

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA

Ante Vuković ing.građ., Ive Mašine 3b, 23000 Zadar, M: +385 958500 214, E: ante.vukovic.zd@gmail.com

Stalni sudski vještak Ante Vuković, ing. građ.

OIB 27022993678

Imenovan rješenjem Županijskog suda u Zadru br.4. Su-439/18 od 05.11.2018.

NARUČITELJ : RH, OPĆINSKI SUD U ZADRU
Stalna služba u Pagu
Trg kralja Petra Krešimira IV, Knežev dvor
23250 Pag

LOKACIJA : Novalja, S.S. Kranjčevića br. 1A, 53291 Novalja
k.č. 1730/2 i 1730/14, obje k.o. Novalja

Svrha procjene : Poslovni broj: 6-VO:R1-197/2020



NALAZ I MIŠLJENJE, br. 4-7/2021

IZRADIO :

Zadar, 13.7.2021. godine

Ante Vuković ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina

SADRŽAJ

SAŽETAK

RJEŠENJE O IMENOVANJU

ZADATAK

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENIH LITERATURA

UVOD

NALAZ I MIŠLJENJE

1. Obilježja nekretnine
 - 1.1. Položajna obilježja
 - 1.1.1. Prometna povezanost
 - 1.1.2. Položaj stambenih i poslovnih sadržaja
 - 1.1.3. Utjecaj okoliša
 - 1.2. Identifikacija nekretnina - površine
 - 1.3. Namjena površina i način uređenja i korištenja površina
 - 1.3.1. Prostorno-planski pokazatelji
 - 1.4. Kategorija zemljišta
 - 1.5. Akt o gradnji
2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
3. Tri pristupa određivanja vrijednosti nekretnine sa obrazloženjem odabira metode procjenjivanja
4. Proces procjene
5. Mišljenje
6. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
7. Fotografije

SAŽETAK

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	RH, OPĆINSKI SUD U ZADRU Stalna služba u Pagu Trg kralja Petra Krešimira IV, Knežev dvor 23250 Pag
Svrha procjene	6-VO:R1-197/2020
dan vrednovanja = dan očevida na nekretnini	10.05.2021.
Dan kakvoće nekretnine (stanje nekretnine)	10.05.2021.
Adresa nekretnine	Ulica S.S. Kranjčevića 1A 53291 Novalja
Zemljišnoknjižna čestica	Novalja, k.č. 1730/2 i 1730/14 k.o. Novalja-I
Zk uložak	1952
Katastarska čestica	Novalja, k.č. 1730/2 i 1730/14 k.o. Novalja
Upisan teret koji utječe na kakvoću nekretnine	NE
Tip nekretnine	ugrađena zgrada sa dvorištem
Privedeno svrsi / uporabljivost	DA
Namjena	poslovna
Katnost zgrade	prizemlje+ kat
Bruto površina (m ²)	384,00
Korisna vrijednost površine (m ²)	269,79
Površina zemljišta - ukupno (m ²)	1246,00
Godina gradnje	veći dio prizemlja 1900. godine, rekonstrukcija 1980. godine
Pristup kolnoj površini	DA
Parking na parceli	DA
Infrastruktura	struja, voda, kanalizacija
Legalitet	Prizemlje većim dijelom starije od 1698. godine, za rekonstrukciju zgrade nemam podataka o aktu za gradnju
Akt o uporabljivosti	Nepoznato
Energetski certifikat	Nepoznato
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	2.800.000,00 kn
Tržišna vrijednost nekretnine (EUR)	372.000,00 €
Ime procjenitelja	Ante Vuković, ing.građ.

Dan vrednovanja	10.05.2021.	1 Eur = kn	7,526977
--------------------	-------------	------------	----------

RJEŠENJE O IMENOVANJU

Poslovni broj: 6-VO: R1-197/2020-9



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Zadru – Stalna služba u Pagu
Trg kralja Petra Krešimira IV, Knežev dvor
23250 Pag

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Općinski sud u Zadru, Stalna služba u Pagu, po sucu Vjenceslavu Oštariću u izvanparničnom postupku predlagatelja Sunturist d.o.o. OIB: 65408297614, sa sjedištem u Novalji, S.S.Kranjčevića 1, zastupano po Zlatku Škunci, direktoru, a ovaj po punomoćniku Ivanu Skoblaru, odvjetniku iz Zadra, te protustranke Stečajna masa iza Zrće d.d. u stečaju, Novalja, S.S. Kranjčevića bb, zastupano po stečajnom upravitelju Mateu Ercegu, radi razvrgnuća suvlasničke zajednice, dana 29. ožujka 2021.

riješio je

- I. Određuje se provesti dokaz očevidom na licu mjesta u Novalji radi razvrgnuća suvlasništva i to na nekretninama katastarske oznake kat.čest. 1730/2 oznake zemljišta kuća i dvorište Novalja površine 1138m² i kat. čest. 1730/14 oznake zemljišta kuća i dvorište Novalja površine 287 m², obje upisane u zk.ul.1952. k.o. Novalja
- II. U gornjoj pravnoj stvari određuje se očevid na licu mjesta za dan 10. svibnja 2021. u 12:00 sati na koji se stranke i vještak građevinske struke pozivaju pristupiti pod prijetnjom zakonskih posljedica.
- III. Vještakom se imenuje stalni sudski vještak građevinske struke Ante Vuković iz Zadra, Ive Mašine 3b koji se poziva da postupi po zakonu.
- IV. Vještak je obavezan podnijeti pisani nalaz i mišljenje u roku od 30 dana od dana obavljenog očevida na licu mjesta u 3 primjerka i podnijeti zahtjev za naknadu troškova u 2 primjerka.
- V. Poziva se predlagatelj da prije uredovanja na licu mjesta na žiro račun suda broj IBAN HR2523900011300000793, model HR00, poziv na broj primatelja: 3-197-2020, uplati predujam u iznosu od 4.976,80 kuna i to prije uredovanja, u roku od 8 dana, a o plaćenom predujmu izvijesti sud, jer u protivnom se neće provesti dokaz uviđajem na licu mjesta.

U Pagu, 29. ožujka 2021.

ZADATAK

Na ovaj način vještaku je označen predmet vještačenja, te se istoga poziva da predmet vještačenja brižljivo razmotri, da točno navede sve što opazi i nađe, te da svoje mišljenje iznese savjesno sa pravilima znanosti i vještine i ujedno ga se poziva na posljedice davanja lažnog iskaza.

Vještak traži da mu se dostavi građevinska dozvola, te će iz arhiva putem suda zatražiti tehničku dokumentaciju koja se odnosi na predmetnu zgradu.

Sud donosi:

r j e š e n j e

- I. Današnje uredovanje je završeno.
- II. Poziva se vještak dostaviti Nalaz i mišljenje u roku od 30 dana od dana kada mu se dostavi spomenuta tehnička dokumentacija.

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

- 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)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- PPUG Novalja (Županijski glasnik LSŽ 18/20)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Norma HRN ISO 9836:2011
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhliř, Majčica – 2016. g.)
- Baza eNekretnine

UVOD

Dana 10.5.2021. godine obavljen je uviđaj predmetne nekretnine u gradu Novalja radi izrade procjemenog elaborata za:

Poslovna zgrada sa dvorištem na k.č. 1730/14 i 1730/2, obje k.o. Novalja.

Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine izrađeno je na temelju pregleda nekretnina i prikupljenih podataka.

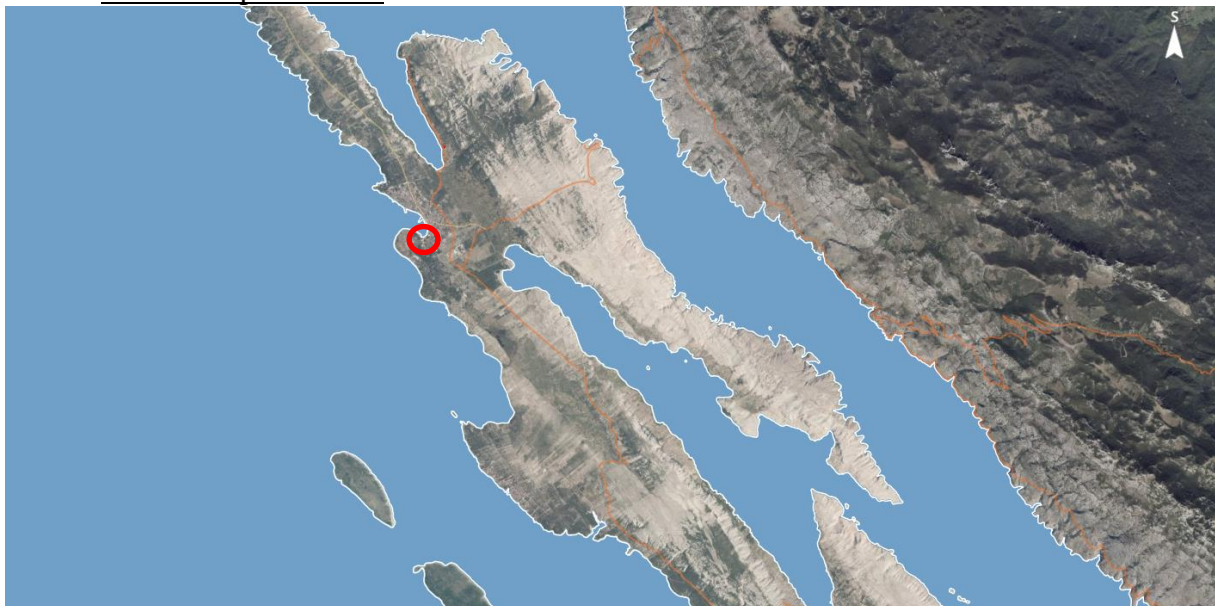
Tržišna vrijednost definira se kao procijenjeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

Nakon prikupljenih podataka dajem svoj NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1. OBILJEŽJA NEKRETNINE

1.1. POLOŽAJNA OBILJEŽJA

1.1.1. Prometna povezanost



Predmetna nekretnina nalazi se u užem centru grada Novalje koja je smještena u sjeverozapadnom dijelu otoka Paga. Povezana je sa kopnom trajektnom linijom Prizna- Žigljen prema sjeveru i preko Paškog mosta na jugoistoku.

Nekretnina ima kolni pristup na javnu površinu. Udaljena je od mora cca 100 m.

1.1.2. Položaj stambenih i poslovnih sadržaja



Predmetna nekretnina se nalazi u dijelu pretežno stambene namjene sa poslovnim sadržajima trgovačke i ugostiteljske djelatnosti.

1.1.3. Utjecaj okoliša

Nema utjecaja okoliša na predmetne nekretnine.

1.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

Iz neslužbene kopije izvotka iz zemljišne knjige br. Zk uložka 1952, u posjedovnici za predmetnu č.zem. vidljivo je da je oznaka zemljišta:


Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1730/2	NOVALJA DVORIŠTE KUĆA			959 378 581	
2.	1730/14	KUĆA I DVORIŠTE NOVALJA KUĆA NOVALJA DVORIŠTE NOVALJA			287 187 100	
		UKUPNO:			1246	

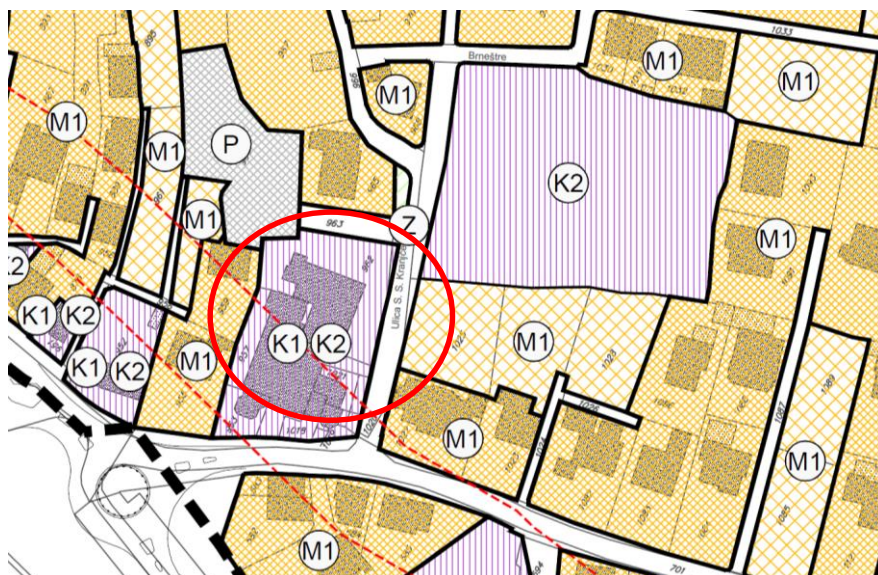
Upisana su dva suvlasnička dijela:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 19/100 ZRČE D.D.U STEČAJU, NOVALJA, S.S. KRANJČEVIĆA BB	
2.	Suvlasnički dio: 81/100 SUNTURIST D.O.O., OIB: 65408297614, NOVALJA, S.S. KRANJČEVIĆA BB	

1.3. NAMJENA POVRŠINA I NAČIN UREĐENJA I KORIŠTENJA POVRŠINA

1.3.1. Prostorno planski pokazatelji

Županija:	LIČKO - SENJSKA ŽUPANIJA			
Općina:	GRAD NOVALJA			
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA NOVALJA			
Broj radnog naloga:	10 038 A	Dokumentacijski broj:	1313 A	
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA			
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:2000	
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): "Županijski glasnik", br. 26/07 i 22/13		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Županijski glasnik", br. 16/16		

**GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA**

K1 - PRETEŽITO USLUŽNA, K2 - PRETEŽITO TRGOVA ČKA I/ILI UGOSTITELJSKA,
K3 - KOMUNALNO-SERVISNA, K4 - TRŽNICA

1.2.2. Gospodarska namjena – poslovna (K)**Članak 17.**

(1) Planom su određene površine gospodarske namjene – poslovne (K), s razgraničenjem na:

- poslovnu – pretežito uslužnu (K1),
- poslovnu – pretežito trgovačku i/ili ugostiteljsku (K2),
- komunalno-servisnu (K3).

(2) Na površinama iz stavka (1) ovog članka grade se i rekonstruiraju sljedeće građevine:

- površine poslovno-uslužne namjene (K1) s građevinama uslužnih djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: poslovne centre, financijske institucije, osiguravajuća društva, agencije, zdravstvene i osobne usluge i sl.
- površine poslovno-trgovačke i/ili ugostiteljske namjene (K2) s građevinama trgovačke i/ili ugostiteljske djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: trgovačke centre, prodavaonice za svakodnevnu potrošnju, specijalizirane prodavaonice, restorane, cafe barove, konobe, izložbeno-prodajne salone i sl.
- površine servisno-komunalne namjene (K3) s građevinama servisnih i komunalnih djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: različite servise, sjedišta komunalnih poduzeća i sl.

(3) Unutar površine poslovne namjene (K2) kod smještaja sadržaja za ugostiteljske djelatnosti mogu se graditi:

- ugostiteljske djelatnosti sa ili bez smještaja.

(4) Ostale površine i namjene koje se mogu realizirati unutar zona poslovne namjene jesu:

- javne zelene površine (parkovi),
- prometne, infrastrukturne i komunalne površine, građevine i uređaji.

(5) Građevine iz stavka (3) ovog članka koje se grade na građevnoj čestici poslovne namjene kao prateći sadržaj osnovnoj namjeni, grade se i uređuju temeljem odredbi za poslovne građevine dok se

zasebne ugostiteljske građevine grade temeljem odredbi za ugostiteljsko-turističke građevine.

(6) Unutar građevina navedenih u stavku (3) ovog članka moguće je stanovanje, kao prateći sadržaj osnovne namjene u veličini 1 stambene jedinice (stana) površine do 100 m², ali ne više od 30% GBP-a.

2.1.2. Uvjeti gradnje građevina poslovne namjene**Članak 26.**

(1) Uvjeti gradnje za građevine poslovne namjene određuju se prema položaju u prostoru sa smještajem u zonama iste ili druge namjene te ovisno o vrsti zahvata: nova gradnja ili rekonstrukcija.

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje i rekonstrukcije za poslovne građevine u zonama poslovne namjene K1 i K2:

- Najmanja površina građevne čestice.....1500 m²
- Najveća veličina građevne čestice nije ograničena
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (K_{ig}) iznosi.....0,3
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (K_{is}) iznosi.....1,2
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi Po+S+P+2+Pk ili P+3 odnosno do.....14,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi.....8,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od ostalih međa građevne čestice iznosi.....5,0 m
- Uređene zelene površine treba izvesti na 20% površine građevne čestice.
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije, a uređenje zelenih površina rješava se putem hortikulturnog projekta sa snimkom postojeće vegetacije.
- Prometni pristup treba osigurati direktno sa javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 6,0 m i dužine najviše 50,0 m sa okretištem na kraju.
- U zonama koje su Planom utvrđene kao područja od kulturno-povijesnog značaja treba ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Parkirališni prostor rješava se sukladno članku 67. ovih Odredbi

1.4. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) predmetne čestice spadaju u prvu kategoriju zemljišta (katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole).

1.5. AKT O GRADNJI

Za poslovnu zgradu nemam akt za gradnju koji dokazuje njenu legalnost.

Na dan očevid dano mi je Rješenje za izgradnju broj UP-I-04-III-298/1-78 od 10.VII.1978. godine za gradnju samoposluge II u Novalji. Provjerom projektne dokumentacije u državnom arhivu u Zadru jasno je vidljivo na situaciji da predmetni objekt nije sastavni dio spomenutog Rješenja.

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA PAG
sekretarijat za poslove uprave
Broj: UP-I-04-III-298/1-78.
Pag, dne 10. VII. 1978.

ORIGINALU TURDI I OVIKAMU
REFERENCI



Sekretarijat za poslove uprave Općine Pag, Organ nadležan za izdavanje odobrenja za gradnju, na osnovu člana 202. Zakona o općem upravnom postupku (Sl. list SRH 18/75) te člana 33. i 35. Zakona o izgradnji objekata (NN SRH br. 20/75) a po podjetoj zahtjevu "Zrća" komunalnog poduzeća iz Novalje, sa kojim traži izdavanje odobrenja za izgradnju objekta "Samoposluga - II" u Novalji, donosi

R J E Š E N J E

1. Odobrava se "Zrća" komunalnom poduzeću iz Novalje izgradnja objekta "Samoposluga II" u Novalji.

Sekretarijat za poslove uprave SO-Pag-Referada za urbanizam, na osnovu člana 163. Zakona o posrednom uređenju i korištenju grad. zemljišta (NN br. 14/73), potvrđuje da je ova tehnička dokumentacija izdana u skladu s izdatim urbanističkim uvjetima.
Pag, dne 26. 4. 78.

Referat:

Quigley

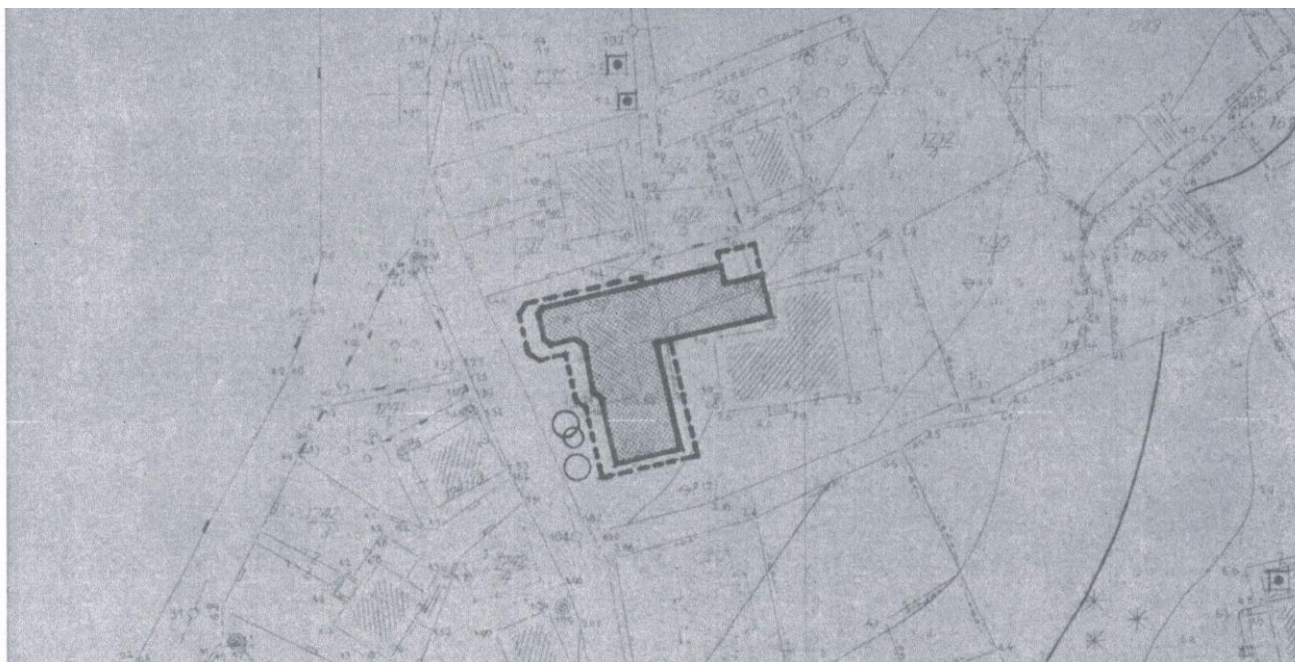
SAMOPOSLUGA U NOVALJI

Glavni projekt

arhitekting



radna organizacija za projektiranje i konzalting sa p.o.-rijeka



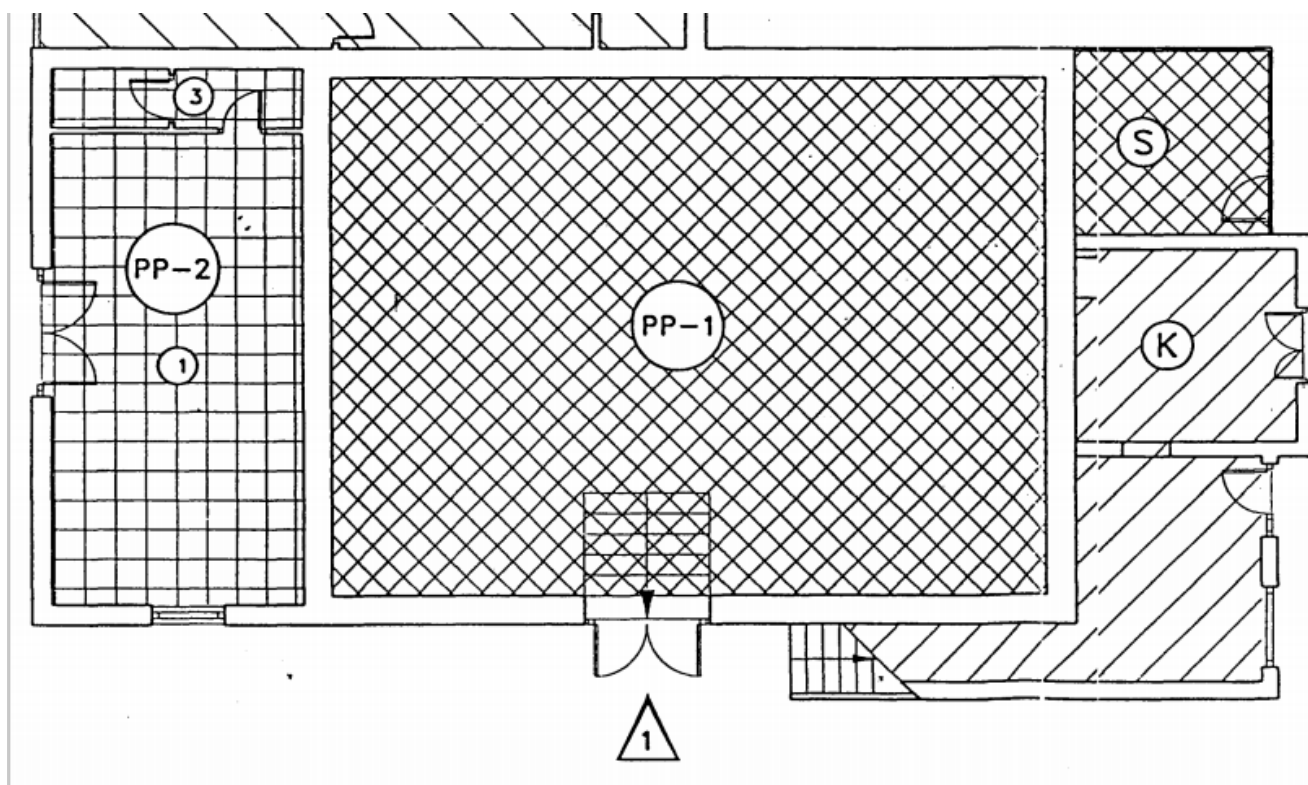
Veći dio prizemlja (osim spremišta i vanjskog stubišta) izgrađeni su prije 15.2.1968. godine.



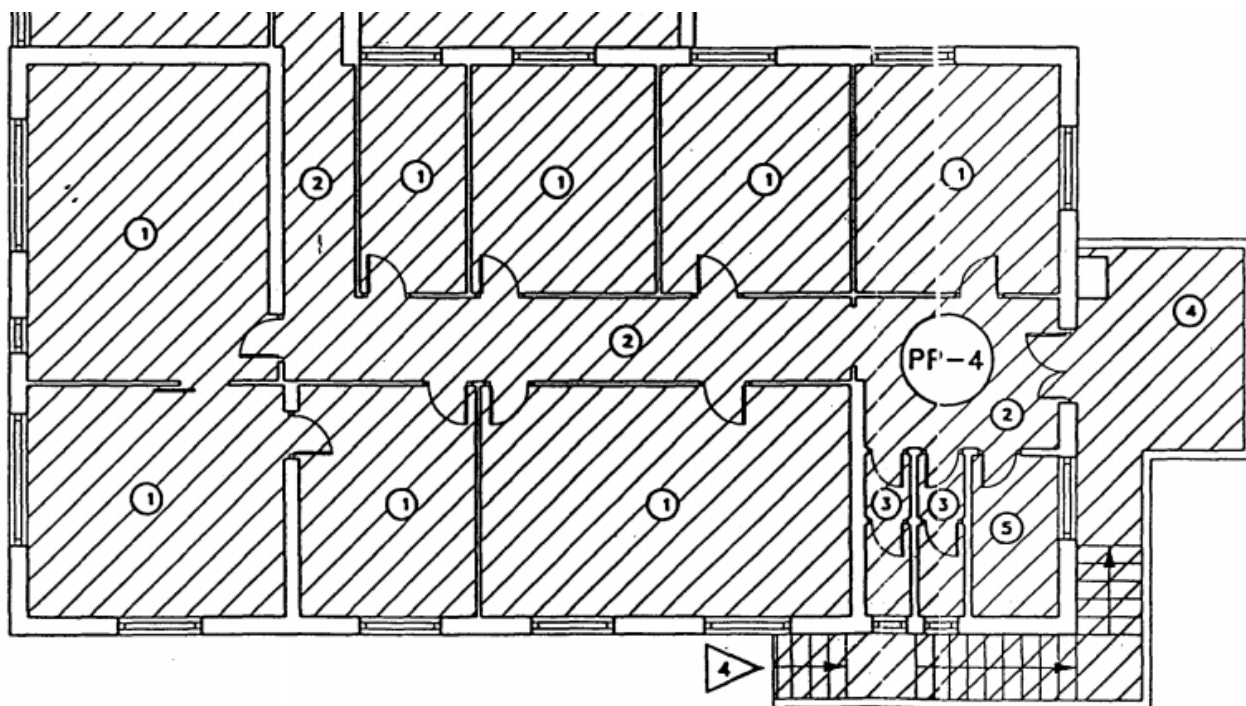
Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

1.5.1. OPIS ZGRADE

Zgrada je ugrađena, katnosti P+1 i sastoji od poslovne jedinice u prizemlju, skladišta u prizemlju i više povezanih prostorijskih na 1. katu građevine.



Tlocrt prizemlja



Tlocrt 1. kata

objekt	poslovni
▪ godina gradnje - prizemlje:	1900
▪ godina rekonstrukcije:	1980
▪ obuhvat rekonstrukcije:	dogradnja stražnjih prostorija, vanjskog stubišta i 1. kata poslovna (poslovni prostor u prizemlju i cijeli 1. kat, skladište u prizemlju)
▪ namjena:	P+1
▪ katnost:	2,3 - 3,5
▪ svjetla visina prostora (m):	384,00
▪ bruto površina (m2):	269,79
▪ korisna vrijednost površine (m2):	-
▪ volumen (m3):	na lokalnoj prometnici
▪ položaj:	betonski
▪ temelji:	prizemlje stari dio kameni d=60, stražnji aneks blok opeka d=20, 1. kat blok opeka
▪ nosiva konstrukcija (zidovi):	iznad prizemlja sitnorebrasti strop
▪ međukatne konstrukcije:	čelična rešetka iznad 1. kata. Drvena konstrukcija i dijelom ab kosa ploča iznad stražnjih spremišta
▪ stropna konstrukcija:	ravni prohodni i neprohodni krov iznad spremišta, kosi jednostrešni drveni krov iznad spremišta i kotlovnice, dvostrešni krov iznad 1. kata, drvena sekundarna konstrukcija na čeličnim rešetkama, pokrov azbest valovite ploče i glineni crijep
▪ krovna konstrukcija i pokrov:	pocinčana
▪ limarija:	ožbukano i dijelom bojano
▪ pročelje:	PVC i drvena
▪ vanjska stolarija:	drvena
▪ unutarnja stolarija:	opeka, montažne pregrade na 1. katu
▪ pregradni zidovi:	ožbukani, bojani, djelomično obloženi keramikom, drvene ploče na 1. katu
▪ obrada unutarnjih zidova:	pločice, parket
▪ završna obloga podova:	ugrađena
▪ sanitarna oprema:	struja, voda, kanalizacija
▪ priključci:	postoji instalacija centralnog grijanja, klima uređaji
▪ grijanje i hlađenje:	gromobran, unutarnja hidrantska mreža na 1. katu
▪ dodatne instalacije (plin, mehanička ventilacija):	nema
▪ dodatni sadržaj:	uređen
▪ okoliš:	da
▪ parking na parceli:	objekt se koristi sukladno svojoj namjeni
▪ ostalo:	uredno
▪ stanje:	

1.5.2. GRAĐEVINSKA BUTO POVRŠINA

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

	<i>m²</i>	<i>k</i>	<i>BRP</i>
<i>Prizemlje</i>	216,00	1,00	216,00
<i>1. kat</i>	168,00	1,00	168,00
<i>Sveukupno</i>			384,00 m2

1.5.3. KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE

Korisna vrijednost površine:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14)

	<i>m2</i>	<i>koef.</i>	<i>m2</i>
Prizemlje			
<i>Prednji poslovni prostor</i>			
sanitarni čvor	3,86	1,00	3,86
prostor	31,76	1,00	31,76
			35,62 m2
 Skladište			
skladište	108,93	0,50	54,47
			54,47 m2
 Spremišta			
spremište_1	14,16	0,50	7,08
spremište_2	11,37	0,50	5,69
kotlovnica	15,74	0,50	7,87
			20,64 m2
 1. kat			
<i>Uredska namjene i prateće prostorije</i>			
stubište	9,20	0,25	2,30
terasa	9,00	0,25	2,25
ulazni prostor i hodnik	26,86	1,00	26,86
sanitarni čvor	2,38	1,00	2,38
sanitarni čvor	2,38	1,00	2,38
kupaonica/praonica	3,96	1,00	3,96
ured	12,85	1,00	12,85
ured	12,45	1,00	12,45
ured	12,19	1,00	12,19
arhiva	7,25	1,00	7,25
kuhinja i blagovaonica	23,68	1,00	23,68
ured	11,37	1,00	11,37
ured	16,22	1,00	16,22
ured	22,93	1,00	22,93
			159,07 m2
 Sveukupno			269,79 m2

1.6. POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA NEKRETNINE

1.6.1. STANJE ODRŽAVANJA

Na dan očevida vidljivo je da se zgrada održava u svojoj namjeni.

1.6.2. GRAĐEVINSKE ŠTETE

Zgrada nema vidljivih oštećenja koja bi ukazivala na probleme sa statikom zgrade. U prizemlju su vidljivi problemi sa kapilarnom vlagom, vlaženje dijela vanjskog zida, nezavršenost nakon instalacije vode u wc-u prostora u prizemlju. Pročelje je dijelom šlicano i nije završeno, pojava pukotina u žbuci na spoju prizemlja i 1. kata, problemi sa vlagom u spremištu ispod vanjskog stubišta.

1.6.3. GRAĐEVINSKI NEDOSTACI

S obzirom na namjenu, građevinski nedostatak u smislu racionalne uporabe energije i toplinske zaštite, kao temeljnog zahtjeva za građevine, bilo bi nepostojanje toplinskog sustava zgrade. Također kao nedostatak je vidljivo djelomično bojanje pročelja zgrada i valoviti pokrov od azbesta.

1.6.4. ENERGETSKI RAZRED

Nije poznato da li zgrada ima energetska certifikat.

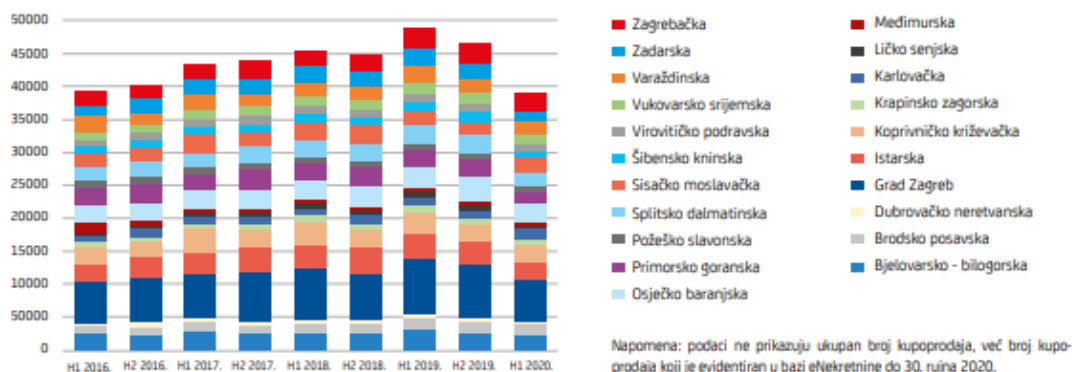
1.7. PRAVA I TERETI KOJI UTJEČU NA VRIJEDNOST

Nisu zabilježena.

2. OPĆI VRJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI (prema čl. 68. pravilnika)

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/>, Obrada: Zane DZS

BRJ KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA U RH PO POLUGODIŠTIMA



Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/>, Obrada: Zane

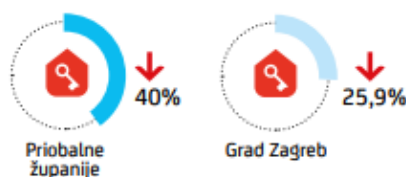
Prema podacima koji su uneseni u bazu eNekretnine do 30. rujna 2020., broj kupoprodajnih transakcija u 1. polugodištu 2020. bio je 16,1% manji od broja kupoprodajnih transakcija u 2. polugodištu 2019. i 19,9% manji od broja kupoprodajnih transakcija u 1. polugodištu 2019., no podaci za promatrana razdoblja još uvijek se unose, pa očekujemo da će razlika u broju transakcija u konačnici biti manja.

Godišnji trend zabilježenog broja transakcija u 1. polugodištu varirao je po županijama od značajnog pada do blagog porasta.

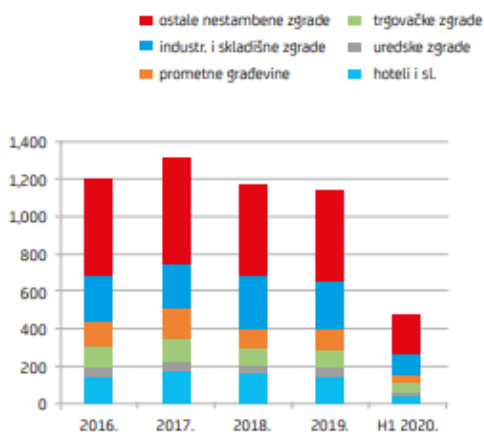
Najizraženiji pad zabilježen je u priobalnim županijama, posebno u Zadarskoj, Primorsko-goranskoj i Šibensko-kninskoj, gdje je na godišnjoj razini iznosio oko 40%.

Trend u kontinentalnim županijama kretao se od jakog pada, najizraženijeg u Bjelovarsko-bilogorskoj (28,4%) i Varaždinskoj županiji (26,2%), do blagog rasta, koji je prema podacima unesenim do 30. rujna 2020. zabilježen samo u Sisačko-moslavačkoj (8,3%) i Virovitičko-podravskoj županiji (4,6%).

U Gradu Zagrebu i Zagrebačkoj županiji, u kojima se odvija gotovo četvrtina svih kupoprodajnih transakcija, na godišnjoj razini zabilježen je pad od 25,9%, odnosno 7,5%.



IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE ZA NOVE NESTAMBENE ZGRADE



Izvor: DZS

Broj izdanih građevinskih dozvola za nove nestambene zgrade u Republici Hrvatskoj u prvoj polovici 2020. nastavio je trend pada iz 2018. i 2019. Broj građevinskih dozvola izdanih u 1. polovici 2020. bio je 18,6% manji u odnosu na broj građevinskih dozvola izdanih u istom razdoblju lani.

Kretanje broja izdanih građevinskih dozvola variralo je za zgrade različite namjene: porast je zabilježen jedino u broju izdanih građevinskih dozvola za uredske zgrade (5%), dok je u ostalim nestambenim zgradama zabilježen pad koji se kretao od 33% za hotele i slične zgrade do 7% za industrijske zgrade.



Uredski prostori



- Dopriskom uredskih prostora u 2019. u Zagrebu čija je površina bila podjednaka površini uredskih prostora dovršenim u prethodne tri godine, ukupna površina uredskih prostora za zakup premašila je 1.000.000 m².
- Tržište uredskog prostora u Zagrebu je bilo stabilno u 2019. i u 1. kvartalu 2020., no u 2. kvartalu snažno je uzdrmano epidemijom Covid 19 odnosno mjerom „lockdowna“ i potresom, koji su pokrenuli suprotna tržišna kretanja.
- Zbog nacionalnih protu epidemioloških mjera koje su sadržavale preporuku rada od kuće za sve poslovne djelatnosti u kojima je to bilo moguće, dio uredskih prostora nije korišten, a zakupci su nastojali dogovoriti različite olakšice za zakup. Istovremeno, tvrtke koje su poslovale u zgradama značajno oštećenim u potresu pokrenule su privremenu naglu potražnju za zamjenskim uredskim prostorima, što je zadržalo stopu nepopunjenosti uredskih prostora na niskih 4%.
- U prvoj polovici 2020. završena su dva projekta u Zagrebu – poslovni projekt mješovite namjene na Radničkoj cesti sa 7.500 m² tvrtke Euro Daus i 2. faza GTC-ovog projekta Matrix s 10.000 m² uredskog prostora uz Slavonsku aveniju.
- Nastavljena je izgradnja prethodno pokrenutih investicija – sjedišta tvrtke Infobip u Buzinu, koje bi trebalo biti dovršeno početkom 2021. te uredske zgrade u sklopu projekta BHB Domus, u zoni Heinzelova/Branimirova, čiji se dovršetak očekuje do kraja tekuće godine.
- U 1. polugodištu 2020. započela je izvedba 1. faze velikog projekta domaćeg developera City Island u Buzinu. Na ukupnom obuhvatu od oko 80.000 m² zemljišta planirana je faza izgradnja 250.000 m² komercijalnog prostora, a u 1. objektu površine 15.600 m² čija je izgradnja započela biti će smješteno novo sjedište Nove TV.
- Iako je utjecaj epidemije na uredske prostore zasada ograničen, epidemija je donijela strukturne promjene u načinu korištenja prostora koje će imati dugoročan utjecaj na tržište, kao što je npr. veći udio zaposlenika koji rade od kuće.
- Rezultati istraživanja koje su provele različite konzultantske kuće ukazuju na činjenicu da će poslodavci nastojati zadržati novu organizacijsku shemu koja uključuje barem povremeni rad od kuće i nakon što epidemija završi. Trend „open space“ ureda počeo se polako napuštati i prije epidemije, a zbog preporuke održavanja socijalne distance koji će se zasigurno zadržati u idućem razdoblju, uredska radna mjesta zahtijevat će više prostora po zaposleniku. Zbog svega navedenog, fleksibilni uredski prostori bit će sve traženiji.

Trgovački prostori



- Iako je tržište trgovačkih prostora u vrijeme nastupanja epidemije bilo vrlo stabilno, sektor trgovine je uz turistički sektor najviše pogođen utjecajem epidemije, a to se posebno odnosi na trgovačke centre, kojima u travnju i svibnju nije bilo dozvoljeno poslovanje.
- Većina zakupaca trgovačkih prostora uspjela je isposlovati određene olakšice za navedeni period. Trgovine prehrambenim proizvodima i mješovitom robom, drogerije i ostale trgovine osnovnim potrepštinama bile su izuzete od mjera zatvaranja, a online trgovine zabilježile su porast prometa.
- Stopa nepopunjenosti u najuspješnijim shopping centrima zadržala se na niskih 3%, dok je prosječna mjesečna zakupnina bila stabilna, a iznosila je oko 19 EUR/m².
- Nastavljen je trend izgradnje samostojećih trgovačkih objekata maloprodajnih lanaca i širenja njihove prodajne mreže u manjim gradovima, a najaktivniji su u proteklom razdoblju bili trgovački centri Plodine, Lidl, Konzum i Tommy. Na hrvatsko tržište ulazi novi maloprodajni trgovački lanac Eurospin koji je najavio otvaranje 20 trgovina diljem zemlje do kraja 2021., s 1. trgovinom u Zadru, čije je otvorenje planirano za Q3 2020.
- Nije bilo dovršetaka novih trgovačkih prostora u Zagrebu, a u drugim gradovima dovršena su 2 projekta s ukupno 30.000 m² trgovačkog prostora. Supernova je dovršila svoj retail park u Požegi, a u Makarskoj je dovršen trgovački centar SPOT, koji je s 19.000 m² površine najveći shopping centar na području između Splita i Dubrovnika.
- U 2021. trebala bi biti dovršena dva projekta trgovačke namjene na zagrebačkom području: rekonstrukcija Supernovinog Kaptol centra početkom godine, a novi shopping centar Z lo-
- kalnog developera u Španskom površine 34.000 m² do sredine godine.
- Očekujemo da će u idućem razdoblju interes kupaca biti nešto veći za retail parkove i high street lokale nego za klasične trgovačke centre, s obzirom da je u njima lakše poslovati u skladu s protu epidemiološkim mjerama. Generalan pritisak na trgovačke prostore stvorit će smanjena potrošnja građana, trend rasta udjela online trgovine u ukupnom prometu, koju je epidemija Covid 19 dodatno ubrzala, te moguća regulacija odnosno zabrana rada nedjeljom.



3. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

3.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane 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.

3.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje

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

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

3.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihoda

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

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.

3.4. Obrazloženje odabira metode procjenjivanja (čl. 68 Pravilnika)

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene PRIHODOVNOM METODOM – odabrana metoda za zgradu prema čl. 24. st. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Vrijednost zemljišta odredit ću poredbenom metodom iz dostupnih podataka – odabrana metoda za zemljište prema čl. 24. st.1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

4. PROCES PROCJENE

A) ZEMLJIŠTE

4.1. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNOSTI

Usporedba 1

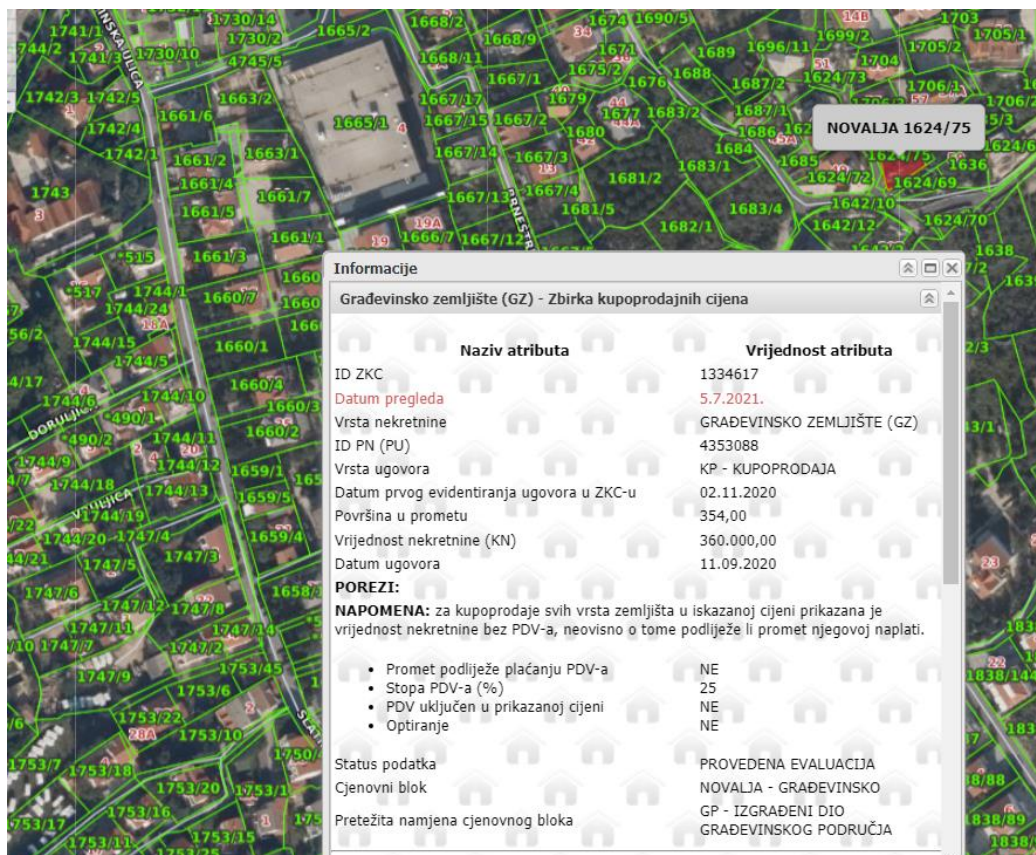
Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)

Novalja k.č. 1624/75 k.o. Novalja

Datum ugovora:	11.9.2020
Površina (m ²):	354,00
Cijena (kn):	360.000,00
Cijena (€):	47.816,00
Cijena (€/m ²):	135,07
Indeks cijena DZS-a:	126,91

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora

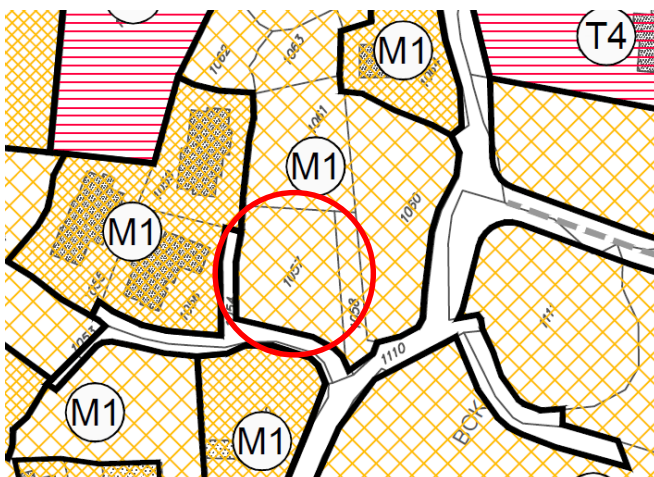
7,53 kn

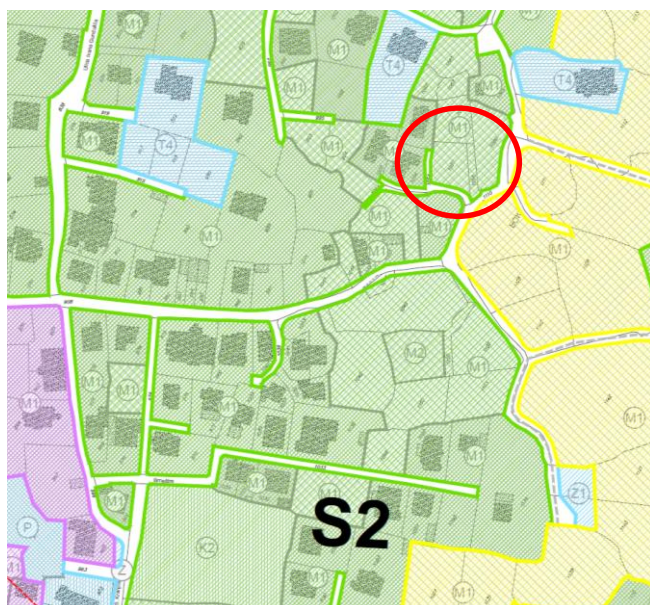


Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1334617
Datum pregleda	5.7.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4353088
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.11.2020
Površina u prometu	354,00
Vrijednost nekretnine (KN)	360.000,00
Datum ugovora	11.09.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NOVALJA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA





Županija:	LIČKO - SENJSKA ŽUPANIJA	
Općina:	GRAD NOVALJA	
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA NOVALJA	
Broj radnog naloga:	10 038 A	Dokumentacijski broj: 1313 A
Naziv kartografskog prikaza:	NAČIN I UVJETI GRADNJE - uvjeti gradnje	
Broj kartografskog prikaza:	4.B	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo):	"Županijski glasnik", br. 26/07 i 22/13	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Županijski glasnik", br. 16/16

Stranica 1000

Županijski

1.2.1.1. Mješovita namjena: stambeno-poslovna, pretežito stambena (M1)

Članak 15.

(1) Na površinama mješovite stambeno-poslovne, pretežito stambene namjene (M1) grade se, rekonstruiraju i održavaju:

- stambene građevine,
- stambeno-poslovne (pretežito stambene) građevine,
- poslovno-stambene (pretežito poslovne) građevine,
- javne i društvene građevine (dječji vrtić i dr.)
- ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel, pansion i aparthotel,
- poslovne građevine (K1, K2),
- javne zelene površine (parkovi i dječja igrališta),
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

(2) Individualne stambeno-poslovne građevine grade se u zonama individualne i mješovite gradnje (zone: S1, S2, S4, S5).

(3) Višestambene građevine (stambeno-poslovne) grade se unutar prostora predviđenog za mješovitu gradnju unutar zona: S1 i S2, kao i na lokaciji važećeg DPU dijela centralne zone- lokalitet „Dubić“ u dijelu koji nije suprotan ovom Planu.

(4) Individualne stambeno-poslovne građevine grade se kao samostojeće, a poslovni prostor smještava se unutar stambene i/ili zasebne građevine na istoj građevnoj čestici, uvažavajući uvjete iz članka 1. ovih Odredbi.

(5) Na građevnoj čestici individualne stambeno-poslovne građevine dozvoljena je gradnja poslovnih i pomoćnih građevina, a kod višestambene građevine pomoćnih građevina - garaža.

(6) Planom je dozvoljena samo pojedinačna interpolacija, rekonstrukcija i održavanje individualnih dvojnih ili skupnih stambeno-poslovnih građevina samo unutar zona S2, S4, S5.

5.2.3. Individualne stambene građevine u u zoni S2

Članak 52.

(1) Utvrđuju se uvjeti gradnje, rekonstrukcije i zamjenske gradnje individualnih (samostojećih, dvojnih i skupnih) stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih u zonama označenim na kartografskom prikazu br.4B: Način i uvjeti gradnje s oznakom „S2“. Gradnja unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja moguća je na postojećoj građevnoj čestici manje površine i širine od Planom uvjetovane, ali najmanje površine 300 m² i širine 12,0 m uz maksimalnu visinu građevine S+P+1 ili Po+P+1.

Usporedba 2Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)

Novalja k.č. 955/463 k.o. Novalja

Datum ugovora: 23.1.2020

Površina (m²): 434,00

Cijena (kn): 535.326,12

Cijena (€): 72.000,00

Cijena (€/m²): 165,90

Indeks cijena DZS-a: 125,39

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora

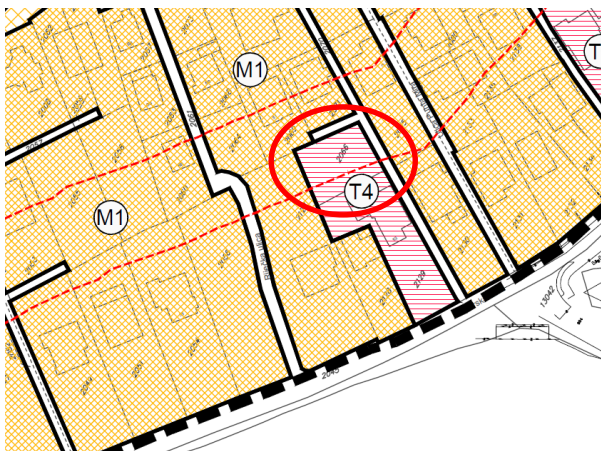
7,44 kn

NOVALJA 955/463

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1228846
Datum pregleda	5.7.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4200682
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	434,00
Vrijednost nekretnine (KN)	535.326,12
Datum ugovora	23.01.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NOVALJA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



2.2. GRAĐEVINE UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T)

2.2.1. Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko - turističke namjene

Članak 29.

(1) Površine smještaja ugostiteljsko-turističkih građevina označene su na kartografskom prikazu br.1. Korištenje i namjena površina.

(2) Ugostiteljsko-turističke građevine kategorije minimalno 4* Planom se smještaju na površinama sljedećih namjena:

- ugostiteljsko-turistička (T1 – hotel),
- ugostiteljsko-turistička (T4 – ((obiteljski) hotel, pension, apartotel i sl.),
- mješovita (M1, M2) s izgradnjom ugostiteljsko-turističke građevine tipa (obiteljskih hotela) i pansiona,
- mješovita (M1 i M2) te poslovna (K2) za građevine ugostiteljske djelatnosti sa ili bez smještaja.

jedne suterenske i više podrumskih etaža koje u slučaju izvedbe podzemne garaže mogu zauzeti do 80% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od međa), pri čemu se kod izvedbe podzemne garaže K_{se} može povećati za 50%. Iznad podzemne garaže treba ostvariti uvjetovane minimalne zelene površine.

(6) Posebni uvjeti

- Zaštita građevina i prostora kulturnih dobara ili prirodnih vrijednosti osigurava se prema članku 23. stavku (5) ovih Odredbi.

2.2.2. Uvjeti gradnje građevina ugostiteljsko - turističke namjene

Članak 31.

(1) Uvjeti gradnje za ugostiteljsko-turističke građevine određuju se prema tipu građevine, položaju u prostoru, sa smještajem u zonama iste ili druge namjene te ovisno o vrsti zahvata: nova gradnja ili rekonstrukcija.

(stana) površine do 100 m², ali ne više od 30% GBP-a.

1.2.3. Ugostiteljsko-turistička namjena (T)

Članak 18.

(1) Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (T) grade se, rekonstruiraju i održavaju:

- hotelske građevine, na površinama označenim s (T1),
- (obiteljski) hoteli, pansioni i aparthoteli, na površinama označenim s (T4).

(2) Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke građevine mogu se graditi i uređivati i druge prateće građevine i površine kao što su:

- uslužno-trgovački i ugostiteljski sadržaji,
- društveni, kulturni i zabavni sadržaji,
- građevine i površine za sport i rekreaciju,
- parkovne zelene površine,
- prometne, infrastrukturne i komunalne površine, građevine i uređaji.

(3) Građevine iz stavka (2), smještene na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene kao prateći sadržaji, grade se i uređuju temeljem odredbi za osnovnu namjenu.

(4) Unutar ugostiteljsko-turističke građevine tipa (obiteljski) hotel, pension i apartotel može se smjestiti jedna (1) stambena jedinica površine do 100 m², ali ne više od 30% GBP-a.

1.2.4. Zaštitne zelene površine (Z)

Članak 19.

(3) Utvrđuju se uvjeti gradnje za ugostiteljsko-turističke građevine u neizgrađenim dijelovima u zonama ugostiteljsko-turističke namjene oznake (T4):

- Najmanja površina građevne čestice iznosi...1500 m²
- Najveći dopušteni kapacitet građevine iznosi.....80 kreveta
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (K_{ig}) iznosi.....0,3
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (K_{is}) iznosi.....1,5
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi $P_0+S+P+2+P_k$ ili $P+3$ odnosno do 14,0 m, a ako se zadnja etaža izvodi kao uvučeni kat (K_u), $P+2+K_u$,
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca i najmanje jedne susjedne međe iznosi.8,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od ostalih međa iznosi.....5,0-5,0-3,0 m

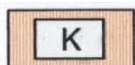
Usporedba 3*Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)***Malinska
Dubasnica** k.č. 176/1 k.o. Bogović

Datum ugovora:	13.12.2018
Površina (m²):	1.640,00
Cijena (kn):	1.588.436,77
Cijena (€):	215.000,00
Cijena (€/m²):	131,10
Indeks cijena DZS-a:	113,50


Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora

7,39 kn

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1018312
Datum pregleda	5.7.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3937494
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.640,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.588.436,77
Datum ugovora	13.12.2018
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MALINSKA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

**POVRŠINE POSLOVNE NAMJENE**

pretežito trgovačke - K21, K22 i K23; s mogućim smještajem Ks1, Ks2 i Ks3

Županija/Grad Zagreb Općina/grad	PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA OPĆINA MALINSKA - DUBAŠNICA	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UPU 1-MALINSKA, RADIČI (GP-1)		
Naziv kartografskog prikaza: NAČIN I UVJETI GRADNJE		
Broj kartografskog prikaza: 4.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000	
Odluka o izradi plana (službeno glasilo): "Službene novine Primorsko-goranske županije" br.4/16, 7/16		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine Primorsko-goranske županije" br. 5/17

Površina poslovne namjene - pretežito trgovačke (K₂)

Članak 16.

Površina poslovne namjene - pretežito trgovačke (K₂) namijenjena je gradnji poslovne građevine u kojoj je moguć smještaj trgovačkih, uslužnih, komunalno servisnih i sličnih sadržaja.

Unutar površine K₂ nije moguća gradnja, niti smještaj sadržaja stambene namjene ili bilo koji oblik smještaja.

2.3.2. Uvjeti smještaja poslovne građevine - pretežito trgovačke unutar površine K₂

Članak 43.

1. oblik i veličina građevne čestice

Površina poslovne namjene - pretežito trgovačke (K₂) istovjetna je planiranoj građevnoj čestici čiji su oblik i veličina definirani grafičkim dijelom plana. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

2. namjena građevine

Površina poslovne namjene - pretežito trgovačke (K₂) namijenjena je gradnji poslovne građevine u kojoj je moguć smještaj trgovačkih, uslužnih, komunalno servisnih i sličnih sadržaja.

Unutar površine K₂ nije moguća gradnja, niti smještaj sadržaja stambene namjene ili bilo koji oblik smještaja.

hr/default.asp?Link=odluke&id=27287

34/10

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice nadzemno (k_{ig}) iznosi 0,5, dok podrumski etaža građevine može zauzimati do najviše 80% površine građevne čestice.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice nadzemno (k_{in}) iznosi 1,0.

Parcela=1640 m²

Podrum=1640*0,8=1312 m² * 0,5 =656 m² gbp

MaX KIS NADZEMNO = 1 =1640 m²

Max kis =(656+1640)/1640 =1,4

UTJECAJ NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI (čl. 4 Pravilnika)

Postupak interkvalitativnog izjednačenja provest će se sa 4 usporedne nekretnine. Ne očekuje se pojava neuobičajenih okolnosti koje se očituju kao:

- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA 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 DZS-a 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, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje

Indeks cijena stambenih objekata DZS-a za međuvremensko izjednačenje:

132,80

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		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
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	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
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

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan procjene (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m²
Novalja	47.816,00	126,91	132,80	1,05	50.035,18	141,34
Novalja	72.000,00	125,39		1,06	76.254,88	175,70
Malinska Dubašnica	215.000,00	113,50		1,17	251.559,47	153,39
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						156,81

Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba Nr.1	Usporedba Nr.2	Usporedba Nr.3
	Novalja	Novalja	Novalja	Malinska Dubašnica
	Novalja, k.č. 1730/2 i 1730/14 k.o. Novalja	k.č. 1624/75 k.o. Novalja	k.č. 955/463 k.o. Novalja	k.č. 176/1 k.o. Bogović
OSNOVNI ULAZNI PODACI	<i>pretežno trgovačka ili ugostiteljska, može stambeni dio do 30% GBP</i>	<i>pretežno stambena i stambeno poslovna (čl 52, min 300 m2, kis=1,2)</i>	<i>čl. 29, smještaj ugost. Objekata iz T4 može u M1 i K2, u T4 može i može stambeni dio do 30% GBP</i>	<i>čl. 16 UPU 1- Malinska, Radići; trgovačka namjena bez bilo kakvog smještaja</i>
zona prema planu:	K2	M1, S2	T4	K2 ₂
Međuvremenski izjednačena cijena	--	50.035	76.255	251.559
Površina čestice	959,00	354,00	434,00	1.640,00
Cijena po metru kvadratnom	--	141,34	175,70	153,39
ASPEKTI POVOLJNOSTI				
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	1. ktg	1. ktg	1. ktg	1. ktg
Kolni pristup	da	da	da	da
Opterećenost zemljišta	ne	ne	ne	ne
Komunalna infrastruktura (samo za priključak struje)	moгуćnost priključenja	moгуćnost priključenja	moгуćnost priključenja	moгуćnost priključenja
Veličina zemljišta - u odnosu na min. za zonu prema Planu	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
Plan u primjeni	da	da	da	da
Pravni i stvarni razlozi	uredno	uredno	uredno	uredno
Usklađenost sa prostornim planom u ostalom (širina građevinske čestice...)	da	da	da	da
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	156,81	141	176	153
Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnika)	<i>čl. 26, kis=1,2</i> kis=1,2	<i>čl. 52, kis=1,2</i> kis=1,2	<i>čl. 31, kis=1,5</i> kis=1,5	kis=1,4
Prilagodba	1	1,00	0,89	0,92
Prilagođena prodajna cijena po m2	146,28	141	156	141
Indikator vrijednosti po m2	146	141	156	141

1

1

1

STATISTIKA				
Prosjeck:	146,28			
Odstupanje od prosjeka (Eur/m2):		-4,94	10,10	-5,16
Kvadrat odstupanja:		24,37	101,94	26,63
Suma:	152,93			
Standardno odstupanje:	8,74			
Pravilo dva-sigma (čl. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	17,49			
		-0,28	0,58	-0,30
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne
Odstupanja od prosjeka (čl. 4 Pravilnika = ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		-0,03	0,07	-0,04

Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0,00%	-12,36%	-8,70%
--	--	-------	---------	--------

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK	
10.05.2021.	7.526977
Usklađena vrijednost Eur/ m2	146,00
Usklađena vrijednost Kn/ m2	1.098,94
Prometna vrijednost (Eur)	140.014,00
Prometna vrijednost (kn)	1.053.882,16

B) ZGRADA**NAPOMENA:**

Na dijelu k.č. 1730/2 k.o. Novalja izgrađen je montažni skladišni prostor koji neće biti predmet procjene jer prema dopisu isti nema legalnost niti je isti u posjedu stranaka.

**PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA**

Za potrebe izračuna tržišne vrijednosti zgrade prihodovnom metodom, od nadležnog upravnog tijela zatražena je informacija o mogućnosti izdavanja izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena o zakupu poslovnih prostora na području Novalje.

13. 07. 2021.

Gmail - izvod iz ZKC-a



Ante Vuković <ante.vukovic.zd@gmail.com>

izvod iz ZKC-a

Ante Vuković <ante.vukovic.zd@gmail.com>
Prima: Igor Šikić <igor.sikic@licko-senjska.hr>

10. svibnja 2021. u 21:16

Poštovani,
za potrebe sudskog postupka na Općinskom sudu u Pagu trebam izraditi procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine u Novalji.
Za to mi trebaju podaci o zakupu poslovnih prostora na području grada Novalje. Da li ste u mogućnosti izraditi traženi izvadak?
S poštovanjem,

.....
Ante Vuković ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
ovlašteni energetska certifikator
Ive Mašine 3b
23000 Zadar
M: 095 8500 214

Kako nisam dobio povratnu informaciju, za potrebe ovog elaborata koristit ću izvadak iz kupoprodajnih cijena za zakup poslovnih prostora u gradu Pagu.

REPUBLIKA HRVATSKA - ZADARSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I KOMUNALNE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: ANTE VUKOVIĆ (27022993678)

ID Izvatka: 25714

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	ZADARSKA ULICA 20, PAG	GOLUBA 41, PAG	PODMIR 20, PAG	ULICA KRALJA TOMISLAVA 4, PAG	ULICA KRALJA TOMISLAVA 11, PAG	KRALJA TOMISLAVA 20, PAG
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	12751/2	14379	12361	15494	15738	15546
6	K.O.	PAG	PAG	PAG	PAG	PAG	PAG
	KAT ASTAR						
7	POVRŠINA U PROMETU (m ²)						
8	POVRŠINA PP (m ²)	60	25	60	25	40	27
9	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)						
10	GODINA IZGRADNJE						
11	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	4	3				
12	ETAŽA (KAT)	VE - PO+PR+K+PK	VE - PR+2	VE - PR+1			
13	POLOŽAJ PP	U	U	U	U	U	U
14	NAMJENA PP	TRGOVAČKA DJELATNOST	USLUŽNA DJELATNOST (TURISTIČKA AGENCIJA)	USLUŽNA DJELATNOST	TRGOVAČKA DJELATNOST	USLUŽNA DJELATNOST	TRGOVINA NA MALO
15	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (KN)	1.500,00	1.850,00	1.800,00	1.700,00	1.250,00	2.000,00
16	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	202,52	248,34	237,53	229,42	168,95	264,29
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	12.02.2019	12.01.2018	26.02.2021	20.03.2019	09.09.2019	08.05.2020
19	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	NA ODREĐENO VRIJEME (OD 01. 02. 2019. DO 01.	NA NEODREĐENO VRIJEME (OD 01. 01. 2018.	NA ODREĐENO VRIJEME (OD 26. 02. 2021. - 01. 01.	NA ODREĐENO VRIJEME (5 GODINA)	NA ODREĐENO VRIJEME (OD 01. 04. 2020. DO 31.	NA ODREĐENO VRIJEME (OD 01. 06. 2020. DO 15.
20	CIJENOVNI BLOK	PAG - GRAĐEVINSKO 2	PAG - GRAĐEVINSKO 2	PAG - GRAĐEVINSKO 2	PAG - GRAĐEVINSKO 2	PAG - GRAĐEVINSKO 2	PAG - GRAĐEVINSKO 2
21	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	ADRESA	NAPOMENA
1	ZADARSKA ULICA 10, PAG	POSLOVNI PROSTOR NALAZI SE U PRIZEMLJU ZGRADE. ZAKUPNIK ĆE U POSLOVNOM PROSTORU OBAVLJATI PRODAJU KLIMA UREĐAJA I OSTALE OPREME. ZA ZGRADU JE IZDANO IZVRŠNO RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU OD STRANE UO ZA PROVEDBU DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJE ZŽ, ISPOSTAVA PAG; KLASA: UP/I-361-03/12-11/69, URBROJ: 2198-11-05/3-12-6 OD 03. PROSINCA 2012. GODINE, IZVRŠNO 19. PROSINCA 2012. GODINE). OZAKONJENA JE STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA S JEDNOM STAMBENOM JEDINICOM TE TRGOVINOM I PROSTOROM ZA PRODAJU PEKARSKIH PROIZVODA.
2	GOLISA 41, PAG	POSLOVNI PROSTOR SASTOJI SE OD RECEPCIJE, UREDA I SANITARNOG ČVORA. NA PREDMETNOJ K.Č. RJEŠENJEM O IZVEDENOM STANJU KOJE JE IZDALA AGENCIJA ZA OZAKONJENJE NEZAKONITO IZGRADENIH ZGRADA (KLASA: UP/I-361-03/14-01/9538, URBROJ: 403-02-2-1/0086-17-16 OD 12. 09. 2017. GODINE, IZVRŠNO 20. 10. 2017. G.) OZAKONJENA JE REKONSTRUKCIJA - DOGRADNJA I NADOGRADNJA POSTOJEĆE ZGRADE STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE: DOGRADNJA STUBIŠTA I STAMB. PROSTORA NA KATU NA SIEVEROZAPADNOM PROČELJU TE NADOGRADNJA DRUGOG KATA, TAKO DA JE ZGRADA NAKON REKONSTRUKCIJE ZAVRŠENA, SLOBODNOSTOJEĆA, MANJE ZAHTEJNA ZGRADA, GBP-A 347, 08 M2, DVOSTREŠNOG I DUELOM JEDNOSTREŠNOG KROVA, KOJA IMA TRI ETAŽE - PRIZEMLJE I DVA KATA U KOJIM SE NALAZE JEDNA STAMB. FUNKCIONALNA JEDINICA I JEDNA POSLOVNA FUNKCIONALNA JEDINICA.
3	PODMIR 20, PAG	POSLOVNI PROSTOR NALAZI SE U PRIZEMLJU ZGRADE I SASTOJI SE OD DVIJE SPOJENE PROSTORIJE I WC-A.
4	ULICA KRALJA TOMISLAVA 4, PAG	BR. PL.: 3690
5	ULICA KRALJA TOMISLAVA 11, PAG	POSLOVNI PROSTOR SASTOJI SE OD PROSTORIJE OD 40 M2 U PRIZEMLJU ZGRADE.
6	KRALJA TOMISLAVA 20, PAG	POSLOVNI PROSTOR NALAZI SE U PRIZEMLJU ZGRADE I SASTOJI SE OD JEDNE PROSTORIJE I SANITARNOG ČVORA.

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VELA ULICA 10 odnosno na k.č. 12237; 15443 k.o. PAG, PAG; PAG, PAG. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku PAG - GRAĐEVINSKO 2.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-06/21-02/57

URBROJ: 2198/1-07/32-21-2

ZADAR, 4.5.2021.

IZRADIO/IZRADILA:
IVANA DEMO

ODOBRIO/ODOBRILA:

IVANA DEMO
Digitally signed
by IVANA DEMO
Date: 2021.05.04
13:31:00 +02'00'

IGOR BAČIĆ
Digitalno
potpisan: IGOR
BAČIĆ
Datum:
2021.05.04
13:38:29 +02'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razizemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

POLOŽAJ PP: U – ULIČNI, D – DVORIŠNI

Usporedba 1Kupoprodajni ugovor (ID izvatka:25714)

Pag, Zadarska ulica 10

Ugovor:	12.2.2019
Površina (m ²):	60,00
Cijena zakupa (kn):	1.500,00
Cijena (€):	202,52
Cijena (€/m ²):	3,38
Indeks cijena DZS-a:	118,67

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora 7,41 kn

Usporedba 2Kupoprodajni ugovor (ID izvatka:25714)

Pag, Golija 41

Ugovor:	12.1.2018
Površina (m ²):	25,00
Cijena zakupa (kn):	1.850,00
Cijena (€):	248,34
Cijena (€/m ²):	9,93
Indeks cijena DZS-a:	110,54

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora 7,45 kn

Usporedba 3Kupoprodajni ugovor (ID izvatka:25714)

Pag, Podmir 20

Ugovor:	26.2.2021
Površina (m ²):	60,00
Cijena zakupa (kn):	1.800,00
Cijena (€):	237,53
Cijena (€/m ²):	3,96
Indeks cijena DZS-a:	132,80

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora 7,58 kn

Usporedba 4Kupoprodajni ugovor (ID izvatka:25714)

Pag, Ulica kralja Tomislava 4

Ugovor:	20.3.2019
Površina (m ²):	25,00
Cijena zakupa (kn):	1.700,00
Cijena (€):	229,42
Cijena (€/m ²):	9,18
Indeks cijena DZS-a:	118,67

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora 7,41 kn

Usporedba 5Kupoprodajni ugovor (ID izvatka:25714)

Pag, Ulica kralja Tomislava 11

Objavljen:	9.9.2019
Površina (m ²):	40,00
Cijena zakupa (kn):	1.250,00
Cijena (€):	168,95
Cijena (€/m ²):	4,22
Indeks cijena DZS-a:	118,05

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora 7,40 kn

Usporedba 6Kupoprodajni ugovor (ID izvatka:25714)

Pag, Ulica kralja Tomislava 20

Objavljen:	8.5.2020
Površina (m²): 78+139*0,25=	27,00
Cijena zakupa (kn):	2.000,00
Cijena (€):	264,29
Cijena (€/m²):	9,79
Indeks cijena DZS-a:	126,30

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora

7,57 kn

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje

Indeks cijena stambenih objekata DZS-a za međuvremensko izjednačenje:

132,80trgovačka -prodaja klima uređaja
uslužna djelatnost (prizemlje)

uslužna djelatnost (prizemlje)

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m²
1 Pag, Zadarska ulica 10	202,52	118,7	132,8	1,12	226,64	3,78
3 Pag, Podmir 20	237,53	132,8	132,8	1,00	237,53	3,96
5 Pag, Ulica kralja Tomislava 11	168,95	118,1	132,8	1,12	190,05	4,75
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						4,16

turistička agencija

trgovačka djelatnost

trgovina na malo

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m²
2 Pag, Golija 41	248,34	110,5	132,8	1,20	298,35	11,93
4 Pag, Ulica kralja Tomislava 4	229,42	118,7	132,8	1,12	256,74	10,27
6 Pag, Ulica kralja Tomislava 20	264,29	126,3	132,8	1,05	277,89	10,29
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						10,83

Zbog pojave neuobičajenih okolnosti (pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od ±30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i nterkvalitativnog izjednačenja) daljnji postupak tržišne vrijednosti nekretnine provest će se sa usporednim nekretninama br. 2,4 i 6.

Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba Nr.2	Usporedba Nr.4	Usporedba Nr.6
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	298	257	278
Površina	269,79	25,00	25,00	27,00
Cijena po metru kvadratnom	--	11,93	10,27	10,29
Indikator vrijednosti po m2	11	12	10	10
STATISTIKA				
Prosjek:	10,83			
Odstupanje od prosjeka (Eur/m2):		1,10	-0,56	-0,54
Kvadrat odstupanja:		1,21	0,32	0,29
Suma:	1,82			
Standardno odstupanje:	0,95			
Pravilo dva-sigma (čl. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	1,91			
Odstupanja od prosjeka (čl. 4 Pravilnika = ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		0,10	-0,05	-0,05
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0,00%	0,00%	0,00%

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK

10.05.2021. 7,526977

Usklađena vrijednost Eur/ m2	11,00
Usklađena vrijednost Kn/ m2	82,80

ANALIZA MOGUĆEG PRIHODA

MOGUĆI MJESEČNI PRIHOD = Korisna vrijednost površine x 82,80 kn/ m2

Prostor u zakupu		MJESEČNO	UKUPNO
Novalja, k.č. 1730/2 i 1730/14 k.o. Novalja, katnost zgrade P+1, ugrađena	269,79	82,80	22.337,45
		Ukupno (€):	2.967,65
		Ukupno (kn):	22.337,45

Faktor korištenja zgrade (FK)

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

PODACI O NEKRETNINI		Novalja, k.č. 1730/2 i 1730/14 k.o. Novalja, katnost zgrade P+1, ugrađena	
Godina vrednovanja			2021
Godina izgradnje (podrum + prednji dio prizemlja)			1900
Godina rekonstrukcije (dogradnja stražnjeg dijela prizemlja i nadogradnja 1. kata)			1980
Starost objekta (od rekonstrukcije)			41
Tip nekretnine		stambene i poslovne zgrade (klasična urbana gradnja)	
Održivi vijek korištenja (granice)			100-120
Održivi vijek korištenja (odabrano)			100
Održivi vijek korištenja, umanjenje od mjerodavne rekonstrukcije zgrade (10% zbog sačuvanih temelja i nosivih zidova ili 15 % ako su još ostali sačuvani i krov i konstrukcija ploča)			85
Faktor korištenja zgrade:			
A - lokacija / tržište			2
B - zgrada općenito			1
C - stanje zgrade			2
FK odabrano:			2
Relativna starost			48,24%
OOVK (%)			57
OOVK (god)			48
Zamjenska starost zgrade			37
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			43,00%

prilog 9

prilog 9

prilog 10

prilog 10

Prostor u zakupu		MJESEČNO	UKUPNO
Novalja, k.č. 1730/2 i 1730/14 k.o. Novalja, katnost zgrade P+1, ugrađena	269,79	82,80	22.337,45
		Ukupno (€):	2.967,65
		Ukupno (kn):	22.337,45
Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska korekcija stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine:	vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	od -0,5 do -1,0	
	dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0	0,0%
	loš do dobar, povećani rizici	od +0,5 do +1,0	
Kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost.):	naročito dobra	do -0,5	
	prosječna	0,0	
	naročito loša	do +1,0	0,5%
Gospodarska situacija:	naročito dobra	do -0,5	
	prosječna	0,0	0,0%
	naročito loša	do +1,0	
Razvojni potencijal nekretnine:	ne postoji	0,0	0,0%
	uočljiv	do -1,0	
	visok	do -2,0	
			0,5%
Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
poslovne zgrade	od 5% do 6%	6,00%	6,50%
Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (kn)	
Mjesečni bruto prihod		22.337,45	
Godišnji bruto prihod		268.049,38	
Rizik gubitka zakupa / najma	15%	40.207,41	
Troškovi upravljanja	0%	0,00	
Troškovi održavanja	10%	26.804,94	
Modernizacija	5%	13.402,47	
Pogonski (režijski) troškovi	0%	0,00	
Ukupni troškovi gospodarenja		80.414,82	
Vrijednost zemljišta		1.053.882,16	
Kamata na vrijednost zemljišta		68.502,34	
Godišnji neto prihod		119.132,23	
Tržišna kamatna stopa na nekretninu		6,50%	
Održivi vijek korištenja građevine		48	
Multiplikator		14,66	
Prihodovna vrijednost zgrade		1.746.101,86	
Vrijednost zemljišta		1.053.882,16	
Dodatni prihodi		0,00	
Dodatni troškovi		0,00	
Prihodovna vrijednost nekretnine (KN)		2.799.984,02	
Prihodovna vrijednost nekretnine (Eur)		371.993,17	

MIŠLJENJE

Prema svemu navedenom mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan očevida 10.05.2021. godine iznosi:

2.800.000,00 Kn ~ 372.000,00 €

10.400,00 Kn/m² ~ 1.380,00 €/m² (korisne vrijednosti površine)

U procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nisu naznačeni porezi kod kupoprodaje nekretnina.

Zaokruživanje procijenjenih vrijednosti sukladno čl. 68. st. 5 Pravilnika.

Izradio:

ANTE VUKOVIĆ, ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina

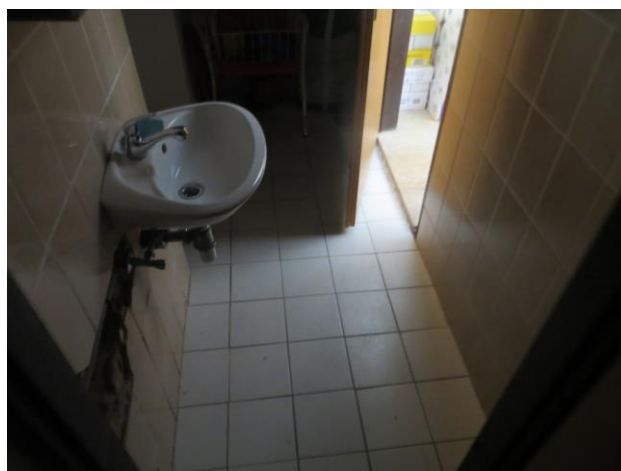
IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom jamčim da je procjembeni elaborat izrađen neovisno i nepristrano, da ne postoji mogući sukob interesa i 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, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

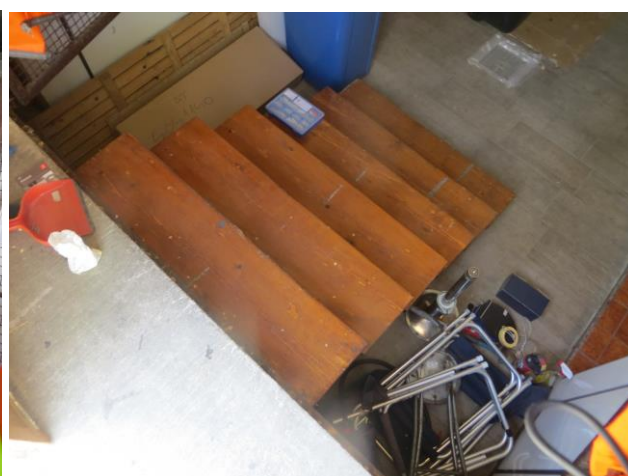
ANTE VUKOVIĆ, ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina

FOTOGRAFIJE

- Poslovni prostor prizemlje:

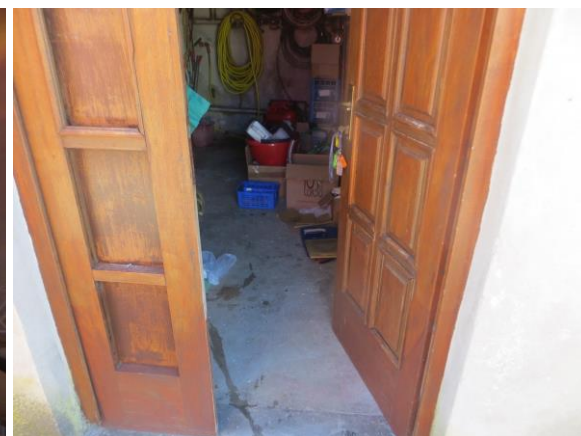
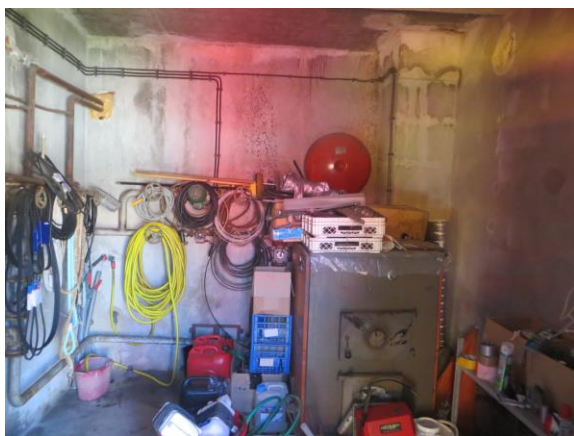


- Skladište:

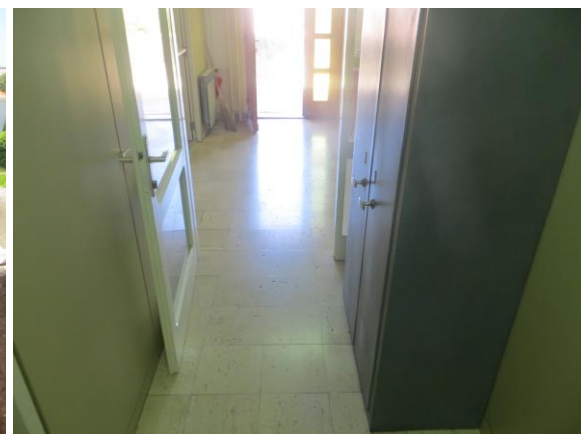


- Spremišta i kotlovnica:





1. kat





Pročelja

