

Broj elaborata: 38-6- 2018.
U Zaboku, 15. svibnja 2018 .

PROCJENDBENI ELABORAT POSLOVNI PROSTOR PP-31



Nekretnina: **POSLOVNI PROSTOR oznake PP-31, dilatacija "C" u prizemlju i dijelu podruma - (E-14) stambeno poslovne zgrade "Blok 9".**

Lokacija: **23000 ZADAR, Šibenska ul. 15c-f .
k.č.br. 4212/5, z.k.ul. 13176, poduložak br. 14; k.o. Zadar.**

Naručitelj: **GORTAN - ZADAR d.o.o. u stečaju,
23000 Zadar, A. Hebranga 3.**

ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

1. OPĆENITO

Podnositelj zahtjeva: GORTAN - ZADAR d.o.o. u stečaju,
23000 Zadar, A. Hebranga 3.

Datum kakvoće: 20.04.2018. godine
Datum vrednovanja: 15.05.2018. godine

Predmet procjene: POSLOVNI PROSTOR oznake PP-31, dilatacija "C" u prizemlju i dijelu podruma - (E-14) stambeno poslovne zgrade "Blok 9".

Lokacija: 23000 ZADAR, Šibenska ul. 15c-f .
k.č.br. 4212/5, z.k.ul. 13176, poduložak br. 14; k.o. Zadar.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito:

a/ Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(N.N. 153/13)
Zakon o gradnji	(N.N. 153/13; 20/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 65/17)

b/ Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(N.N. 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(N.N. 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(N.N. 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine	(N.N. 59/10)

c/ 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, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)

d/ Ostali propisi

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 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. 79/14 , 48/2014)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

e/ Status procjenitelja i sukob interesa - izjava procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni procjenitelj - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak, dipl.ing.građ. koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da Procjenitelj nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

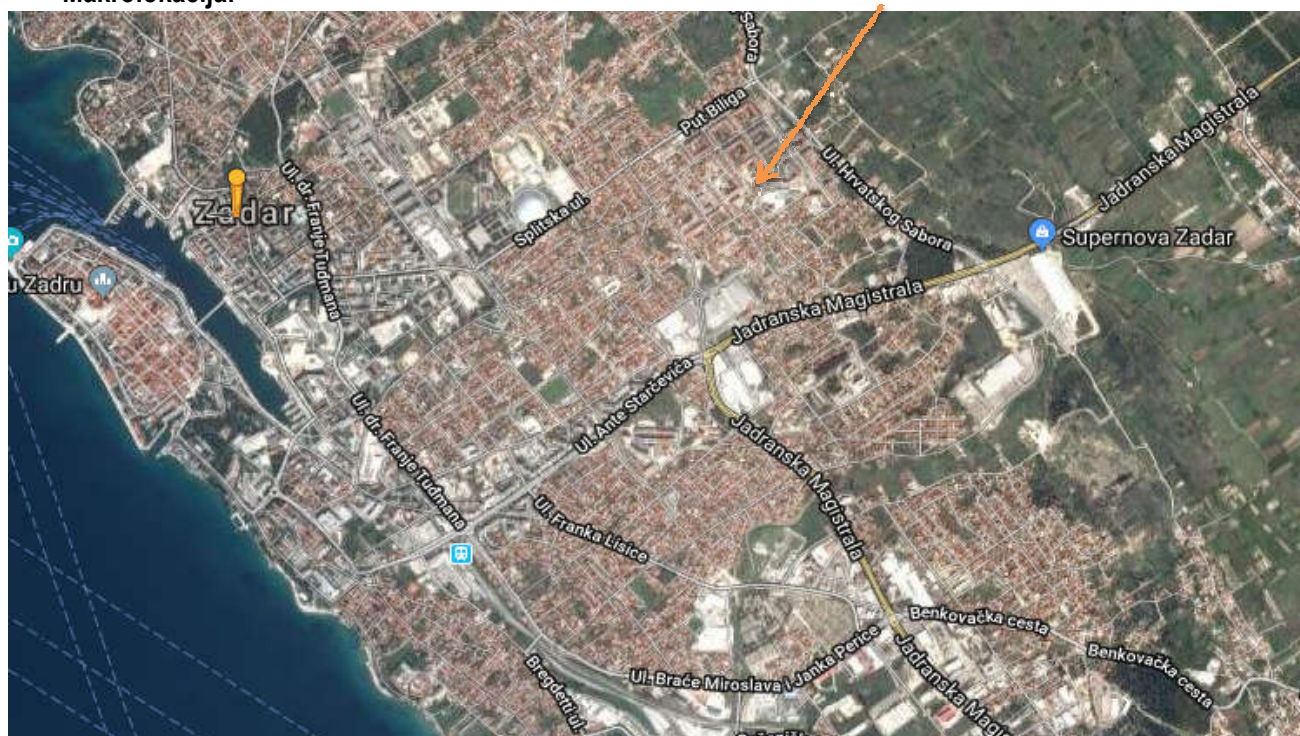
Procjenitelj:
Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak:	E-izvadak od 15.05.2018.
Općinski sud:	Općinski sud u Zadru, zemljišno knjižni odjel Zadru,
Katastarska općina:	Zadar,
Čestica:	4212/5
Uložak broj:	13176
Poduložak:	14
Opis nekretnine:	14. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) 1. Poslovni prostor PP-31 u dilataciji "C" u prizemlju i dijelu podruma, ukupne korisne površine 36,35 m2,
Površina parcele: m2	1931
Vlasnik:	GORTAN ZADAR d.o.o.
Teret:	prema upisu u zemljišnu knjigu,
Legalitet:	Objekt je etažiran i upisan u zemljišne knjige sa primjedbom da je građevina upisana u zemljišne knjige bez uporabne dozvole. Dokaz o legalnosti nije predložen.
Opis lokacije:	Lokacija je u gradu Zadru, naselje Bili brig, u Šibenskoj ulici. Prostor se nalazi u prizemlju i podrumu zgrade, dilatacija "C". Zgrada ima podrum, prizemlje i pet katova. Orijentacija prostora je sjeverna. Zgrada je u okruženju višestambenih i javnih zgrada. Postoji mogućnost kolnog pristupa na lokaciju. Lokacija nije opterećena infrastrukturnim koridorima.

Lokacija:

Makrolokacija:



Mikrolokacija:



3. GEOMETRIJSKI PODACI

Poslovni prostor koji je predmet procjene, smješten je u prizemlju i podrumu peterokatne stambeno poslovne zgrade sa podrumom, prizemljem i 5. katova; u Zadru, Šibenska ulica. Zgrada ima dizalo.

Nije izvršena izmjera površine prostora, jer nije omogućen pristup u prostor, a u izračun se uzima površina upisana u zemljišne knjige. Pogled u unutrašnjost prostora bio je moguć kroz staklenu stijenu.

3.1. poslovni prostor PP-31 u prizemlju i podrumu (E-14):

Prostorija	Površina m2	Koef. obračuna	Površina m2	
prizemlje				
lokal	x	1,00	x	nije izmjereno
podrum				
podrum spremište	x	0,50	x	nije izmjereno
ukupno:			X	

U zemljišnim knjigama je upisana NGP površina od **36,35 m2**.

Izmjerom nije utvrđena stvarna NGP površina jer se nije moglo ući u prostor, pa se u izračun vrijednosti uzima površina upisana u zemljišne knjige.

Netto građevinska površina (NGP) = 36,35 m2

Brutto građevinska površina (BGP) = NGP × 1,25 = 45,44 m2

Volumen objekta (V) = BGP × 3 m = 136,31 m3

Prostor je neuređen, u ROH-BAU izvedbi.

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

4.1. Općenito:

Poslovni prostor je dvoetažni, nalazi se u podrumskoj i prizemnoj etaži. Nije izvedeno stubište između ovih etaža. Prostor je u ROH-BAU izvedbi, nedovršen i ne koristi se. Na konstruktivnim elementima (zidovima i stropu) nisu vidljiva oštećenja koja bi utjecala na vrijednost prostora.

4.2. Priklučci

vodovod	-	nije priključen
kanalizacija	-	priključena
toplovod	-	nema
telefon	-	nije priključen
el. struja	-	nije priključena
plin	-	nije priključen

4.3. Objekt

godina gradnje	1996
katnost	Podr + P + 5,
položaj	podrum i prizemlje, sjeverna orijentacija prostora,
Temelji	armirano betonski, trake,
Nosiva konstr.	zidovi podruma i prizemlja od betona, ostalo siporeks,
Međukatna konstr.	puna AB ploča,
Krovna k. + pokrov	kosi, drvena konstrukcija, pokrov crijep,
Limarija	pocinčana,
Pročelje	toplinska žbuka, završno SEP,
Vanjska stolarija:	AL profili, ostakljeno IZO staklo,
Unutarnja vrata	nema,
Bravarija	nema,
Pregradni zidovi	nema,
Obrada zidova	neožbukano,
Obrada stropova	neožbukano,
Obrada podova	betonska ploča,
Grijanje	nije izvedeno,
Instalacije	nisu izvedene osim temeljnog razvoda vode i odvodnje,
Dodatne instalacije	nema,
Stanje:	prostor je neuređen, u Roh bau izvedbi, bez vidljivih oštećenja koja bi utjecala na vrijednost prostora.

4.4. Utrživost građevine

Zgrada se nalazi u Zadru, Šibenska ulica, na osrednjoj lokaciji, cca 2 km od središta grada i morske obale. Poslovni prostor koji je predmet procjene je dvoetažni i nalazi se u prizemlju i podrumu zgrade.

Zgrada se nalazi u okruženju više etažnih stambeno poslovnih i javnih zgrada. Prostor je nedovršen, u zgradi koja ima više dovršenih poslovnih prostora koji se ne koriste kao i više nedovršenih prostora.

Lokacija se smatra lošijom zbog umanjene potražnje za prostorima sličnog karaktera zbog velike ponude u okolnim objektima.

Prostor i zgrada su prosječne kvalitete, slabijeg održavanja, okoliš je nekvalitetno uređen te je utrživost umanjena i realna je u određenom vremenu.

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Odabir metode procjenjivanja

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Poredbena
- Prihodovna
- Troškovna

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

U ovom postupku odabrana je POREDBENA metoda procjene vrijednosti nekretnine:

POREDBENA METODA je u prvome redu 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.

5.2. Vrijednost nekretnine - određuje se poredbenom metodom

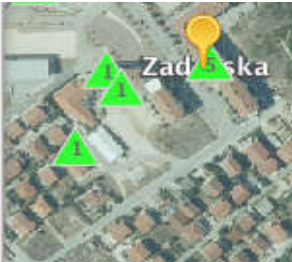
5.2.1. Pregled transakcija - izvod sa stranice nekretnine.mgipu.hr

Obzirom na dostupnost podataka o tržištu nekretnina iz Informacijskog sustava E-Nekretnine, u obzir su uzeti podaci o realiziranim transakcijama sa navedene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja:

<https://nekretnine.mgipu.hr/>, koji se koriste u izračunu vrijednosti nekretnina po poredbenoj metodi.

USPOREDBA 1


Stan u zgradi, u Zadru, Vukovarska ulica, površine 28,60 m². Kupoprodaja obavljena 09.02.2018. za iznos od 38.282,38 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor	
ID PN (PU)	3737802	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	28,60	
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	282.524,33	
Datum ugovora	09.02.2018	
Status podatka	Preuzeto od PU	

datum ugovora: 09.02.2018.
površina stana: 28,60 m²
cijena stana: 38.282,38 eur

USPOREDBA 2


Stan u zgradi, u Zadru, Vukovarska ulica, površine 23,32 m². Kupoprodaja obavljena 07.02.2018. za iznos od 27.100,27 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor	
ID PN (PU)	3736957	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	23,32	
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	200.000,00	
Datum ugovora	07.02.2018	
Status podatka	Preuzeto od PU	

datum ugovora: 07.02.2018.
površina stana: 23,32 m²
cijena stana: 27.100,27 eur

USPOREDBA 3

Stan u zgradi, u Zadru, ista zgrada kao prostor koji procjenjimo, Šibenska 15, površine 18,70 m². Kupoprodaja obavljena 11.12.2014. za iznos od 15.586,75 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor	
ID PN (PU)	3124008	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	18,70	
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrjednost nekretnine (KN)	115.030,21	
Datum ugovora	11.12.2014	
Status podatka	Preuzeto od PU	


datum ugovora: 11.12.2014.
površina stana: 18,70 m²
cijena stana: 15.586,75 eur

PREGLED LOKACIJA USPOREDNIH NEKRETNINA



5.2.2. Međuvremensko izjednačenje

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kuporodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS							
Godina	Tromjesečje	ukupno	stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
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

redni broj	Lokacija	vrijednost nekretnine iz ugovora (eur)	površina (m2)	jedin. cijena eur/m2	dan ugovaranja	bazni indeks - dan ugovaranja 1	bazni indeks - dan vrednovanja 2	faktor korekc. 2/1
1.	Zadar	38.282,38	28,60	1338,54	09.02.2018.	108,67	108,67	1,00
2.	Zadar	27.100,27	23,32	1162,10	07.02.2018.	108,67	108,67	1,00
3.	Zadar	15.586,75	18,70	833,52	11.12.2014.	102,8	108,67	1,06

Međuvremensko izjednačavanje cijena pomoću hedonističkih indeksa		
	1.	1.338,54
	2.	1.162,10
	3.	881,11
prosječna vrijednost		1.127,25

5.2.3. Interkvalitativno izjednačenje

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena nekretnina, približnih vrijednosti odnosno poredbenih pokazatelja do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
- prodajna cijena (€)		38.282,38	27.100,27	15.586,75
- neto površina (m2)	36,35	28,60	23,32	18,70
- cijena zemljišta €/m2		1.338,54	1.162,10	881,11
- datum transakcije		09.02.2018.	07.02.2018.	11.12.2014.
EKONOMSKI ASPEKTI				
1. vrsta transakcije		realizirano	realizirano	realizirano
- prilagodba		1	1	1
2. prilagodba tržišnim uvjetima				
- prilagodba	ROH BAU	0,7	0,7	1
3. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
FIZIČKI ASPEKTI				
1. oblik				
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa	dobra	slična	slična	ista
- prilagodba		1	1	1
3. veličina	36,35	28,60	23,32	18,70
- prilagodba		1	0,95	0,95
4. mikrolokacija	prizemlje i podr.	nepoznato	nepoznato	nepoznato
- prilagodba		0,9	0,9	0,9
5. Buka	ulica	ulica	ulica	ulica
- prilagodba		1	1	1
6. Komunalna infrastruktura	postoji	postoji	postoji	postoji
- prilagodba		1	1	1
7. Orijentacija	sjever	nepoznato	nepoznato	nepoznato
- prilagodba		1	1	1
8. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBE		0,63	0,60	0,86
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		843,28	695,52	753,35
PROSJEČNA VRIJEDNOST	eur/m2		764,05	
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			765,00	€/m2

Površina nekretnine	36,35	m2
Vrijednost po m2	765,00	€/m2
Tržišna vrijednost	27.807,75	€

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

POSLOVNI PROSTOR oznake PP-31, dilatacija "C" u prizemlju i dijelu podruma - (E-14) stambeno poslovne zgrade "Blok 9".

na adresi: 23000 ZADAR, Šibenska ul. 15c-f .
k.č.br. 4212/5, z.k.ul. 13176, poduložak br. 14; k.o. Zadar.

naručitelja: GORTAN - ZADAR d.o.o. u stečaju,
23000 Zadar, A. Hebranga 3.

utvrđuje se da:

a/ Tržišna vrijednost (TV) iznosi:

27.807,75	€	ili	205.221,20	kuna	1 € =	7,38 kuna
TV/NGP	=	765,00	€/M2			

U CIJENU UKLJUČEN I PDV.

NAPOMENA:

Tržišna vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

U Zaboku, 15. svibnja 2018 . godine

ELABORAT IZRADIO:

ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

P R I L O Z I

1. Foto dokumentacija
2. E-izvadak iz zemljišne knjige
3. E-kopija katastarskog plana
4. E-prijepis posjedovnog lista