

Obrazac 20.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD 06.09.2018. DO 03.12.2018.**

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Poslovni broj spisa : St-46/2018

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište):

Stečajna masa iza FRITZ CHRISTOPH d.o.o. u stečaju, OIB: 36876384993, Zagreb,
Zdenački zavoј 14

Prilog: 1. preslika sažetka procjembenog elaborata

2. procjembeni elaborat

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 6. rujna 2018. do 3. prosinca 2018.

Stanje novčanih sredstava na dan izrade izvješća iznosi: 0,00 HRK

SUDSKI POSTUPCI U TIJEKU:

Sudskih postupaka u tijeku nema.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Bez promjena od zadnjeg izvješća.

Stečajnu masu čini:

Nekretnine:

1. kat.čest. 2/4 ZGR, kat.čest.2/9 ZGR, kat.čest. 2/12 ZGR, kat.čest. 2/13 ZGR, kat. čest. 284/1 i kat. čest. 284/8, upisano u zk.ul.1341, k.o. Sutomišćica , kat.čest. 284/3, upisano u zk.ul. 1370, k.o. Sutomišćica – u naravi kuća i dvorište
2. kat.čest. 4325/13, upisano u zk.ul. 2280, k.o. Ugljan – u naravi zemljište

Predmetne nekretnine upisane su u zemljišne knjige Općinskog sudu u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar.

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

0412 2018. god. u 1 primjeraka se
1 priloga i rubrika.
Predano na poštu preporučeno dana
20. 12. 2018. god. u stečaju, OIB: 36876384993, Zagreb,
Plaćena pristojba
Nedostaje pristojba
Primljene vrijednosti (novac, pristojbe i sl.)

Potpis djelatnika:

Vrijednost nekretnina:

Stečajni upravitelj je dao izvršiti procjenu nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku te dostavlja sudu procjene nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, i to:

1. kat.čest. 2/4 ZGR, kat.čest.2/9 ZGR, kat.čest. 2/12 ZGR, kat.čest. 2/13 ZGR, kat.čest. 284/1 i kat. čest. 284/8, upisano u zk.ul.1341, k.o. Sutomišćica , kat.čest. 284/3, upisano u zk.ul. 1370, k.o. Sutomišćica – u naravi kuća i dvorište.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena po sudskom vještaku koji je predmetnu nekretninu procijenio na iznos od 1.790.000,00 kuna, te temeljem navedenog predlaže se utvrditi vrijednost nekretnine na iznos od 1.790.000,00 kuna (slovima: milijunisedamstotinaidevedesettisućakuna)

2. kat.čest. 4325/13, upisano u zk.ul. 2280, k.o. Ugljan – u naravi zemljište.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena po sudskom vještaku koji je predmetnu nekretninu procijenio na iznos od 184.000,00 kuna, te temeljem navedenog predlaže se utvrditi vrijednost nekretnine na iznos od 184.000,00 kuna (slovima: stotinuosamdesetičetiritisućekuna)

Ukupna predložena vrijednost nekretnina: 1.974.000,00 kn*

*Napomena: Vrijednost po procjembenom elaboratu ovlaštenog sudskog vještaka.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Daljnje radnje će se poduzimati ovisno o odlukama suda.

Mjesto i datum:

U Zagrebu, 3. prosinca 2018.

Stečajni upravitelj

Renato Sablić

Stečajna masa iz
FRITZ CHRISTOPH d.o.o.
u stečaju, OIB:36876384993
Zdenački zavoj 14, 10000 Zagreb

Broj elaborata: 70-2018

PROCJEMBENI ELABORAT

Kuća

Dragana Špara 36, otok Ugljan
k.č.br. 4055, k.o. Sutomišćica



Zemljište

Kapetanovo šetalište bb, otok Ugljan
k.č.br. 4325/13, k.o. Ugljan



Procijenjena vrijednost kuće (zaokruženo):	241.000,00 EUR 1.790.000,00 kn
Procijenjena vrijednost zemljišta (zaokruženo):	24.800,00 EUR 184.000,00 kn
Procijenjena vrijednost kuća i zemljište ukupno (zaokruženo):	265.800,00 EUR 1.974.000,00 kn

Zagreb, 29.10.2018. godine

SAŽETAK

Oznaka elaborata	70-2018
Predmet	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Adresa	Ulica Dragana Špara 36, otok Ugljan – kuća Kapetanovo šetalište bb, otok Ugljan - zemljište
Oznaka nekretnine	z.k.č. br. 2/4 zgr, 2/9 zgr, 2/12 zgr, 2/13 zgr, 284/1, 284/8, sve k.o. Sutomišćica i z.k.č. br. 284/3, k.o. Sutomišćica odgovaraju k.č.br. 4005, k.o. Sutomišćica zk.č. br. 4325/13 k.o. Ugljan odgovara k.č.br. 4325/13, k.o. Ugljan
Ploština kuće	190 m ²
Ploština zemljišta	z.k.č. br. 2/4 zgr, 2/9 zgr, 2/12 zgr, 2/13 zgr, 284/1, 284/8, 284/3, sve k.o. Sutomišćica – 241 m ² zk.č. br. 4325/13 k.o. Ugljan – 238 m ²
Svrha/Uporaba dokumenta	Stečajni predmet: St-46/2018 TRGOVAČKI SUD U ZADRU Dr. Franje Tuđmana 35 23000 Zadar
Pristup do nekretnine	Direktan pristup putem javne gradske prometnice
Naručitelj	Stečajna masa iza FRITZ CHRISTOPH d.o.o. u stečaju OIB: 36876384993 Zdenački zavoj 14 Zagreb
Vlasnik nekretnine	FRITZ CHRISTOPH D.O.O. SUTOMIŠĆICA, OIB: 56002936686, SUTOMIŠĆICA, SUTOMIŠĆICA 263 1/1
Procijenjena vrijednost nekretnina ukupno	265.800,00 EUR 1.974.000,00 kn
Dan vrednovanja	29.10.2018.
Izrada procjene	Centar Akcija d.o.o., Zagreb, Kačićeva 16

25-46/18

126



Broj elaborata: **70-2018**

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

04-12-2018

PRIMLJENO

PROCJEMBENI ELABORAT

Kuća

Dragana Špara 36, otok Ugljan
k.č.br. 4055, k.o. Sutomišćica



Zemljište

Kapetanovo šetalište bb, otok Ugljan
k.č.br. 4325/13, k.o. Ugljan



Procijenjena vrijednost kuće (zaokruženo):

241.000,00 EUR

1.790.000,00 kn

Procijenjena vrijednost zemljišta (zaokruženo):

24.800,00 EUR

184.000,00 kn

**Procijenjena vrijednost kuća i zemljište ukupno
(zaokruženo):**

265.800,00 EUR

1.974.000,00 kn

Zagreb, 29.10.2018. godine

↓ SAŽETAK

Oznaka elaborata	70-2018
Predmet	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Adresa	Ulica Dragana Špara 36, otok Ugljan – kuća Kapetanovo šetalište bb, otok Ugljan - zemljište
Oznaka nekretnine	z.k.č. br. 2/4 zgr, 2/9 zgr, 2/12 zgr, 2/13 zgr, 284/1, 284/8, sve k.o. Sutomišćica i zk.č. br. 284/3, k.o. Sutomišćica odgovaraju k.č.br. 4005, k.o. Sutomišćica zk.č. br. 4325/13 k.o. Ugljan odgovara k.č.br. 4325/13, k.o. Ugljan
Ploština kuće	190 m ²
Ploština zemljišta	z.k.č. br. 2/4 zgr, 2/9 zgr, 2/12 zgr, 2/13 zgr, 284/1, 284/8, 284/3, sve k.o. Sutomišćica – 241 m ² zk.č. br. 4325/13 k.o. Ugljan – 238 m ²
Svrha/Uporaba dokumenta	Stečajni predmet: St-46/2018 TRGOVAČKI SUD U ZADRU Dr. Franje Tuđmana 35 23000 Zadar
Pristup do nekretnine	Direktan pristup putem javne gradske prometnice
Naručitelj	Stečajna masa iza FRITZ CHRISTOPH d.o.o. u stečaju OIB: 36876384993 Zdenački zavoj 14 Zagreb
Vlasnik nekretnine	FRITZ CHRISTOPH D.O.O. SUTOMIŠĆICA, OIB: 56002936686, SUTOMIŠĆICA, SUTOMIŠĆICA 263 1/1
Procijenjena vrijednost nekretnina ukupno	265.800,00 EUR 1.974.000,00 kn
Dan vrednovanja	29.10.2018.
Izrada procjene	Centar Akcija d.o.o., Zagreb, Kačićeva 16



SADRŽAJ:

✚ RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA	4
✚ POPIS PRIMJENJENIH PROPISA	5
✚ ZADATAK	6
✚ OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE	7
✚ OČEVID	11
✚ UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE	17
✚ PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	20
✚ PROCJENA	23
✚ ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE	28
✚ ZAKLJUČAK	32
✚ PRILOZI	33
✚ POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	40

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-594/15
Zagreb, 20. svibnja 2015. god.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu tvrtke CENTAR AKCIJA d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/13) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14).

riješio je

Utvrđuje se da tvrtka CENTAR AKCIJA d.o.o. iz Zagreba, Kačićeva 16. ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNOSTI te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine,

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u tvrtci Centar Akcija d.o.o.

Obrazloženje

Tvrtka Centar Akcija d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 08. svibnja 2015 g. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu tvrtka Centar Akcija d.o.o. registrirana je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti imenovanog od strane predsjednika Županijskog suda u Zagrebu

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

ZAMJENIK PREDSJEDNIKA SUDA
mr.sc. Dražen Jakovina

O tome obavijest:

1. CENTAR AKCIJA d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Prilikom izrade ovog elaborata, korišteni su sljedeći važeći propisi i stručna literatura:

Popis važećih primijenjenih propisa:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
- Zakon o gradnji
- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakon o zemljišnim knjigama
- Zakon o komunalnom gospodarstvu
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
- Prostorni plan uređenja općine u kojoj se nalazi nekretnina
- ISO 98:36.2002 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Pokazatelji troškova građenja, objavljenog na mrežnim stranicama Hrvatske komore arhitekata, koji su pokazatelji izrađeni temeljem podataka iz knjige Baukosten (Troškovi gradnje), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart
- Pokazatelji operativnih troškova za stambene i poslovne građevine, IRG – Immobilien Rating GmbH, Bank Austria Creditanstalt, 10.1.2006.
- Ž. Uhlir/B. Majčica, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Zagreb: Društvo građevinskih inženjera Zagreb (DGIZ), 2016.
- W. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6 ur., Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2010.
- Appraisal Institute (AI), The Appraisal of Real Estate, 14. ur., Chicago: Appraisal Institute, 2013.
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Centar akcija baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- Indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s www.dzs.hr
- Centar nekretnina – Indeks cijena nekretnina
- Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada, Služba za vrednovanje nekretnina
- Internetska aplikacija eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr
- Indeks razvijenosti u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine br. 147/14), Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije

↓ ZADATAK

Temeljem zahtjeva naručitelja, izvršena je **procjena vrijednosti nekretnine** - u naravi kuće i zemljište koji se nalaze na otoku Ugljanu.

Kuća je katnosti prizemlje i 2 kata te ima 190 m² korisne površine, a nalazi se u ulici Dragana Špara 36, na z.k.č. br. 2/4 zgr, 2/9 zgr, 2/12 zgr, 2/13 zgr, 284/1, 284/8, sve k.o. Sutomišćica i z.k.č. br. 284/3 k.o. Sutomišćica koje odgovaraju k.č. br. 4005, k.o. Sutomišćica.

Zemljište se nalazi u Kapetanovoj ulici bb, na z.k.č. br. 4325/13, k.o. Ugljan koja odgovara k.č.br. 4325/13, k.o. Ugljan a površine je 238 m².

Dan vrednovanja: 29.10.2018.

Dan kakvoće: 29.10.2018.

Predmet procjene

KUĆA:

z.k. uložak:	1341, 1370
z.k.č.br.	2/4 zgr, 2/9 zgr, 2/12 zgr, 2/13 zgr, 284/1, 284/8, 284/3
k.o.	Sutomišćica
kat.č.br	4055
k.o.	Sutomišćica
opis nekretnine prema upisu u zk	DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA, VRT
ploština zemljišta	241 m ²
vlasnik	FRITZ CHRISTOPH D.O.O. SUTOMIŠĆICA, OIB: 56002936686, SUTOMIŠĆICA, SUTOMIŠĆICA 263
tereti	Tereta nema!

ZEMLJIŠTE:

z.k. uložak:	2280
z.k.č.br.	4325/13
k.o.	Ugljan
kat.č.br	4325/13
k.o.	Ugljan
opis nekretnine prema upisu u zk	PAŠNJAK
ploština zemljišta	238 m ²
vlasnik	FRITZ CHRISTOPH D.O.O. SUTOMIŠĆICA, OIB: 56002936686, SUTOMIŠĆICA, SUTOMIŠĆICA 263
tereti	Tereta nema!

↓ OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Predmet procjene su kuća i zemljište koji se nalaze na otoku Ugljanu.

Kuća je katnosti prizemlje i 2 kata te ima 190 m² korisne površine, a nalazi se u ulici Dragana Špara 36, na z.k.č. br. 2/4 zgr, 2/9 zgr, 2/12 zgr, 2/13 zgr, 284/1, 284/8, sve k.o. Sutomišćica i zk.č. br. 284/3, k.o. Sutomišćica koje odgovaraju k.č. br. 4005, k.o. Sutomišćica.

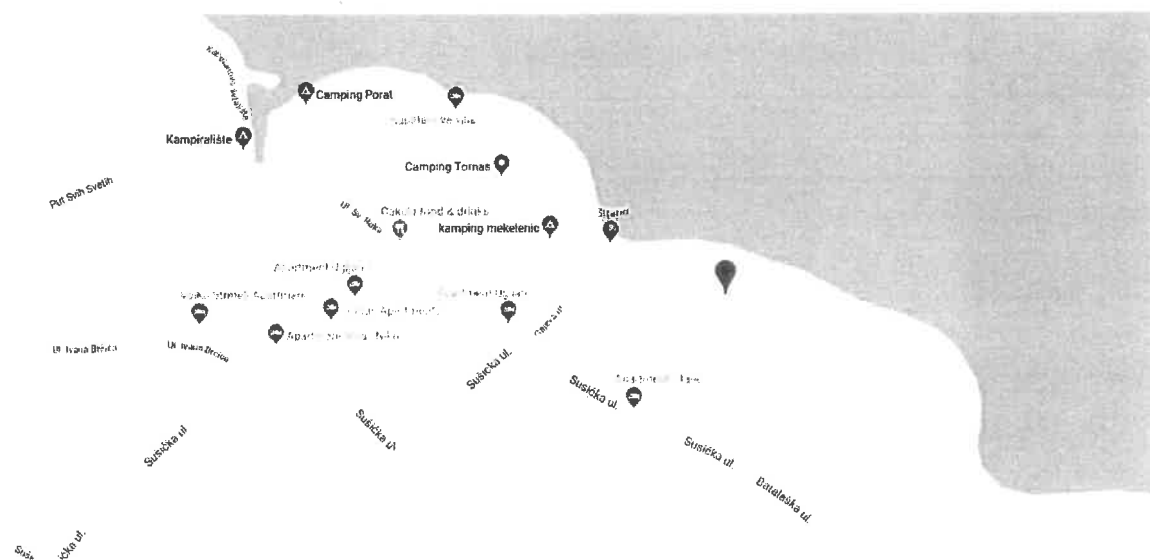
Zemljište se nalazi u Kapetanovoj ulici bb, na zk.č. br. 4325/13, k.o. Ugljan koja odgovara k.č.br. 4325/13, k.o. Ugljan a površine je 238 m².

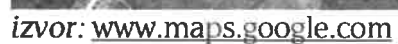
Općina:	Preko, otok Ugljan
Broj stanovnika:	7.500
Površina:	51,05 km ²
Gustoća populacije:	146,91 stanovnika / km ²
Prometna povezanost:	srednja: cesta, trajekt

Nekretnine su okružene nekretninama slične namjene. Ulica u kojoj se nalazi kuća je asfaltirana i komunalno opremljena, a od centra otoka Ugljana je udaljena cca 8,5 km, dok je zemljište od centra udaljeno oko 2,2km.

kartografski prikaz kuće







izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>

Nekretnine se nalaze na dobroj lokaciji koje su prosječno prometno povezane: moguće im je pristupiti trajektom s kopna, a na samom otoku osobnim automobilima i javnim gradskim prijevozom – autobusom.

Škola i dječji vrtić se nalaze oko 4,5 km od predmetne kuće, gdje se nalaze i svi javni sadržaji potrebni za život, a okružena je pretežno apartmanima i obiteljskim kućama. Nekretnina se nalazi na relativno mirnoj lokaciji, u ulici koja je asfaltirana i komunalno opremljena.

Parkiranje automobila je moguće je na predmetnoj čestici i u dvorištu objekta.

POLOŽAJ LOKACIJE STAMBENIH ZGRADA	izvrsna	vrlo dobra	dobra	loša
mirna stambena lokacija		X		
lokacija na prestižnoj adresi			X	
velika potražnja			X	
infrastruktura			X	
imisijske uslijed prometa		X		
ZAKLJUČAK	DOBRA LOKACIJA			

POLOŽAJ LOKACIJE ZEMLJIŠTA	izvrsna	vrlo dobra	dobra	loša
mirna stambena lokacija		X		
lokacija na prestižnoj adresi			X	
velika potražnja			X	
infrastruktura			X	
imisijske uslijed prometa		X		
ZAKLJUČAK	DOBRA LOKACIJA			

↓ OČEVID

Očevidom na terenu utvrđeno je da je riječ o kući i zemljištu koji se nalaze na otoku Ugljanu. Kuća je katnosti prizemlje i 2 kata te ima 190 m² korisne površine, a nalazi se u ulici Dragana Špara 36, Sutomišćica.

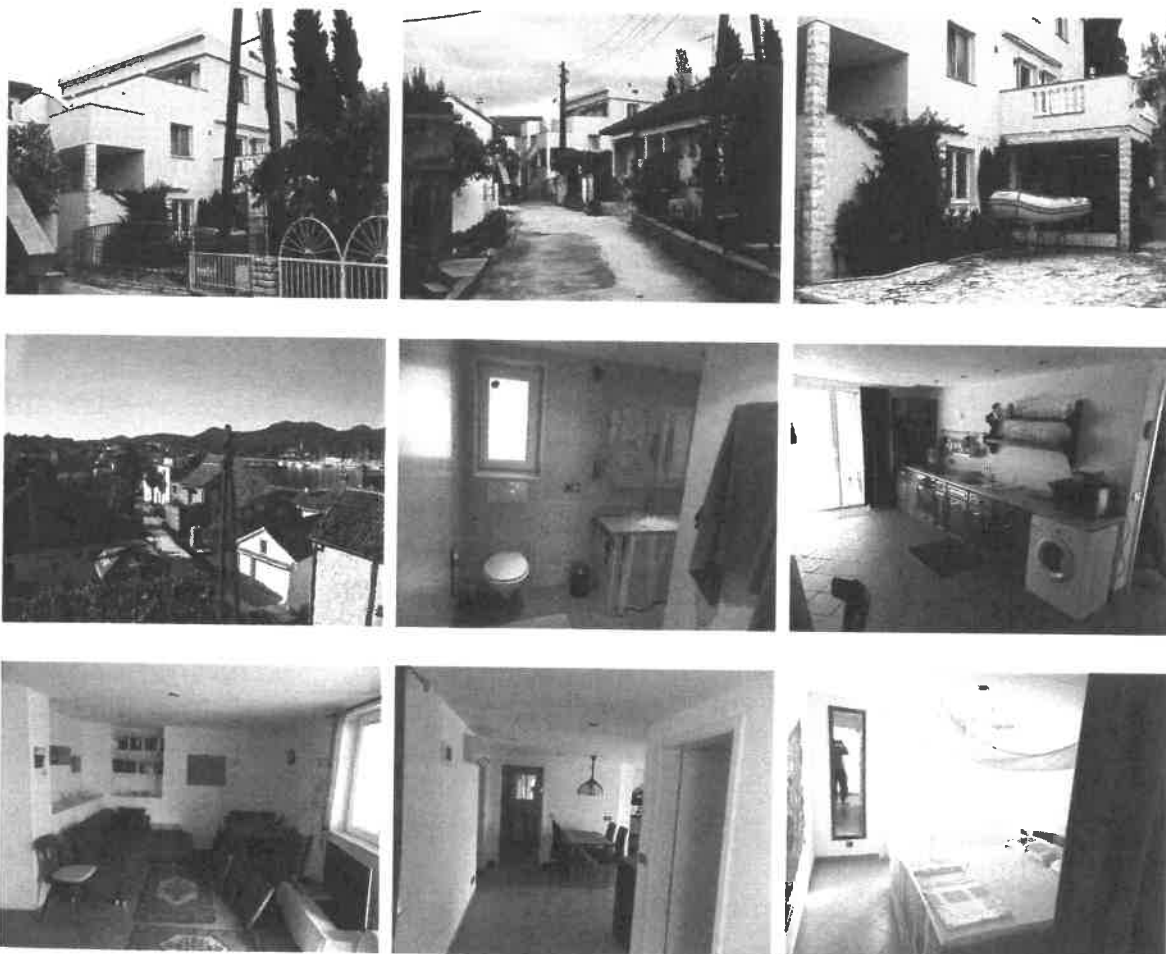
Zemljište se nalazi u Kapetanovoj ulici bb, na zk.č. br. 4325/13, k.o. Ugljan koja odgovara k.č.br. 4325/13, k.o. Ugljan, a površine je 238 m².

Kuća se sastoji od tri apartmana, svaki apartman se nalazi na jednom katu. Stanje nekretnine je dobro, prosječno je održavana, namještena je i u njoj se trenutno ne stanuje već služi kao kuća za odmor i iznajmljivanje. Nalazi se u ulici koja je asfaltirana i komunalno opremljena, okružena je kućama iste ili slične katnosti, a parkiranje je moguće na čestici.

Zemljište se nalazi na zk.č. br. 4325/13 k.o. Ugljan, okruženo je drugim neizgrađenim zemljištima i objektima stambene namjene, a koji se najvećim dijelom koriste za najam turistima. Parkiranje je moguće na parceli.

Fotodokumentacija

Kuća





Tehnički opis kuće

Pregledom nekretnina utvrđena su sljedeća **obilježja nekretnine**:

vrsta nekretnine:	kuća
opis nekretnine:	kuća katnosti prizemlje i 2 kata
ploština:	190 m ² – neto korisna površina 237,50 m ² – bruto površina
ploština zemljišta:	241 m ² – površina prema upisu u zemljišne knjige 183 m ² – površina prema upisu u posjedovni list
kat/katnost:	prizemlje + 2 kata
orijentacija:	četverostrano
godina građenja:	oko 2000. godine
stanje nekretnine:	dobro
opremljenost/stanje:	prosječni standard opreme
temelji:	armiranobetonski
nosiva konstrukcija:	armiranobetonska
stropna konstrukcija:	armiranobetonska
pregradni zidovi:	od opeke
pročelje:	ožbukano i obojano
krovište:	ravno, neprohodno
obrada zidova:	ožbukani i obojani, obloženi keramičkim pločicama u kupaonici i kuhinji
obrada stropova:	ožbukani i obojani, dijelom vidljiva pojava vlage i gljivica
podne obloge:	keramičke pločice
prozori:	pvc, izo staklo
vrata:	drvena, puna ili ostakljena

instalacije:	električna energija, vodovod, kanalizacija, klima
energetski razred:	nije predodčen
onečišćenje:	onečišćenje nije utvrđeno
vanjsko uređenje:	po rubu parcele, oko kuće, izgrađena je betonska ograda s vratima za ulazak na parcelu, popločen pješački pristup na parceli

135

Površina kuće

PROSTOR	komada	NP neto površina (m ²)	koeficijent	KP korisna površina (m ²)
PRIZEMLJE				
prizemlje	1,00	70,00	1,00	70,00
UKUPNO PRIZEMLJE:		70,00		70,00
1. KAT				
1.kat	1,00	70,00	1,00	70,00
UKUPNO KAT:		70,00		70,00
2. KAT				
2.kat	1,00	50,00	1,00	50,00
UKUPNO POTKROVLJE:				50,00
SVEUKUPNO :		190,00		190,00

POVRŠINE	komada	KP korisna površina utvrđena izmjerom (m ²)	BP bruto površina (m ²)	OG obujam građevine (m ³)
----------	--------	--	---	--

PRIZEMLJE	1,00	70,00	87,50	227,50
1.KAT	1,00	70,00	87,50	227,50
2.KAT	1,00	50,00	62,50	162,50
SVEUKUPNO:		190,00	237,50	617,50

LEGALITET KUĆE

U izvatku iz zemljišne knjige ne postoji zabilježba vezana za legalitet predmetne nekretnine.

Uvidom u dostupnu prostorno plansku dokumentaciju za područje na kojem se nalazi predmetna nekretnina i temeljem obavljenog očevida utvrđeno je da izgradnja objekta u kojem se nalazi predmetna nekretnina nije u suprotnosti sa urbanističkim uvjetima.

U trenutku izrade ovog elaborata, procjenitelj ne raspolaže s informacijama i/ili dokumentacijom koje bi negativno utjecale na legalitet nekretnine.

Predmetna nekretnina se nalazi u izvornom stanju, te se tijekom vremena uporabe nisu dogodile nikakve dogradnje niti prenamjene.

S obzirom na zatečeno stanje te kakvoću, nekretnina se smatra legalnom.

Nekretnina ima direktan pristup na javnu gradsku prometnicu.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog zemljišnoknjižnog uloška. Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.

Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda nekretnine, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

✚ UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

Pregledom nekretnina utvrđena su sljedeća **obilježja nekretnine**:

- vrsta nekretnine:** zemljište na k.č.br. 4325/13, k.o. Ugljan
- status:** građevinsko zemljište
- namjena:** prema generalnom urbanističkom planu uređenja Općine Preko, nalazi se unutar područja planske oznake M2 – mješovita pretežno stambena namjena
- opis čestice:** čestica se nalazi na ravnom terenu, nepravilnog oblika, male površine, nema direktan pristup na javnu prometnu površinu, prekrivena je travom, drvećem, visokim i niskim raslinjem ; na zemljištu nisu izgrađeni objekti;
- kategorija zemljišta:** II. kategorija – manja površina zemljišta, bez pristupa na javnu prometnu površinu

***Prva kategorija zemljišta** obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.*

***Druga kategorija zemljišta** obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.*

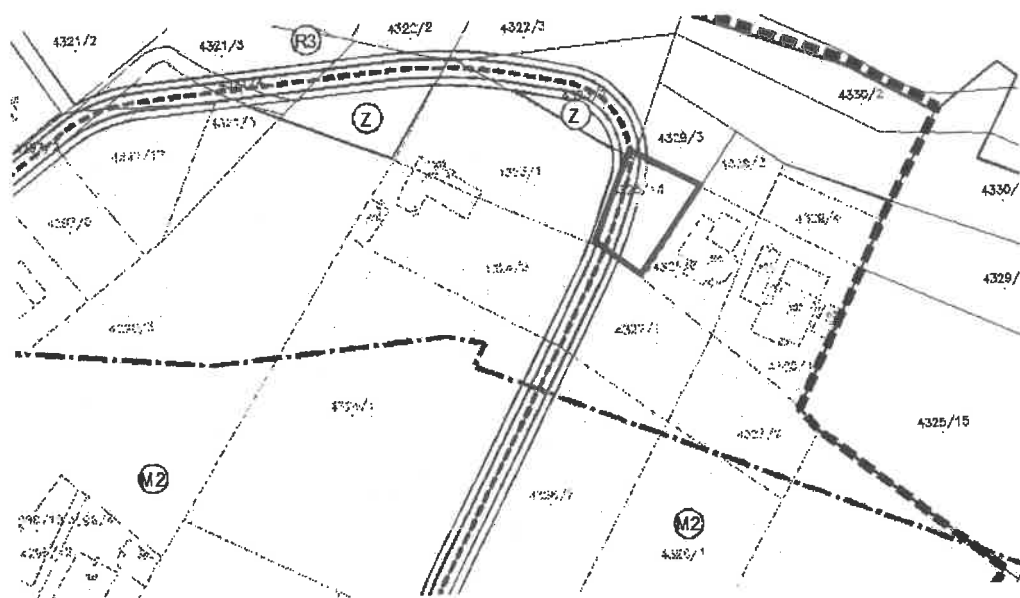
***Treća kategorija zemljišta** obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.*

***Četvrta kategorija zemljišta** obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.*

PROSTORNO UREĐENJE

Predmetna čestica se, prema Generalnom urbanističkom planu uređenja Općine Preko, nalazi unutar područja planske oznake M2 – mješovita, pretežno stambena namjena.

Generalni urbanistički plan uređenja Općine Preko:



mješovita pretežno stambena namjena:
 M2 – niže gustoće u pretežno izgrađenim dijelovima naselja, te neizgrađenim dijelovima građevnog područja

Izvor: <https://www.opcina-preko.hr/urbanisticki-planovi-uredenja/>

2.1.4. Lokacijski uvjeti za gradnju građevina poslovne namjene unutar zona mješovite – pretežno stambene namjene – u izgrađenim i neizgrađenim dijelovima građevnog područja naselja (M2)

Članak 26.

(1) Utvrđuju se lokacijski uvjeti za gradnju građevina poslovne – pretežno uslužno-obrtničke namjene unutar zona mješovite – pretežno stambene namjene – u izgrađenim i neizgrađenim dijelovima građevnog područja naselja (M2):

	P_{min}	k_g	k_s	\bar{S}_{min}	ZP_{min}	RP	b1	b2	E	h_{max}	GBP _{max}
MANJE POSLOVNE GRAĐEVINE	400	0,3	1,0	16	30	5	$h/2$ (min3)	$h/2$ (min3)	2	8	600

Značenje oznaka je slijedeće:

P_{min}	najmanja površina građevinske parcele u m ²
k_g	najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti parcele
k_s	najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti parcele
\bar{S}_{min}	najmanja širina parcele na mjestu građevnog pravca
GBP _{max}	građevinska (bruto) površina
ZP_{min}	najmanja površina ozelenjenog dijela parcele / površina parcele u %
RP	najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca u m ²
b1	najmanja udaljenost građevine od susjednih granica parcela u m ²
b2	najmanja udaljenost građevine od bočne granice parcele
E	najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža
h_{max}	najveća dozvoljena visina građevine u metrima

Kis = 1,0

134

IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

zk.č.br.	k.o.	zk. uložak	identifikacija	k.č.br.	k.o.	površina u m ² prema zk. izvatku	površina u m ² prema posj. listu
4325/13	Ugljan	2280		4325/13	Ugljan	238	238
ukupno:					238	238	

Stanje u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu je u potpunosti usklađeno za zemljište na zk.č.br.4325/13, k.o. Ugljan.

zk.č.br.	k.o.	zk. uložak	identifikacija	k.č.br.	k.o.	površina u m ² prema zk. izvatku	površina u m ² prema posj. listu
2/4zgr	Sutomišćica	1341		4055	Sutomišćica	37	183
2/9zgr						26	
2/12zgr						32	
2/13zgr						15	
284/1						58	
284/8						57	
284/3	Sutomišćica	1370				16	
ukupno:						241	

Stanje u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu nije usklađeno za z.k.č. br. 2/4 zgr, 2/9 zgr, 2/12 zgr, 2/13 zgr, 284/1, 284/8 i 284/3. U posjedovnom listu je k.č.br. 4055, k.o. Sutomišćica upisana sa površinom od 183 m². Prema identifikaciji k.č.br. 4055, k.o. Sutomišćica odgovara zemljišnoknjižnim česticama br. 2/4 zgr, 2/9 zgr, 2/12 zgr, 2/13 zgr, 284/1, 284/8 i 284/3, k.o. Sutomišćica. U izvatku iz zemljišne knjige su zk.č.br. 2/4 zgr, 2/9 zgr, 2/12 zgr, 2/13 zgr, 284/1, 284/8 i 284/3, sve k.o. Sutomišćica upisane sa površinom od 241 m². U ovoj procjeni koristimo se sa površinom upisanom u zemljišnim knjigama.

Vlasništvo je utvrđeno uvidom u izvratke iz zemljišne knjige u kojima je kao vlasnik upisan FRITZ CHRISTOPH D.O.O. SUTOMIŠĆICA, OIB: 56002936686, SUTOMIŠĆICA, SUTOMIŠĆICA 263.

Eventualni tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženih zk. izvadaka.

➤ PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,28 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 780.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 3,2 % (3.kvartal 2017)
Stopa inflacije:	1,2% (prosinac 2017)
Stopa nezaposlenosti:	10,0 % (prosinac 2017)
Valuta:	Kuna (100 Lipa)

Prethodna 2017. godina bila je relativno uspješna za hrvatsko gospodarstvo.

U cijeloj 2017. godini BDP je rastao 2,8% (iako je u četvrtom kvartalu rast gospodarstva lagano usporio).

Tržište rada nastavilo je jačati (smanjila se stopa nezaposlenosti koja je na kraju 2016. godine iznosila 14,7% na razinu 12,2 % na kraju 2017. godine), a inflacija je i dalje niska (1,2 % u prosincu 2017).

Javni dug države smanjio se na razinu 78 % BDP-a, a prvi put u povijesti je ostvaren i proračunski suficit. Kunska likvidnost je na visokim razinama, popraćena padom kamatnih stopa.

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti. Ostvarena je turistička sezona u kojoj su dolasci turista porasli za 13 % (ukupno 17,4 milijuna turista), a noćenja za 11 % (ukupno 86,2 milijuna noćenja). Projekcije za iduću turističku sezonu govore o daljnjem rastu (iako uz manju stopu nego u 2017. godini).

U 2018. godini očekuje se rast gospodarstva malo ispod 3 %, dok bi inflacija i dalje trebala ostati na relativno niskim razinama.

Prosječna mjesečna isplaćena neto plaća po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske za siječanj 2018. iznosila je 6.189 kuna, što je nominalno više za 3,6%, a realno za 3,8% u odnosu na prosinac 2017.

Cijene dobara i usluga za osobnu potrošnju, mjerene indeksom potrošačkih cijena, u veljači 2018. u odnosu na siječanj 2018. u prosjeku su niže za 0,1%. U odnosu na veljaču 2017., tj. na godišnjoj razini, više su za 0,8%, dok su u godišnjem prosjeku više za 1,1%.

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 je u 2017. godini narastao za 2,45%.

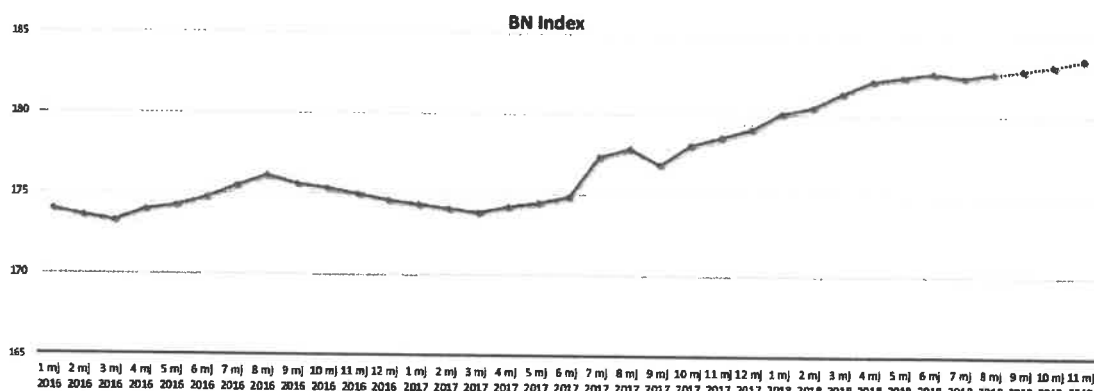
BN indeks je u zadnjem mjesecu narastao opet za 0,14%.

BN indeks je narastao u odnosu na isti mjesec prošle godine tek za 2,6% što je bitno manje od godišnjeg prosjeka. Zaključujemo da je ovo ljeto imalo manju dinamiku rasta u odnosu na prošlo. Očekujemo da ćemo i u narednim mjesecima imati rast ali ne više kao sa početka godine.

Povećanjem cijena nekretnina i dalje slabi potražnja, a kao rezultat navedenog, smanjuje se i realizacija. Iako je prisutno povećanje gotovo svih traženih cijena, uočavamo da se samo manji broje nekretnina prodaje po povećanim cijenama. Dokaz tome je da je osim smanjena broja kupoprodaja, došlo i do smanjenog novčanog volumena svih transakcija. Uočio se pad broja transakcija čak i u nekim dijelovima priobalja.

Možemo zaključiti da dolazi do sve veće polarizacija tržišta nekretnina u Hrvatskoj. U onim dijelovima Hrvatske u kojima su nekretnine vezane uz turizam i stranog kupca, cijena raste i u realizaciji. Ipak je više onih dijelova Hrvatske gdje tržište ne podnosi povećanje cijena, a i broj transakcija i dalje pada.

Očekuje se i dalje usporeni rast prosječni cijena.



BN indeks 09/2018

182,6

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,14%

Promjena u odnosu na godinu dana

2,69%

Promjena u odnosu na početak godine

1,97%

izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>, 24.9.2018.

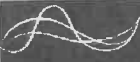
Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2018. u odnosu na prvo tromjesečje 2018. u prosjeku su niže za 0,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 4,5%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2018. u prosjeku su niže za 0,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 1,9%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2018. u prosjeku su niže za 0,1%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 5,0%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2018. u odnosu na prvo tromjesečje 2018. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 2,1%, dok su za Jadran u prosjeku niže za 1,1%, a za Ostalo također niže, za 0,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 11,5% i za Jadran za 2,6%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 2,0%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE STATISTICAL OFFICE OF THE REPUBLIC OF CROATIA		Indeksi (O 2015. = 100) ¹⁾ Indices (O 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku ZAGREB, 11. LISTOPADA 2018., BROJ: 13.1.2/2.

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a

↓ PROCJENA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Podaci o stvarnopravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije koje je dostavio naručitelj.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

PRIKAZ I ANALIZA RASPOLOŽIVIH PODATAKA O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA

Podatci korišteni u poredbenoj metodi pribavljeni su s internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr.

Analizom podataka u bazi eNekretnine pronađen je dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija koje pokazuju dovoljnu podudarnost s nekretninom koja je predmetom ove procjene.

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima odstupaju od nekretnine koja je predmetom ove procjene zbog transakcija starijih od 4 godine, zbog premale/prevelike kvadrature te zbog preniske/previsoke cijene.

Kuća:

U statističku obradu i izračun uzeli smo **tri** nekretnine koje se podudaraju s nekretninom koja je predmet procjene po svojim obilježjima odnosno po tome što je riječ o kućama slične/iste katnosti, slične godine građenja i sličnih površina pa su tako usporedive s nekretninom koja je predmet ove procjene.

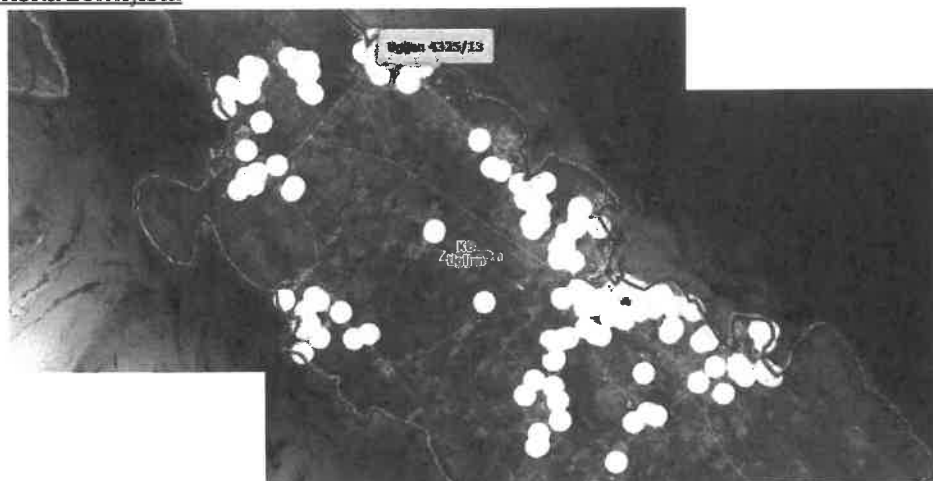
Zemljište:

U statističku obradu i izračun uzeli smo **tri** transakcije koje pokazuju dovoljnu podudarnost sa predmetnim zemljištima po tome što je riječ o zemljištima iste namjene i uvjeta izgradnje te usporedive površine, a koja se nalaze na sličnoj mikrolokaciji u blizini predmetne nekretnine.

Priloženi su prikazi lokacije predmetnih nekretnina te je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje vidljivo u tablici u nastavku.

Pribavljeni podaci o kupoprodajnim cijenama nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti koje se ne bi smatrale transakcijama po tržišnim uvjetima i ne bi bile pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Građevinska zemljišta



Šira lokacija sa pregledom evidentiranih transakcija poredbenih građevinskih zemljišta

140

Procjenjivana nekretnina zemljište :


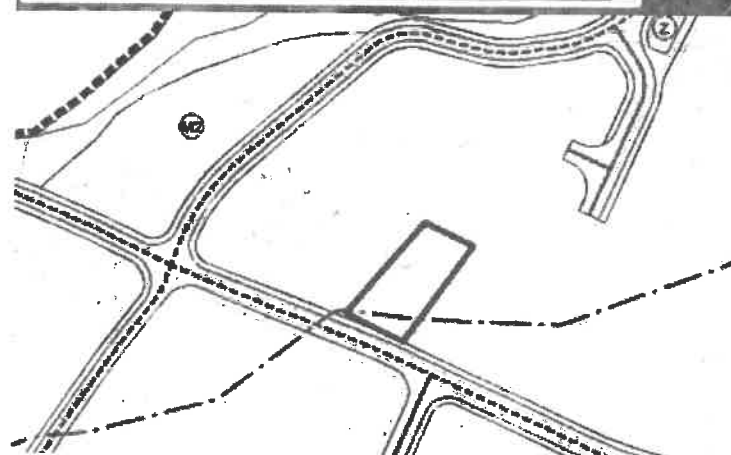
Obilježja procjenjivane nekretnine					
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina	Koeficijent iskoristivosti (k_{is})	Namjena	Kategorija zemljišta
k.č.br. 4325/13, k.o. Ugljan	29.10.2018.	238 m ²	1,00	M2	2

1.poredbena nekretnina

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	465456
Datum pregleda	6.11.2018.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3181550
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	400,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	398.422,59
Datum ugovora	29.12.2014
Status podatka	Provedena evaluacija


Poredbena nekretnina se nalazi unutar iste namjene zemljišta, istih je uvjeta izgradnje, usporedive je površine te je smještena na sličnoj mikrolokaciji u blizini predmetnog zemljišta.

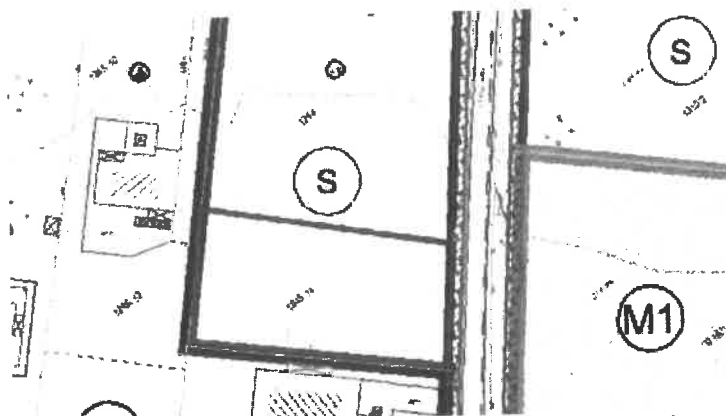
2. poredbena nekretnina

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	465085
Datum pregleda	26.10.2018.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3156238
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	182,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	166.485,90
Datum ugovora	13.03.2015
Status podatka	Preuzeto od PU



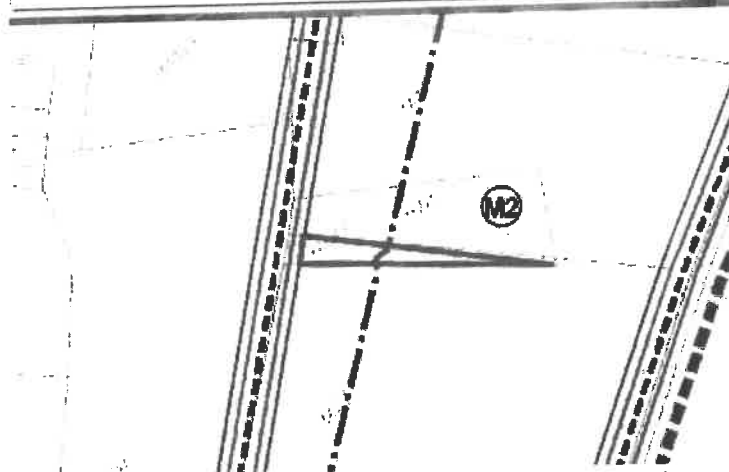
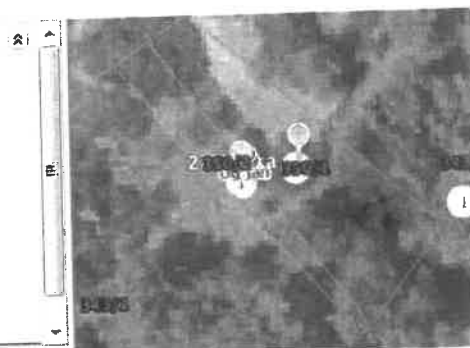


Poredbena nekretnina se nalazi unutar slične namjene zemljišta, istih je uvjeta izgradnje, usporedive je površine te je smještena na sličnoj mikrolokaciji u blizini predmetnog zemljišta.

3. poredbena nekretnina

Građevinsko zemljište - Zbirka iskopovanih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	974001
Datum pregleda	26.10.2018.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3886277
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	585,00
Ugovorena mjesečna najamnine/zakupnina (KN)	393.446,93
Vrijednost nekretnine (KN)	27.09.2018
Datum ugovora	Preuzeto od PU
Status podatka	



Poredbena nekretnina se nalazi unutar iste namjene zemljišta, istih je uvjeta izgradnje, usporedive je površine te je smještena na sličnoj mikrolokaciji u blizini predmetnog zemljišta.


141

Procjenjivana nekretnina kuća :

Obilježja procjenjivane nekretnine						
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Sobnost
Dragana Špara 36, Ugljan	29.10.2018.	190,00 m ²	-	pr+2 kata	oko 2000	-

1. poredbena nekretnina


Stambeni objekt (kuća) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	818184	
Datum pregleda	29.10.2018.	
Vrsta nekretnine	OK - Stambeni objekt (kuća)	
ID PN (PU)	3544129	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	132,00	
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	1.448.031,97	
Datum ugovora	15.03.2017	
Status podatka	Preuzeto od PU	



Poredbena nekretnina ima slične karakteristike kao i procjenjivana nekretnine, slične je površine te se nalazi na sličnoj mikrolokaciji.

2. poredbena nekretnina


Stambeni objekt (kuća) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	613346	
Datum pregleda	29.10.2018.	
Vrsta nekretnine	OK - Stambeni objekt (kuća)	
ID PN (PU)	3219489	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	125,98	
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	983.450,00	
Datum ugovora	11.07.2016	
Status podatka	Preuzeto od PU	



Poredbena nekretnina ima slične karakteristike kao i procjenjivana nekretnine, slične je površine te se nalazi na sličnoj mikrolokaciji.

3. poredbena nekretnina

Stambeni objekt (kuća) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	956699	
Datum pregleda	26.10.2018.	
Vrsta nekretnine	OK - Stambeni objekt (kuća)	
ID PN (PU)	3627287	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	141,58	
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	1.111.211,85	
Datum ugovora	29.08.2017	
Status podatka	Preuzeto od PU	



Poredbena nekretnina ima slične karakteristike kao i procjenjivana nekretnine, slične je površine te se nalazi na sličnoj mikrolokaciji.

↓ ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

S obzirom na vrstu nekretnine te da postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija za usporedbu, u ovoj procjeni **korištena je poredbena metoda procjene.**

POREDBENA METODA

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija u prvom redu je 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

S obzirom na kriterij vrste nekretnine, a budući da je predmet ove procjene **zemljište i kuća**, koristili smo poredbenu metodu.

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

Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnine postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, bili smo u mogućnosti analizirati nekretnine koje su bile prodane i usporediti njihova svojstva sa svojstvima nekretnine koja se procjenjuje.

Izvršena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te kontrola/statistička obrada.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1 m² površine (građevine ili zemljišta).

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju bio dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine, odabrali smo poredbenu metodu.

142

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – poredbena metoda

Poredbene nekretnine							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Površina	Koeficijent iskoristivosti (k_u)	Namjena	Cijena €	Cijena €/m ²
1	k.č.br.1398/5, k.o.Ugljan	pro-14	400 m ²	1,00	M2	53.650	134,13
2	k.č.br.1245/14, k.o.Ugljan	ožu-15	182 m ²	1,00	S	22.418	123,18
3	k.č.br.350/2, k.o. Ugljan	ruj-18	585 m ²	1,00	M2	52.980	90,56

a) Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Cijena €/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²
1	k.č.br.1398/5, k.o.Ugljan	pro-14	134,13	109,33	102,04	1,07	143,71
2	k.č.br.1245/14, k.o.Ugljan	ožu-15	123,18		101,00	1,08	133,34
3	k.č.br.350/2, k.o. Ugljan	ruj-18	90,56		109,33	1,00	90,56

b) Interkvalitativno izjednačavanje – utjecaj spremnosti za gradnju i prava služnosti							
Redni broj	katastarska čestica	UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju i prava služnosti
		Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti	Koeficijent preračunavanja	Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	
	Procjenjivana nekretnina	2	80%		1,00	1,00	
1	k.č.br.1398/5, k.o.Ugljan	1.	100%	0,80	1,00	1,00	114,97
2	k.č.br.1245/14, k.o.Ugljan	1.	100%	0,80	1,00	1,00	106,67
3	k.č.br.350/2, k.o. Ugljan	2.	80%	1,00	1,00	1,00	90,56

Interkvalitativno izjednačavanje						
Redni broj	katastarska čestica	Izjednačena cijena zbog utjecaja a) i b) €/m ²	Koeficijent iskoristivosti (k_u)	Koeficijent preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja a), b) i mjere zemljišta €/m ²	Konačno izjednačena cijena €/m ²
	Procjenjivana nekretnina		1,00			
1	k.č.br.1398/5, k.o.Ugljan	114,97	1,00	1,00	114,97	114,97
2	k.č.br.1245/14, k.o.Ugljan	106,67	1,00	1,00	106,67	106,67
3	k.č.br.350/2, k.o. Ugljan	90,56	1,00	1,00	90,56	90,56

Srednja vrijednost €/m ²	104,07
-------------------------------------	--------

Kontrola – statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena €/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1	115	10,90	10%	10,90	119	prihvatljivo	prihvatljivo
2	107	2,60	3%	2,60	7	prihvatljivo	prihvatljivo
3	91	-13,50	-13%	13,50	182	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena	104,07
Standardna devijacija	10,13
Dvostruka standardna devijacija	20,26
Prosječno apsolutno odstupanje	9,00

Tržišna vrijednost zemljišta (€) 238 m² x 104,07 €/m² = 24.767,96 €

Tržišna vrijednost zemljišta (kn) 238 m² x 772,83 kn = 183.933,92 kn

Tržišna vrijednost zemljišta (zaokruženo) 24.800,00 €

184.000,00 kn

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KUĆE – poredbena metoda

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum skapanja ugovora	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena EUR/m ²
1	Lulica u Gajcu 212, Kolan, Pag	ožu-17	132,00 m ²	-	pr	oko 2000	1.477,18
2	Perimorska 72, Povljana, Pag	srp-16	125,98 m ²	-	pr+1	oko 2000	1.051,18
3	Put Masline 2, Ždrelac, Pašman	kol-17	141,58 m ²	-	pr+1	oko 1990	1.056,87

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum skapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan skapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	Lulica u Gajcu 212, Kolan, Pag	ožu-17	1.477,18	109,33	102,25	1,07	1.579,46
2	Perimorska 72, Povljana, Pag	srp-16	1.051,18		101,80	1,07	1.128,94
3	Put Masline 2, Ždrelac, Pašman	kol-17	1.056,87		105,46	1,04	1.095,66

Ostali utjecaji						
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m ²	kvaliteta uređenja prostora	lokacija	koef. preračunavanja	Konačno izjednačena cijena EUR/m ²
	Procjenjivana nekretnina		1,00	1,00	1,00	
1	Lulica u Gajcu 212, Kolan, Pag	1.579,46	1,00	1,00	1,00	1.579,46
2	Perimorska 72, Povljana, Pag	1.128,94	1,00	1,00	1,00	1.128,94
3	Put Masline 2, Ždrelac, Pašman	1.095,66	1,00	1,00	1,00	1.095,66

Srednja vrijednost EUR/m²	1.268,02
---	-----------------

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena EUR/m ²	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Relativno odstupanje od prosjeka	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosjeka
1	1.579	311,44	25%	311,44	96.995	prihvatljivo	prihvatljivo
2	1.129	-139,08	-11%	139,08	19.343	prihvatljivo	prihvatljivo
3	1.096	-172,36	-14%	172,36	29.708	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosjek	1.268,02
Standardna devijacija	220,64
Dvostruka standardna devijacija	441,28
Prosječno apsolutno odstupanje	207,63

Tržišna vrijednost nekretnine 190,00 m² x 1.268,02 €/m² = **240.923,62 €**

Tržišna vrijednost (zaokruženo) **241.000,00 €**

Tržišna vrijednost (zaokruženo) **1.790.000,00 kn**

Obzirom na ograničen broj dostupnih transakcija kuća na otoku Ugljanu korištene su evidentirane transakcije u bazi eNekretnine koje su smještene na otocima Pag i Pašman, a koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno usporedivih obilježja.

REKAPITULACIJA TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI

REKAPITULACIJA	kuna	euro
KUĆA	1.790.000,00 kn	241.000,00 €
ZEMLJIŠTE	184.000,00 kn	24.800,00 €
UKUPNO:	1.974.000,00 kn	265.800,00 €

↓ ZAKLJUČAK

Nakon izvršenog izračuna utvrđujem sljedeću tržišnu vrijednost nekretnina:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST KUĆE	1.790.000,00 kn
(zaokruženo)	241.000,00 EUR

po m ²	1.268,02 EUR/m ²
	9.416,67 kn/m ²

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTE	184.000,00 kn
(zaokruženo)	24.800,00 EUR

po m ²	104,07 EUR/m ²
	772,83 kn/m ²

UKUPNO TRŽIŠNA VRIJEDNOST KUĆA I ZEMLJIŠTE	1.974.000,00 kn
(zaokruženo)	265.800,00 EUR

Srednji tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB-a na dan 29.10.2018. te iznosi 7,426285 kn/€.

Tržišna vrijednost predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu za predmetnu nekretninu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili je već u istu uračunat PDV (ovisno o poreznom statusu isporučitelja/kupca i nekretnine) ukoliko dode do prodaje ili preuzimanja nekretnine. Utvrđena tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje porez u prometu nekretnina.

Romina Velhes, mag. ing. aedif.
suradnik

Tomislav Perkoć, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak za građevinstvo i procjenu nekretnina



Zagreb, 29.10.2018. godine

144

PRILOZI

KOPIJA IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
www.e-izvadak.pravosudje.hr

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 01.07.2018. 22:47

Katastarska općina: 335088, SUTOMIŠĆICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15773/2014
Aktivne plombe: Z-14193/2018

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1341

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2/4.ZGR	SV. GRGUR DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Sutomišćica, ULICA DRAGANA ŠPARA 36			37 4 33	
2.	2/9.ZGR	SV. GRGUR STAMBENA ZGRADA, Sutomišćica, ULICA DRAGANA ŠPARA 36			26 26	
3.	2/12.ZGR	SV. GRGUR DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Sutomišćica, ULICA DRAGANA ŠPARA 36			32 6 26	
4.	2/13.ZGR	SV. GRGUR STAMBENA ZGRADA, Sutomišćica, ULICA DRAGANA ŠPARA 36			15 15	
5.	284/1	VRT			58	
6.	284/8	SV. GRGUR DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Sutomišćica, ULICA DRAGANA ŠPARA 36			57 40 17	
		UKUPNO:			225	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 FRITZ CHRISTOPH D.O.O. SUTOMIŠĆICA, OIB: 56002936686, SUTOMIŠĆICA, SUTOMIŠĆICA 263	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.07.2018.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 01.07.2018. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335088, SUTOMIŠĆICA

Broj ZK uložka: 1370

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17460/2013
Aktivne plombe: Z-14193/2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	284/3	VRT			16	
		UKUPNO:			16	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	FRITZ CHRISTOPH D.O.O., OIB: 56002936686, SUTOMIŠĆICA 263	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.07.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 01.07.2018. 22:47

Katastarska općina: 335118, UGLJAN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1712/2014
Aktivne plombe: Z-14193/2018

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2280

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4325/13	PAŠNJAK			238	Pripis iz uložka 922
		UKUPNO:			238	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	FRITZ CHRISTOPH D.O.O., OIB: 56002936686, SUTOMIŠĆICA, SUTOMIŠĆICA 263	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.07.2018.

KATASTARSKI PLAN
<http://www.katastar.hr/dgu/>



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SUTOMIŠĆICA. 335088
k.č. br.: 4055

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 25.10.2018

146



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. UGLJAN, 335118
k.č. br.: 4325/13

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2904



Datum ispisa: 25.10.2018

POSJEDOVNI LIST
<http://www.katastar.hr/dgu/>



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.10.2018. 23:08

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: UGLJAN (Mbr. 335118)

Posjedovni list: 1454

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	FRITZ CHRISTOPH D.O.O., SUTOMIŠĆICA, SUTOMIŠĆICA 263 (IZVANKNJIŽNI VLASNIK)	56002936686

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4325/13	GAJ	238	5		
			PAŠNJAK	238			
Ukupna površina katastarskih čestica				238			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

147



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.10.2018. 23:57

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SUTOMIŠĆICA (Mbr. 335088)

Posjedovni list: 957

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	FRITZ CHRISTOPH D.O.O., SUTOMIŠĆICA, SUTOMIŠĆICA 263 (VLASNIK)	56002936686

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4055	SV. GRGUR	183	2		
			STAMBENA ZGRADA, Sutomišćica, ULICA DRAGANA ŠPARA 36	117			
			DVORIŠTE	58			
			DVORIŠTE	2			
			DVORIŠTE	6			
Ukupna površina katastarskih čestica				183			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

↓ POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz izvanknjižna vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem.

Utvrđivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ukoliko je pregled učinjen, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne/laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednosti nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može pozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u tri primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

