

Ing ekspert d.o.o.
 stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
 središnji ured
 Zagreb, Škrčeva 39
 tel: 01/233 7632
 fax: 01/231 6570
 ing-ekspert@ing-ekspert.com
 www.ing-ekspert.com



procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

INTERNA OZNAKA

566/2020/ AMB

NEKRETNINE

Poslovni prostor u prizemlju, upisan u zk.ul.br. 337 k.o. Obrovac, 1. Suvlasnički dio: 574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), Obala Petra Krešimira IV 5, 4 Obrovac

NARUČITELJ

Agroimpex 93 d.o.o. u stečaju, Avenija Dubrava 256/D, Zagreb

DATUM

| | | | | | |
|--|------------|----|-------------------|------------|----|
| UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA | 242.236,39 | kn | ZAOKRUŽENO | 242.000,00 | kn |
|--|------------|----|-------------------|------------|----|

Sadržaj

| | |
|---|----|
| 1 Sažetak..... | 3 |
| 2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti..... | 4 |
| 2.1 Položaj nekretnine..... | 4 |
| 2.2 Zemljišnoknjižno stanje | 6 |
| 2.3 Stanje u katastarskom operatu..... | 8 |
| 2.4 Tehnički opis..... | 9 |
| 2.5 Neto korisna površina nekretnine..... | 10 |
| 2.6 Fotodokumentacija s uviđaja 25.11.2020. godine..... | 11 |
| 3 Načela za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina..... | 13 |
| 3.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina..... | 13 |
| 3.1.1 Pravna i metodološka osnova..... | 13 |
| 3.1.2 Obuhvat..... | 13 |
| 3.1.3 Indeksi nekretnina..... | 14 |
| 4 Procjena vrijednosti nekretnine..... | 15 |
| 4.1 Procjena vrijednosti poslovnog prostora – poredbena metoda..... | 17 |
| 4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena..... | 17 |
| 4.1.1.1 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna..... | 19 |
| 4.1.2 Međuvremensko izjednačavanje cijena..... | 20 |
| 4.2 Isključivanje neuobičajenih okolnosti..... | 21 |
| 4.3 Statistička obrada i izračun..... | 22 |
| 5 Rekapitulacija..... | 23 |

1 SAŽETAK

| | |
|---------------------------------|---|
| Zahtjev: | Prema usmenom nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti poslovnog prostora u prizemlju, upisanog u zk.ul.br. 337 k.o. Obrovac, 1. Suvlasnički dio: 574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), Obala kralja Petra Krešimira IV 5, 4 Obrovac |
| Naručitelj: | Agroimpex 93 d.o.o. u stečaju, Avenija Dubrava 256/D, Zagreb |
| Nekretnine: | Poslovni prostor u prizemlju, upisan u zk.ul.br. 337 k.o. Obrovac, 1. Suvlasnički dio: 574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), Obala Petra Krešimira IV 5, 4 Obrovac |
| Dan pregleda nekretnine: | 25.11.2020. |
| Dan kakvoće: | 25.11.2020. |
| Svrha procjene: | Procjena tržišne vrijednosti nekretnina |
| Dan vrednovanja: | 02.12.2020. |
| Procjenitelj: | Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrčeva 39, Zagreb |

| | | | | | |
|---|------------|----|--------------------|------------|----|
| Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina: | 242.236,39 | kn | ZAOKRUŽENO: | 242.000,00 | kn |
|---|------------|----|--------------------|------------|----|

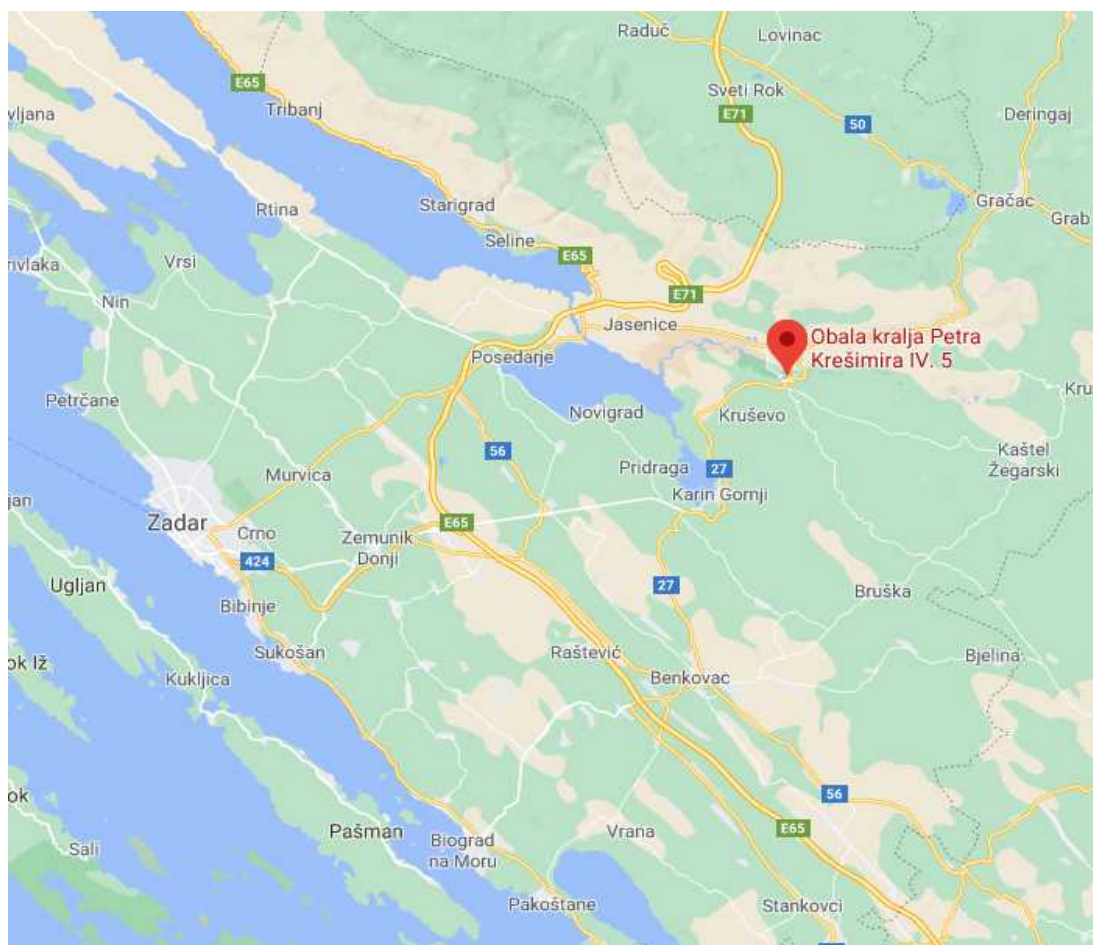
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 2. prosinca 2020. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

| | |
|----------|--|
| LOKACIJA | Obala kralja Petra Krešimira IV 5, 4 Obrovac |
|----------|--|




- prikaz lokacije u odnosu na grad Zadar-



- prikaz mikrolokacije k.č.br. 1391 k.o. Obrovac -

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Predmet procjene predstavlja poslovni prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade upisan u zk.ul.br. 337 k.o. Obrovac, 1. Suvlasnički dio: 574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1). Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:


NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
 Općinski sud u Zadru
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OBROVAC
 Stanje na dan: 01.12.2020. 23:15

Katastarska općina: 319139, OBROVAC Broj ZK uložka: 337

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO STANJE ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
 Aktivne plombe: Z-16807/2020, Z-27895/2020

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/m ² | PPR |
|------|--------------------------|-----------|--|-------------------------|-----|
| 1. | 1391 | 1-2 | OBALA PETRA KREŠIMIRA IV STAMBENA ZGRADA, OBROVAC, OB. K. PETRA KREŠIMIRA IV 5, 4 | 457 457 | |
| | | UKUPNO: | | 457 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|------------|
| 2.1 | Temeljem zapisnika broj Z-5939/2017/337 prenosi se sljedeći upis: Zaprmljeno 24.06.2014. broj Z-254/14 ----- Z-379/05 Na osnovi čl. 75. st. 3. Zakona o gradnji (NN 52/99) zabilježuje se da građevinska i uporabna dozvola nisu priložene za upis zgrade na č. zem. 221/11. | ZABILJEŽBA |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1. | Suvlasnički dio: 574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Temeljem zapisnika broj Z-5939/2017/337 prenosi se sljedeći upis: Etažna jedinica 1, oznake P1, poslovni prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade, koji se sastoji od: wc-a, komore, predprostora, skladišnog prostora i prodajnog prostora, ukupne neto korisne površine 90,89 m ² (u elaboratu označeno zelenom bojom kvadrati). AGROIMPEX 93 D.O.O., ZAGREB, OIB: 05195867620, AVENIJA DUBRAVA 256/D | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|-------|-----------|
| 1. | Na suvlasnički dio: 1 (574/10000) | | |
| 1.1 | Temeljem zapisnika broj Z-5939/2017/337 prenosi se sljedeći upis: Zaprmljeno 24.06.2014. broj Z-254/14 ----- Z-765/09 Na osnovi rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. Ovr. 3309/09 od 25. rujna 2009. godine, zabilježuje se ovrha poslovnog prostora upisanog na ime Agroimpex d.o.o., Zagreb. | | |
| 2. | Na suvlasnički dio: 1 (574/10000) | | |

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) 02.12.2020. 10:12:30 Stranica: 1

Katastarska općina: 319139, OBROVAC

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 337

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-------|-----------|
| 2.1 | Pr.17. siječnja 2019. godine Na osnovi Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu poslovni broj 4 St-1007/17 od 03. travnja 2017. godine zabilježuje se nastavak stečajnog postupka | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.12.2020.

Ispravan postupak za obnovljenu zemljišnu knjigu za katastarsku općinu OBROVAC počinje teći danom objave oglasa u Narodnim novinama i traje do 16. listopada 2020. godine. Stoga se ovaj upis ne smatra istinitim i potpunim, pa se nitko ne može pozvati na to da je postupao s povjerenjem u njegovu istinitost ili potpunost (čl. 187 ZZK).

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U nastavku je prikazana zgrada u kojoj se nalazi vrednovani poslovni prostor na katastarskom planu:



- grafički prikaz kč.br. 1391 k.o. Obrovac -

2.4 TEHNIČKI OPIS

| | |
|---------------------------------|---|
| LOKACIJA | Obala kralja Petra Krešimira IV 5, 4 Obrovac |
| TIP GRAĐEVINE | Poslovni prostor u prizemlju |
| GODINA GRADNJE | Prema dostupnim podacima oko 1985. godine |
| PROČELJE | Izvedeno |
| LIMARIJA | Izvedena |
| TEMELJI | Izvedeni |
| HIDROIZOLACIJA | Postavljena |
| NOSIVA KONSTRUKCIJA | Betonska |
| STROPNA KONSTRUKCIJA | Armiranobetonska konstrukcija |
| PREGRADNI ZIDOVI | Zidani |
| OBRADA ZIDOVA | Ožbukani i oličeni, oštećeni |
| OBRADA STROPOVA | Ožbukani i oličeni, oštećeni |
| PODNA OBLOGA | Keramičke pločice u lošem stanju |
| PROZORI | Aluminijska |
| VRATA | Aluminijska |
| INSTALACIJE VODE | Izvedena, ali nije priključena na mrežu |
| INSTALACIJA KANALIZACIJE | Izvedena, ali nije priključena na mrežu |
| INSTALACIJA EL. ENERGIJE | Izvedena, ali nije priključena na mrežu |
| GRIJANJE | Lokalni |
| SPECIFIČNOSTI | Poslovni prostor se nalazi u prizemlju stambeno-poslovne zgrade na adresi Obala kralja Petra Krešimira IV 5, 4 Obrovac. Zgrada u kojoj se nalaze vrednovana nekretnina je ispodprosječnog stupnja održavanosti. Poslovni prostor je neodržavan i neuređen s vidljivim djelovanjem vlage, plijesni i gljivica na svim podovima, zidovima i stropovima. Ujedno, prostor je devastiran, neočuvan i neodržavan. |

2.5 NETO KORISNA POVRŠINA NEKRETNINE

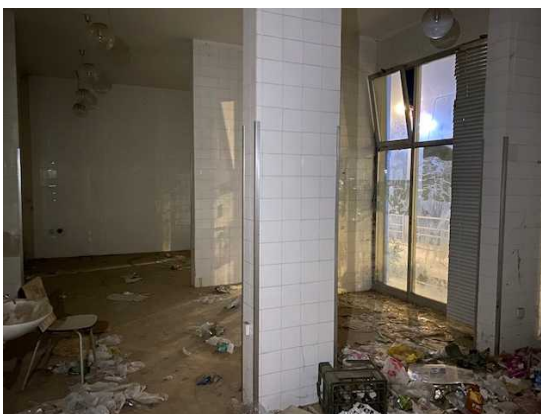
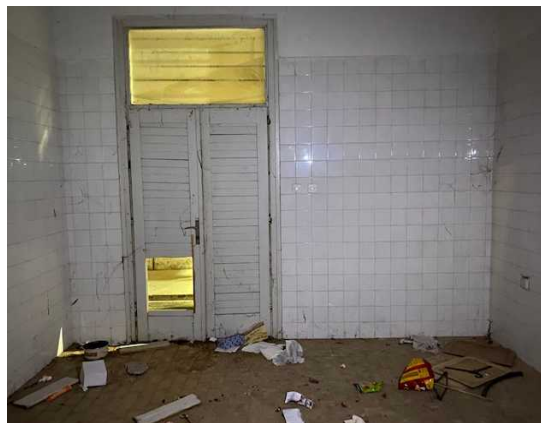
Ukupna površina nekretnina preuzeta je iz upisa u zemljišnu knjigu te je prikazana u slijedećoj tablici:

| NEKRETNINA | POVRŠINA (m2) |
|---|---------------|
| Poslovni prostor u prizemlju, upisan u zk.ul.br. 337 k.o. Obrovac, 1. Suvlasnički dio: 574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), Obala Petra Krešimira IV 5, 4 Obrovac | 90,89 |

U zk.ul.br. 337 k.o. Obrovac, 1. Suvlasnički dio: 574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) je upisano: Temeljem zapisnika broj Z-5939/2017/337 prenosi se slijedeći upis: Etažna jedinica 1, Oznaka P1, poslovni prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade, koji se sastoji od: wc-a, komore, predprostora, skladišnog prostora i prodajnog prostora, ukupne neto korisne površine 90,89 m2 (u elaboratu označeno zelenom bojom kvadrati).

2.6 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA 25.11.2020. GODINE





3 NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

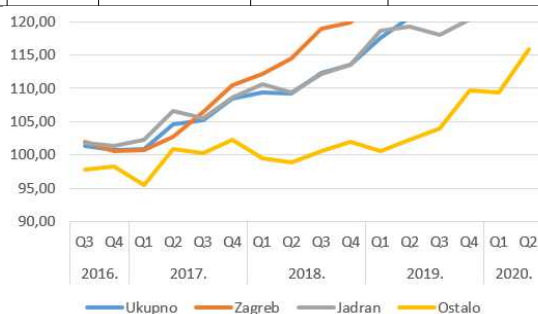
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

3.1.2 OBUHVAT

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

3.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

| Godina i tromjesečje | | Indeksi (prosjeak 2015. = 100) | | | |
|----------------------|----|--------------------------------|--------|--------|--------|
| | | Ukupno | Zagreb | Jadran | Ostalo |
| 2016. | Q3 | 101,31 | 101,96 | 101,80 | 97,74 |
| | Q4 | 100,75 | 100,56 | 101,39 | 98,26 |
| 2017. | Q1 | 100,85 | 100,72 | 102,25 | 95,53 |
| | Q2 | 104,55 | 102,69 | 106,58 | 100,93 |
| | Q3 | 105,13 | 106,45 | 105,46 | 100,20 |
| | Q4 | 108,45 | 110,46 | 108,67 | 102,26 |
| 2018. | Q1 | 109,44 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | Q2 | 109,26 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | Q3 | 112,32 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | Q4 | 113,54 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,60 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | Q3 | 121,36 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | Q4 | 124,90 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 2020. | Q1 | 128,25 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | Q2 | 130,57 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |



Indeksi (Ø 2015. = 100)



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

* Državni zavod za statistiku

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Podaci o godišnjim indeksnim nizovima za zemljišta na području Grada Zagreba objavljeni na internetskoj stranici www.zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista/159995

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

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

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

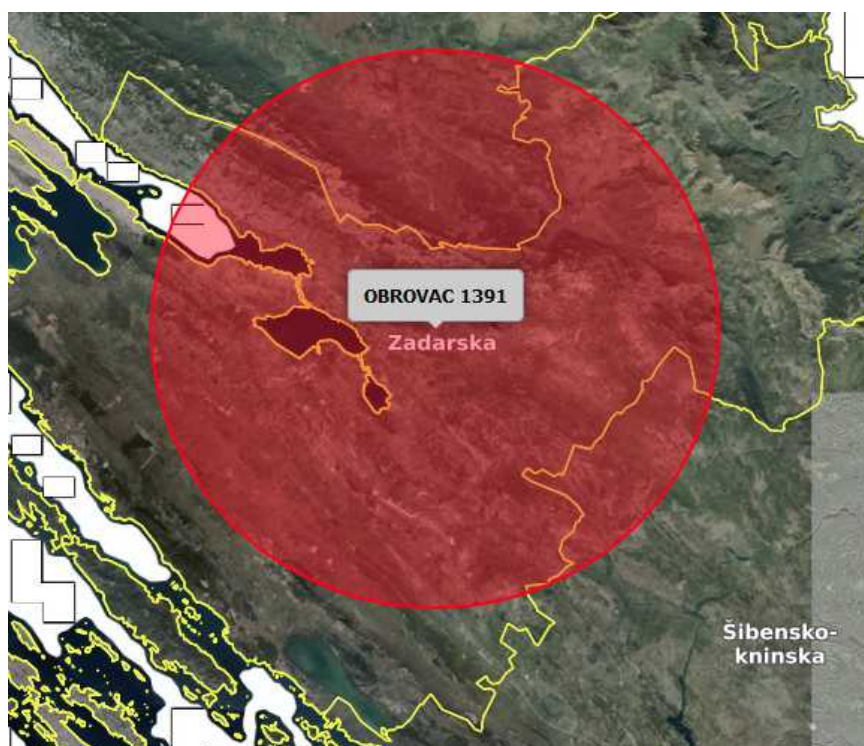
Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama pribavljeni su s web servisa eNekretnine, a kako je prikazano u nastavku.

4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA – POREDBENA METODA

4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

| | | | |
|---|---------|---|---------|
| 1 | 1277887 | 6 | 929853 |
| 2 | 1190931 | 7 | 1024514 |
| 3 | 1161124 | 8 | 940471 |
| 4 | 1250301 | 9 | 667912 |
| 5 | 1187555 | | |

| ID ZKC | Županija | Grad/Općina | Naselje | K.O. | K.Č. | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (kn) | Površina u prometu | Status podatka | Cjenovni blok |
|---------|-------------|-------------|-------------------|--------------|--------|-----------------------|------------------|---------------|----------------------------|--------------------|----------------|-------------------------------|
| 1260726 | GRAD ZAGREB | GRAD ZAGREB | LUČKO | BLATO | 2665/1 | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 18.12.2019. | 2.349.000,00 KN | 654,04 M² | PREUZETO OD PU | LUČKO SJEVER |
| 1287119 | GRAD ZAGREB | GRAD ZAGREB | HRVATSKI LESKOVAC | DEMERJE | 71/6 | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 12.02.2019. | 1.333.175,22 KN | 568,00 M² | PREUZETO OD PU | LUČKO JUG |
| 1030179 | GRAD ZAGREB | GRAD ZAGREB | ZAGREB | BLATO | 7 | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 28.11.2018. | 1.039.744,72 KN | 129,17 M² | PREUZETO OD PU | GOLFSKO IGRALIŠTE |
| 1205541 | GRAD ZAGREB | GRAD ZAGREB | LUČKO | BLATO | 2665/1 | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 30.11.2017. | 313.950,00 KN | 83,43 M² | PREUZETO OD PU | LUČKO SJEVER |
| 668370 | ZAGREBAČKA | STUPNIK | DONJI STUPNIK | STUPNIK NOVI | 4838/4 | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 04.09.2014. | 15.487.270,20 KN | 3.052,36 M² | IZVORNO UNESEN | DONJI STUPNIK - GOSPODARSKO 2 |
| 255013 | GRAD ZAGREB | GRAD ZAGREB | LUČKO | LUČKO | 4681/5 | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 31.07.2012. | 9.016.610,40 KN | 2.332,00 M² | PREUZETO OD PU | LUČKO JUG |

4.1.1.1 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 1, 2, 3, 4, 6 i 7 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog izrazito niske, odnosno visoke cijene kupoprodaje te kao takve višestruko odstupaju od prosjeka. I sključene nekretnine su označene crvenom bojom.

| R. br. | Županija | Grad / Općina | Naselje | K.O. | K.Č. | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (kn) | Površina u prometu (m2) | Status podatka | Cjenovni blok | Cijena (kn/m2) |
|--------|----------|---------------|-----------|-----------|---------|------------------|---------------|---------------|----------------------------|-------------------------|----------------|--|----------------|
| 1 | ZADARSKA | BENKOVAC | BENKOVAC | BUKOVIĆ | 2999/13 | PP | KP | 15.06.2020. | 15.000,00 | 11,11 | PREUZETO OD PU | BENKOVAC - GRAĐEVINSKO | 1.350,14 |
| 2 | ZADARSKA | OBROVAC | | MUŠKOVCI | 1161/12 | PP | KP | 18.10.2019. | 111.426,13 | 2.004,00 | PREUZETO OD PU | KRUPA - OSTALE POVRŠINE - PARK PRIRODE | 55,60 |
| 3 | ZADARSKA | BENKOVAC | BENKOVAC | BUKOVIĆ | 3006/2 | PP | KP | 17.09.2019. | 10.000,00 | 22,00 | PREUZETO OD PU | BENKOVAC - GRAĐEVINSKO | 454,55 |
| 4 | ZADARSKA | STARIGRAD | STARIGRAD | STARIGRAD | 5089/6 | PP | KP | 14.08.2019. | 295.222,24 | 40,09 | PREUZETO OD PU | STARIGRAD - UGOSTITELJSKO 2 - PARK PRIRODE VELEBIT | 7.363,99 |
| 5 | ZADARSKA | BENKOVAC | BENKOVAC | BUKOVIĆ | 2999/13 | PP | KP | 05.04.2019. | 89.111,68 | 47,88 | PREUZETO OD PU | BENKOVAC - GRAĐEVINSKO | 1.861,15 |
| 6 | ZADARSKA | NOVIGRAD | NOVIGRAD | NOVIGRAD | 492 | PP | KP | 27.06.2018. | 294.820,84 | 27,38 | PREUZETO OD PU | PRIDRAGA - POLJOPRIVREDNO 1 | 10.767,74 |
| 7 | ZADARSKA | STARIGRAD | STARIGRAD | STARIGRAD | 5089/6 | PP | KP | 13.06.2018. | 281.784,01 | 37,33 | PREUZETO OD PU | STARIGRAD - UGOSTITELJSKO 2 - PARK PRIRODE VELEBIT | 7.548,46 |
| 8 | ZADARSKA | STARIGRAD | STARIGRAD | STARIGRAD | 5079/2 | PP | KP | 01.06.2017. | 730.786,86 | 270,89 | PREUZETO OD PU | STARIGRAD - GRAĐEVINSKO 2 - PARK PRIRODE | 2.697,73 |
| 9 | ZADARSKA | STARIGRAD | STARIGRAD | STARIGRAD | 5079/3 | PP | KP | 09.01.2017. | 238.563,04 | 103,82 | PREUZETO OD PU | STARIGRAD - GRAĐEVINSKO 2 - PARK PRIRODE | 2.297,85 |

4.1.2 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

| R. br. | Županija | Grad / Općina | Naselje | K.O. | K.Č. | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (kn) | Površina u prometu (m2) | Cijena (kn/m2) | Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje) | Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje) | Međuvremenski izjednačena cijena (kn) |
|--------|----------|---------------|-----------|-----------|---------|------------------|---------------|---------------|----------------------------|-------------------------|----------------|---|---|---------------------------------------|
| 5 | ZADARSKA | BENKOVAC | BENKOVAC | BUKOVIĆ | 2999/13 | PP | KP | 05.04.2019. | 89.111,68 | 47,88 | 1.861,15 | 102,24 | 115,90 | 2.109,81 |
| 8 | ZADARSKA | STARIGRAD | STARIGRAD | STARIGRAD | 5079/2 | PP | KP | 01.06.2017. | 730.786,86 | 270,89 | 2.697,73 | 100,93 | 115,90 | 3.097,86 |
| 9 | ZADARSKA | STARIGRAD | STARIGRAD | STARIGRAD | 5079/3 | PP | KP | 09.01.2017. | 238.563,04 | 103,82 | 2.297,85 | 95,53 | 115,90 | 2.787,82 |

4.2 ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene.

| R. br. | Županija | Grad / Općina | Naselje | K.O. | K.Č. | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (kn) | Površina u prometu (m ²) | Cijena (kn/m ²) | Međuvremenski izjednačena cijena (kn) | Odstupanje od prosjeka (%) |
|----------|----------|---------------|-----------|-----------|---------|------------------|---------------|---------------|----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| 5 | ZADARSKA | BENKOVAC | BENKOVAC | BUKOVIĆ | 2999/13 | PP | KP | 05.04.2019. | 89.111,68 | 47,88 | 1.861,15 | 2.109,81 | -20,84 |
| 8 | ZADARSKA | STARIGRAD | STARIGRAD | STARIGRAD | 5079/2 | PP | KP | 01.06.2017. | 730.786,86 | 270,89 | 2.697,73 | 3.097,86 | 16,24 |
| 9 | ZADARSKA | STARIGRAD | STARIGRAD | STARIGRAD | 5079/3 | PP | KP | 09.01.2017. | 238.563,04 | 103,82 | 2.297,85 | 2.787,82 | 4,60 |
| PROSJEK: | | | | | | | | | | | | 2.665,16 | |

4.3 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog, interkvalitativnog izjednačavanja i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

| R. br. | Županija | Grad / Općina | Naselje | K.O. | K.Č. | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (kn) | Površina u prometu (m2) | Cijena (kn/m2) | Međuvremenski izjednačena cijena (kn) | Odstupanje od prosjeka (%) |
|----------|----------|---------------|-----------|-----------|---------|------------------|---------------|---------------|----------------------------|-------------------------|----------------|---------------------------------------|----------------------------|
| 5 | ZADARSKA | BENKOVAC | BENKOVAC | BUKOVIĆ | 2999/13 | PP | KP | 05.04.2019. | 89.111,68 | 47,88 | 1.861,15 | 2.109,81 | -20,84 |
| 8 | ZADARSKA | STARIGRAD | STARIGRAD | STARIGRAD | 5079/2 | PP | KP | 01.06.2017. | 730.786,86 | 270,89 | 2.697,73 | 3.097,86 | 16,24 |
| 9 | ZADARSKA | STARIGRAD | STARIGRAD | STARIGRAD | 5079/3 | PP | KP | 09.01.2017. | 238.563,04 | 103,82 | 2.297,85 | 2.787,82 | 4,60 |
| PROSJEK: | | | | | | | | | | | | 2.665,16 | |

5 REKAPITULACIJA

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost nekretnine ukupno iznosi:

| NEKRETNINA | KORISNA POVRŠINA (m ²) | JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²) | PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn) |
|---|--|---|------------------------------------|
| Poslovni prostor u prizemlju, upisan u zk.ul.br. 337 k.o. Obrovac, 1. Suvlasnički dio: 574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), Obala Petra Krešimira IV 5, 4 Obrovac | 90,89 | 2.665,16 | 242.236,39 |
| ZAOKRUŽENO: | | | 242.000,00 |

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 3 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 2. prosinca 2020. godine