

TIHOMAR obrt za usluge

Zagreb, Aleja Blaža Jurišića 85

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA : **KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA I DVORIŠTE**

LOKACIJA : **23233 PRIVLAKA, Virski put 251**

NARUČITELJ : **SABUNIKE RUS d.o.o. u stečaju**

VLASNIK : **SABUNIKE RUS d.o.o.**

SVRHA : **Prodaja**

U Zagrebu , 26.06.2018.

1. SAŽETAK

| PODACI | UTVRĐENO |
|--------------------------------------|---|
| Zadatak: | Procjena tržišne vrijednosti nekretnine |
| Svrha: | Prodaja |
| Naručitelj procjene | SABUNIKE RUS d.o.o. u stečaju |
| Adresa nekretnine | 23233 PRIVLAKA, Virski put 251 |
| Tip nekretnine | KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA I DVORIŠTE |
| katastarska općina | Privlaka |
| z.k. uložak | 7597 |
| zemljišno knjižna čestica | 6750 |
| Tržišna vrijednost nekretnine (kn) | 1.346.000,00 |
| Tržišna vrijednost nekretnine (€) | 182.000,00 |
| Prilaz javnoj površini | DA |
| Energetski certifikat | Nije predodčen |
| Procjenitelj: | Tihomir Orečić, dipl.ing.građ. |



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

Broj: 4 Su-1275/12
Zagreb, 29. prosinca 2014. god.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Orečića za imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, temeljem članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13) u vezi s člankom 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14),

riješio je

Tihomir Orečić, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Aleja B. Jurišića 85, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **PROCJENU NEKRETNINA - građevina i građevinskog zemljišta** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Rješenjem Županijskog suda u Zagrebu br. 4Su-1275/12 od 30. studeni 2012. god. Tihomir Orečić, dipl.ing.grad. iz Zagreba ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo.

Dana 19. prosinca 2014. god. Tihomir Orečić podnio je ovome sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještačenja na procjenu nekretnina. Svom zahtjevu imenovani je priložio mišljenje Hrvatskog društva sudskih vještaka – sekcije za graditeljstvo i arhitekturu u kojem mišljenju se navodi da vještaci za graditeljstvo i arhitekturu imaju potrebna znanja i vještine za obavljanje procjene vrijednosti nekretnina - građevina i građevinskog zemljišta.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 10. u vezi s čl. 12. st. 7. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Tihomir Orečić
2. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske
3. U spis

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA I/2017)

3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **SABUNIKE RUS d.o.o. u stečaju**
izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA I DVORIŠTE**

na lokaciji: **23233 PRIVLAKA, Virski put 251**

dan kakvoće: 03.06.2018.

dan vrednovanja: 03.06.2018.

Opis nekretnine: Predmet procjene je kuća i zgrada. Objekti određeno vrijeme nisu u korištenju, zapušteni su, a tehničko stanje je loše (uz moguća oštećenja uslijed lošeg održavanja i nekorištenja)

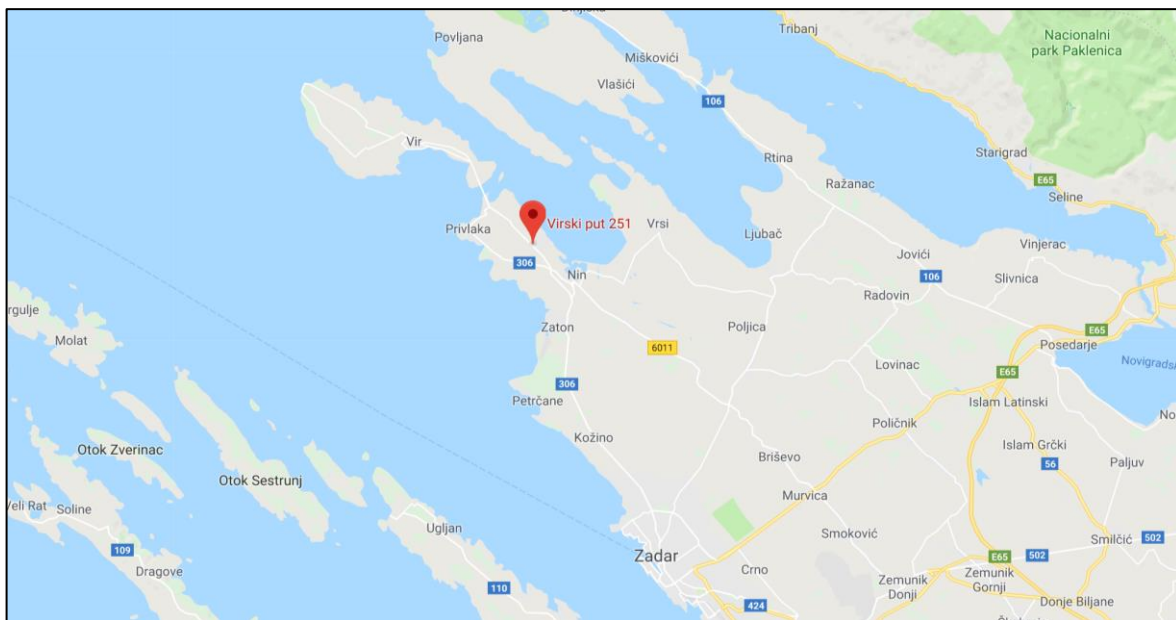
Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

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

4. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

Privlaka (Zadarska županija) je smještena na prostranom, ravnom poluotoku pjeskovitog tla (7 km dužine i 4 km širine) koji sa sjeveroistočne strane zatvara Ninski zaljev, a s jugozapadne Zadarski kanal. Od Zadra je udaljena 18 km. Odlikuje se blagom mediteranskom klimom s 2.540 sunčanih sati godišnje.

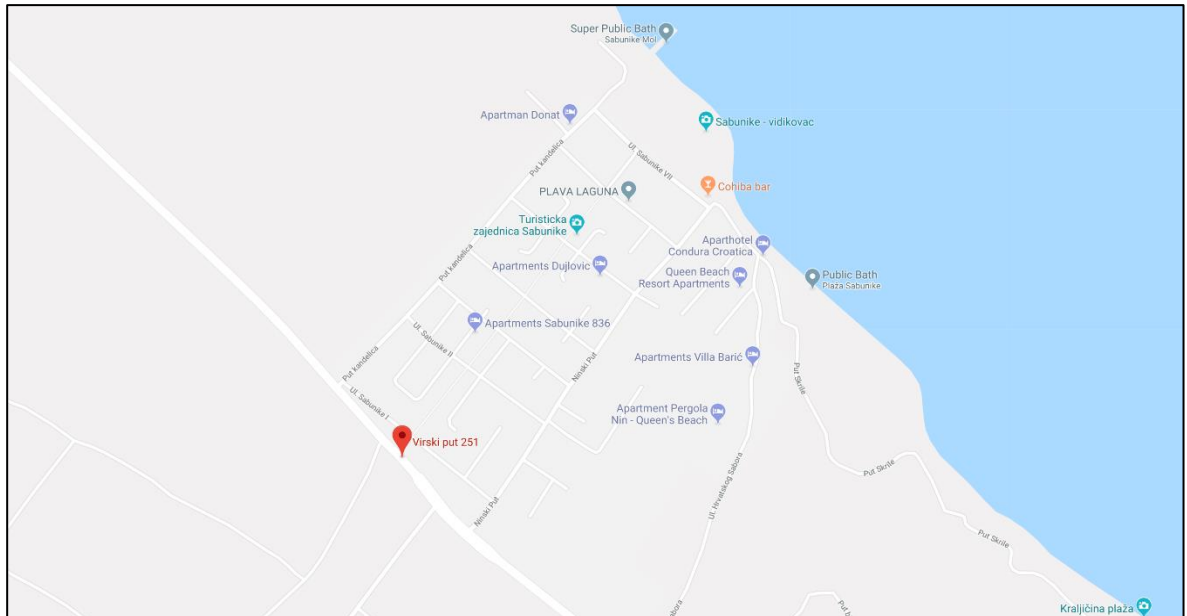


izvor: <https://www.google.hr>

5. MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju

Nekretnina se nalazi na parceli uz dvije prometnice. U okolici su pretežito stambeni objekti, za boravak ili za turističku djelatnost (veći dio). Lokacija je dobra, kao i prometna povezanost.



izvor: <https://www.google.hr>

U e - prerisu **katastarskog plana je** ucrтана **č.zem. 6750, k.o. Privlaka**, s objektom.



izvor: <http://geoportal.dgu.hr>

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

6.1. Zemljišna knjiga

Prema e-izvratku iz baze zemljišnih podataka Državne geodetske uprave, područni ured za katastar Zadar

k.o. Privlaka

z.k.ul. 7597

datum: 25.06.2018.

U popisnom listu A1 upisano je:

| | | | | |
|------|------|--------------------|-----|----|
| k.č. | 6750 | Dvorište | 441 | m2 |
| | | Gospodarska zgrada | 21 | m2 |
| | | Stambena zgrada | 90 | m2 |
| | | ukupno: | 552 | m2 |

U vlasničkom listu B upisano je:

- 1. Suvlasnički dio: 360/552

SABUNIKE RUS d.o.o.

1.2 Zaprmljeno 14.02.2017.g. pod brojem Z-3156/2017

ZABILJEŽBA, PRIGOVOR U ISPRAVNOM POSTUPKU, Temeljem odredbi čl. 188 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13), zabilježu se prigovor Oreški Tanja, Basar Nikola i Kasun Danica, na čest. broj 6750, uknjiženog prava vlasništva u korist SABUNIKE RUS d.o.o. za 360/552 dijela.

1.3 Zaprmljeno 11.05.2017.g. pod brojem Z-11071/2017

ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, Alexandra Malakhova za čest.zem.6750

1.4 Zaprmljeno 03.04.2018.g. pod brojem Z-7705/2018

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU BROJ 2 ST-113/2108-2 29.03.2018., nastavka stečajnog postupka nad stečajnom masom iza dužnika Sabunike Rus d.o.o. u stečaju, upisanog za 360/552 dijela čest. 6750, dvorište, površine, 441 m2, gospodarska zgrada, gospodarska zgrada, površine, 21 m2, stambena zgrada, stambena zgrada, površine, 90 m2.

- 2. Suvlasnički dio: 192/552

REPUBLIKA HRVATSKA


2.1 Zaprmljeno 19.01.2017.g. pod brojem Z-1132/2017

ZABILJEŽBA, Na temelju prijedloga SABUNIKE RUS d.o.o. zaprimljenog kod ovog suda dana 19. siječnja 2017. godine pod gornjim poslovnim brojem, i čl 188 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96), u p i s zabilježbe prigovora na teret 192/552 dijela nekretnine zk tijela jedinog čest br 6750

U teretnom listu C upisano je:

Tereta nema !

6.2. Katastar

| | Zgr | Broj k.č. | Broj PL | Broj D.L. | Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m2 |
|---|-----|-----------|---------|-----------|--|-------------|
|  | | 6750 | 7597 | 26 | SABUNIKE | 552 |
| | | | | | DVORIŠTE | 441 |
| | | | | | GOSPODARSKA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA | 21 |
| | | | | | STAMBENA ZGRADA, STAMBENA ZGRADA | 90 |

7. OPIS NEKRETNINE

7.1. Iskaz površina

| OBJEKTI | tlocrtna površina (m²) | koef. neto | NKP (m²) | koef. bruto | BRP (m²) | h (m) | BV (m³) |
|------------------|------------------------|------------|---------------|-------------|---------------|-------|---------------|
| KUĆA | | | | | | | |
| prizemlje | 75,00 | 1,00 | 75,00 | 1,20 | 90,00 | 2,80 | 210,00 |
| kat | 75,00 | 1,00 | 75,00 | 1,20 | 90,00 | 2,80 | 252,00 |
| UKUPNO | 150,00 | | 150,00 | | 180,00 | | 462,00 |
| ZGRADA | | | | | | | |
| garaža | 19,09 | 0,60 | 11,45 | 1,10 | 21,00 | 2,70 | 51,55 |
| UKUPNO | 19,09 | | 11,45 | | 21,00 | | 51,55 |
| SVEUKUPNO | 169,09 | | 161,45 | | 201,00 | | 513,55 |

BRP = 201,00 m²

NKP = 161,45 m²

BV = 513,55 m³

7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost: prizemlje + kat
- temelji: armiranobetonski
- nosiva konstrukcija: opeka i beton
- međukatna konstrukcija: polumontažna
- pregradni zidovi: opeka
- krov i pokrov: kosi, drveni, valovite ploče
- pročelje: fasada, završno obrađeno
- fasadni otvori: drveni, grilje
- ostalo: objekt određeno vrijeme nije u korištenju, što je rezultiralo lošim tehničkim stanjem

7.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- telekomunikacije

7.4. Ostale karakteristike

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| - Štetne imisije u okruženju | Vizualnim pregledom nije utvrđeno |
| - Promet u mirovanju | Na parceli |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Objekti za stanovanje i turizam |

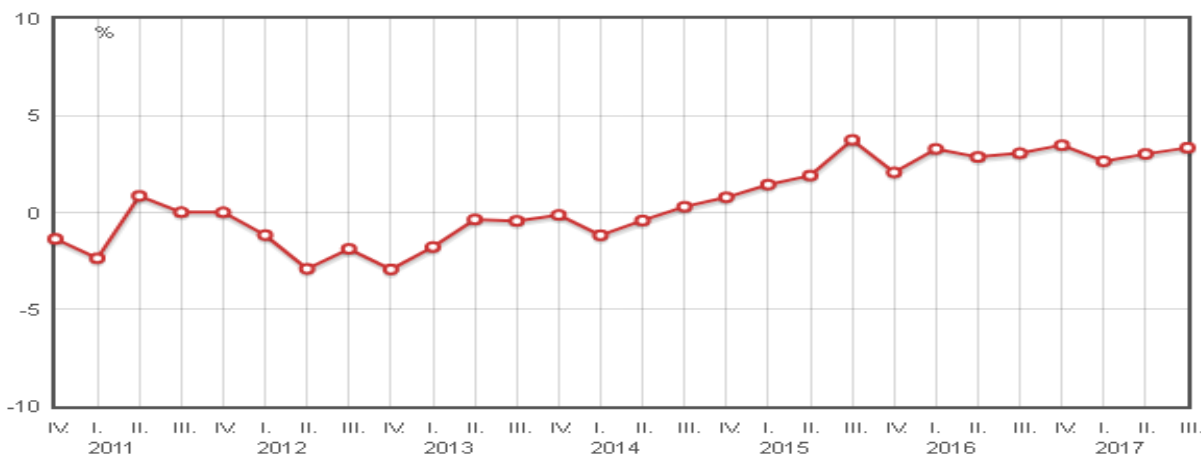
7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - Sadašnje korištenje nekretnine | Stambeni objekt za privremeni boravak |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | turizam |
| - Mišljenje | Nekretnina je trenutno u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni |
| - | |

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

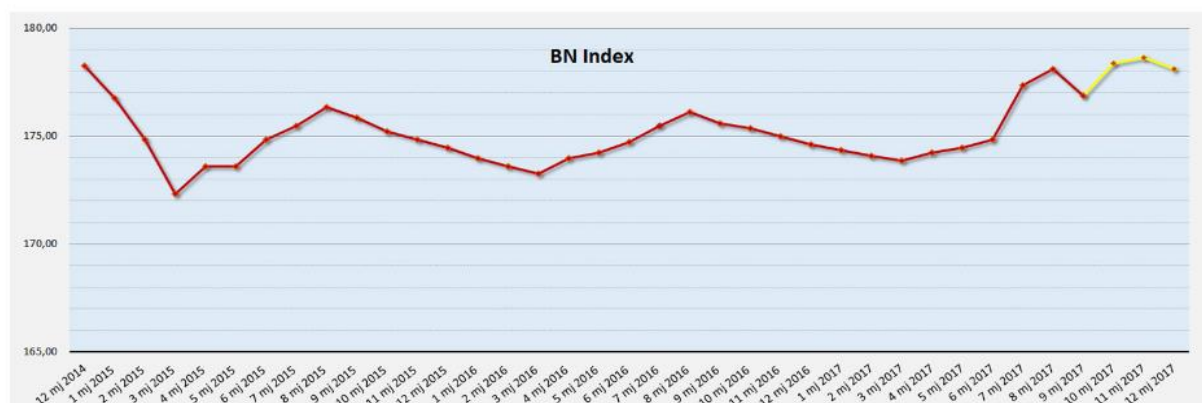
BDP



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

BN Index

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 se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks je u rastu, a uzrok nije turistička aktivnost tijekom sezone. Dio rasta je bio uzrokovan aktivnošću u svezi državnih subvencija, ali i povećanom potražnjom za određenim vrstama nekretnina u Hrvatskoj. Sam porast indeksa ukazuje na povećanu tržišnu aktivnost. Treba upozoriti da se indeks iskazuje na temelju realiziranih kupoprodaja, a one se događaju samo na određenim lokacijama u RH. Veliki dio Hrvatske još uvijek nije tržišno aktivan i nekretnine teško pronalaze kupca. U narednom periodu se očekuje manji rast, kao što će se rast indeksa iskazati i na godišnjoj razini. To ne znači da će svaki mjesec biti u plusu, kao niti to da će se sve nekretnine prodati. Upozorenje investitorima da je hrvatsko tržište malo i da ima ograničenu apsorpciju na godišnjoj razini. Posebno se to odnosi na stambene nekretnine.

Tržište nekretnina i dalje se kontinuirano oporavlja, pa je tako u odnosu na prošlu godinu u Hrvatskoj zabilježen porast cijene nekretnina od 1,85 %. Pokazalo je to najnovije istraživanje koje je 'Njuškalo' proveo na uzorku od 153 tisuće aktivnih oglasa.

Lokacija je dobra. Kuća se nalazi uz dvije prometnice, u sklopu naselja. Od mora je udaljena cca 800 m. Moguće je korištenje postojećeg objekta, ali i rekonstrukcija ili izgradnja zamjenskog objekta (pretpostavka - većeg nego sadašnji)

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

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

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina je izgrađena i koristi se za potrebe vlasnika. Nekretnina prema svojim obilježjima ne može generirati prihode. Isto tako, na tržištu nema podataka o eventualnim transakcijama sličnih objekata.

Također, kuća je loše održavana, lošijeg tehničkog stanja. Pretpostavka je da su potrebna znatnija ulaganja za postizanje funkcionalnosti kuće.

Temeljem prethodno navedenog, za procjenu objekta se odabire troškovna metoda.

Zemljište će biti procjenjeno poredbenom metodom.

9.2.1. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Poredba 1: k.o. Lijevo Sredičko ID: 3815610

Građevinsko zemljište

Obilježja:

| | | | | |
|---------------------|-------------|------|--------|------|
| kategorija: | 1 | | | |
| veličina zemljišta: | 577,00 | (m2) | | |
| cijena: | 140.250,00 | (€) | 243,07 | €/m3 |
| datum: | 17.05.2018. | | | |

Poredba 2: k.o. Lijevo Sredičko ID: 3759908

Građevinsko zemljište

Obilježja:

| | | | | |
|---------------------|-------------|------|--------|------|
| kategorija: | 1 | | | |
| veličina zemljišta: | 567,00 | (m2) | | |
| cijena: | 131.150,00 | (€) | 231,31 | €/m3 |
| datum: | 06.03.2018. | | | |

Poredba 3: k.o. Lijevo Sredičko ID: 3775527

Građevinsko zemljište

Obilježja:

| | | | | |
|---------------------|-------------|------|--------|------|
| kategorija: | 1 | | | |
| veličina zemljišta: | 1.134,00 | (m2) | | |
| cijena: | 250.000,00 | (€) | 220,46 | €/m3 |
| datum: | 10.04.2018. | | | |

9.3.1. Međuvremensko izjednačenje

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

|  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 |
| 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 |

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga

<http://www.dzs.hr>

| Redni broj | 1 | 2 | 3 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Katastarska općina: | Privlaka | Privlaka | Privlaka |
| Datum transakcije: | 17.05.2018. | 06.03.2018. | 10.04.2018. |
| Površina (m2) : | 577,00 | 567,00 | 1.134,00 |
| Prodajna vrijednost (€): | 140.250 | 131.150 | 250.000 |
| Cijena (€/m2) : | 243,07 | 231,31 | 220,46 |
| Cijena (kn/m2) : | 1.796 | 1.709 | 1.629 |
| Indeks / dan transakcije: | 108,67 | 108,67 | 108,67 |
| Indeks / dan vrednovanja: | 108,67 | 108,67 | 108,67 |
| Korekcijski faktor: | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Međuv.izjedn.cij. (kn/m2): | 1.796,27 | 1.709,34 | 1.629,19 |

9.4.1. Interkvalitativno izjednačenje

(sa analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

| PREDMET PROCJENE: | | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE | |
|-------------------------------|------------|-----------------------|----------|
| Kategorija: | 1 | | |
| Veličina (m2): | 552,00 | | |
| Redni broj - usporedbe | 1 | 2 | 3 |
| Katastarska općina: | Privlaka | Privlaka | Privlaka |
| Katastarska čestica: | 0 | 0 | 0 |
| Međuv.izjedn.cijena (kn/m2): | 1.796,27 | 1.709,34 | 1.629,19 |
| Kategorija | 1 | 1 | 1 |
| Prilagodba | 0% | 0% | 0% |
| Veličina: | 577 | 567 | 1.134 |
| Prilagodba | 0% | 0% | 0% |
| Lokacija-atraktivnost: | slična | slična | slična |
| Prilagodba | 0% | 0% | 0% |
| Fizičke karakteristike: | slično | slično | slično |
| Prilagodba | 0% | 0% | 0% |
| Zagađenja: | ne | ne | ne |
| Prilagodba | 0% | 0% | 0% |
| Uklanjanje objekta | ne | ne | da |
| Prilagodba | 0% | 0% | 10% |
| Ostalo: | ne | ne | ne |
| Prilagodba | 0% | 0% | 0% |
| Korigirana vrijednost (%): | 0% | 0% | 10% |
| Odstupanja od prosjeka: | ne | ne | ne |
| Korigirana vrijednost (kn): | 1.796,27 | 1.709,34 | 1.792,11 |
| STATISTIKA | | | |
| Prosjek: | 1.765,91 | | |
| Odstupanja od prosjeka: | 30,36 | -56,56 | 26,20 |
| Kvadrat odstupanja: | 921,86 | 3.199,32 | 686,46 |
| suma | 4.807,63 | | |
| Standardno odstupanje: | 40,03 | 2,27% | |
| Pravilo dva-sigma (±) | 80,06 | | |
| Odstupanja od prosjeka: | 1,72% | -3,20% | 1,48% |
| Odstupanja od dva-sigma: | ne | ne | ne |
| PREDMET PROCJENE: | | | |
| Prosječna vrijednost (kn/m2): | 1.765,91 | | |
| Prosječna vrijednost (€/m2): | 238,96 | | |
| Vrijednost nekretnine (kn) | 974.780,83 | | |
| Vrijednost nekretnine (eur) | 131.905,39 | | |

9.5. Troškovna metoda

Faktor korištenja zgrade (FK)

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

| PODACI O NEKRETNINI | |
|--|-----------------|
| Godina izgradnje objekta | 1980 |
| Starost objekta | 38 |
| Tip nekretnine | stambeni objekt |
| Održivi vijek korištenja (granice) | 60-80 |
| Održivi vijek korištenja (odabrano) | 80 |
| Faktor korištenja zgrade: | |
| A - lokacija / tržište | 2,0 |
| B - zgrada općenito | 3,5 |
| C - stanje zgrade | 3,0 |
| FK odabrano: | 3,5 |
| Relativna starost | 47,50% |
| OOVK (%) | 39 |
| OOVK (god) | 31,20 |
| Zamjenska starost zgrade | 48,80 |
| Linearno umanj enje vrijednosti zgrade | 61,00% |

Pokazatelji troškova građenja

| Vrsta zgrade | Poslovne zgrade | Medicinske ustanove | Osnovne škole i opće srednje škole | Srednje strukovne škole | Vrtići srednji standard | Sportske dvorane (27/45) | Kuće jednostavnog standarda | Stamb. niz. srednjeg standarda | Višestambene zgrade srednjeg standarda | Domovi za starije | Hoteli srednjeg standarda | Industrijski proizvodni objekti |
|--|-----------------|---------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--|-------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Troškovi | | | | | | | | | | | | |
| Konstrukcija | | | | | | | | | | | | |
| građevna jama | 1,4% | 1,6% | 1,5% | 1,0% | 1,3% | 1,8% | 3,0% | 1,4% | 4,0% | 1,6% | 2,3% | 2,6% |
| temeljenje | 8,5% | 8,9% | 11,3% | 8,9% | 11,9% | 12,6% | 8,4% | 7,2% | 4,8% | 10,1% | 4,4% | 17,7% |
| vanjski zidovi | 25,4% | 19,0% | 24,8% | 20,3% | 23,7% | 16,9% | 33,6% | 27,2% | 23,6% | 16,6% | 12,2% | 20,4% |
| unutarnji zidovi | 14,3% | 15,5% | 11,3% | 9,8% | 14,2% | 9,0% | 11,9% | 13,9% | 15,1% | 17,2% | 16,5% | 8,6% |
| stropovi | 12,8% | 12,4% | 8,8% | 8,8% | 3,9% | 4,4% | 15,8% | 15,4% | 17,7% | 9,3% | 15,6% | 3,3% |
| krovovi | 9,6% | 9,0% | 14,3% | 16,5% | 18,3% | 22,2% | 10,7% | 11,4% | 8,4% | 10,6% | 5,1% | 20,6% |
| građevinske ugradnje | 0,7% | 0,8% | 0,7% | 1,6% | 2,3% | 4,8% | - | 1,0% | 1,2% | 0,5% | 9,5% | - |
| ostale građ. konstr. | 3,6% | 3,4% | 4,1% | 3,8% | 3,0% | 5,6% | 2,4% | 2,7% | 4,8% | 3,0% | 2,5% | 2,0% |
| ukupno konstr. | 76,3% | 70,6% | 76,7% | 70,7% | 78,6% | 77,2% | 85,9% | 80,1% | 79,3% | 68,8% | 68,2% | 75,2% |
| Instalacije | | | | | | | | | | | | |
| odvodnja, voda, plin | 3,6% | 5,0% | 3,4% | 4,2% | 6,3% | 5,4% | 4,9% | 7,3% | 7,6% | 9,7% | 8,0% | 3,2% |
| grijanje | 5,7% | 2,4% | 4,8% | 4,1% | 5,7% | 6,7% | 5,9% | 5,0% | 5,2% | 4,0% | 5,9% | 3,2% |
| obrada zraka | 2,1% | 4,9% | 2,5% | 4,5% | 2,2% | 3,9% | 0,0% | 2,6% | 0,5% | 3,2% | 4,9% | 1,2% |
| jaka struja | 7,5% | 9,4% | 7,3% | 9,0% | 5,8% | 5,1% | 2,8% | 4,1% | 4,4% | 7,1% | 5,3% | 8,3% |
| telekom i informatika | 3,0% | 3,6% | 1,5% | 2,3% | 1,2% | 0,8% | 0,5% | 0,9% | 0,4% | 3,6% | 0,9% | 1,1% |
| transportni uređaji | 0,7% | 2,0% | 0,9% | 0,9% | 0,1% | 0,4% | - | - | 2,6% | 1,2% | 2,7% | 0,8% |
| postrojenja za korištenje | 0,4% | 0,7% | 1,6% | 2,3% | - | 0,1% | - | - | - | 2,3% | 3,9% | 6,8% |
| automatika zgrade | 0,7% | 1,2% | 0,8% | 2,0% | - | 0,2% | - | - | - | 0,1% | - | 0,2% |
| ostale instalacije | 0,0% | 0,09% | 0,5% | 0,0% | 0,2% | 0,1% | - | - | - | 0,1% | 0,1% | - |
| ukupno instalacije | 23,7% | 29,4% | 23,3% | 29,3% | 21,4% | 22,8% | 14,1% | 19,9% | 20,7% | 31,2% | 31,8% | 24,8% |
| Sveukupno | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (€) | od | 600 | 700 | 647 | 607 | 687 | 707 | 400 | 413 | 427 | 527 | 373 |
| | sred. | 773 | 867 | 787 | 773 | 827 | 853 | 433 | 460 | 500 | 607 | 453 |
| | do | 1.080 | 1.000 | 960 | 1.000 | 973 | 1.007 | 460 | 507 | 620 | 707 | 500 |
| 1 Eur= 7,50 kn | | | | | | | | | | | | |
| Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (Kn) | od | 4.500 | 5.250 | 4.850 | 4.550 | 5.150 | 5.300 | 3.000 | 3.100 | 3.200 | 3.950 | 2.800 |
| | sred. | 5.800 | 6.500 | 5.900 | 5.800 | 6.200 | 6.400 | 3.250 | 3.450 | 3.750 | 4.550 | 3.400 |
| | do | 8.100 | 7.500 | 7.200 | 7.500 | 7.300 | 7.550 | 3.450 | 3.800 | 4.650 | 5.300 | 3.750 |
| Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (usvojeno) | (€) | | | | | | | 400 | | | | |
| | (Kn) | | | | | | | 3.000 | | | | |

Izvor: Hrvatska komora arhitekata, 2017.g.

| Elementi izračuna: | | | VRIJEDNOST (kn) |
|---|--------------------|-------------------|---------------------|
| Zemljište | | | 974.780,83 |
| BRP objekta | 201,00 m2 | 1 eur = 7,39 kn | |
| BV objekta | 513,55 m3 | | |
| Komunalni doprinos | 40,00 kn / m3 | 5,41 eur / m2 | 20.541,82 |
| Vodni doprinos | 8,44 kn / m3 | 1,14 eur / m2 | 4.334,32 |
| Troškovi komunalnih priključaka | | | 22.170,00 |
| Tehnička dokumentacija | | | 15.075,00 |
| Ostali troškovi (takse,...) | | | 7.537,50 |
| Ukupni troškovi | | | 69.658,64 |
| Nova građevinska vrijednost | 3.750,00 kn | 507,44 eur | 753.750,00 |
| Umanjenje vrijednosti | | | |
| Starost objekta | | | 38 |
| Održivi vijek korištenja | | | 80 |
| Relativna starost | | | 47,50% |
| Obračunska površina (BRP) m2 | | | 201,00 |
| OOVK (%) | | | 39 |
| OOVK (god) | | | 31,20 |
| Zamjenska starost zgrade | | | 48,80 |
| Linearno umanjenje vrijednosti zgrade | | | 61,00% |
| Preostala vrijednost zgrade | | | 293.962,50 |
| Ukupna vrijednost | | | |
| Vrijednost zgrade | | | 293.962,50 |
| Vrijednost građevinskog zemljišta | | | 974.780,83 |
| Komunalni doprinos | | | 20.541,82 |
| Vodni doprinos | | | 4.334,32 |
| Troškovi komunalnih priključaka | | | 22.170,00 |
| Tehnička dokumentacija | | | 15.075,00 |
| Ostali troškovi (takse,...) | | | 7.537,50 |
| Troškovi vanjskog uređenja | | | 8.000,00 |
| Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / legalizacija | | | 0,00 |
| Preliminarna vrijednost nekretnine | | | 1.346.401,97 |

U trenutku izrade procjene ne postoje još koeficijenti prilagodbe. Također, zbog specifičnosti predmetne nekretnine, nije moguće pronaći adekvatne poredbene nekretnine u svrhu procjene (približnog izračuna) koeficijenta prilagodbe. Slijedom navedenog, procjenjuje se:

Koeficijent za prilagodbu = 1,00

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Tržišna vrijednost nekretnine | 1.346.401,97 |
|--------------------------------------|---------------------|

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA I DVORIŠTE

na lokaciji:

23233 PRIVLAKA, Virski put 251

na dan kakvoće: 03.06.2018.

na dan vrednovanja: 03.06.2018.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,39 kn

| | | |
|-------------------|------------------|-----------|
| zaokruženo | 1.346.000 | Kn |
| | 182.000 | € |

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:

Navedena 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.

Sastavni dio ovog izvještaja su napomene, pretpostavke i ograničenja, način korištenja ovog izvještaja, i ostali uvjeti navedeni u poglavlju Uporaba dokumenta.

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Procjenu izradio :

Tihomir Orečić, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)

Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom

Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti

- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Izjavu dao :

Tihomir Orečić, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

12. PRILOZI

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE



DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR
Stanje na dan: 25.06.2018. 22:48

Katastarska općina: 334910, PRIVLAKA

Broj ZK uložka: 7597

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-7705/2018
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D.L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m2 | PPR |
|------|--------------------------|-----------|--|------------------------|-----|
| 1. | 6750 | 26 | SABUNIKE DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA STAMBENA ZGRADA, STAMBENA ZGRADA | 552 441 21 90 | |
| | | UKUPNO: | | 552 | |

B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|---|------------|
| 1. Suvlasnički dio: 360/552 | | |
| SABUNIKE RUS D.O.O. NIN, GRBE 2 | | |
| 1.2 | Zaprimljeno 14.02.2017.g. pod brojem Z-3156/2017 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR U ISPRAVNOM POSTUPKU, Temeljem odredbi čl. 188 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96,68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13), zabilježuje se prigovor Oreški Tanja, Basar Nikola i Kasun Danica, na čest. broj 6750, uknjiženog prava vlasništva u korist SABUNIKE RUS d.o.o. za 360/552 dijela. | na 1 (1.1) |
| 1.3 | Zaprimljeno 11.05.2017.g. pod brojem Z-11071/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, Alexandra Malakhova za čest.zem.6750 | na 1 (1.1) |
| 1.4 | Zaprimljeno 03.04.2018.g. pod brojem Z-7705/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU BROJ 2 ST-113/2108-2 29.03.2018, nastavka stečajnog postupka nad stečajnom masom iza dužnika Sabunike Rus d.o.o. u stečaju, upisanog za 360/552 dijela čest. 6750, dvorište, površine, 441 m2, gospodarska zgrada, gospodarska zgrada, površine, 21 m2, stambena zgrada, stambena zgrada, površine, 90 m2. | na 1 (1.1) |
| 2. Suvlasnički dio: 192/552 | | |
| REPUBLIKA HRVATSKA | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 19.01.2017.g. pod brojem Z-1132/2017 ZABILJEŽBA, Na temelju prijedloga SABUNIKE RUS d.o.o zaprimljenog kod ovog suda dana 19. siječnja 2017. godine pod gornjim poslovnim brojem, i čl 188 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96), u p i s zabilježbe prigovora na teret 192/552 dijela nekretnine zk tijela jedinog čest br 6750 | na 2 (1.1) |

Katastarska općina: 334910, PRIVLAKA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 7597

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--------------|---------------|-------|-----------|
| Tereta nema! | | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 25.06.2018.