

**PROCJEMBENI ELABORAT
O PROCIJENJENOJ
TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA**



Nekretnine :

Poslovni prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade u Zadru, Ulica Hrvatskog sabora 26a, oznake PR-PP4, ukupne korisne površine 89,19 m² koji se sastoji od lokala površine 76,70 m² i sanitarnog čvora površine 12,49 m², k.č.br. 2105 k.o. Crno

Vlasnik:

**INTERUGOS d.o.o. u stečaju,
Sv.Ivan Zelina, Pretoki 22E OIB: 20391557725**

Naručitelj:

**stečajni upravitelj Marijan Drljanovčan
oznaka spisa St-2542/2017**

Bjelovar, rujan 2020.godine.

*stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Damir Milobara, mag.ing.aedif.*

SAŽETAK PROCJENE

PODACI O OČEVIDU I DOKUMENTACIJI

LEGALNI STATUS NEKRETNINE

TEHNIČKI OPIS

IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Prilozi:

- Fotografije snimljene na očevidu
- Izvadak iz BZP-a
- prijepis posjedovnog lista
- rješenje o imenovanju vještaka

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: stečajni upravitelj Marijan Drljanovčan

Adresa nekretnina: Ulica Hrvatskog Sabora 26, Zadar

Opis nekretnina: poslovni prostor u prizemlju oznake PR-PP4, ukupne korisne površine 89,19 m2 koji se sastoji od lokala površine 76,70 m2 i sanitarnog čvora površine 12,49 m2

Vlasništvo i identifikacija čestica:

Vlasnik: **INTERUGOS d.o.o. u stečaju,**
Sv.Ivan Zelina, Pretoki 22E OIB: 20391557725

Navedena zgrada (u kojoj se nalazi poslovni prostor) ima potreban legitimitet:

- građevinska dozvola: rješenje o izvedenom stanju
KLASA: UP/I-361-03/18-05/1172 od 9.siječnja 2019.
- uporabna dozvola: KLASA: UP/I-361-05/04-01/48
- energetski certifikat: nije priložen
- površina nekretnina u BZP: usklađena s upisom u katastar
- opis nekretnina u BZP: odgovara stanju na terenu

Datum procjene: rujan 2020.
Zadatak procjene: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Pretpostavka procjene: ponuda na otvorenom tržištu
Tržišna vrijednost: **62.183 € ili 468.675 kn**

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem na tržištu nekretnina kao i propisanom metodologijom izračuna pa je stoga podložna promjenama.

Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok od 6 mjeseci do godine dana i to uz uvje trelativne stabilnosti na tržištu nekretninama parametara poput političkih, ekonomskih, zakonodavnih i drugih koji su trenutno nepredvidivi.

Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti **n e k r e t n i n a** , i to osobito :

Građevinski propisi:

- Zakon o gradnji (N.N.153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N.153/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (N.N. 136/06)

Propisi o vrednovanju

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/2015)
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N.74/14
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.105/2015)

- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (N.N.114/2015. i 122/2015.)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (N.N.100/12)
- Vrijednosti cijena građenja iz Biltena " Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta iz 2016.godine
- hedonistički indeks cijena prema podacima HNB

Propisi o vlasništvu

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96,68/98,137/99,22/00,73/00,129/00,114/01,79/06,141/06 ,146/08)
- 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

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Prostorni plan uređenja Grada Zadra (GGZ 14/2019)
Odluka o komunalnom doprinosu Grada Zadra(GGZ 1/2019)

Predajom procjene naručitelju, vještak je izvršio naručenu obvezu i svaki naknadni zahtjev za izmjenom procjene predstavlja novu narudžbu.

Elaborat se izrađuje u četiri istovjetna primjerka koji su tri namijenjena naručitelju.

Elektronski oblik elaborata ostaje u posjedu procjenitelja.

Elaborat se sastoji od ukupno 25 stranica uključujući i 8 stranica priloga.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

DAMIR MILOBARA,mag.ing.aedif.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, pregleda raspoložive dokumentacije i usporedbe sa izvedenim stanjem, daje se sljedeći nalaz i mišljenje:

PODACI O OČEVIDU I DOKUMENTACIJI

Datum očevida	12.09.2020.
Datum procjene kvalitete	12.09.2020.
Datum procjene vrijednosti	12.09.2020.
Opseg obilaska	Vizualni pregled zgrade, okoliša, položaja u odnosu na okolinu, pregled poslovnog prostora, uvid u sve prostore i sadržaje; Izmjera potrebnih dimenzija i fotografiranje bitnih detalja Za dijelove poslovnog prostora i zgrade koji nisu dostupni pri vizualnom pregledu pretpostavlja se da nema nedostataka ili štete
Nazočni pri očevidu	Stečajni upravitelj,
	Vještak - procjenitelj
Dokumentacija korištena pri očevidu	Podaci iz BZP, Geoportala,

OPĆI PODACI			
Vrsta građevine	Stan/garažno mjesto/zemljište	Starost/godina izgradnje	dovršenost
Stanje nekretnine		2000	potpuna
Korisnik nekretnine	nitko		
Vlasnik nekretnine	INTERUGOS d.o.o. u stečaju, Sv.Ivan Zelina, Pretoki 22E OIB: 20391557725		
NKP (ukupno) po zemljišnim knjigama	89,19 m2		
Priključci	svi (osim plina)		
Onečišćenja	nema		
Buka	Gradski promet- manje značajna		
Alternativna upotreba	Nije moguća		
Zona gradnje	1.		
Plansko – prostorna dokumentacija	PPU Grada zadra		
Tip okolnih objekata	Stambeno - poslovni		
Dodatne osobine	Prometno iznimno nepovoljan položaj		
PDV	Nije sadržan		
utrživost	moguća		
Namjena procjene	Realizacija prodaje		

IDENTIFIKACIJA I NALAZ ZATEČENOG STANJA

LOKACIJA NEKRETNINE

Stambeno-poslovna zgrada u kojoj se nalazi procjenjivani poslovni prostor u prizemlju, nalazi se u Zadru, Ulica hrvatskog Sabora 26-28.

To je područje grada Zadra, udaljeno od središta grada 2000 – 2500 m, opremljeno je kompletnom gradskom infrastrukturnom mrežom, povezano glavnom prometnicom sa ostalim dijelovima grada, priključcima na auto cestu te u nevelikoj udaljenosti od svih važnijih gradskih sadržaja.

Stambeno - poslovna zgrada u kojoj se nalazi procjenjivani poslovni prostor nalazi se na području PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA ZADRA (GGZ 14/2019, 13/2016, 2/2016, 16/2011, 3/2008, 4/2004) na području koje je kartografskim prikazom 1.(B) Namjena i korištenje prostora – Prostori za razvoj i uređenje – označeno kao mješovita namjena.

IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

STANJE U KATASTRU – POSJEDOVNI LIST BR. 4353

Kat.općina	CRNO
z.k.ul.br.	
Poduložak	
z.k.č.br.	2105 I 1002/14
Opis nekretnine	Ulica hrvatskog Sabora 26-28, Zadar, poslovni prostor u stambeno-poslovnoj zgradi
Posjednik nekretnine	PARTNER BANKA D.D. ZAGREB

STANJE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

Kat.općina	CRNO
z.k.ul.br.	5852
Poduložak	4
z.k.č.br.	2105/ZGR
Opis nekretnine	stambeno-poslovna zgrada, poslovni prostor u prizemlju oznake PR-PP4, ukupne korisne površine 89,19 m2 koji se sastoji od lokala površine 76,70 m2 i sanitarnog čvora površine 12,49 m2
Vlasnik nekretnine	INTERUGOS d.o.o. u stečaju, Sv.Ivan Zelina, Pretoki 22E OIB: 20391557725

LEGALNI STATUS NEKRETNINE

Stambeno poslovna zgrada izgrađena je zgrada uzgrađena je temeljem rješenja o izvedenom stanju
KLASA: UP/I-361-03/18-05/1172 od 9.siječnja 2019. i posjeduje uporabnu dozvolu KLASA: UP/I-361-05/04-01/48 .

TEHNIČKI OPIS

Osnovno

Sva saznanja o građevini temelje se na izvršenom očevidu i vizualnom pregledu te podacima dobivenim od investitora.

Tehnički je opis sačinjen u opsegu i na način da zadovoljava potrebe procjene tržišne vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove koji su nepristupačni vizualnom pregledu (instalacije, izolacije, sastav zidova i stropova i dr.) pretpostavlja se da su uobičajene kvalitete izvedbe i u punoj funkcionalnosti.

Osnovna obilježja stambene zgrade:

Namjena:	stambeno – poslovna, , katnost prizemlje + 2 kata i Ptk
Godina dovršetka gradnje:	2000.
Energetski certifikat:	(nije predodčen)
Vanjski izgled:	pročelje izvedeno ožbukano i navučen završni sloj u dvije nijanse
Konstrukcija:	temelji: armirano-betonski Zidovi: armirano – betonski Stropovi: armirano – betonski, puna ploča Pregradni zidovi: šuplja opeka Krovna konstrukcija: višestrešni krov Limarija: aluminijska Hidroizolacija: izvedena
Buka:	od gradskog prometa
Zagađenje okoliša:	nema izvora zagađenja

Osnovna obilježja stana:

lokacija poslovnog prostora:	prizemlje
Orijentacija poslovnog prostora:	istok-zapad
Parkiranje :	vanjsko nenatkriveno parkiralište
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, ker.pločice u sanitarnom čvoru
Obrada podova:	keramičke pločice , osim u pomoćnoj prostoriji
Stolarija:	vanjska: PVC sa izo staklom
unutarnja:	tipska drvena furnirana vrata
Instalacije:	električna odvodnja vodovodna klima uređaj
Sanitarije:	keramičke
Održavanje:	dobro
Okoliš:	uređen

Prikaz površina i obujma prostora

ETAŽA	OPIS PROSTORA	tlocrtna površina	koef.	korisna površina
4		m2		m2
	Poslovni prostor istočni dio (H = 3,00 m)	39,36	1,00	39,36
	Poslovni prostor istočni dio (H = 2,70 mm)	35,80	1,00	35,80
	Sanitarni čvor	4,80	1,00	4,80
	Pomoćni prostor (skladište)	9,13	1,00	9,13
		89,09		
	Obujam O = 356 m3			
				89,09

NKP = 89,09 m2

BRP = 100,40 m2

Obujam bruto:356 m3

IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Člankom 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, propisane su tri metode procjena i to usporedna, prihodovna i troškovna metoda.

*Kroz Zakon i Pravilnik se provlači pojam “poredbena” metoda koji je gramatički i sintaktički pogrešan i nije u duhu hrvatskog jezika te se neće koristiti već se koristi pojam “usporedna metoda procjene” odnosno “metoda usporednih transakcija”.

Usporedna metoda ili metoda usporednih transakcija

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih ili izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Usporednom se metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije).

Prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha 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 prilikom procjene 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 izračunate vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

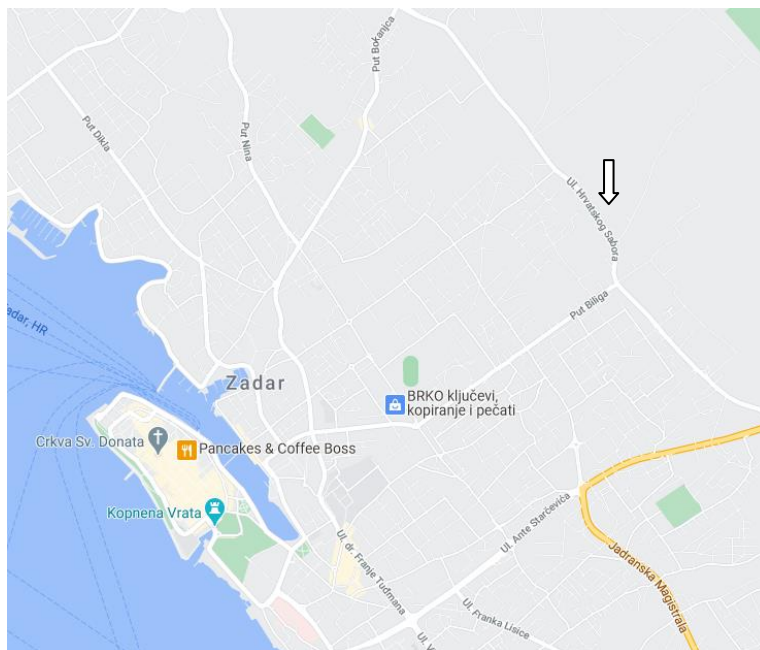
U slučaju koeficijenta za prilagodbu tržištu iz članka 33. Pravilnika, ne postoji uređena baza podataka koju zakon propisuje pa će se prilikom prilagodbe privremenoj vrijednosti tržišnoj primijeniti iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Obzirom na navedeno kod procjene svih procjenjivanih nekretnina (stambeno-poslovnog prostora) odabrana je usporedna metoda (iako procjenitelj smatra da bi bila primjerenija troškovna metoda).

Podaci korišteni u odabranoj metodologiji preuzeti su sa stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja e-nekretnine.

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

PROCJENJIVANA NEKRETNINA:



Kat.općina	CRNO
z.k.ul.br.	5852
Poduložak	4
z.k.č.br.	2105/ZGR
Opis nekretnine	stambeno-poslovna zgrada, poslovni prostor u prizemlju oznake PR-PP4, ukupne korisne površine 89,19 m2 koji se sastoji od lokala površine 76,70 m2 i sanitarnog čvora površine 12,49 m2
Vlasnik nekretnine	INTERUGOS d.o.o. u stečaju, Sv.Ivan Zelina, Pretoki 22E OIB: 20391557725

USPOREDNE NEKRETNINE 1-4

usporedna nekretnina 1 Put Nina, Zadar

Put Nina, Zadar

RB	ID ZC	ID PH	Šumara	Grad/Općina	Naslov	K.O.	K.Č.	Vrsta upotrebe	Datum upotrebe	Vrijednost nekretnosti	Površina u p	Površina zak.	Etazija	Statut	Status posjeda	Čimbenik
15	123053	401015	ZADARSKA	ZADAR	ZADAR	ZADAR	2709	POSLOVNE PRO.	19.02.2015.	855.496,24 kn	52,80 m ²	RE	PRIZEMLJE	PROVED.	POSJED.	POSJED.
16	123052	401016	ZADARSKA	ZADAR	ZADAR	ZADAR	46101	POSLOVNE PRO.	19.02.2015.	1.073.047,48 kn	69,34 m ²	RE	PRIZEMLJE	PROVED.	POSJED.	POSJED.
17	124013	411215	ZADARSKA	ZADAR	ZADAR	ZADAR	40102	POSLOVNE PRO.	21.02.2015.	2.051.495,00 kn	242,75 m ²	PH	PRIZEMLJE	PROVED.	POSJED.	POSJED.
18	123055	401018	ZADARSKA	ZADAR	ZADAR	ZADAR	2709	POSLOVNE PRO.	19.02.2015.	520.841,91 kn	15,00 m ²	RE	PRIZEMLJE	PROVED.	POSJED.	POSJED.

Ukupno rezultati: 342, prikazano: 342, omogući prikaz: 5000 (prikazano 4)

usporedna nekretnina 2, Šibenska ulica Zadar

Šibenska ulica Zadar

RB	ID ZC	ID PH	Šumara	Grad/Općina	Naslov	K.O.	K.Č.	Vrsta upotrebe	Datum upotrebe	Vrijednost nekretnosti	Površina u p	Površina zak.	Etazija	Statut	Status posjeda	Čimbenik
17	123230	398084	ZADARSKA	ZADAR	ZADAR	ZADAR	47174	POSLOVNE PRO.	25.02.2015.	11.476.000,00	4.525,96	RE	PRIZEMLJE	PROVED.	POSJED.	POSJED.
18	123053	397109	ZADARSKA	ZADAR	ZADAR	ZADAR	46101	POSLOVNE PRO.	19.02.2015.	223.995,57 kn	27,36 m ²	RE	PRIZEMLJE	PROVED.	POSJED.	POSJED.
19	123237	397028	ZADARSKA	ZADAR	ZADAR	ZADAR	40102	POSLOVNE PRO.	11.02.2015.	220.000,00 kn	52,66 m ²	PH	PRIZEMLJE	PROVED.	POSJED.	POSJED.

Ukupno rezultati: 342, prikazano: 342, omogući prikaz: 5000 (prikazano 4)

usporedna nekretnina 3, Šibenska ulica, Zadar

Indeks cijena stambenih i poslovnih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Indeks se sastavlja u skladu s 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., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Za potrebe korisnika DZS je 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". Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. *time-dummy*), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. *Rolling window time-dummy*). Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno

2008.	1. tr.	123,19	121,72	125,23	133,43	115,02	117,53	-1,0	-1,0
	2. tr.	124,01	123,49	125,45	133,74	117,34	116,43	0,7	1,5
	3. tr.	126,34	126,03	127,67	134,23	122,04	118,15	1,9	2,1
	4. tr.	123,02	121,27	125,24	129,44	118,98	117,65	-2,6	-3,8
2009.	1. tr.	122,58	123,62	123,01	129,27	117,28	119,14	-0,4	1,9
	2. tr.	118,48	122,15	117,18	124,07	114,67	114,55	-3,3	-1,2
	3. tr.	116,37	120,83	114,55	120,41	114,11	112,90	-1,8	-1,1
	4. tr.	114,28	115,53	114,50	120,11	111,40	107,88	-1,8	-4,4
2010.	1. tr.	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92	-1,9	-1,4
	2. tr.	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89	-1,4	-3,3
	3. tr.	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53	-0,9	-0,5
	4. tr.	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00	0,3	0,9
2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76	-0,9	-1,1
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96	1,6	3,4
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65	0,7	0,8
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84	0,6	1,8
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7
2013.	1.tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0
	2.tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4
	3.tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1
	4.tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6
	4.tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6

	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5
2020.	1.tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj	1	2	3	4
Katastarska općina	Crno	Crno	Crno	Crno
k.č.br.	Put Nina	Šibenska	Šibenska	Put Biliga
Datum transakcije	2/2020 IDZKC 1230553	2/2019 IDZKC 1162297	12/2018 IDZKC 1029106	9/2017 IDZKC 1229872
Površina (m2)	92,80	51,66	66,62	59,55
Prodajna vrijednost (kn)	893.496	320.000	815.187	412.341
Cijena (€/m2)	1.279	823	1.625	919
Cijena (kn)m2	9.628	6.194	12.236	6924
Indeks/dan transakcije	132,12	119,52	116,00	106,65
Indeks/dan vrednovanja	132,12			
Korekcijski faktor	1,00	1,10	1,13	1,23
Međuvremensko izjednačenje (€/m2)	1.279	905	1.836*	1130

1 E = 7,53 kn srednji tečaj HNB na dan 18.09.2020.godine

* rezultat koji se neće uzeti u obzir radi prevelikog odstupanja od prosjeka

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

poslovni prostor,Zadar k.č.br.2105, k.o. Crno	procjenjivana nekr.	Usporedba Put Nina, Zadar	Usporedba Šibenska ulica,Zadar	Usporedba Put Biliga, Zadar
FIZIČKI ASPEKTI	96,50 m2	IDZKC 1230553	IDZKC 1162297	IDZKC 1229872
Prilagodba	--	1,00	1,10	1,23
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1279,00	905,00	1130,00
Tehničko stanje	Dobro	bolje	bolje	bolje
Prilagodba	--	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1151,10	814,50	1017,00
Kat	prizemlje	prizemlje	prizemlje	prizemlje
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1151,10	814,50	1017,00
Lokacija	Dobra	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	--	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1035,99	733,05	915,30
Mogućnost parkiranja	Dobra	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	--	0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	984,19	696,40	869,54
Cestovni pristup	Dobar	isti	isti	isti
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	984,19	696,40	869,54
Pristup sredstvima javnog prijevoza	Dobar	isti	isti	isti
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	984,19	696,40	869,54
Atraktivnost nekretnine	Dobra	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	--	0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	934,98	661,58	826,06
Komunalna infrastruktura	Da	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	--	0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	888,23	628,50	784,76
Prilagodba zbog veličine	89	isto	bolje	bolje
Prilagodba	--	1,00	0,95	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	888,23	597,07	706,28
Neatraktivno susjedstvo	da	Ne	ne	ne
Prilagodba	--	0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	843,82	567,22	670,97
Indikator vrijednosti po m2	694,00	843,82	567,22	670,97
POREDBENA METODA - ZAKLJUČAK				
Usklađena vrijednost po m2 €	694,00			
Poštena tržišna vrijednost nekretnine €				
ZAOKRUŽENO €	700,00			

STATISTIKA

Prosjeak	700		
Odstupanja od prosjeka	144	-133	- 29
Kvadrat odstupanja	20736	17689	841
Suma	39.446		
Standardno odstupanje	198,60	29%	
Pravilo dva sigma (+-)	398		
Odstupanje od prosjeka	20 %	-19 %	- 4 %
Odstupanje od dva -sigma	ne	ne	ne

TROŠKOVNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA

$$700 \times 89,19 = 62.433 \text{ €}$$

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI POSLOVNOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

$$Kp = 0,28 Kk + 0,09 Ko + 0,22 Kgps + 0,27 Kuo + 0,14 Ksks \quad \text{gdje su:}$$

Kk – koeficijent katnosti stana = 0,92

Ko – koeficijent orijentacije stana = 1,08

Kgps = koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka) = 1,08

Kuo – koeficijent utjecaja okoliša = 1,00

Ksks – koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja = 0,95

$$Kp = 0,28 \times 0,92 + 0,09 \times 1,08 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 0,95 = 0,996$$

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Budući da ne postoji 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 temelju poznatih odnosa na tržištu poslovnih prostora na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta regije i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe $Tf = 1,000$.

KONAČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA PR-PP4, etažno vlasništvo (E-4)

$$Pg = 62.433 \text{ €} \times 0,996 = 62.183 \text{ €} \text{ ili } 468.675 \text{ kn}$$

$$1 E = 7,537 \text{ kn}$$

Srednji tečaj HNB na dan 18.09.2020.

Procijenjena vrijednost je bez PDV-a i bez poreza na promet.

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Tržište u ovom dijelu regije pokazuje uobičajeni interes za poslovne prostore ovog tipa.

ZAKLJUČAK:

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je prometno-tržišna vrijednost nekretnina i to :

1. poslovni prostor - etažno vlasništvo E-4, oznake „PR-PPR4 u stambeno-poslovnoj zgradi u Zadru, Hrvatskog sabora 26a, k.č.br.2105 k.o. Crno, vlasnika INTERUGOS d.o.o. u stečaju,Sv.Ivan Zelina, Pretoki 22E OIB: 20391557725

$$\mathbf{Pg = 62.433 \text{ €} \times 0,996 = 62.183 \text{ €} \text{ ili } 468.675 \text{ kn}}$$

Procijenjena vrijednost je bez PDV-a i bez poreza na promet.

Elaborat procjene poslužit će naručitelju kao osnova za daljnje pravno-financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometno- tržišne vrijednosti nekretnina.

ELABORAT IZRADIO

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

DAMIR MILOBARA,mag.ing.aedif.

IZJAVA VJEŠTAKA

1. Usluga pružena od strane vještaka obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH.
2. U postupku izrade vještva sudjelovao sam kao neovisna stranka koristeći se dostupnim podacima
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet vještva
4. Naknada vještaku ne ovisi o rezultatu vještva
5. Podaci koji su mi stavljeni na raspolaganje pretpostavljaju se kao točni i istiniti bez neovisne verifikacije
6. Vještvo je izrađeno u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Navedeno vještvo izradio sam potpuno samostalno, po svom najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da ga se kao takvog i prihvati. Izrađeno je u tri primjerka , a jedan primjerak nalazi se u posjedu vještaka u elektronskom obliku.
8. Rješenjem Županijskog suda u Varaždinu broj 4-Su-330/16-4 od 02.siječnja 2017.godine imenovan sam za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine
9. Član Hrvatskog društva sudskih vještaka - broj značke 0112

Prilozi:

- **Fotografije snimljene na očevidu**
- **Izvadak iz BZP-a**
- **Posjedovni list**
- **rješenje o imenovanju vještaka**

FOTOGRAFIJE

ulaz u prostor



unutrašnjost poslovnog dijela



sanitarni čvor



skladište



mjerjenja

vodomjer



el.brojilo



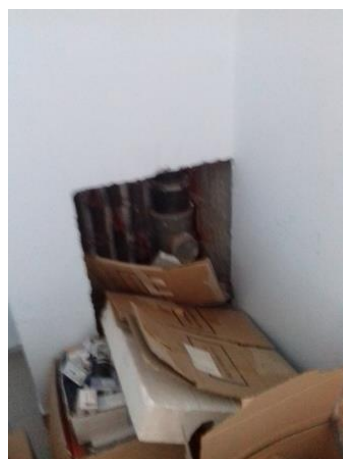
sekundarna razvodna ploča



ulaz na parkiralište



nedostaci



okoliš i pogled na Zadar



OSTALI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 06.09.2020. 22:45

Katastarska općina: 334626, CRNO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-25633/2018
Aktivne plombe: Z-10001/2018

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5852

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1002/14	DVORIŠTE			404	
2.	2105/ ZGR	ZGRADA-STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA KOJA SE SASTOJI OD PRIZEMLJA, DVA KATA I STAMBENOG POTKROVLJA S UKUPNO PET POSLOVNIH PROSTORA U PRIZEMLJU I 18 STAMBENIH JEDINICA SA TRI ULAZA, SA ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE NEODVOJIVO POVEZANIH SA POSOBNIM DIJELOVIMA NA OSNOVI ČL. 68 ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA (NN 91/96).			350	
		UKUPNO:			754	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 71/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Poslovni prostor u prizemlju oznake "PR-PP4" ukupne korisne površine 89,19 m2, koji se sastoji od lokala površine 76,70 m2 i sanitarnog čvora površine 12,49 m2. PARTNER BANKA D.D. ZAGREB PODRUŽNICA ZADAR, OIB: 71221608291, OBALA KNEZA BRANIMIRA BB	
2.1	Zaprimljeno 25.03.2010. broj Z-3093/10 Na temelju naknadnog sporazuma broj 0054-2010-886 o osiguranju na nekretninama prenesenim u vlasništvo radi osiguranja plateža mjenice zaključenog u Zadru, 23. ožujka 2010. godine potvrđenog pod brojem Ov- 3753/10 po javnom bilježniku Veri Marčini u Zadru te čl. 274 b st 1 i 2 Zakona o izmjenama i dopunama ovršnog zakona (NN 88/05) zabilježuje se da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja plateža mjenice predane Banci u skladu s Ugovorom o osiguranju tražbine br. 0054-2010-886 od 23. 03. 2010. godine na iznos od 236.600,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, koja mjenica dospijeva po viđenju, a najkasnije do 23. 10. 2013. godine, sa Interugos d. o. o. Sv. Ivan Zelina, Pretoki 22 E., OIB 20391557725,	



REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA

anije na dan: 02.09.2020. 23:25

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CRNO (Mbr. 334626)

Posjedovni list: 4353

nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	24/1000	BARJAŠIĆ ILIJA SIN BOŽE , (VLASNIK)	1/1	
2	76/1000	TRUPINA ANDELKO , BIBINJE, PUT KANDIČA 10A (VLASNIK)	1/1	
3	69/1000	BARJAŠIĆ ILIJA SIN BOŽE , (VLASNIK)	1/1	
4	71/1000	PARTNER BANKA D.D. ZAGREB PODRUŽNICA ZADAR , OBALA KNEZA BRANIMIRA BB (VLASNIK)	1/1	71221608291
5	45/1000	BARJAŠIĆ ILIJA SIN BOŽE , (VLASNIK)	1/1	
6	40/1000	MIKELI-TRADE D.O.O., ZADAR, ŠIBENSKA ULICA 4A (VLASNIK)	1/1	77192952415
7	41/1000	BARJAŠIĆ ILIJA SIN BOŽE , (VLASNIK)	1/1	
8	46/1000	ZVONKO KULIĆ, STARIGRAD, ULICA PETRA ZORANIĆA 7 A (VLASNIK)	1/1	73354561388
9	27/1000	CIOSLAV PERICA, ULICA FRANE ALFIREVIĆA 4, 23000 ZADAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	38472531221
10	43/1000	MARCO LOVIŠČEK, RIJEKA, LABINSKA 16 (VLASNIK)	1/1	13593680199
11	38/1000	KREŠIMIR VERUNICA, HRVATSKOG SABORA 26 A, ZADAR (VLASNIK)	1/1	60159560034
12	39/1000	RATOMIR VUJEVIĆ, ZADAR, HRVATSKOG SABORA 26 (VLASNIK)	1/1	74912926302
13	40/1000	VINKETA VEDRAN , NADIN 135, NADIN, BENKOVAC (VLASNIK)	1/1	92299687516
14	41/1000	BARJAŠIĆ ILIJA SIN BOŽE , (VLASNIK)	1/1	
15	46/1000	DAKOVIĆ MILOŠ , (VLASNIK)	1/1	
16	27/1000	TRCIN ŽELJKO , ZAGREB,VARIČAKOVA 9 (VLASNIK)	1/1	40514708706
17	43/1000	DAVOR HRUŠKA, ZADAR, DOMOVINSKOG RATA 2 (VLASNIK)	1/1	58579428365



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-330/16-4
Varaždin, 02. siječnja 2017.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16. – Uredba) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. – Ispravak), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, donosi

RJEŠENJE

Damira Milobara, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Križevaca, M. C. Nehaja 32, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje graditeljske struke, rješenjem broj: 4 Su-585/12-4 od 02. siječnja 2013. godine i za procjenu vrijednosti nekretnina rješenjem broj: 4 Su-585/12-10 od 28. srpnja 2015. godine,

**ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom
za područje graditeljske struke i za procjenu vrijednosti nekretnina**

na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Damir Milobara, diplomirani inženjer građevinarstva, podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljske struke i za procjenu vrijednosti nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, preslike rješenja o ranijem imenovanju stalnim sudskim tumačem, preslike certifikata i uvjerenja o dodatnom usavršavanju i popis izvršenih prijevoda u prethodnom razdoblju imenovanja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.

Dostaviti:

1. Damir Milobara, Križevci, M. C. Nehaja 32
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Ispostavi Križevci,
1. Z. Dijankovečkog 8, 48260 Križevci
5. u spis

