

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE I PROCJENE NEKRETNINA

Zvonko Kunovic, ing.grad.



NARUČITELJ:

**HAL d.o.o. Mali Lošinj, V. Gortana 9
OIB: 70922518178**

NEKRETNINA:

**POSLOVNI PROSTOR, Omladinska 1A, Mali
Lošinj**

POSTUPAK:

Procjena vrijednosti nekretnina

SADRŽAJ:

Procjembeni elaborat

SVRHA:

Za potrebe naručitelja

STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ:

Zvonko Kunović ing. građ.

BROJ ELABORATA:

17/2020

DATUM:

Rujan 2020.

Sadržaj:

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. UVOD | 5 |
| 1.1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE..... | 5 |
| 1.2. STATUS VJEŠTAKA I SUKOB INTERESA..... | 5 |
| 1.3. ZADATAK VJEŠTAKA | 5 |
| 1.4. SVRHA | 6 |
| 2. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE | 6 |
| 2.1. OPĆE INFORMACIJE..... | 6 |
| 2.2. POLOŽAJ I LOKACIJA | 8 |
| 2.3. NAMJENA (URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA) | 9 |
| 2.4. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA..... | 11 |
| 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE..... | 12 |
| 3.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA..... | 12 |
| 4. PROCJEMBENI ELABORAT | 13 |
| 4.1. ANALITIKA PROCJENE | 14 |
| 4.1.1. POPIS USPOREDNIH NEKRETNINA..... | 14 |
| 4.1.2. ANALITIKA PROCJENE – POSLOVNI PROSTOR | 17 |
| 5. PRILOZI..... | 20 |



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-3/2016

Rijeka, 13. veljače 2017. godine

Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, odlučujući o zahtjevu Zvonka Kunovića, ing.građ. za imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („NN“ br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ br. 38/14 i 123/15), donosi

RJEŠENJE

ZVONKO KUNOVIĆ, ing.građ. iz Malog Lošinja, Poljana 1/18, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Zvonko Kunović, ing.građ., radi imenovanja stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina, te je uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i nakon izvršenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdio da Zvonko Kunović, ing.građ., posjeduje potrebnu školsku spremu, da ima traženo radno iskustvo u struci nakon završenog školovanja, da je hrvatski državljanin, da protiv njega nije podignuta optužnica koja je stala na pravnu snagu niti je izrečena nepravomoćna osuđujuća presuda za kaznena djela za koja je predviđena novčana kazna ili zatvor, te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Slijedom gore navedenog, a zbog potrebe za stalnim sudskim vještakom navedene stručnosti, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl.iur.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

MBS:040356194
Tt-16/731-2

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Rijeci po višem sudskom savjetniku Anita Maloča Matijević u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja po prijedlogu predlagatelja FORTUNA NOVA d.o.o. za građevinarstvo, turizam, usluge i turistička agencija, Mali Lošinj, Poljana I 18, 09.02.2016.

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom FORTUNA NOVA d. o. o. za građevinarstvo, turizam, usluge i turistička agencija, sa sjedištem u Malom Lošinju, Poljana I 18, u registarski uložak s MBS 040356194, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

U Rijeci, 9. veljače 2016. godine



Viši sudski savjetnik
Anita Maloča Matijević
ZA TOČNOST OTPRAVKA

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

1. UVOD

1.1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pokazatelji troškova građenja HKA
- e-Nekretnine
- (DZS) Državni zavod za statistiku – indeks cijena stambenih nekretnina
- Prostorni planovi
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina s svojim pripadajućim prilogima
- DGU – Geoportal

1.2. STATUS VJEŠTAKA I SUKOB INTERESA

Procjenu izrađuje neovisni stalni sudski vještak iz područja građevinarstva i procjene nekretnina ovlašten od strane županijskog suda iz Rijeke.

Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještina i sposobnosti da napravim kvalitetnu procjenu.

Potvrđujem da kao sudski vještak i potpisnik ovog elaborata o procjeni nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke niti bilo kakve interese na predmetnim nekretninama te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procjenjivanje vrijednosti nekretnina.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za spomenutu namjenu te bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih stranki je nevažeće. Procjenitelj će po pravnoj obavezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju te povjerene dokumente.

1.3. ZADATAK VJEŠTAKA

- **ZADATAK:** Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine i to kako slijedi:

- K.č. 2789/2 k.o. Mali Lošinj

** 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.*

- **DAN OČEVIDA: 9/2020**
- **DAN KAKVOĆE: 9/2020**
- **DAN VREDNOVANJA: 9/2020**

**Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koja je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnina.*

**Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnina*

1.4. SVRHA

- Na zahtjev naručitelja za potrebe procjene vrijednosti poslovnog prostora (u naravi trenutno trgovina MANA)

2. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

2.1. OPĆE INFORMACIJE

Opći građanski sud: Zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj

ZK odjel: Mali Lošinj

Katastarska općina: Mali Lošinj - Grad

Čestica: 2789/2

Vlasništvo: HAL D.O.O. Mali Lošinj, Vladimira Gortana 9

Pristup: Pristup asfaltiranom prometnicom

Energetski certifikat: Nije predložen

Opis nekretnine Poslovni prostor u suterenu zgrade koji se sastoji od prodajnog prostora ukupne površine 145,56 m² u diobenom elaboratu označen oznakom PP-1 i mrežastim rasterom crvene boje, uz pripadak: spremište u suterenu zgrade ukupne površine 21,38 m² u diobenom elaboratu označen oznakom P-6 i vodoravnim rasterom zelene boje i spremištem u suterenu zgrade ukupne površine 21,38 m² u diobenom elaboratu označeno oznakom P-8 i sačastim rasterom zelene boje, što ukupno iznosi 188,32 m² u poslovnoj zgradi, Omladinska ulica kbr. 1A, izgrađenoj na zk.č.br. 2789/2, k.o. Mali Lošinj - Grad, upisan u zk. ul. 2313, broj poduloška 110, prema kopiji izvatka iz zemljišne knjige i kopiji katastarskog plana u prilogu elaborata.

TEHNIČKI OPIS

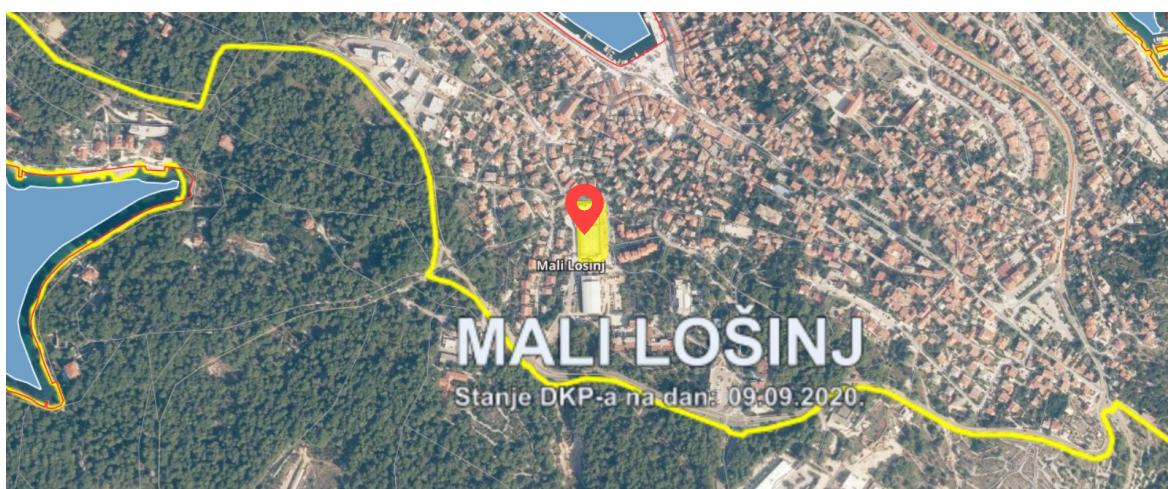
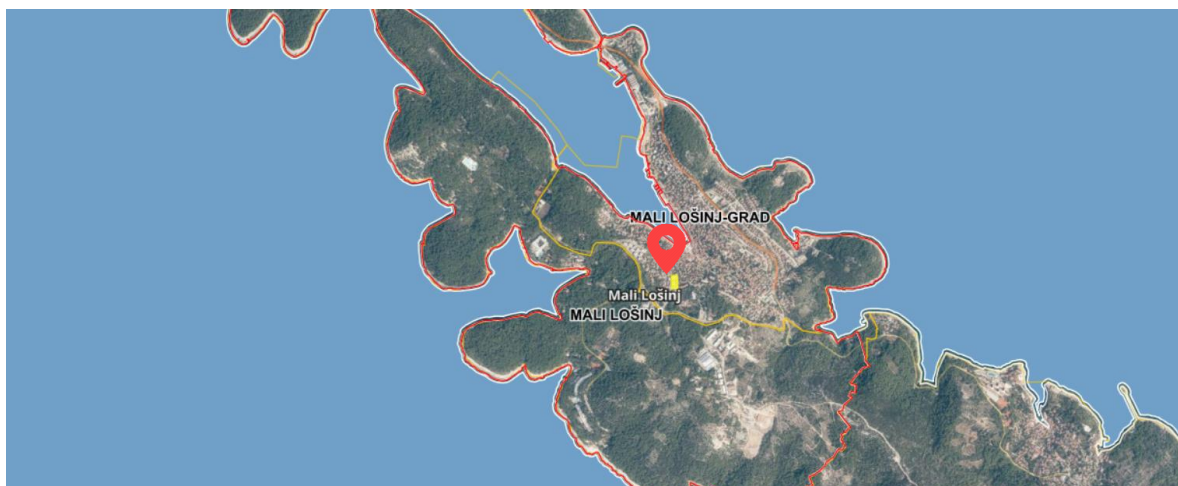
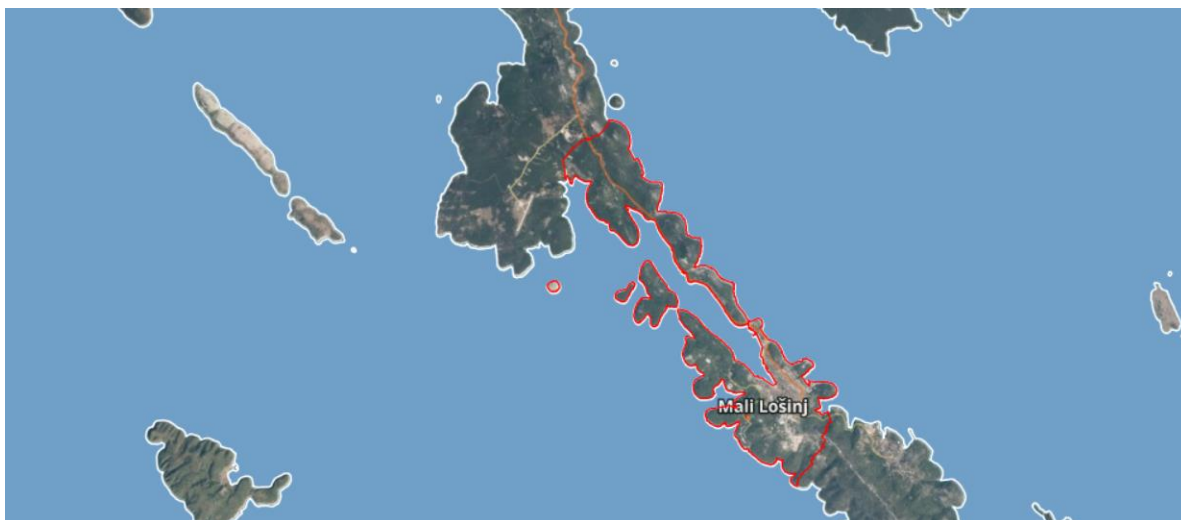
| | |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Starost nekretnine | 10 godina |
| Katnost | S / Po+S+Pr+krovnna etaža |
| Konstrukcija | Temelji: armirano-betonski trakasti i temelji samci, temeljna ploča Nosiva konstrukcija: sustav armirano-betonskih zidova, armirano-betonskih stupova Međukatna konstrukcija: armirano-betonska monolitna ploča Krovnna konstrukcija: armirano-betonska monolitna ploča, prohodna terasa sa sportskim terenima |
| Završne obrade | Pročelje: ožbukano, obojano Podovi: keramičke pločice u prodajnom prostoru Zidovi: ožbukani i obojani Stropovi: ožbukani i obojani, spuštjeni od gips-kartonskih ploča |
| Vrata i prozori | Vanjska stolarija: aluminijska, ostakljena izo staklom Unutarnja stolarija: aluminijska, puna |
| Instalacije | električna energija, vodovod, kanalizacija, telefon, hidrantska mreža, sustav dojava požara, sprinkler instalacija u prostoru garaže, grijanje toplinskim pumpama, protuprovalni alarm |

PRIKAZ POVRŠINA

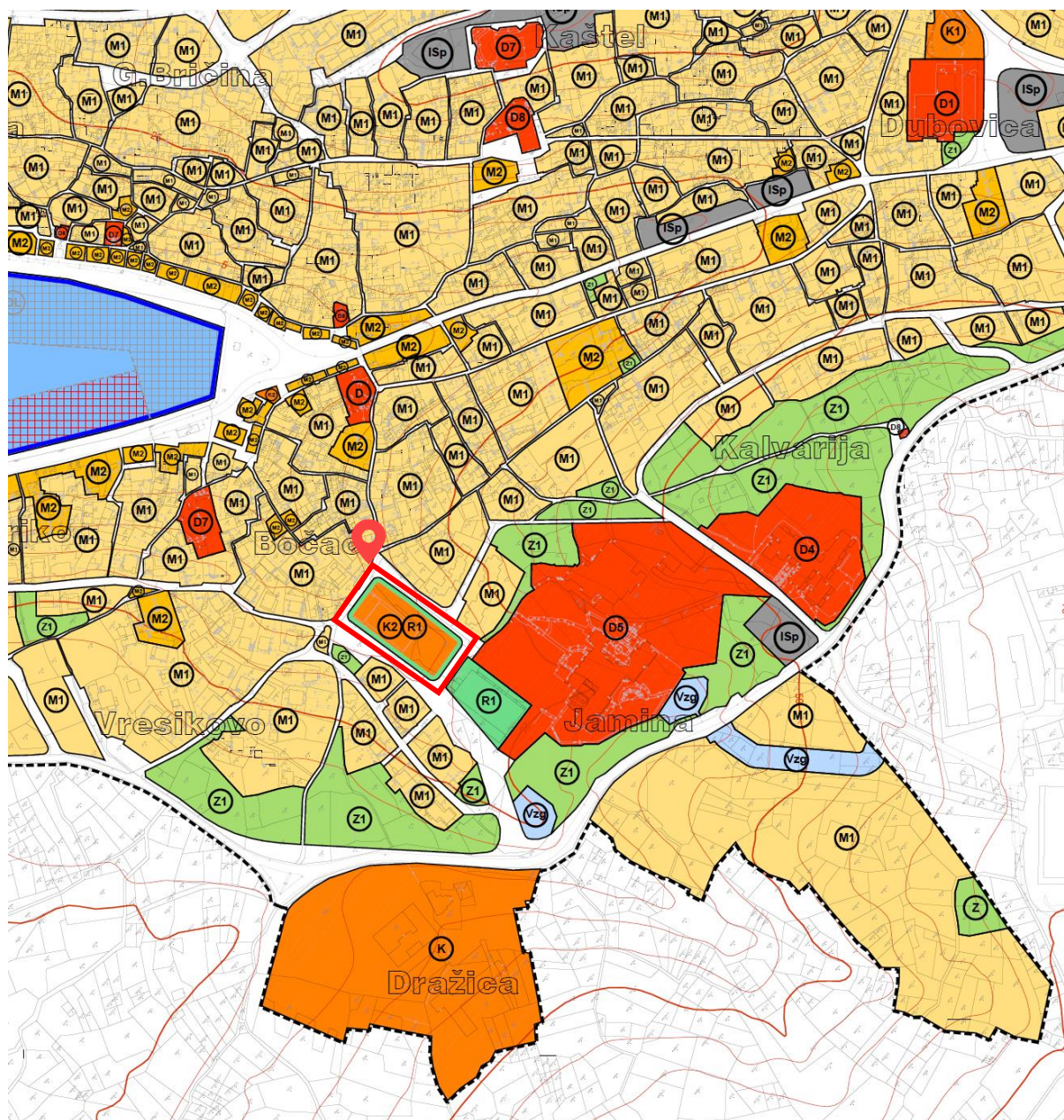
| Prostor | Kom. | NP neto površina (m2) | Koef. | KP korisna površina (m2) |
|-----------------------|------|-----------------------|-------|--------------------------|
| Poslovni prostor PP-1 | 1 | 145,56 | 1,00 | 145,56 |
| Spremište P-6 | 1 | 21,38 | 1,00 | 21,38 |
| Spremište P-8 | 1 | 21,38 | 1,00 | 21,38 |
| UKUPNO NGP | | | | 188,32 |

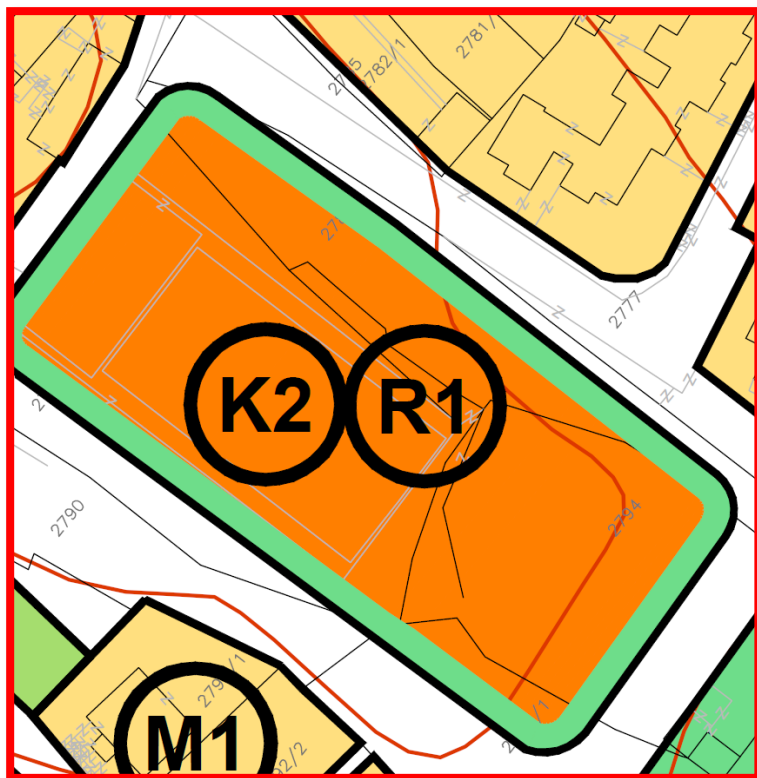
2.2. POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz (mikrolokacijski)



2.3. NAMJENA (Urbanistički plan uređenja)





tumač planskog znakovlja

--- GRANICA OBUHVATA PLANA

--- GRANICA KATASTARSKIH OPĆINA / NASELJA MALOG I VELOG LOŠINJA



STAMBENA NAMJENA



MJEŠOVITA PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA



MJEŠOVITA PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA



POSLOVNA NAMJENA (K - uslužna, trgovačka, komunalno-servisna, K1 - pretežito uslužna, K2 - pretežito trgovačka)



POSLOVNO-ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
(Poslovni pretežito trgovački sadržaji, javna garaža i sportsko igralište)



PROIZVODNA NAMJENA - BRODOGRADILIŠTE (KOPNENI I MORSKI DIO)



MORSKA LUKA ZA POSEBNE NAMJENE
BRODOGRADILIŠNA LUKA



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
(D1 - Upravna, D3 - Zdravstvena, D4 - Predškolska, D5 - Školska, D7 - Kulturna, D8 - Vjerska)



UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL




TURISTIČKA NAMJENA - LUKA NAUČKOG TURIZMA (KOPNENI I MORSKI DIO)

Uvidom u prikaze Urbanističkog prostornog plana utvrđuje se da je nekretnina dio

**POSLOVNO – ŠPORTSKO –
REKREACIJSKA NAMJENA**

2.4. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|
| | | ukupno <i>Total</i> | novi stambeni objekti <i>New dwellings</i> | postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i> | Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i> | Jadran <i>Adriatic coast</i> |
| Godina <i>Year</i> | Tromjesečje <i>Quarter</i> | | | | | |
| 2016. | Q1 | 101.21 | 99.07 | 101.73 | 100.43 | 101.77 |
| | Q2 | 100.28 | 95.80 | 101.23 | 99.91 | 100.33 |
| | Q3 | 101.31 | 96.67 | 102.30 | 101.96 | 101.80 |
| | Q4 | 100.75 | 94.84 | 101.97 | 100.56 | 101.39 |
| 2017. | Q1 | 100.85 | 92.86 | 102.51 | 100.72 | 102.25 |
| | Q2 | 104.55 | 96.71 | 106.17 | 102.69 | 106.58 |
| | Q3 | 105.13 | 97.76 | 106.65 | 106.45 | 105.46 |
| | Q4 | 108.45 | 98.73 | 110.46 | 110.46 | 108.67 |
| 2018. | Q1 | 109.44 | 99.03 | 111.59 | 112.19 | 110.54 |
| | Q2 | 109.26 | 98.51 | 111.47 | 114.51 | 109.33 |
| | Q3 | 112.32 | 100.78 | 114.68 | 118.96 | 112.20 |
| | Q4 | 113.54 | 101.49 | 116.00 | 119.82 | 113.50 |
| 2019. | Q1 | 117.55 | 109.00 | 119.52 | 125.02 | 118.67 |
| | Q2 | 120.60 | 106.55 | 123.40 | 131.15 | 119.24 |
| | Q3 | 121.36 | 109.07 | 123.90 | 133.46 | 118.05 |
| | Q4 | 124.90 | 108.49 | 128.08 | 137.38 | 120.35 |
| 2020. | Q1 | 128.25 | 107.69 | 132.12 | 140.79 | 125.39 |

Izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku (www.dzs.hr)

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

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NERETNINE

3.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Sukladno Zakonu o procjeni nekretnina propisane su tri metode procjene i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajnom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Ovaj objekt mogao bi se procjenjivati poredbenom, prihodovnom i troškovnom metodom. S obzirom na opće stanje tržišta i uvjete nekretnine koristiti će se sljedeće metode:

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015. kojeg je donio Hrvatski sabor na sjednici 3. srpnja 2015. odabire se :

POREDBENA METODA

Za procjenu vrijednosti zemljišta

*Poredbena metoda 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 i pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (članak 7) dozvoljeno je odrediti tržišnu vrijednost pomoću indeksa nizova i međuvremenskom izjednačavanju kupoprodajnih cijena koje su realizirane u poslijenje 4 godine unatrag u odnosu na dan procjene.

Za procjenjivanje koristi će se podaci:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
- Aplikacija eNekretnine pri MGIPU
- Državni zavod za statistiku
- Hrvatska narodna banka /tečaj/ na dan izrade procjene
- Dosadašnje iskustvo vještaka

4. PROCJEMBENI ELABORAT

VRSTA NEKRETNINE

POSLOVNI PROSTOR

LOKACIJA

Omladinska 1A, Mali Lošinj



| | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| Tržišna vrijednost po m ² | 17.078,24 kn/m ² |
| | 2.268,27 €/m ² |

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST (zaokruženo) | 3.220.000,00 kn |
| | 427.200,00 € |

NAPOMENA: Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno nisu uzeti u obzir u obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te **ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina** (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

4.1. Analitika procjene

4.1.1. Popis usporednih nekretnina

Procjena vrijednosti zemljišta izračunata je poredbenom metodom na temelju analognih tržišnih cijena za predmetno područje.

Poredbene nekretnine poslovnih prostora (prema podacima e-nekretnina):

Poredbena nekretnina br. 1 - k.č. 4447 k.o. Mali Lošinj

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| ID ZKC | 853148 |
| Datum pregleda | 10.9.2020. |
| Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP) |
| ID PN (PU) | 3750455 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | |
| Površina u prometu | 194,33 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 2.467.190,47 |
| Datum ugovora | 18.12.2017 |
| POREZI: | |
| <ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje | 25 |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | MALI LOŠINJ - IZGRAĐENO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA |

Naziv atributa

ID ZKC

Datum pregleda

Vrsta nekretnine

ID PN (PU)

Vrsta ugovora

Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u

Površina u prometu

Vrijednost nekretnine (KN)

Datum ugovora

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

Vrijednost atributa

853148

10.9.2020.

POSLOVNI PROSTOR (PP)

3750455

KP - KUPOPRODAJA

194,33

2.467.190,47

18.12.2017

PROVEDENA EVALUACIJA

MALI LOŠINJ - IZGRAĐENO

GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Poredbena nekretnina br. 2 - k.č. 1799 k.o. Mali Lošinj - Grad

| Naziv atributa | Vrijednost atributa | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--|
| ID ZKC | 712525 | |
| Datum pregleda | 10.9.2020. | |
| Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP) | |
| ID PN (PU) | 3443360 | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | | |
| Površina u prometu | 43,66 | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 726.569,57 | |
| Datum ugovora | 23.09.2016 | |
| POREZI: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje | 25 | |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA | |
| Cjenovni blok | MALI LOŠINJ - IZGRAĐENO | |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA | |


Naziv atributa

ID ZKC

Datum pregleda

Vrsta nekretnine

ID PN (PU)

Vrsta ugovora

Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u

Površina u prometu

Vrijednost nekretnine (KN)

Datum ugovora

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

Vrijednost atributa

712525

10.9.2020.

POSLOVNI PROSTOR (PP)

3443360

KP - KUPOPRODAJA

43,66

726.569,57

23.09.2016

PROVEDENA EVALUACIJA

MALI LOŠINJ - IZGRAĐENO

GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Poredbena nekretnina br. 3 - k.č. 551 k.o. Mali Lošinj – Grad

| Naziv atributa | Vrijednost atributa | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--|
| ID ZKC | 642939 | |
| Datum pregleda | 10.9.2020. | |
| Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP) | |
| ID PN (PU) | 3460822 | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | | |
| Površina u prometu | 30,50 | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 487.500,00 | |
| Datum ugovora | 24.10.2016 | |
| POREZI: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje | 25 | |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA | |
| Cjenovni blok | MALI LOŠINJ - IZGRAĐENO | |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA | |


Naziv atributa

ID ZKC

Datum pregleda

Vrsta nekretnine

ID PN (PU)

Vrsta ugovora

Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u

Površina u prometu

Vrijednost nekretnine (KN)

Datum ugovora

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

Vrijednost atributa

642939

10.9.2020.

POSLOVNI PROSTOR (PP)

3460822

KP - KUPOPRODAJA

30,50

487.500,00

24.10.2016

PROVEDENA EVALUACIJA

MALI LOŠINJ - IZGRAĐENO

GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

4.1.2. Analitika procjene – Poslovni prostor

| 1. POPIS POREDBENIH NEKRETNOSTI | | | | |
|---------------------------------|----------|------------------|--------------|-------------------|
| ZKC | POVRŠINA | OSTVARENA CIJENA | CIJENA/M2 | DATUM KUPOPRODAJE |
| 853148 | 194.33 | 2,467,190.47 kn | 12,695.88 kn | 18.12.2017 |
| 712525 | 43.66 | 726,569.57 kn | 16,641.54 kn | 23.09.2016 |
| 642939 | 30.50 | 487,500.00 kn | 15,983.61 kn | 24.10.2016 |

| 2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE | | | | | | |
|-------------------------------|--------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|--------------|
| ZKC | CIJENA/M2 | DATUM KUPOPRODAJE | INDEKS dk | INDEKS dp | KOREKCIJA | MIC |
| 853148 | 12,695.88 kn | 18.12.2017 | 108.67 | 125.39 | 1.15 | 14,649.27 kn |
| 712525 | 16,641.54 kn | 23.09.2016 | 101.80 | 125.39 | 1.23 | 20,497.86 kn |
| 642939 | 15,983.61 kn | 24.10.2016 | 101.39 | 125.39 | 1.24 | 19,767.08 kn |

| 3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------|----------|-----------------|------------|-------------------|--------------|
| ZKC | MIC | LOKACIJA | TEHNIČKO STANJE | KATEGORIJA | VELIČINA PROSTORA | IIC |
| 853148 | 14,649.27 kn | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 13,184.35 kn |
| 712525 | 20,497.86 kn | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 1.05 | 19,370.48 kn |
| 642939 | 19,767.08 kn | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 1.05 | 18,679.89 kn |

| 4. ODREĐIVANJE POREDBENE CIJENE | | | |
|---------------------------------|--------------|------------|---------|
| ZKC | IC | ODSTUPANJE | ODST. % |
| 853148 | 13,184.35 kn | -3,893.89 | -22.80% |
| 712525 | 19,370.48 kn | 2,292.24 | 13.42% |
| 642939 | 18,679.89 kn | 1,601.65 | 9.38% |

SREDNJA V.

17,078.24 kn

2,268.27

Legenda:

ZKC oznaka nekretnine
indeks dk indeks datum prodaje
indeks dp indeks datum procjene
korekcija koeficijent međuvremenske korekcije vrijednosti nekretnine
MIC Međuvremenski izjednačena nekretnina
IIC Interkvalitativno izjednačena cijena
IC Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (Izjednačena Cijena)
SV Srednja vrijednost

| 5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNOSTI: | | | |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|--------|
| POVRŠINA | CIJENA/M2 | UKUPNO | VALUTA |
| 188.32 | 17,078.24 kn | 3,216,174.08 | KUNA |
| | | 427,160.13 | EUR |

Srednji tečaj HNB na dan 10.09.2020

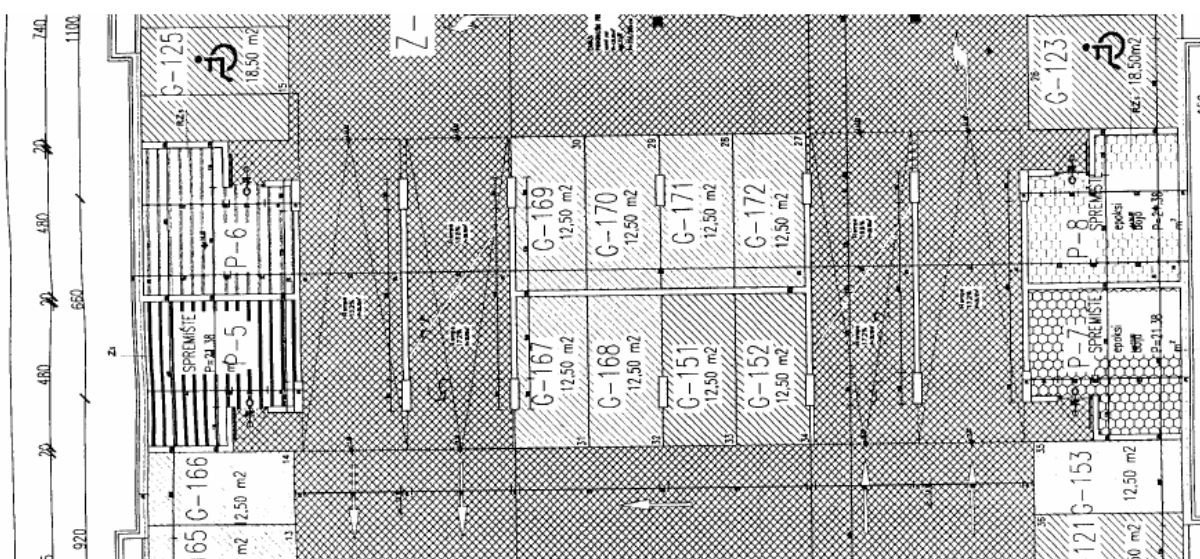
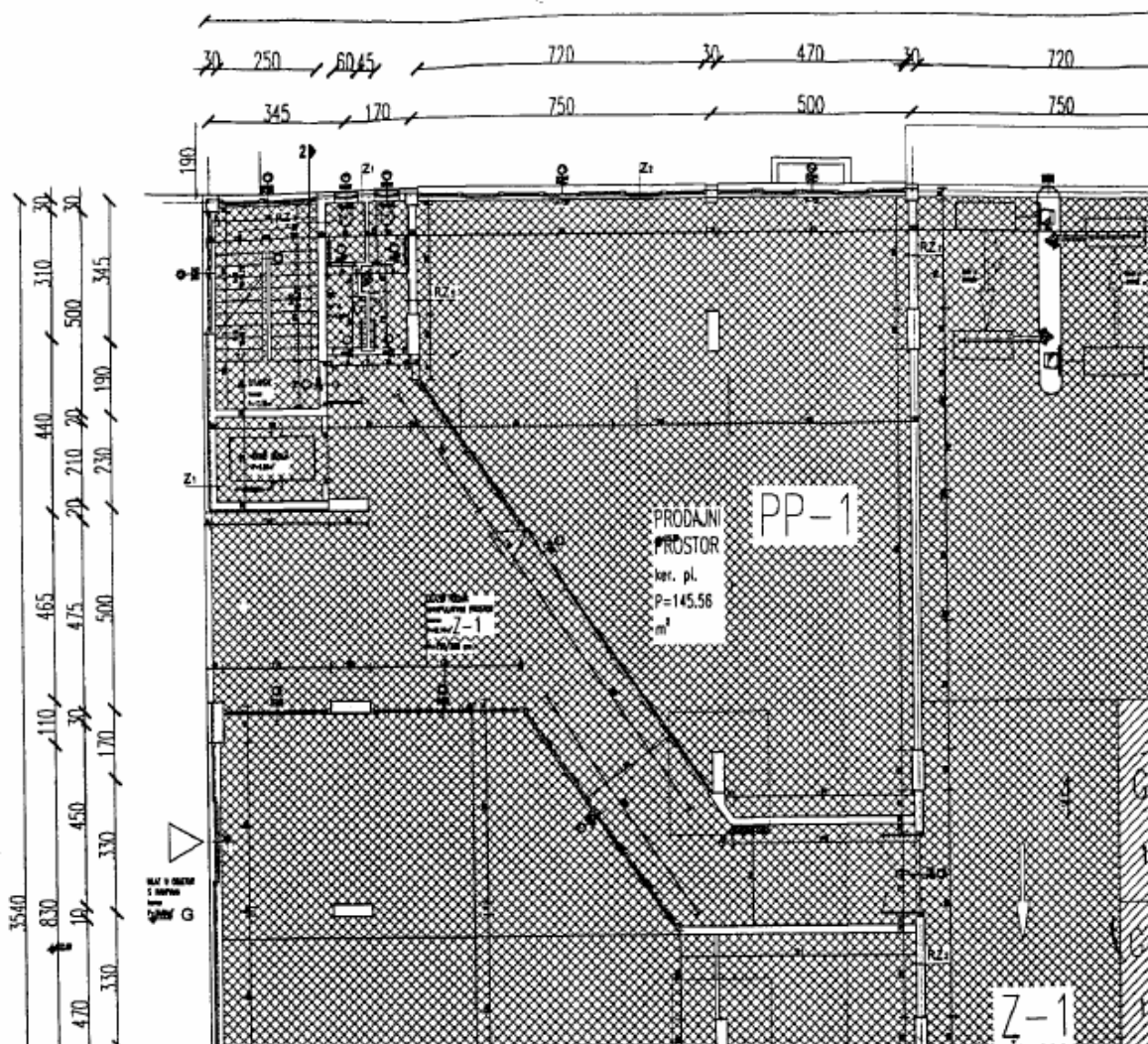
7.5292

Zaokruživanje tržišne vrijednosti prema članku 68 stavak 5 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti
<https://www.hnb.hr/temeljne-funkcije/monetarna-politika/tečajna-lista/tečajna-lista>

| |
|-------------------------------------------------------------------------|
| KONAČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI 3.220.000,00 KN |
|-------------------------------------------------------------------------|

5. PRILOZI

1. *Tlocrt*
2. *Izvadak iz zemljišne knjige*
3. *Fotodokumentacija*





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL MALI LOŠINJ
Stanje na dan: 09.09.2020. 23:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302384, MALI LOŠINJ-GRAD

Broj ZK uložka: 2313

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21171/2019
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 110 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------------------------------------------|----------|-----|-------------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 2789/2 | POSLOVNA ZGRADA OMLADINSKA ULICA KBR. 1A DVORIŠTE | | | 3005 990 | |
| | | UKUPNO: | | | | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 110. | Suvlasnički dio: 188/4477 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-110) s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa poslovnim prostorom u suterenu zgrade koji se sastoji od prodajnog prostora ukupne površine 145,56 m2 u diobenom elaboratu označen oznakom PP-1 i mrežastim rasterom crvene boje, uz pripadak: spremište u suterenu zgrade ukupne površine 21,38 m2 u diobenom elaboratu označen oznakom P-6 i vodoravnim rasterom zelene boje i spremište u suterenu zgrade ukupne površine 21,38 m2 u diobenom elaboratu označeno oznakom P-8 i sačastim rasterom zelene boje, što sveukupno iznosi 188,32 m2 HAL D.O.O., OIB: 70922518178, MALI LOŠINJ, VLADIMIRA GORTANA 9 | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|
| 4. | Na suvlasnički dio: 110 (188/4477) | | |
| 4.1 | Zaprimljeno 12.04.2013. broj Z-951/13 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnosti od 11. travnja 2013., ovjerenog kod Javnog bilježnika Velibora Panjkovića iz Rijeke, pod brojem OV-8730/2013 dana 11. travnja 2013. i pod brojem OV-8735/13 dana 11. travnja 2013., uknjižuje se založno pravo (hipoteka) na ovom posebnom dijelu nekretnosti u A I (jedan), kao GLAVNI PODULOŽAK, u vlasništvu NAVAM BOČAC d.o.o., Mali Lošinj, Braće Vidulića 2-6, za iznos od EUR 1.500.000,00 (milijunpetstotisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za redovne ugovorene kamate, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju u visini zakonom propisane zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, u korist i na ime: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A | 1.500.000,00 EUR | GLAVNI PODULOŽAK |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302384, MALI LOŠINJ-GRAD

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2313

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Imos. | Primjedba |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| 4.2 | Zaprimljeno 12.04.2013. broj Z-951/13 Na temelju ovršnog rješenja gornji poslovni broj, zabilježuje se da je 227. ETAŽA: 286/4477 upisana u sk. ul. 2313 k.o. Mali Lošinj-grad, određena kao SPOREDNI PODULOŽAK zajedničkog založnog prava. | | ZABILJEŽBA |
| 8. | Na suvlasnički dio: 110 (188/4477) | | |
| 8.1 | Zaprimljeno 24.07.2019. g. pod brojem Z-20516/2019 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE, BROJ: IP-DO-1176/19 OD 22.07.2019., ZAPRIMLJEN POD POSLOVNIM BROJEM OVR-802/2019 14.06.2019, osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava | | vezano uz B 110 (1.4) |
| 10. | Na suvlasnički dio: 110 (188/4477) | | |
| 10.1 | Zaprimljeno 31.07.2019. g. pod brojem Z-21171/2019 UKNJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSLOVNI BROJ: OVR-802/2019-4 24.07.2019, u ukupnom iznosu od 2.122.697,97 kn (glavnica u iznosu od 2.113.503,60 kn te obračunate kamate na dan 31.05.2019. godine u iznosu od 9.194,37 kn) kao i daljnje zatezne kamate na iznos glavnice počevši od 01. lipnja 2019. godine do naplate novčane tražbine u cijelosti, u skladu sa Zakonom o obveznim odnosima, u korist predlagatelja osiguranja: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 51634238587 | 2.122.697,97 KN | vezano uz B 110 (1.4) |
| 10.2 | Zaprimljeno 31.07.2019. g. pod brojem Z-21171/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSLOVNI BROJ: OVR-802/2019-4 24.07.2019 | | na 10.1 |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.09.2020.



