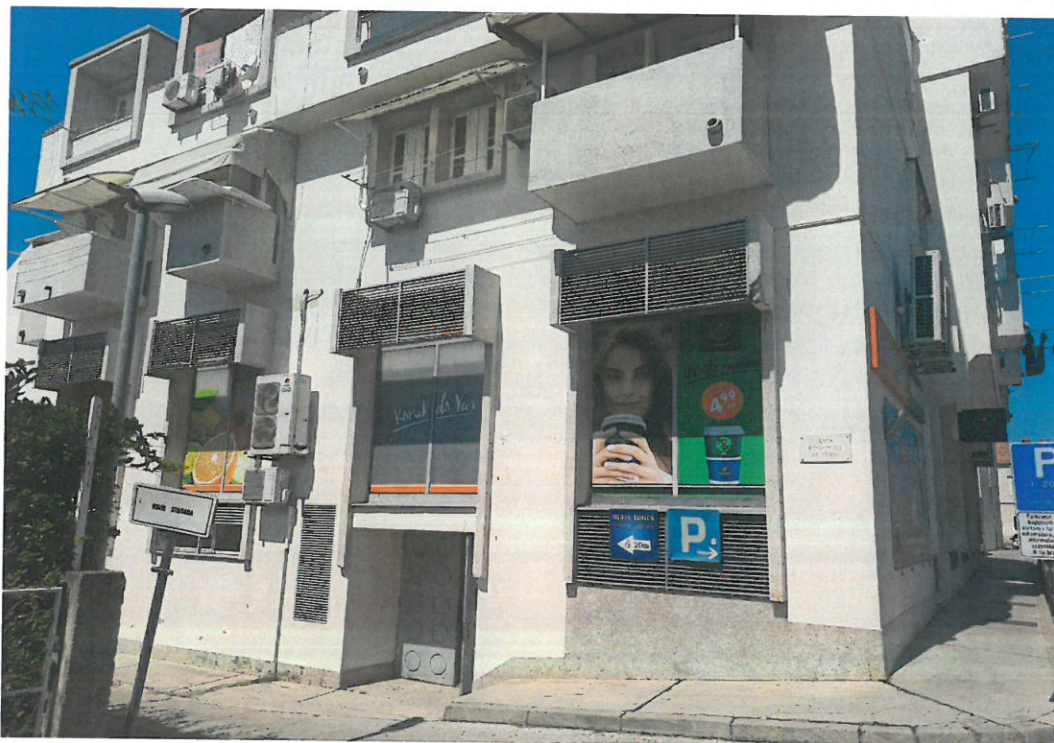


PROCJEMBENI ELABORAT -06-08/2022



Nekretnine: **Višenamjenski prostor u suterenu građevine**

Lokacija: **Ulica Ivana Danila kbr 5 , Sv. Filip i Jakov**

Naručitelj: **Stečajna masa iza MIKULIĆ COMMERCE,d.o.o. u stečaju, Milna 739, Milna, oib 35059168042**

Predmet: **1 St.-82/2019**

Svrha: **Procjena tržišne vrijednosti nekretnina**

U Zadru, 16. kolovoza 2022. godine

Dražen Knežević struč. spec. ing. aedif.



Dražen Knežević struč. spec. ing. aedif. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
Nin, Poljica Brig, Ulica III br. 1, mob. 091/897-5053 Email: drazenzadar@gmail.com

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnine:	Višenamjenski prostor u suterenu građevine
Adresa:	Ulica Ivana Danila kbr 5 , Sv. Filip i Jakov
Zemljišnoknjižni uložak:	3835
Zemljišnoknjižne čestice:	104
Katastarska općina:	Sv.Filip i Jakov
Namjena:	VIŠENAMJENSKI POSLOVNI PROSTOR
Datum pregleda građevine:	04.08.2022.
Svrha procjenjivanja:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost: 290.128,43 € EUR

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost

za nekretninu : Višenamjenski prostor u suterenu građevine

na adresi: Ulica Ivana Danila kbr 5 , Sv. Filip i Jakov

iznosi :

2.180.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,513581 kn

290.128,43 €

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti na dan 04.08.2022. godine primijenjen je tečaj 1 EUR = 7,513581 kn.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Ured predsjednika suda
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

Poslovni broj: 4. Su-403/18-7
Zadar, 5. studenoga 2018.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14, 123/15 i 29/16) predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

riješio je

1. Dražen Knežević, struč. spec. ing. aedif. iz Nina, Poljica brig, Ulica III br. 1, rođen 6. listopada 1978. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 5. studenoga 2018. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dana 5. rujna 2018. Dražen Knežević, struč. spec. ing. aedif. podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio: preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su-600/13 od 4. studenoga 2014., popis izvršenih vještačenja, potvrđnice o stručnim usavršavanjima, uvjerenje o nekažnjavanju i policu Allianz Zagreb d.d. osiguranja, broj: 1500-173814575.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su-600/13 utvrđeno je da je Dražen Knežević, struč. spec. ing. aedif. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina s danom 4. studenoga 2014. na rok od četiri godine.

Dostavljenom policom Allianz Zagreb d.d. osiguranja, broj: 1500-173814575 utvrđeno je da je osiguranik Dražen Knežević osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 25. listopada 2018. do 25. listopada 2019. na iznos od 200.000,00 kn.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.



Predsjednik suda
Boris Babić

Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba.

Dostaviti:

1. Dražen Knežević, struč. spec. ing. aedif., Nin, Poljica brig, Ulica III br. 1,
2. Ministarstvo pravosuđa Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru,
4. Arhiva.

SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Odabir metode procjenjivanja**
- 5. Tehnički opis nekretnine**
- 6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 6.1. Utvrđivanje vrijednosti poslovnog prostora**
 - 6.1.1. Prostorno planski status lokacije**
 - 6.1.2. Pregled javno dostupne ponude usporedivih nekretnina**
 - 6.1.3. Procjena vrijednosti PP poredbenom metodom**
 - 6.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**
 - 6.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)**
 - 6.1.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj**
- 7. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 8. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 9. Prilozi**
 - dokumentacija**
 - fotografije**

1. Zadatak

Na zahtjev naručitelja Stečajna masa iza MIKULIĆ COMMERCE,d.o.o. u stečaju, Milna 739, Milna, oib 35059168042, zastupan po stečajnom upravitelju Stjepanu Kugleru, u stečajnom postupku koji se vodi na Trgovačkom sudu u Zadru izabran sam za procjenitelja vrijednosti nekretnine .

Predmet vještačenja je procjena tržišne vrijednosti nekretnina i to: višenamjenski prostor u suterenu građevine , korisne površine 186,52 m² , koji se sastoji od 5 skladišta , spremišta kemijskih proizvoda , komore , prostora za pripremu voća i povrća , prostora za pripremu mesa , uredske prostorije , predprostora i garderobe , dva tuša , dva wc-a , i pretprostora kojemu pripada sporedni dio i to vjetroban korisne površine 2,40 m² što čini ukupnu korisnu vrijednost od 189 m² , u elaboratu označeno plavom šrafurom.

Očevid na licu mjesta obavljen je dana: 04.08.2022.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

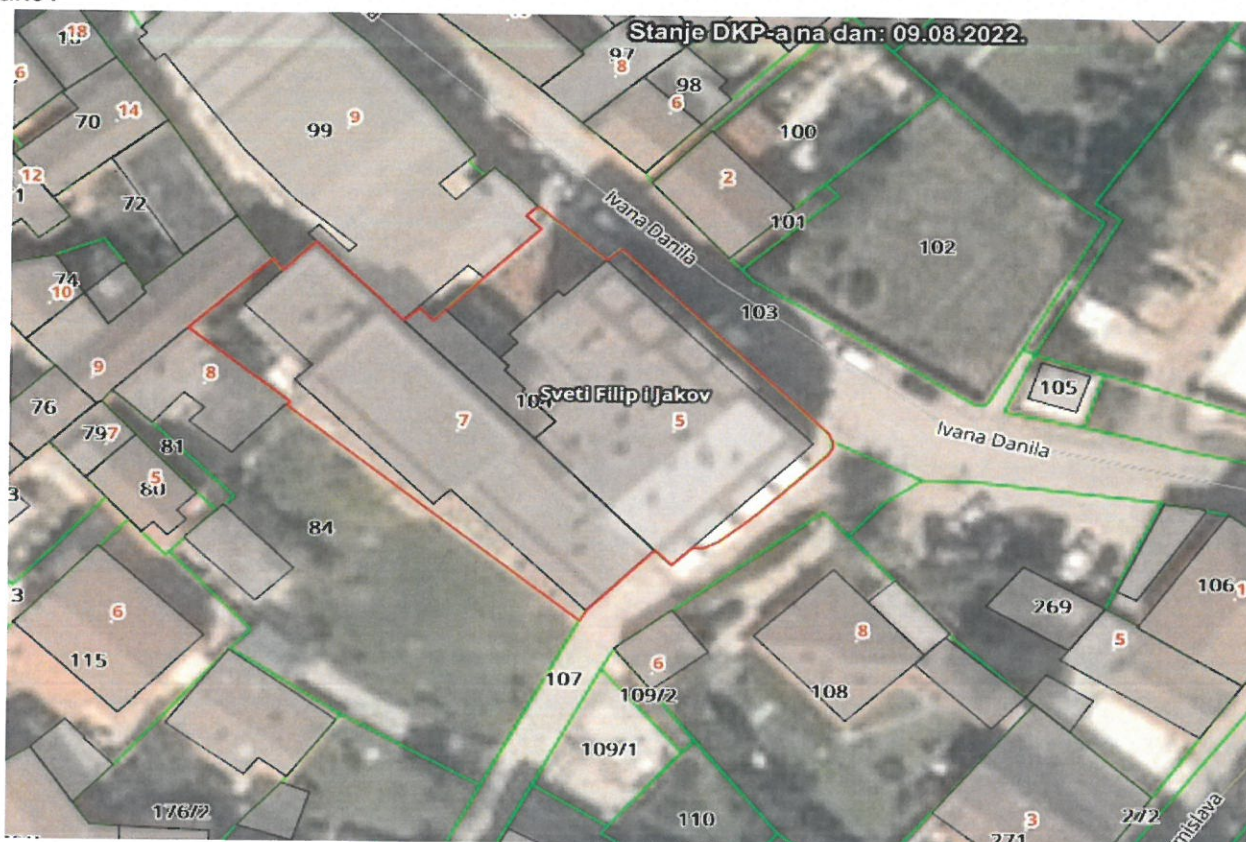
Z.K. izvadci:	3835
Katastarska općina:	Sv.Filip i Jakov
Katastarske čestice:	104
Opis nekretnine:	Višenamjenski prostor u suterenu građevine

LEGALITET

Nije predloženo.

LOKACIJA

Zgrada s predmetnim poslovnim prostorom se nalazi na adresi: Ulica Ivana Danila 5 , Sv. Filip i Jakov





Izvor: geoportal.dgu.hr.

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured*: BIOGRAD NA MORU

Katastarska općina*: SVETI FILIP I JAKOV, 300772

Broj kat. čestice*: 104

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista:

GRAFIKA Pregledaj PL/BZP Pregledaj ZKU/BZP

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	Tip zgrade	Pravo građenja
	104	3835	21-3.21-1	IVANA DANILA	1025		<input type="checkbox"/>
				UREĐENO ZEMLJIŠTE	56		
				DVORIŠTE	177		
				STAMBENA ZGRADA, IVANA DANILA KBR. 5	378	Zgrada	
				DJEČJI VRTIĆ, IVANA DANILA KBR. 7	369	Zgrada	
				DVORIŠNA ZGRADA	43	Zgrada	

Str. 1 od 1

1 - 1 od 1

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/Oznake
3835	3835					

Traži Prikaži k.o.

Pregledna karta



Mjerilo i lokacija

Koordinate HTRS96(E,N): 413781, 4869589

Mjerilo: 1 : 500



Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured*: BIOGRAD NA MORU

Katastarska općina*: SVETI FILIP I JAKOV, 300772

Broj kat. čestice*: 104

Izvor : katastar .hr

3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 04.08.2022.
Datum kakvoće: 04.08.2022.
Datum vrednovanja: 04.08.2022.

Procjenjuje se tržišna-prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

Nema.

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

• **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 56/14, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 56/14, 20/17, 39/19 i 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 153/13, 56/14, 65/17)
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima	(NN 38/14, 123/15)

• **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 79/14, 105/15)
Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhliř, Majčica – 2016. g.)	
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 59/2020)

• **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	(NN 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama	(NN 63/19)

• **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju**

(NN 48/14, 150/2014, 133/15, 49/16, 87/16, 17/17, 77/17, 88/17)

• **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19)

• **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Napomena: Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Pri izradi ove procjene nije predložena cjelokupna originalna dokumentacija, te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, e-posjedovni list, e-izvod iz katastarskog plana, grafički izvod iz PPU-a Općine Sveti Filip i Jakov, Geoportal DGU...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

4. Odabir metode procjenjivanja

4.1. Opis metoda procjenjivanja

4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

4.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

4.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine-poslovnog prostora

utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

U izračunu vrijednosti koristit će se dostupni podaci iz Izvadaka iz zbirke Ugovorenih kupoprodajnih cijena Sv. Filipa i Jakova i šire.

5. Tehnički opis nekretnine

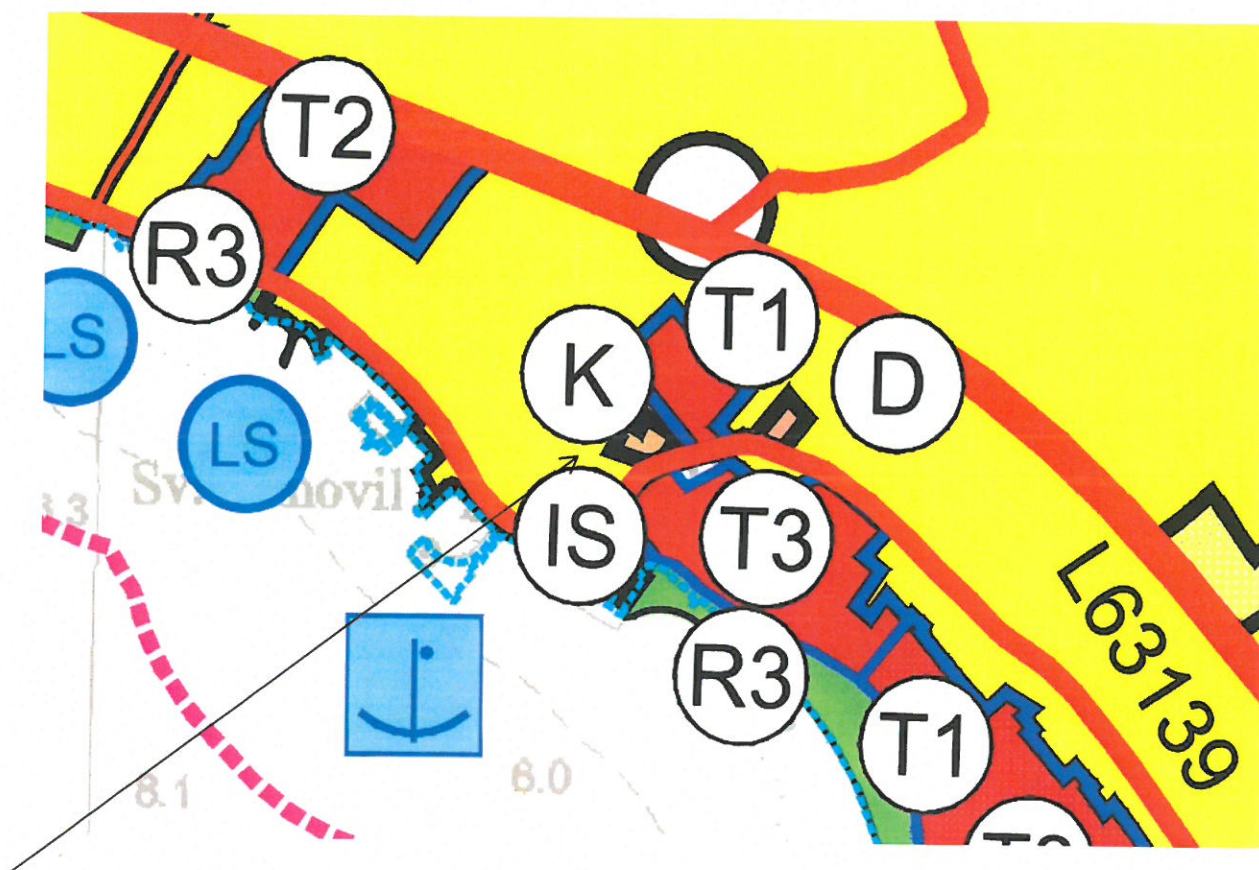
Predmet procjene tržišne vrijednosti nekretnina i to: višenamjenski prostor u suterenu građevine, korisne površine 186,52 m², koji se sastoji od 5 skladišta, spremišta kemijskih proizvoda, komore, prostora za pripremu voća i povrća, prostora za pripremu mesa, uredske prostorije, predprostora i garderobe, dva tuša, dva wc-a, i pretprostora kojemu pripada sporedni dio i to vjetroban korisne površine 2,40 m² što čini ukupnu korisnu vrijednost od 189 m², u elaboratu označeno plavom šrafurom.

Što u naravi predstavlja neopremljen i neuređen prostor.

6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

6.1. Utvrđivanje vrijednosti poslovnog prostora

6.1.1. Prostorno planski status lokacije



LEGENDA

GRANICE

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

-  OPĆINSKA GRANICA
-  GRANICA NASELJA

OSTALE GRANICE

-  GRANICA ZOP-a 1000 m
-  GRANICA ZOP-a 300 m
-  OBUHVAT PROSTORNOG PLANA
-  LINIJA OBALE

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

izgrađeno / neizgrađeno



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PREDVIĐEN ZA



NASIPAVANJE U MORU U SVRHU IZGRADNJE KOPNENOG DIJELA MORSKIH LUKA



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



SIRENJE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



SIRENJE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



GOSPODARSKA - POSLOVNA NAMJENA



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA



GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA



uređena morska plaža - R3



POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

OPĆINSKI PLAN NASELJA

OPĆINA SVETI FILIP I JAKOV

VII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE SVETI FILIP I JAKOV

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Županija:	ZADARSKA		
Općina:	SVETI FILIP I JAKOV		
Naziv prostornog plana:	VII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE SVETI FILIP I JAKOV		
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		
Broj kartografskog prikaza	1.	Mjerilo kartografskog prikaza	1 : 25000
Odluka o izradi plana:	Odluka o donošenju plana		
Službeni glasnik Općine Sveti Filip i Jakov 10/19 i 01/20	Službeni glasnik Općine Sveti Filip i Jakov 03/20		
Objava javne rasprave:	Javni uvid održan:		
Zadarski list od 23. studenog 2019.	od: 02. prosinca 2019.		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	do: 02. siječnja 2020.		
M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:		
Suglasnost na Plan temeljem članka 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)		Jure Jelenić, pročelnik	
Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja			
Klasa: 350-02/20-11/5	Ur. broj: 531-06-1-2-20-5	Zagreb, 03. lipnja 2020.	
Pravna osoba koja je izradila plan:	ARHEO d.o.o., Zagreb		
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Tomislavova 11		
M.P.	Direktor: Aron Varga, dipl.ing.arh.,ovlašt.arh.		
Službeni tim u izradi plana:	Patrik Filaković, dipl.ing.prometa		
Aron Varga, dipl.ing.arh., ovlašt.arh.	Mile Naglic, ing.el.		
Mario Pezelej, dipl.ing.arh.,ovlašt.arh.,urbanist	Dami Starešić, dipl.ing.sur.		
Vedran Vučević, mag.ing.arch.	Vera Varga, dipl.biolog		
Ivica Krnić, mag.ing.arch.	Vanessa Varga, mag.museol.		
Odgovorni voditelj izrade plana:	Aron Varga, dipl.ing.arh.,ovlašt.arh.		
Pečat općinskog vijeća:	Predsjednik općinskog vijeća:		
M.P.	Igor Pediskić		
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:		
		M.P.	

Prema PPU Općine Sv. Filip i Jakov -VII. Izmjene i dopune vidljivo je da se predmetno zemljište sa zgradom nalazi unutra izgrađenog dijela građevinskog područja.

6.1.2. Pregled javno dostupne ponude usporedivih nekretnina

PRIKAZ PRIBAVLJENIH POREDBENIH PODATAKA IZ ENEKRETNINA RH

1. Usporedba k.č.106 k.o.Sv.Filip i Jakov ,155 m2



2. Usporedba k.č. 3801/6 k.o. Zadar , 112,84 m2



3. Usporedba k.č. 5894/2 k.o. Zadar , 146,09 m2



Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1624101
Datum pregleda	13.8.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4651687
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.03.2022
Površina u prometu	146,09
Vrijednost nekretnine (KN)	1.482.217,68
Datum ugovora	12.10.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	JAZINE - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

4. Usporedba k.č. 5892/4 k.o. Zadar , 127,22 m2



Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1316623
Datum pregleda	13.8.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4309905
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.09.2020
Površina u prometu	127,22
Vrijednost nekretnine (KN)	1.241.099,09
Datum ugovora	07.07.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	JAZINE - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) -4703476Obala kralja Tomislava 1 , Sv.Filip i
Jakov

k.č. 106 k.o. Sv.Filip i Jakov

Datum ugovora: 17.11.2021.

ICSN: 142,51

Površina: 155,00

Cijena: 240.106,51 €

Cijena po m²: 1.549,07 €**Usporedba 2** ID Nekretnine (PU) - 4198629

Ul.Nikole Tesle 2 , Zadar

k.č. 3801/6 k.o. Zadar

Datum ugovora: 16.01.2020.

ICSN: 125,39

Površina: 112,84 m²

Cijena: 157.976,00 €

Cijena po m²: 1.400,00 €**Usporedba 3** ID Nekretnine (PU) -4651687

Zrinskofrakopanska ulica 18 A , Zadar

k.č. 5894/2 k.o. Zadar

Datum ugovora: 12.10.2021.

ICSN: 142,51

Površina: 146,09 m²

Cijena: 197.263,82 €

Cijena po m²: 1.350,29 €**Usporedba 4** ID Nekretnine (PU) - 4309905

Zrinskofrakopanska ulica 20 A , Zadar

k.č. 5892/4 k.o. Zadar

Datum ugovora: 07.07.2020.

ICSN: 126,91

Površina: 127,22 m²

Cijena: 164.378,50 €

Cijena po m²: 1.292,08 €

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 147,28

6.1.3. Procjena vrijednosti PP poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih objekata i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

6.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

13.1.4.		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾					
		HOUSE PRICE INDICES ¹⁾					
		Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.					
		Users are kindly requested to state the source.					
		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Obala kralja Tomislava 1 , Sv.Filip i Jakov	240.106,51	142,51	147,28	1,0335	248.143,19	1.600,92
Ul.Nikole Tesle 2 , Zadar	157.976,00	125,39	147,28	1,1746	185.554,71	1.644,41
Zrinskofrakopanska ulica 18 A , Zadar	197.263,82	142,51	147,28	1,0335	203.866,51	1.395,49
Zrinskofrakopanska ulica 20 A , Zadar	164.378,50	126,91	147,28	1,1605	190.762,47	1.499,47

6.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Višenamjenski poslovni prostor na k.č. 104 k.o. Sv. Filip i Jakov	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Ulica Ivana Danila kbr 5, Sv. Filip i Jakov	Obala kralja Tomoislava 1, Sv. Filip i Jakov	Ul. Nikole Tesle 2, Zadar	Zrinskofrakop anska ulica 18 A, Zadar	Zrinskofrakopa nska ulica 20 A, Zadar
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	248.143,19	185.554,71	203.866,51	190.762,47
Površina PP	189,00	155,00	112,84	146,09	127,22
Cijena po m ²	--	1.600,92	1.644,41	1.395,49	1.499,47
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	dobra	dobra	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1.600,92	1.644,41	1.395,49	1.499,47
Oblik PP	doobar	doobar	doobar	doobar	doobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1.600,92	1.644,41	1.395,49	1.499,47
Površina PP		155,00	112,84	146,09	127,22
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1.600,92	1.644,41	1.395,49	1.499,47
Gradivost	gradivo	gradivo	gradivo	gradivo	gradivo
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1.600,92	1.644,41	1.395,49	1.499,47
Konfiguracija terena	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1.600,92	1.644,41	1.395,49	1.499,47
Cestovni pristup i parkiranje	doobar	doobar	doobar	doobar	doobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1.600,92	1.644,41	1.395,49	1.499,47
Pristup sredstvima javnog prijevoza	doobar	doobar	doobar	doobar	doobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1.600,92	1.644,41	1.395,49	1.499,47
Komunalna infrastruktura	doobar	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1.600,92	1.644,41	1.395,49	1.499,47
Ostale prilagodbe (projekti, dozvole, doprinosi...)	ima	ima	ima	ima	ima
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1.600,92	1.644,41	1.395,49	1.499,47
Indikator vrijednosti	1.535,07	1.600,92	1.644,41	1.395,49	1.499,47

Odstupanje od prosjeka:		-65,85	-109,33	139,59	35,60
Odstupanje od prosjeka u postotku:		4%	7%	9%	2%
Kvadrat odstupanja:		4.336,59	11.954,01	19.484,07	1.267,49
Standardno odstupanje:	96,23	6%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	192,46	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost PP prema poredbenoj metodi:	290.128,43 €
---	---------------------

6.1.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji. Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjene vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta

- gospodarsko umanjene vrijednosti građevina
- natprosječno tekuće održavanje
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

S obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu **Kt = 1,00**

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	290.128,43
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
DODACI (nema)	0%	-
ODBICI	0%	-
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		290.128,43

7. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

nekretnina: Višenamjenski prostor u suterenu građevine

na adresi: Ulica Ivana Danila kbr 5 , Sv. Filip i Jakov

z.k.uložak: 3835

z.k.č.: 104

k.o.: Sv.Filip i Jakov

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

REKAPITULACIJA

SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	290.128,43
--	-------------------

- Prometna-tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

2.180.000,00 kn

1€ = 7,513581 kn

290.128,43 €

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Napomena: zaokruživanje procijenjenih vrijednosti sukladno čl. 68. st.5 Pravilnika

NAPOMENA: U procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nisu naznačeni porezi na promet nekretnina.

Nekretnina je procijenjena pod pretpostavkom postizanja cijene koju bi trebalo primiti za prodanu imovinu u uobičajenoj transakciji između sudionika na tržištu na dan vršenja očevida na nekretnini.

8. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

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

U Zadru, 16. kolovoza 2022. godine

Izradio:
Dražen Knežević, struč. spec. ing. aedif.



9. Prilozi



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru

ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL BIOGRAD NA MORU

Stanje na dan: 09.08.2022. 23:05

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 300772, SVETI FILIP I JAKOV

Broj ZK uložka: 3835

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-21492/2022

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

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.	104	21-3,21-1	IVANA DANILA UREĐENO ZEMLJIŠTE DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA. IVANA DANILA KBR. 5 DJEČJI VRTIĆ, IVANA DANILA KBR. 7 DVORIŠNA ZGRADA	1025 58 177 378 369 43	
		UKUPNO:		1025	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Na temelju pravomoćnog Rješenja Ministarstva kulture Republike Hrvatske, Uprava za zaštitu kulturne baštine, od 02. lipnja 2014. godine, Klasa: UP/I-612-08/06-06/0204, Urbroj: 532-04-01-03-02/3-14-2, odredbi čl. 12 st. 1 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12 i 157/13), odredbi čl. 30 i čl. 70 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 da čest. br. 104 ima svojstvo kulturnog dobra.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Višenamjenski prostor lociran u suterenu građevine, korisne površine 186,52 m2, koji se sastoji od pet skladišta, spremišta kemijskih proizvoda, komore, prostora za pripremu voća i povrća, prostora za pripremu mesa, uredske prostorije, predprostora i garderobe, dva tuša, dva WC-a i predprostora kojemu pripada slijedeći sporedni dio: vjetrobran korisne površine 2,40 m2, što čini ukupnu korisnu vrijednost od 189,00 m2, sve označeno plavom šrafurom MIKULIĆ COMMERCE D.O.O. ZA TRGOVINU, EXPORT-IMPORT, OIB: 67144731376, GORNJE RAŠTANE	
1.2	Zaprimljeno 15.02.2019.g. pod brojem Z-4115/2019 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR U ISPRAVNOM POSTUPKU, Na temelju čl. 188. Zakona o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17), zabilježuje se prigovor u ispravnom postupku predlagatelja Općina Sveti Filip i Jakov, OIB:57113796391, Obala kralja Tomislava 16, Sveti Filip i Jakov, u pogledu čest. br. 104 (E-1).	na 1 (1.1)

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 16.05.2019.g. pod brojem Z-11836/2019 ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju tužbe zaprimljene kod Trgovačkog suda u Zadru, pod posl. brojem: P-117/19 i čl. 81. - 84. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se spora na nekretnini U A listu (E-1), koji se vodi kod Trgovačkog suda u Zadru, pod posl. brojem: P-117/19, u pamičnom predmetu Željko Brajnović, Gornje Raštane, Gornje Raštane 50, OIB: 40548775408, kao tužitelja, c/a Mikulić Commerce d.o.o., Raštane, Gornje Raštane bb, kao tuženika, radi utvrđenja prava vlasništva.	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 13.12.2019.g. pod brojem Z-29797/2019 ZABILJEŽBA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKI SUD U ZADRU, POSL. BR. ST-82/19 05.12.2019, zabilježuje se nastavak stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom.	na 1 (1.1)
1.5	Zaprimljeno 27.07.2022.g. pod brojem Z-21492/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POD POSL. BR. 1 ST-82/19-46 OD 09. LIPNJA 2022. GODINE 09.06.2022, rješenja o prodaji na nekretnini opisanoj u A posjedovnici neodvojivo povezanoj s etažom prvom (E-1), Trgovačkog suda u Zadru.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Na temelju rješenja ovog suda posl. br. OVR-2879/14 od 15.12.2014.g. uknjižuje se založno pravo, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 790.807,35 kn (glavnica 672.077,92, a kamate 118.729,43 kn), zajedno sa zakonskom zateznom kamatom po stopi 12% godišnje koja teče na iznos glavnice od 20.11. 2014 pa do isplate, a u slučaju promjene stope zatezne kamate prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekucem polugodištu uvećanom za 5 % poena, kao i troškove ovršnog postupka u iznosu od 2.500,00 kuna, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, u korist: RH, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZADAR	672.077,92 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 09.08.2022.

FOTOGRAFIJE

