neto površine P= 36,40m². Sve navedeno je STEČAJNA MASA IZA BJELOVARSKOG SERVISIA ZADRUGE za uslužne djelatnosti - U STEČAJU, OIB; 61881562496, Josipa Jelačića 12, 43000 Bjelovar.

NALAZ VJEŠTAKA

Izvršenom identifikacijom i provedenim očevidom nekretnina na licu mjesta u Bjelovaru, Ulica Antuna Mihanovića 8c, kao stalni sudski vještak obavio sam snimanje i prikupljanje potrebnih podataka za izradu Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine – poslovnog prostora „PP5” površine 36,40m² koji se nalazi u prizemlju stambeno-poslovne zgrade (W6), upisane u katastarskom operatu, kč.br.962/14, upisan u zk.ul.br.8607, k.o. Grad Bjelovar, Ul. Antuna Mihanovića 8c, suvlasnički dio 28/1000, Etažno vlasništvo E-5,

Poslovni prostor „PP5”, naprijed navedenih prostorija kojem prostoru pripadaju zajednički prostori u ostalim etažama objekta kao suvlasnički dijelovi (prostoriya za smeće i dr.) i zemljište tj. vanjske površine dvorišta, parkirališta i pristupnih asfaltnih površina iznose ukupno :

UKUPNO NETO POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA P= 36,40m²

Dakle, kako je to već navedeno, predmetnom stanu pripadaju i zajednički prostori stepeništa, hodnika, ulaza, kao i pristupne djelom betonske i asfaltna površine, a što sve nije sadržano u netto površini poslovnog – prostora. Poslovni je prostor u funkciji (knjigovodstveni servis) i cjelovito se koristi.

Inače višekatna stambeno-poslovna građevina u kojoj se poslovni prostor nalazi (P+3 s potkrovljem) izgrađena je 1986. god. od klasičnih materijala: betona, blok i pune opeke, „Fert” stropnih gredica i uložaka, armiranog betona te kosog krova i valovitih ploča termo-lima kao pokrov krovišta.

Tako su temelji i temeljni povišeni zidovi, tj. vanjski zidovi višekatne građevine izvedeni od armiranog betona. Zgrada ima podruma u manjem dijelu ali isti ne pripada predmetnom poslovnom prostoru a što je razvidno iz Izvadka iz zemljišne knjige izdanog po zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Bjelovaru.

Vanjski nosivi zidovi obloženi fasadnom opekom u kombinaciji s vertikalnim arm. betonskim serklažima obzidani blok G-4 opekom deb. 30 cm, a unutarnji nosivi zidovi oko

stepeništa te između dva stana i poslovna prostora u etaži su deb. 25 cm. Pregradni zidovi su od šuplje i pune opeke NF deb. 12 cm.

Svi unutarnji zidovi i stropovi su žbukani, a u zavisnosti od namjene prostorija isti su maljani, a u predprostoru i wc-u opločeni zidnim keramičkim pločicama.

Stropna konstrukcija je izvedena kao nosiva puna arm. betonska ploča a ispod iste kao završna obloga izveden je spuštenu strop tipa „Amstrong" od gips kartonskih ploča 60x60cm na nosivom sistemu aluminijskih vodilica i nosača.

Poslovni prostor u svom sastavu ima nastupno/izlaznu trokutastu nagaznu plohu-podest s upuštenim metalnim otiračem obuče, presvučenu završnim slojem zrnaca pranog kulira.

Poslovni prostor u svom sastavu ima veliko ostakljene na istočnoj strani objekta plohe izvedene u vidu „izo" ostakljenja i nadsvjetla na sistem „ventus" s pvc venecijaner roletama s unutarnje strane prostora po cijeloj visini staklene plohe.

Krovište građevine je izvedeno drveno dvostrešno kao kosi krov sljemena paralelnog s osi ceste, prema oborinskim vertikalama, hidroizolirano i toplinski izolirano. Za sada nema znakova propuštanja limarije na spojevima a što bi se očitovalo na pročeljima i stropu stanova u potkrovlju zgrade.

Podovi poslovnog prostora su u glavnoj prostoriji lokala na ulazu/izlazu finalne obrade u keramičkim pločicama a ostali većinski dio na radnim mjestima obloženi su letvicama parkta. Pored navedenog, pod u predprostoru i wc-u je obložen keramičkim pločicama. Inače poslovni je prostor održavan tj. nije ništa ulagano ni rekonstruirano.

Stolarija unutar poslovnog prostora - dovratnici vrata su puno drvo, montažne ugradbe a krila vrata su obložena (hrast) svijetlim furnirom industrijske proizvodnje s dovratnikom pune širine opšava u debljini zida 12cm. Ulazna su vrata u lokal, jednokrlna/dvokrlna prema potrebi izvedena iz eloksiranih alu profila dubokog „izo" ostakljenja kao i nadsvjetlo iznad vrata i prozor s desne strane s visinom parapeta na 2,10m. Vratna krila unutar poslovnog prostora su drvena obložena hrastovim furnirom, opremljena kvakom i štitnicima primjerene kvalitete. Prozor prema dvorištu (sjeverna strana) su izvedeni iz eloksiranih aluminijskih izvedbe ostakljeni „izo" staklom i s unutarnje strane montiranom pvc roletom.

Oprema lokala

Od opreme lokal u wc-u posjeduje wc školjku a u predprostoru umivaonik s etažerom, i elektro protočnim bojlerom. Navedeni sanitarni uređaji imaju svoje ispusne slavina i isti su u ispravnom i funkcionalnom stanju. Zidovi wc-a i predprostora opločeni bijelim standardnim pločicama. Zagrijavanje prostora je toplovodom iz susjedne zgrade gdje je u podrumu i kotlovnica.

INSTALACIJE:

Stambena višekatna zgrada snabdijeva se vodom iz gradskog vodovoda s mjerenjem utroška vode za svaku stambenu i poslovnu jedinicu pa tako i predmetni poslovni prostor.

Otpadne vode umivaonika u predprostoru wc-a i sanitarnog čvora sistemom unutarnje i vanjske kanalizacije odvode se u gradsku kanalizaciju.

Elektroinstalacije poslovnog prostora osiguravaju rasvjetu i utičnice radnih mjesta unutar lokala stambenih prostorija jednofaznim dvotarifnim brojilom u ulaznom predprostoru sanitarnog čvora.

Poslovni prostor ima u sastavu radnog dijela prostorija telefonsku instalaciju i priključak za telefon te antensku instalaciju.

Zagrijavanje prostorija je centralno etažno iz kotlovnice u susjednom objektu. Topla voda umivaonika proizlazi iz elektro grijača kapacitete 5l.

Toplovodno etažno centralno grijanje s cjelovitim sistemom grijaćih tijela - radijatora je provedeno za vrijeme izgradnje cijele zgrade.

5) Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora s obrazloženjem za odabir metode

Temeljem,, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina " propisane su tri metode procjena, ovisno o vrsti nekretnine ali i o svrsi procjene a to su ; Troškovna metoda, poredbena metoda i prihodovna metoda. U ovom primjeru procjene koristio sam troškovnu metodu (ili kako se još naziva metoda stvarne vrijednosti, ili statička metoda koja se u Hrvatskoj inače najčešće koristi) iz razloga što je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građ. čestica na kojima se nalaze samostojeći, poluugrađeni i ugrađenih obiteljski objekti, svrha kojih nije stvaranje prihoda.

Ova se **troškovna metoda** temelji na troškovima koji bi postojali da se gradi jednaka nekretnina kao ova za koju je potrebno obaviti procjenu.

Ova se metoda bazira na ideji da bi procijenjena vrijednost nekretnine trebala biti približna visini uložениh sredstava za njenu izgradnju uključujući svakako i sve ostale čimbenike vidljivo iz tabele, te da nitko za određenu nekretninu ne želi platiti više nego što je koštala njena izgradnja. U praksi s obzirom na ekonomsko stanje tržišta, na daleko veću ponudu od potražnje, procijenjena vrijednost može manje ili više odstupati od vrijednosti uložениh sredstava u određenu nekretninu.

Troškovna je metoda pogodna za procjenu onih nekretnina o kojima ne postoje podatci o postignutim cijenama za slične nekretnine ili pak nije moguće doći do podataka o postignutim cijenama jer kupoprodaja takove vrsti nekretnina nije česta u pravnom prometu

Poredbena metoda – je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Ovom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te prikupio podatke e-Nekretnina Grada Bjelovara, koji su mi bili dostupni u gradskoj upravi.

A1) IZRAČUN TRŽNE VRIJEDNOSTI – POSLOVNOG PROSTORA - Troškovna metoda
PRILOG 10 PRAVILNIKA - Za izračun koef. umanjenja vrijednosti koristi se FK - MATRICA

		A.lokacija - tržište	B.zgrada općenito	C.stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporaba, izvost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	Umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/nema potražnja za vrstom objekta, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

	A	B	C	odabrani FK
Odabir klasifikacije	3	3	2	3,0

Tablica s predviđivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)

Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Procijenjena daljnja uporabivost zgrade ovisno od gospodarskih očekivanja i građevinskih datosti									
	Faktor korištenja (FK)									
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	
	Predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja									
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20	
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20	
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20	
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20	
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20	
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20	
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20	
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20	
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20	
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20	
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20	
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20	
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20	
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20	
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20	
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20	
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20	
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20	

Starost građevine G	35
Održivi vijek korištenja OVK	100
Faktor korištenja Fk	3,0
Relativna starost (G/OVK)	35%
OOVK = 48 % x OVK	48,0
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	52,00
Linearni otpis 52/100	52%

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – A-1) STAMBENA PRIZEMNA ZGRADA						
Građevinska bruto površina–m ²		Jed. cij. ekv. obj. kn/m ²		Nova gr. vrijednost – kn		
36,40		12.000,00		436.800,00		
UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI – FK MATRICA						
starost građevine G				35		
održivi vijek korištenja OVK				80		
faktor korištenja Fk				3,0		
relativna starost (G/OVK)				35 %		
OOVK = 48% x OVK				48		
zamjenska starost (OVK – OOVK)				52		
linearni otpis = 52/100				52%		
IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI						
Građevinska bruto površina –m ²		Sadašnja cijena kn/m ²		Sadašnja građevinska vrijednost Nvx(1,00-0,51%)		
36,40		12.000x(1,00-0,52%)=5.760,00		209.664,00		
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA, KOMUNALNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČKA						
	Vrsta troška	BRP – m ²	BVO – m ³	kn/m ³	kn/m ²	UKUPNO kn
1	Vrijednost zemljišta - građevinsko zemljišt	Alikotni dio	zemljišta	(41,0x752,0	x27,35%	8.432,55
2	Komunalni i vodni doprinos	36,40			30,0+7,50	1.365,00
3	Priključci	Struja za 4,5Kw 6.750kn+tel. 1.500kn +voda2.300+kanalizac 3.000kn+plin2.000kn				15.500,00
4	Vanjsko uređenje	Nogostup +cesta s rubnjacima+ zelene površine				10.000,00
5	Uzgređni troškovi	Zgrada je legalna – građ. dozvola, projektna dokumentacija, nadzor i dr. 3% od Sgv				6.289,92
UKUPNO:						41.587,47
IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE						
Elementi vrijednosti nekretnine						
Sadašnja građevinska vrijednost poslovnog prostora						209.664,00
Zemljište, kom.+vodni doprinos, priključci, vanjsko uređenje i uzgređni troškovi						41.587,47
UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST						251.251,47 kn

251.251,47 kn : 36,40 m² = 6.902,51kn ili 917,89€/m²

1 € = 7,52kn

B) IZRAČUN TRŽNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI (W6) Ul. A. Mihanovića 8c - POREDBENA METODA

čk.br.962/14, zk.ul.br.8607, K.O. Grad Bjelovar, Izgrađ. 1986. god. NGP=36,40m²

NEKRETNINA 1

Poslovni prostor izgrađen na čk.br. 2887/13 (k.č. iz Ugovora) višekatnoj stambenoj zgradi 1989. godine, neto korisne površine 68,63 m². Podatak je utvrđen iz e-Nekretnina, u evidenciji Grad-a Bjelovar, temeljem provedene kupoprodaje te mu je tržišna vrijednost 628.839,01kn ili 83.622,21 €. Ili **812,08 €/m²**

Transakcija provedena 26.07.2017.godine

NEKRETNINA 2

Poslovni prostor P1, koji se nalazi u prizemlju P+4, stambeno poslovne zgrade (W4) na lokaciji u. Antuna Mihanovića, neto korisne površine 63,59 m² a sastoji se od poslovnice, kancelarije, čajne kuhinje i Wc-a. Podatak je utvrđen iz e-Nekretnina, u evidenciji Grad Bjelovar, temeljem provedene kupoprodaje 04. 07. 2017. god. te mu je tržišna vrijednost 518.780,98kn ili 68.986,83€.ili **1.011,54 €/m²**

Transakcija provedena 04.07.2017.godine cjenovni blok Mihanovićeve

NEKRETNINA 3

Poslovni prostor: suvlasnički dio 16/100, etažno vlasništvo (E-2) lokal „B“ uredsko-kancelarijski prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade br.36 u Cvjetnoj ulici na lokaciji, čk.br. 402/8, S-1 (sjever-1) neto korisne površine 57,18 m². Podatak je utvrđen iz e-Nekretnina, u evidenciji Grad Bjelovar, temeljem provedene kupoprodaje ugovora od 17. 02. 2020. god. te mu je tržišna vrijednost 384.000,00kn ili 51.063,83 € .ili **893,03€/m²**

SREDNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNIH PROSTORA u €/m²

Nekretnina 1 (**812,08 €/m²**) + Nekretnina 2 (**1.011,54 €/m²**) + Nekretnina 3 (**893,03€/m²**)

UKUPNO TRŽIŠNA SREDNJA VRIJEDN =2.716,65€/m²:3= 905,55€/m²(6.809,74kn/m²)

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Na lokalnom je tržištu, već duže vrijeme velika ponuda i mala potražnja za nekretninama -poglavito lokalima (poslovnom prostoru), kao posljedica dugotrajne recesije i uzročno smanjene kupovne moći. Covid-19 samo je još više pridonio ovakvom stanju.

Predmetna nekretnina izgrađena kao etažno vlasništvo (E-5) u suvlasničkom dijelu 28/1000 na čk.br.962/14, zk.ul.br.8607, K.O. Grad Bjelovar, Izgrađ.1986. god. NGP=36,40m² ima povoljnu lokaciju u gradu ZONA I (gradska jezgra) (škole, pješačke staze, tržnica, bolnica) a s druge nepovoljno stanje i kretanje tržišta, trenutnoj ponudi i potražnji na lokalnom tržištu nekretnina opravdava koeficijent za prilagodbu (troškovne i poredbene metode) tržištu **tako da u predmetnom slučaju isti koeficijent iznosi Tf=1,10**. Tako je to i tehnički i opisno prikazano u odnosu na podatke o izgrađenosti u odnosu na etalonsku vrijednost poslovnog prostora sukladno podacima Zavoda za statistiku podataka.

Pored svih navedenih pozitivnih i negativnih čimbenika u procjeni tržišne vrijednosti predmetnog lokala mišljenja sam da povoljna neto korisna površina, izuzetna lokacija i povećanje cijena na tržištu u posljednjoj godini opravdava primjenu prilagodbe tržištu.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- Poslovni prostor „PP5“ (E-5) suvlasničkog dijela:28/1000, čk.br.962/14, zk.ul.br.8607,
K.O. Grad Bjelovar, Izgrađ.. 1986.god. NGP=36,40m²

PRELIMINARNA VRIJEDNOST	
a) „PP5“ P= 36,40m ² - Troškovna metoda	251.251,47kn
b) „PPS“P= 36,40m ² - Poredbena metoda	<u>247.874, 54kn</u>
Ukupna vrijednost po T+P metodama	499.126,00kn
Interpolirana konačna tržišna vrijednost	<u>249.563,00kn</u>
KOEFICIJENT ZA PRILAGODBU	1,10
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	274.519,30 kn
ZAOKRUŽENO (čl. 6. Pravilnika)	274.000,00 kn

TRŽIŠNA VRIJEDNOST - TROŠKOVNA METODA 251.251,47knx1,10=276.376,62kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST - POREDBENA METODA 247.874,39knx1,10=272.661,83kn

INTERPOLIRANA - PROCJEMBENA VRIJEDNOST

(276.376,62kn + 272.661,83kn) /2 = 274.519,22kn

KONAČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE : 274.000,00kn

6 Mišljenje građevinskog vještaka

Nakon provedenog izračuna procjene tržišne vrijednosti nekretnina koje su predmet ovog Procjemenog elaborata, utvrđuje se da tržišna vrijednost prikazanih izgrađenih nekretnina Poslovni prostor „PP5“(E-5) suvlasničkog dijela 28/1000 u Bjelovaru u Ulici Antuna Mihanovića 8c, upisanih u zk. ul. br. 8607. na čk.br.962/14, (katastr.oznaka kč.br.) s površinom dvorišta 325 m², uzimajući u obzir amortizaciju, stanje građevine, (predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja) te koeficijent za prilagodbu tržišta, iznosi:

274.000,00kn ili 36.436,17 €

Prema srednjem tečaju HNB 1€ = 7,52 kn

Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine dostavljam stečajnom upravitelju u više preslika za daljnju upotrebu.

U Bjelovaru, svibanj, 2021. god.

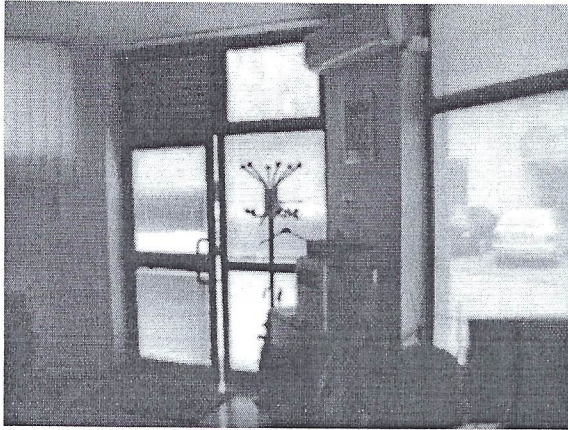


Stalni sudski vještak
i procjenitelj
Juraj Šimek, ing. građ.

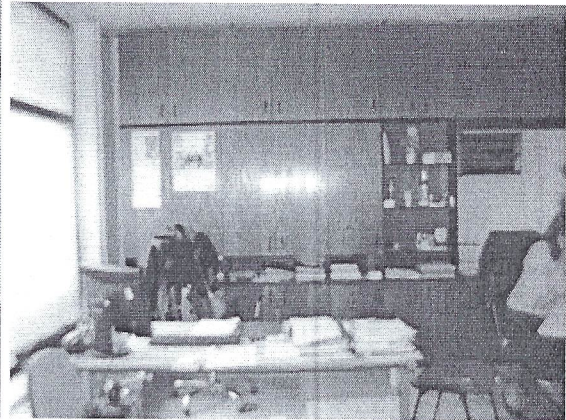
U Bjelovaru, Ulica Krste Frankopana 22b, tel. 043/246-588, GSM Telemach 091/321-4-034

7) Foto dokumentacija stana u stambenoj zgradi

Ulaz na dvokrilna vrata u poslovni prostor



Unutrašnjost poslovnog prostora s opremom



Predprostor s umivaonikom i WC kabine



WC kabina s opločenjem zidova do pod strop



Unutrašnjost lokala s opremom



Ulazna vrata s vanjske strane lokala u zgradi 8c

