



PROCJEMBENI ELABORAT - 04-02/2017



2-17/3

- Nekretnine:** 45 etažnih jedinica u stambenoj zgradi s podzemnom garažom na k.č.4790/25 ko Zadar, 18 etažnih jedinica u zgradi s podzemnom garažom na k.č.4790/17 ko Zadar, 1 etažna jedinica u zgradi s garažom na k.č. 4783/6 ko Zadar i dva građevinka zemljišta na k.č. 4790/7 i 4790/27 ko Zadar
- Lokacija:** Ulica dr. Franje Tuđmana k.br. 3-21, Zadar
Ulica postrojbi specijalne policije k.br. 2-12, Zadar
Veslačka ulica k.br. 2-10 i
Ulica 112 brigade k.br. 1-3
- Naručitelj:** Općinski Sud u Zadru
- Poslovni broj:** Stari broj 31 Ovr - 914 / 2016
Novi broj 31 Ovr - 253 / 2017
- Svrha:** Procjena vrijednosti nekretnina

Izradio:

U Zadru, 11. veljača 2017. 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

7. Rekapitulacija procjene - zaključak

ETAŽNE JEDINICE NA K.Č. 4790/25 KO ZADAR

1.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P80 prema poredbenoj metodi:	5.068,19 €
2.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P126 prema poredbenoj metodi:	5.889,91 €
3.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P127 prema poredbenoj metodi:	5.894,71 €
4.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P128 prema poredbenoj metodi:	5.793,91 €
5.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P133 prema poredbenoj metodi:	5.793,91 €
6.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P174 prema poredbenoj metodi:	5.400,29 €
7.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P175 prema poredbenoj metodi:	5.400,29 €
8.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P179 prema poredbenoj metodi:	6.000,32 €
9.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P182 prema poredbenoj metodi:	5.400,29 €
10.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P183 prema poredbenoj metodi:	5.520,29 €
11.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P184 prema poredbenoj metodi:	5.520,29 €
12.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P185 prema poredbenoj metodi:	5.520,29 €
13.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P186 prema poredbenoj metodi:	5.323,48 €
14.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P187 prema poredbenoj metodi:	5.400,29 €
15.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE G32 prema poredbenoj metodi:	22.403,98 €
16.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE G33 prema poredbenoj metodi:	19.906,92 €
17.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE SK1 prema poredbenoj metodi:	13.345,55 €
18.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P145 prema poredbenoj metodi:	6.713,40 €
19.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P146 prema poredbenoj metodi:	6.713,40 €
20.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P147 prema poredbenoj metodi:	6.533,63 €
21.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P148 prema poredbenoj metodi:	6.297,35 €
22.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P149 prema poredbenoj metodi:	6.194,62 €
23.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P155 prema poredbenoj metodi:	5.906,97 €
24.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P156 prema poredbenoj metodi:	5.906,97 €
25.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P157 prema poredbenoj metodi:	5.891,56 €
26.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P158 prema poredbenoj metodi:	6.040,52 €
27.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P159 prema poredbenoj metodi:	6.112,43
28.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P160 prema poredbenoj metodi:	6.091,89 €
29.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P161 prema poredbenoj metodi:	6.035,39 €
30.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P162 prema poredbenoj metodi:	5.948,07 €
31.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P163 prema poredbenoj metodi:	5.824,79 €
32.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P164 prema poredbenoj metodi:	5.136,50 €
33.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P165 prema poredbenoj metodi:	5.136,50 €
34.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P166 prema poredbenoj metodi:	5.136,50 €
35.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P167 prema poredbenoj metodi:	5.136,50 €
36.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P168 prema poredbenoj metodi:	5.912,11 €
37.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P189 prema poredbenoj metodi:	5.906,97 €
38.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P190 prema poredbenoj metodi:	5.906,97 €
39.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P194 prema poredbenoj metodi:	5.136,50 €
40.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P195 prema poredbenoj metodi:	5.136,50 €
41.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P196 prema poredbenoj metodi:	5.136,50 €
42.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P197 prema poredbenoj metodi:	5.136,50 €
43.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P198 prema poredbenoj metodi:	5.136,50 €
44.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P199 prema poredbenoj metodi:	5.136,50 €
45.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P200 prema poredbenoj metodi:	5.136,50 €

294.021,42 €

ETAŽNE JEDINICE NA K.Č. 4790/17 KO ZADAR

46.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P13	prema poredbenoj metodi:	6.000,32 €
47.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P23	prema poredbenoj metodi:	6.000,32 €
48.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P25	prema poredbenoj metodi:	6.000,32 €
49.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P27	prema poredbenoj metodi:	6.000,32 €
50.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P35	prema poredbenoj metodi:	6.000,32 €
51.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P36	prema poredbenoj metodi:	6.000,32 €
52.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P47	prema poredbenoj metodi:	6.000,32 €
53.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE P49	prema poredbenoj metodi:	6.000,32 €
54.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE PP 1.1	prema poredbenoj metodi:	155.550,28 €
55.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE PP 1.5	prema poredbenoj metodi:	16.706,59 €
56.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE PP 1.11	prema poredbenoj metodi:	67.081,42 €
57.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE PP 1.13	prema poredbenoj metodi:	47.069,23 €
58.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE PP 1.15	prema poredbenoj metodi:	56.435,95 €
59.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE PP 1.18	prema poredbenoj metodi:	16.318,12 €
60.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE PP 1.19	prema poredbenoj metodi:	40.589,11 €
61.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE PP 1.21	prema poredbenoj metodi:	15.729,02 €
62.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE PP 1.24	prema poredbenoj metodi:	16.259,21 €
63.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE PP 1.24	prema poredbenoj metodi:	212.993,88 €

692.735,34 €

ETAŽNA JEDINICA NA K.Č. 4783/6 KO ZADAR ✓

64.	Vrijednost ETAŽNE JEDINICE PP 2.10	prema poredbenoj metodi:	33.109,20 €
-----	------------------------------------	--------------------------	-------------

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE K.Č. 4790/7 KO ZADAR

65.	Vrijednost građ.zemljišta 4790/7	prema poredbenoj metodi:	285.385,93 €
-----	----------------------------------	--------------------------	--------------

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I PRISTUPNA RAMPA K.Č. 4790/27 KO ZADAR

66.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE k.č. 4790/27	154.496,23
-----	--	------------

SVEUKUPNA VRIJEDNOST SVIH NEKRETNINA	1.459.748,12 €
---	-----------------------

- Prometna-tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:

10.948.379,40 kn

1€ = 7,498890 kn

1.460.000,00 €

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)

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, 11. veljača 2017. godine

Izradio:

Dražen Knežević struč. spec. ing. aedif.



