

Mirko Duhović dipl. ing. građ.

SUDSKI VJEŠTAK IZ PODRUČJA GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNOSTI

ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU Broj: 4 Su-113/2019. od 26. ožujka 2019.g.

Tel: 020 -715 393, Mob: +385 (0)98 - 427 979

KORČULA, Cvjetno naselje 41

E-mail: mirko.duhovic@du.t-com.hr

Br: 08-2019.

Korčula, 30.09.2019. godine

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnine:

POSLOVNI PROSTOR VP-29 - DOC DUBROVNIK

k.č. *2680 i 880/9, etaža E-62, k.o. Gruž

Lokacija:

DOC - Lapad, Dubrovnik

Svrha:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Naručitelj:

KERUM d.o.o. u stečaju



NARUČITELJ:

KERUM d.o.o. u stečaju
stečaj posl.br. 4.St-2/2013

VLASNICI:

KERUM d.o.o. Split, za1/2
STRATEGIJA d.o.o. S za1/2

* Z-5853/13. od 22.10.2018. g. - PREDBILJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA
Na temelju ugovora o kupoprodaji br.ov. 10192/07 i 11651/07
solmeniziranog od javnog bilježnika Lucija Carić iz Dubrovnika
solmeniziranog od javnog bilježnika Lucija Carić iz Dubrovnika
pribilježuje se pravo vlasništva u korist :
BERKOVIĆ JELKA, OIB: 10395790228, Peline 2, 20000 Dubrovnik

IZVRŠITELJ:

Mirko Duhović dipl.ing.građ.
Stalni Sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Županijski sud u Dubrovniku,
Rješenje: 4-Su-113/2019. od 26.ožujka 2019. godine

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:

Lokacija:

Adresa:

Zemljišnoknjižna čestica - zk:

Katastarska čestica - katastar:

Zemljišnoknjižni uložak:

Namjena:

Pregled građevine:

Dan vrednovanja:

Svrha procjenjivanja:

Pretpostavka procjenjivanja:

Energetski učinkovitost:

poslovni prostor "VP 29"

DOC - Lapad, Dubrovnik

Kralja Tomislava 7, Dubrovnik

k.č. *2680 i 880/9, etaža E-62, k.o. Gruž

k.č. 680/1, k.o. Dubrovnik - nova izmjera

z.u. 2874, z.k. TIJELO I, suvlasnički dio: 28/10000, E-62

poslovna

lipanj 2015.

30.09.2019.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Za poslovne potrebe u stečajnom postupku

Nije priložen energetski certifikat

Pokazatelj vrijednosti:

Nakon provedenog postupka procjene nekretnine mišljenja sam da **tržišna vrijednost**
predmetnih nekretnina iznosi:

625.000,00 kn

Prema srednjem tečaju HNB na dan:

30.09.2019. godine.

1 € = 7,390 kuna

84.573,75 €

KP = 35,72 m²

TV/KP = 17.497,20 kn/m²

ili

TV/KP = 2.367,69 €/m²

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

I z r a d i o :

Mirko Duhović dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4 Su-113/2019
Dubrovnik, 26. ožujka 2019.

Županijski sud u Dubrovniku, po predsjednici suda Jositi Begović, temeljem članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14, 123/15 i 29/16 - dalje: Pravilnika), a povodom zahtjeva Mirka Duhovića za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom

r i j e š i o j e:

MIRKO DUHOVIĆ, dipl. ing. građ. iz Korčule, Cvjetno naselje 41, OIB: 81343718665, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda pod brojem 4 Su-151/2015 od 25. ožujka 2015.g. Mirko Duhović imenovan je stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva na vrijeme od četiri godine, a rješenjem pod brojem 4 Su-191/2016 od 24. svibnja 2016.g. prošireno je područje vještačenja i na procjenu vrijednosti nekretnina.

Spomenuti je u roku iz članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem. Uz zahtjev je priložio dokaze o ispunjavanju uvjeta iz članka 12. stavak 3. Pravilnika.

Budući je utvrđeno da nema zapreka za ponovno imenovanje, to je valjalo odlučiti kao u izreci temeljem odredbe članka 12. stavak 5. Pravilnika.



Predsjednica:

Josita Begović

D-NA:

1. vještaku,
2. Ministarstvu pravosuđa RH,
3. Općinskom sudu u Dubrovniku i Metkoviću.

S a d r Ź a j :

I. PRIMJENJENI PROPISI I STRUČNA LITERATURA

II. ZADATAK

- II.1. Zadatak - općenito
- II.2. Dan vrednovanja
- II.3.. Dan kakvoće
- II.4. Opis nekretnine
- II.5. Prostorna identifikacija
- II.6. Osnovica za vrednovanje

III. POSTOJEĆE STANJE - OČEVID - KAKVOĆA

- III.1. Zemljište - namjena
- III.2. Vanjski objekti - infrastruktura
- III.3. Građevine - karakteristike, konstrukcija, materijali i kakvoća
- III.4. Zemljišno knjižno i katastarsko stanje
- III.5. Legalitet nekretnine
- III.6. Iskaz površina
 - III.6.1. Zemljište
 - III.6.2. Vanjski uređaji
 - III.6.3. Građevine
 - III.6.3.1. Tlocrt poslovnog prostora
- III.7. Foto dokumentacija

IV. ODABIR METODE PROCJENE

- IV.1. Analiza tržišta - gospodarsko stanje
- IV.2. Prikaz izvora podataka
- IV.3. Metode procjene
- IV.4. Zaključak o odabiru metode procjene

V. PROCJENA

- V.1. Vrijednost zemljišta
- V.2. Vrijednost građevina
- V.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine
- V.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

VI. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

VII. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

I. PRIMJENJENI PROPISI I STRUČNA LITERATURA

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti **nekretnina** i to osobito:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19)
- Za obračun površina i obujma građevina primjenjena HRN ISO 9836/2011
- Pravilnik o utvrđivanju obujma i površine građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)
- Prostorni planovi JLS
- Podaci nadležnih službi o lokacijskim informacijama, utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta, visine komunalnog i vodnog doprinosa, te naknade za priključke na objekte i uređaje komunalne infrastrukture
- Zakon o energetske učinkovitosti (NN 127/14)
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrada i energetskom certificiranju (NN 88/2017)
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (MGIPU)
- Pokazatelji Troškova građenja (HGK 1/2017)
- European Valuation Standard (EVS) blue book 7 izdanje (TEGoVA)

II. ZADATAK

II.1. ZADATAK - OPĆENITO

Temeljem zahtijeva KERUM d.o.o. u stečaju, radi se procjena poslovnog prostora označenog kao "VP 29" lociranog u poslovnom objektu DOC Dubrovnikne na adresi Kralja Tomislava 7, 20000 Dubrovnik.

Prema zahtijevu stranke procjenom je obuhvaćana:

Zemljišnoknjižna čestica - zk: k.č. *2680 i 880/9, etaža E-62, k.o. Gruž

Katastarska čestica - katastar: k.č. 680/1, k.o. Dubrovnik - nova izmjera

z.u. 2874, z.k. TIJELO I, suvlasnički dio: 28/10000, E-62

Procjena se radi temeljem analize priložene i prikupljene dokumentacije, izvršenog očevida na licu mjesta, vrednovanja tržišnih elemenata te primjenom pozitivnih zakonskih propisa.

Procjena se radi na zahtijev stranke i služi u poslovne svrhe u stečajnom postupku.

Indetifikacija i površine nekretnina uzete su prema dostupnim podacima iz katastra i zemljišne knjige te stanja na terenu. Površine zgrada su obračunate temeljem izmjere.

II.2. DAN VREDNOVANJA 30.09.2019. god.

II.3. DAN KAKVOĆE 30.09.2019. god.

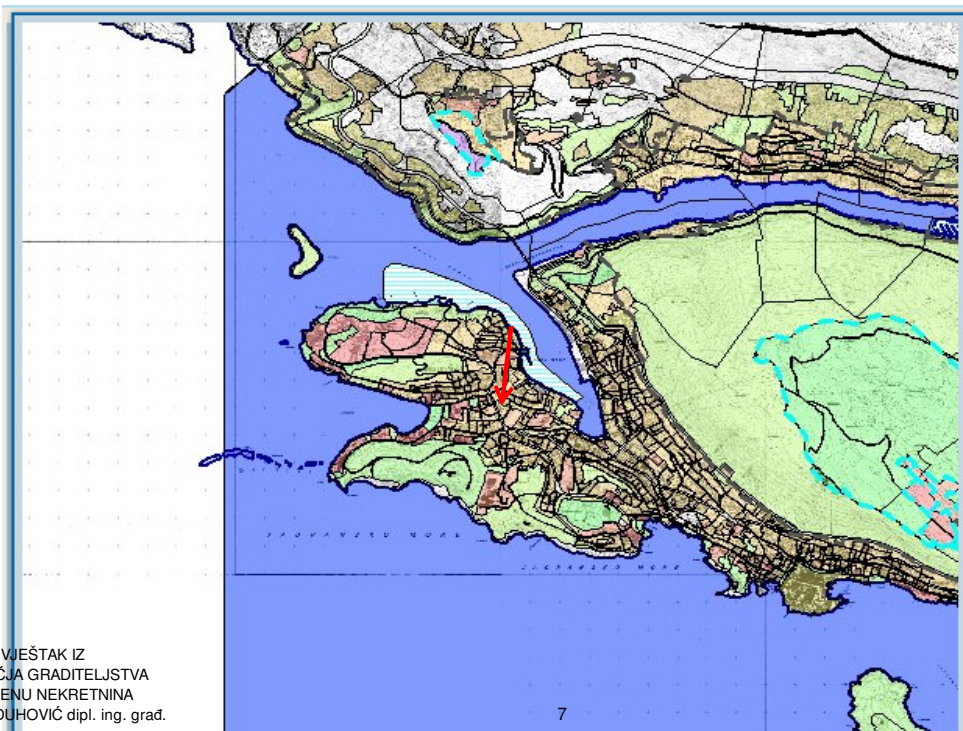
II.4. OPIS NEKRETNINE

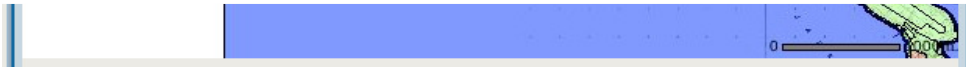
U naravi se radi o poslobnom prostoru smještem na visokom prizemlju poslovnog objekta DOC u Dubrovniku na adresi Kralja Tomislava 7, 20000 Dubrovnik. Prostor ima jednu etažu a sastoji se od prodajno-uslužnog prostora i sanitarnog čvora. U prostor ase ulazi sa zajedničke terase koja služi kao pješačka komunikacija. Zgrada je stara oko 30 godina. Sagrađena je kao poslovna građevina s više poslovnih prostora i zajedničkim pješačkim površinama. Ima visinu NP+VP+1. Komunikacija među etažama je vanskim stubišten. Parking je zajedničku i za cijelu građevinu ispred građevine na razini prizemlja. Zgrad ima nosivu ab konstrukciju s ravnim ab pločama kao međukatnu konstrukciju, ravan krov na kojemu su izvedene termo i hidro izilacija. Olukci od pocinčanog lima. Fasade žbukane. Unutrašnji pregradni zidovi su od opeke ili gipsa bojeni disperzivnim bojama a u mokrim prostorima obloženi keramičkim pločicama. Podovi od keramike i kanena. Zgrada je priključena na grdasku komunalnu infrastrukturu.

II.5. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

II.5.1. Šira lokacija:

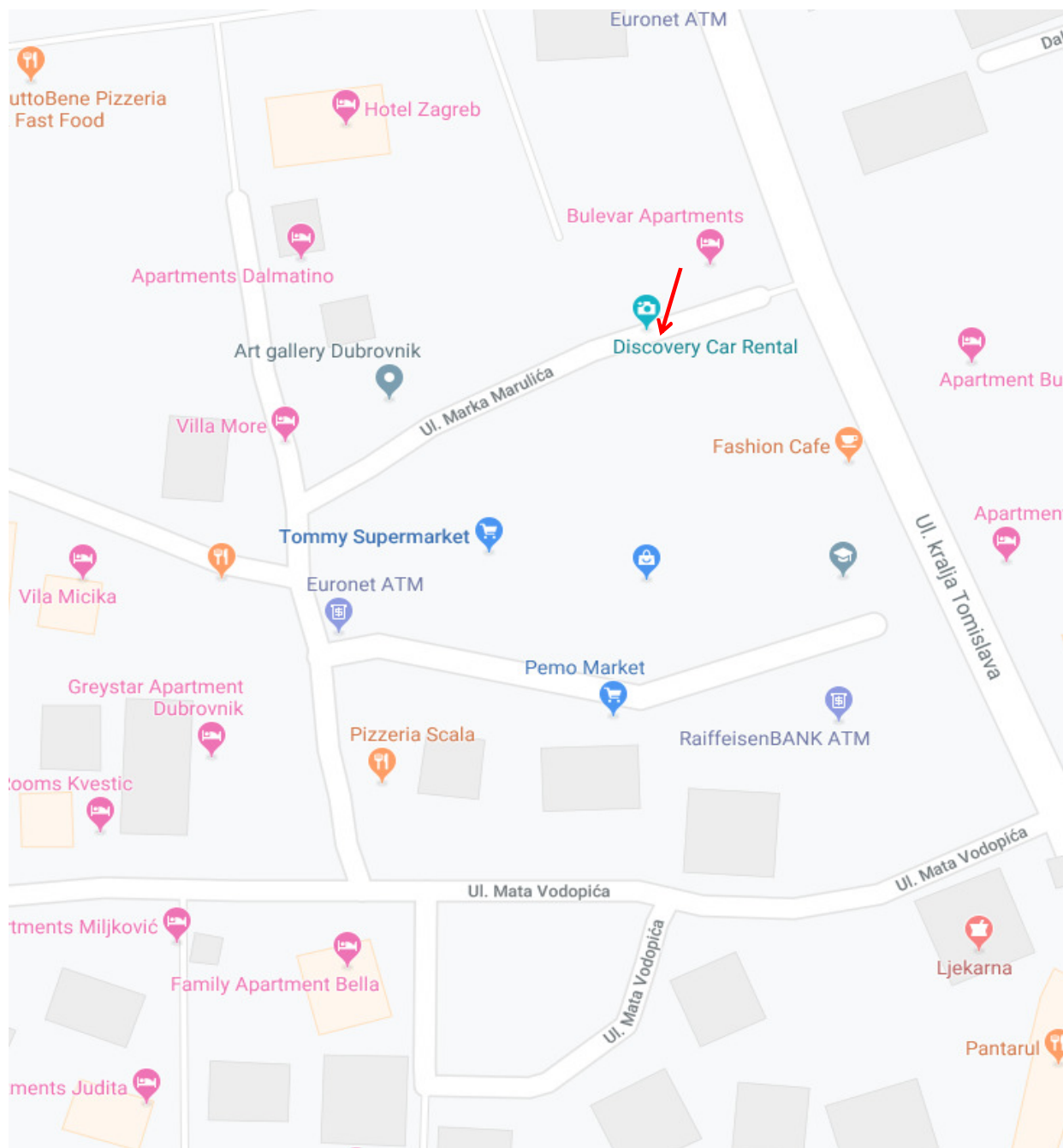
Predmetna nekretnina nalazi se u gradu Dubrovniku na predjelu Lapad. Smještena je u dijelu grada koji je vrlo frekventan. Od stare gradske jezgre je udaljeno cca 3,5 km. Dubrovnik je centar regionalnog značaja a turizam je glavna gospodarska grana iako su dobro razvijene sve djelatnosti osim industrije.

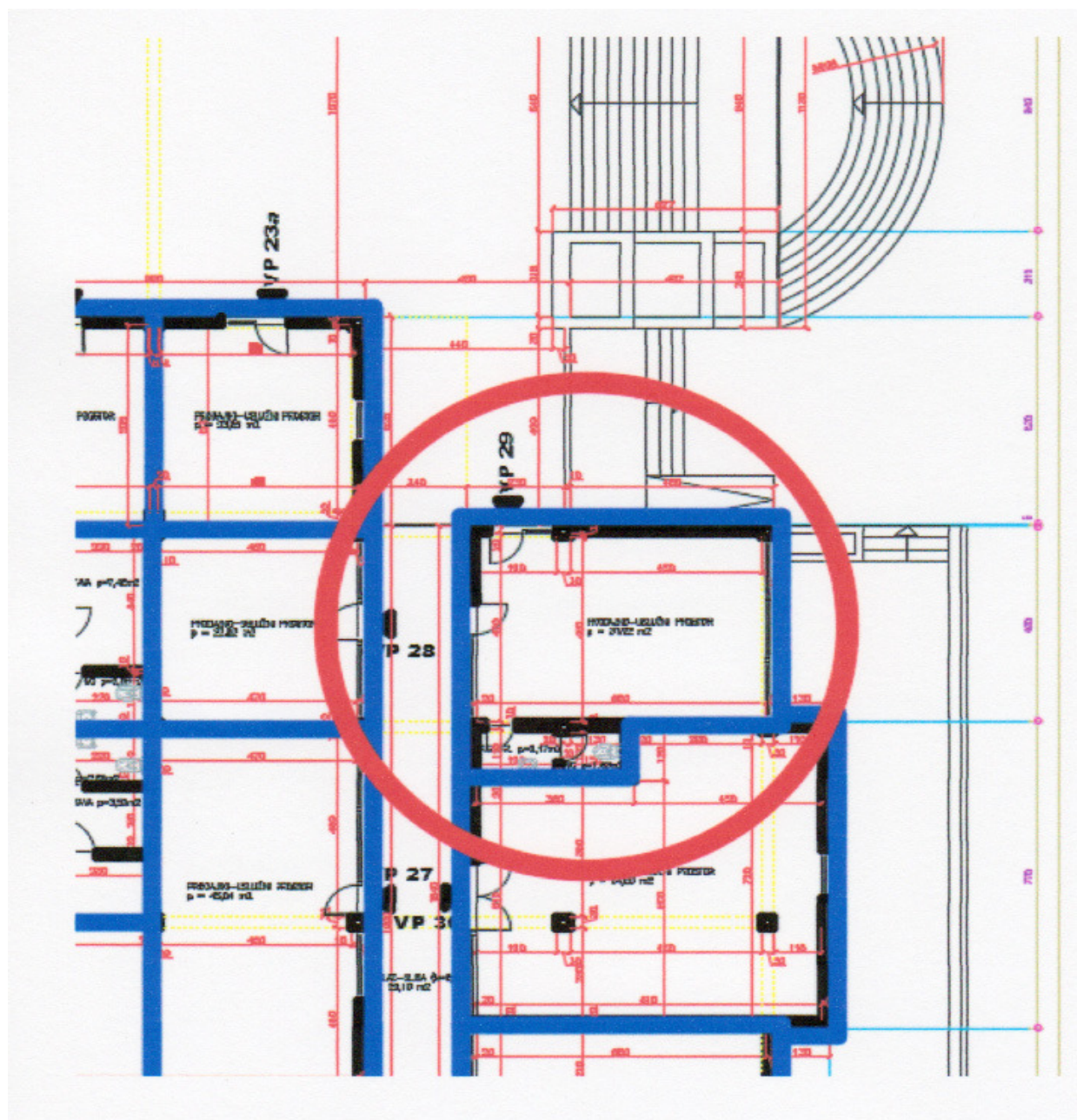




II.5.2. Uža lokacija:

Predmetna nekretnina višenamjenski poslovni prostora je lociran na Lapadu u poslovnoj građevini DOC Dubrovnik na adresi Kralja Tomislav 7, 20000 Dubrovnik. S istočne strane je kolna ulica ali je kolni pristup sa zapadne strane s ulicom Mata Vodopića na centralni parking. Nekretnina ima dobro riješen i pješački pristup kako s istočne tako i sa zapadne strane. Teren blago pada u smjeru istok - zapad. Od mora je udaljeno cca 500 m. Na ovom području je dobro razvijena gradska infrastruktura. Područje je velike gustoće izgrađenosti građevinama raznih namjena. Garaže nema.





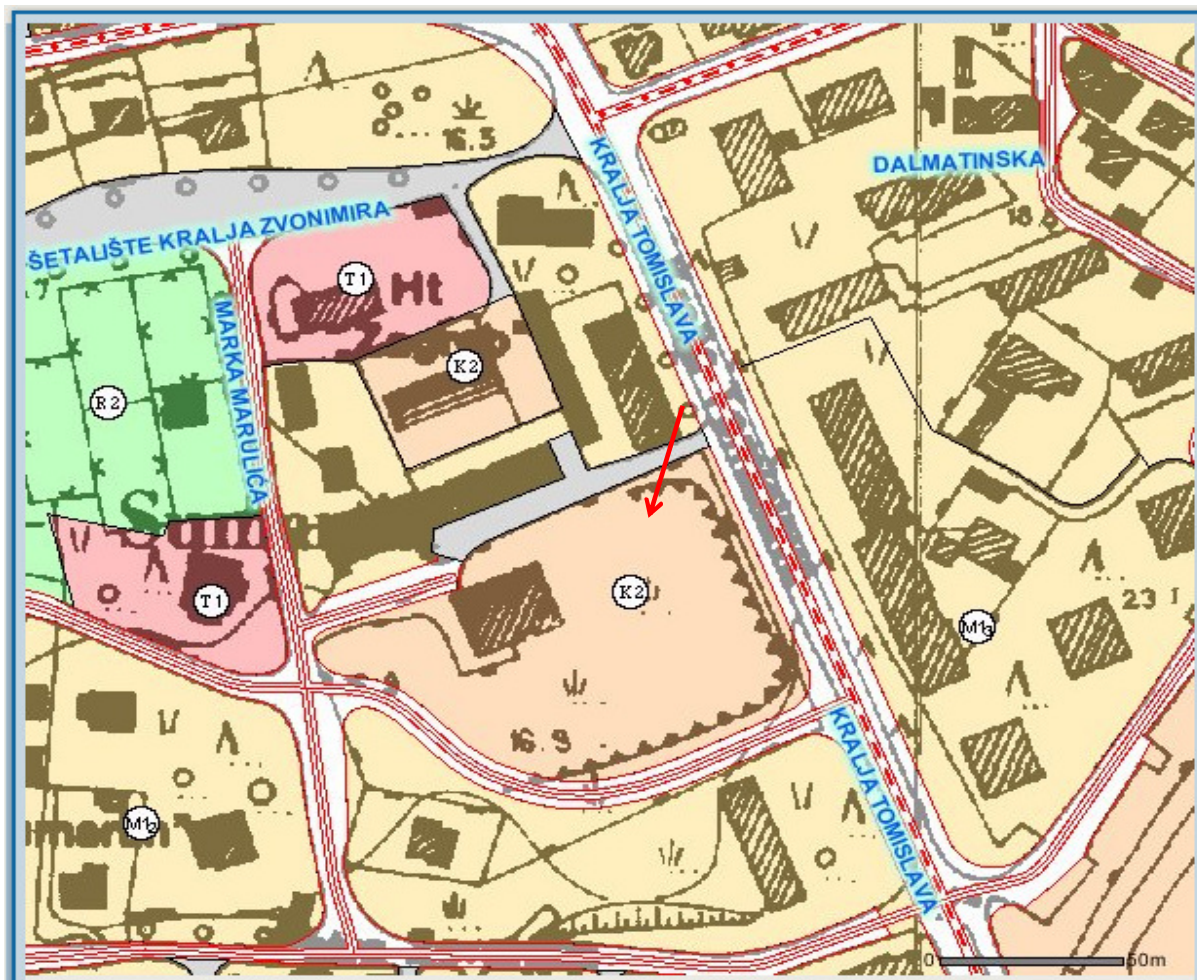
II.6. OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Osnovica za vrednovanje je **utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.**

III. POSTOJEĆE STANJE - OČEVID - KAKVOĆA

III.1. Zemljište - namjena

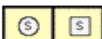






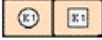

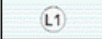
Zemljište po svojoj namjeni prema, GUP-u grada Dubrovnika, se nalazi u zoni "Poslovna namjena - K2 Pretežito trgovina".



KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Površine za razvoj i uređenje

I RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA NISKA GUSTOĆA (gustoća do 100st/ha) M11 – PRETEŽITO STANOVANJE, M14 – PRETEŽITO STANOVANJE U ZELENILU, (povijesni vrtovi), M15 – VILE U ZELENILU, M16 – PRETEŽITO STANOVANJE U RURALNIM SKLOPOVIMA I AMBIJENTALNIM CJELINAMA
	SREDNJA GUSTOĆA (GUSTOĆA OD 100 DO 200 st/ha) Pretežito stanovanje
	VISOKA GUSTOĆA (gustoća veća od 200 st/ha) PRETEŽITO STANOVANJE
	PRETEŽITO POSLOVNA
	POVIJESNA JEZGRA – KULTURNI CENTAR
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D – JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA, D1 – UPRAVNA, D2 – SOCIJALNA, D3 – ZDRAVSTVENA, D4 – PREDŠKOLSKA I ŠKOLSKA, D5 – VISOKO UČILIŠTE, D6 – KULTURA, D7 - VJERSKA
	GOSPODARSKA NAMJENA
	POSLOVNA NAMJENA K1 – PRETEŽITO USLUŽNA, K2 – PRETEŽITO TRGOVAČKA, K3 – KOMUNALNO SERVISNA, K4 – GARAŽNO POSLOVNE GRAĐEVINE
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA T1 – HOTEL, T2 – TURISTIČKO NASELJE
	LUKE POSEBNE NAMJENE L1 – PRIVEZIŠTE, L3 – MARINA, L4 – NAUTIČKI CENTAR, L5 – ŠPORTSKA LUKA

III.2. Vanjski objekti - Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave i to :

- gradsku vodovodnu mrežu
- gradsku kanalizaciju
- priključak na nisko naponsku elektro-energetsku mrežu, elektro razvod i rasvjeta
- priključak na javno-prometnu površinu
- fiksnu telefonsku mrežu

III.3. Građevine

katnost:	NP+VP+1
godina izgradnje:	1983
temelji:	trakasti armirano betonski
nosiva konstrukcija:	ab skelet
međukatna konstrukcija:	ravne ab ploče
krov i pokrov:	ravan krov s termo i hidro izolacijama
pročelje:	plemenita žbuka
orijentacija:	velika poslovna građevina
svijetla visina prostorija:	3,0 m
obrada podova:	kamen i keramika
obrada unutrašnjih zidova:	dio gipsane ploče, dio ožbukani i bojani disperzivnim bojama, u sanitarnom čvoru djelomično obloženi keramikom
prozori:	Al bravarija, ostakljeno termo staklima
vrata:	vanjsk AL, unutrašnja obostrano furnirana
instalacije:	elektrika, vode, kanalizacija, telefon
grijanje i klimatizacija:	klima uređaji
održavanje:	standardno
dodatna napomena:	zgrada ima više pšoslovnih prostora pri čemi svaki predstavlja posebnu cijelinu te su upisani kao posebne etaže, zajednički dijelovi su uključeni kroz alekvotne dijelove i ne iskazuju se posebno
garaža i parking:	nema garaže a javni parking u prizemlju uz građevinu
energetska učinkovitost:	nije priložen energetski certifikat

III.4. Zemljišno-knjižno i katastarsko stanje

Za nekretnine koje su predmet procjene naručitelj je dostavio ili je dostupno:

III.4.1. ZK izvadak



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 29.09.2019. 22:44

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4948/2019
Aktivne plombe: Z-14308/2018 (A-I / E-62)

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2874

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 62 ZK TIJELA: I (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	880/9					
2.	ZGR. 2680	ZGRADA				

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I - 62. Suvlasnički dio: 28/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-62)		
1. Poslovni prostor u zgr. 2680 koji se nalazi u visokom prizemlju oznake "VP 29" ukupne površine 35,72 m2, u nacrtu označeno plavom bojom. 1/2 KERUM D.O.O. SPLIT 1/2 STRATEGIJA D.O.O. SPLIT		
2.1	Zaprimljeno 22.10.2013. broj Z-5853/13 Na temelju Rješenja klasa: UP-I/110/07/13-01/4615, Ur.br. 04-06-13-4615-18 Fina, Regionalni centar Zagreb, od 15. listopada 2013. zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Kerum d.o.o. iz Splita, Zrinjsko Frankopanska 68, OIB: 66124057408.	
62.1	Zaprimljeno 16.04.2018.g. pod brojem Z-4832/2018 PREDBILJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, Na temelju Ugovora o prodaji br.ov. 10192/07 i br.ov. 11651/07 solemniziranog od javnog bilježnika Lucija Carić iz Dubrovnika, predbilježuje se pravo vlasništva na korist: BRKOVIĆ JELKA, OIB: 10395790228, PELINE 2, 20000 DUBROVNIK	na 62 (1.1)
62.2	Zaprimljeno 08.11.2018.g. pod brojem Z-12720/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl.broj: St-2/2013-37 od 02. studenog 2018. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Kerum d.o.o. iz Splita, Zrinjsko Frankopanska 68, OIB: 66124057408	na 62 (1.1)

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2874
VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.09.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 29.09.2019. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBROVNIK (Mbr. 306410)

Posjedovni list: 5837
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	4150/10000	TOMMY D.O.O., DOMOVINSKOG RATA 93, SPLIT (VLASNIK)	1/1	00278260010
2	17/10000	MAREANA D.O.O., DUBROVNIK, BARTOLA KAŠIĆA 19, MOKOŠICA (VLASNIK)	1/1	
3	16/10000	TOŠOVIĆ SLOBODAN, P. BORIVOJA, ZLATNI POTOK 28, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	37600863198
4	31/10000	PUPICA D.O.O., OD GAJA 9, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
5	36/10000	GLAMOČANIN ZJENA, PETRAČIĆEVA 15, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	27624253902
		KALITERNA OZRENKA, MATA VODOPIĆA 30, DUBROVNIK, HRVATSKA (PLODOUŽIVATELJ)		18941547390
6	20/10000	BORO MARIJA, Ž. SLOBODANA, AUGUSTA ŠENOJE 4, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	22159071834
7	18/10000	KERUM D.O.O., ZRINJSKO-FRANKOPANSKA 68, SPLIT (VLASNIK)	1/2	
		STRATEGIJA D.O.O., BANA JELAČIĆA 1, SPLIT (VLASNIK)	1/2	53118343544
8	132/10000	GOTOVAC SLAVKO, RUŠINAC 3, KAŠTEL LUKŠIĆ (VLASNIK)	1/1	51981991511
9	16/10000	ZOOM VIDEO STUDIO DUBROVNIK, DUBROVNIK (VLASNIK)	1/2	
		STANIĆ VELIMIR, KNEŽICA 14, MOKOŠICA (VLASNIK)	1/2	
10	13/10000	DORDE TRKULJA, IVANA MEŠTROVIĆA 1, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	32117587626
		MARIJA COBENZL TRKULJA, NA BATU 4, ZATON 20235 ZATON VELIKI, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	35571755736
11	29/10000	TELING D.O.O., RESTIĆEVA 8, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
12	29/10000	GRČIĆ IVUŠA, OD IZVORA 19, NOVA MOKOŠICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	96522843912
		RUBIĆ BOGOSLAV, ANDRIJE HEBRANGA 81, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	79239897683

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
52	66/10000	KOPRIVICA BOŽIDAR , SEKUNDOVO 6/A, ZATON VELIKI (VLASNIK)	1/1	34433205538
53	49/10000	IVANOVIĆ NIKO , GORICA SVETOG VLAHA 20, DUBROVNIK (VLASNIK)	1/1	
54	19/10000	LJILJANA MURATOVIĆ, MASARYKOV PUT 3D, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	13716509856
55	19/10000	ANDOLŠEK ANKA , IVANA ZAJCA 24, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	98801410315
56	35/10000	REGISTRATOR D.O.O., ANDRIJE HEBRANGA 31, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
57	34/10000	IVKIĆ JOSIP , (VLASNIK)	1/1	
58	35/10000	IVKIĆ JOSIP , (VLASNIK)	1/1	
59	35/10000	PEKARA RUSICA, VL AGIM MORINA , ANDRIJE HEBRANGA 54, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
60	35/10000	PEKARA RUSICA, VL AGIM MORINA , ANDRIJE HEBRANGA 54, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
61	18/10000	BAUTOVIĆ RAMLJAK NIKICA , ŠTIKOVICA 37, ZATON, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
62	28/10000	KERUM D.O.O., ZRINJSKO-FRANKOPANSKA 68, SPLIT (VLASNIK)	1/2	
		STRATEGIJA D.O.O., BANA JELAČIĆA 1, SPLIT (VLASNIK)	1/2	53118343544
63	43/10000	BIRAJ HAJRIJA R. MORINA , ANDRIJE HEBRANGA 54, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	86737652368
64	30/10000	BRZICA MIRJANA , GORICA SVETOG VLAHA 22, DUBROVNIK (VLASNIK)	1/1	
65	950/10000	FIERI D.O.O., BANA JELAČIĆA 1, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	94860350219
66	497/10000	VAL-NEK D.O.O, ULICA KNEZA BRANIMIRA 29, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	497/10000	49583319998
67	86/10000	UCOVIĆ MAROJICA, ODVJ. KOD ZOU UCOVIĆ-KAZNAČIĆ, ORSATOVA 2, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
68	20/10000	PRAŠTALO JASMINA, KĆI RAŠIDA , KLIŠEVSKA 49, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	91723112551
69	31/10000	PRAŠTALO JASMINA, KĆI RAŠIDA , KLIŠEVSKA 49, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	91723112551
70	39/10000	BA-MI D.O.O. ZA RAČUNOVODSTVENE I KNJIGOVODSTVENE USLUGE, PUT REPUBLIKE 28D, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	42180620505
71	141/10000	PERUČIĆ VIDO , DUBROVNIK, PADRE PERICE 23 (VLASNIK)	1/2	85823513110
		PERUČIĆ IZABELA , DUBROVNIK, PADRE PERICE 23 (VLASNIK)	1/2	48652103545
72	114/10000	STUDIO ALAMAT D.O.O., KRALJA TOMISLAVA 7, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	47503449234
74	26/10000	PAVLOVIĆ TONČI , DR. VLADKA MAČEKA 28, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	

III.4.3. Kopija katastarskog plana



NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DUBROVNIK, 306410
k.č. br.: 680/1

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 30.09.2019

III.5. Legalitet nekretnine

U ovoj procjeni se ne dokazuje legalitet predmetne nekretnine.

Usklađeno je katastarsko i zemljišno knjižno stanje.

III.6. ISKAZ POVRŠINA

III.6.1. Zemljište

Ne iskazuje se posebno, iskazano kroz cijenu po m².

III.6.2. Vanjski uređaji

Ne iskazuju se posebno već kroz cijenu građenja.

III.6.3. Dio građevine - poslovni prostor

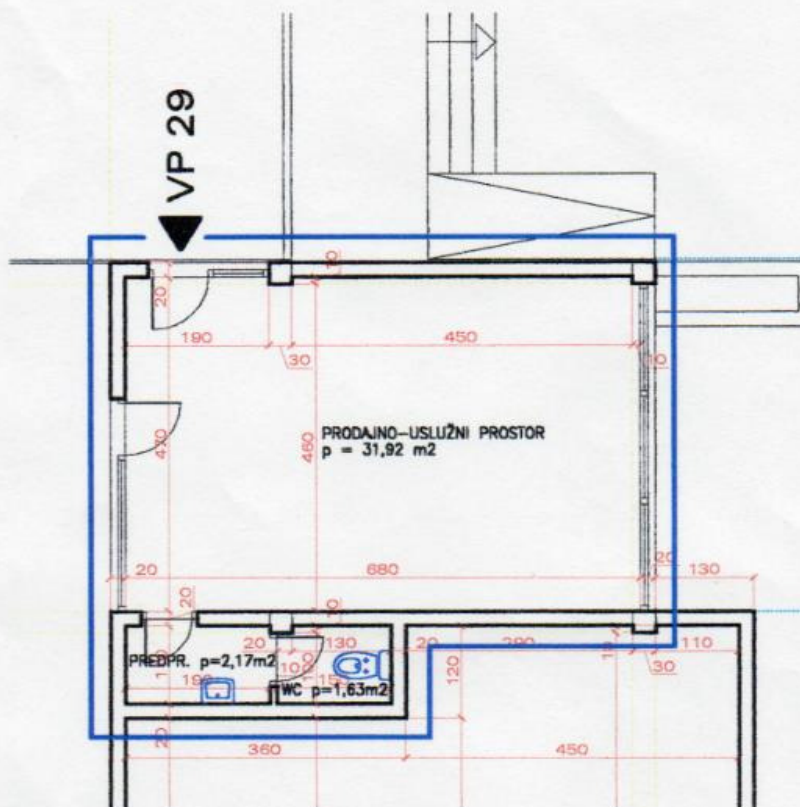
ZGR. PROSTORIJA - ETAŽA	tlocrtna površina m ²	koef. kv	korisna površina KP m ²	koef. kb	građevinska površina GP m ²	visina h m	obujam građevine OG m ³
k.č. *2680, k.o. Gruž - Suvlasnički dio 37/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO E -78							
Visoko prizemlje VP 29:							
PRODAJNO USLUŽNI PROSTOR	31,92	1,00	31,92	1,30	41,50	3,00	124,50
SANITARNI ČVOR	3,80	1,00	3,80	1,30	4,94	3,00	14,82
UKUPNO VP 29:	35,72		35,72		46,44		139,32
UKUPNO k.č. *2680 -E 78:	35,72		35,72		46,44		139,32

* Za obračun su korišteni koeficijenti iz Tablice - Prilog 1. Pravilnika.

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE

UKUPNO KORISNA POVRŠINA	KP (m ²)	=	35,72 m ²
UKUPNO GRAĐEVINSKA POVRŠINA	GP (m ²)	=	46,44 m ²
UKUPNO OBUJAM GRAĐEVINE	OG (m ³)	=	139,32 m ³

6.3.1. Tlocrt poslovnog prostora VP 29 (izvod iz etažnog nacrt)



VP 29

TLOCRT POSLOVNOG PROSTORA m 1 : 100

DUBROVNIK, Kralja Tomislava 7 / VISOKO PRIZEMLJE

čest. zgr. 2680, čest. zem. 880/9, sve k.o. Gruž

korisna površina poslovnog prostora : 35,72 m²

vlasnici : "KERUM" d.o.o. Split i "BICHLER i dr." d.o.o. Split

Izradio : Zdravko NIVIĆ, dipl. ing. građevinarstva

U Dubrovniku, 31. prosinca 2002. godine

ZDRAVKO NIVIĆ
dipl. ing. građevinarstva
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA
ovl. br. 4 Su-291/02
županijski sud u Dubrovniku

III.7. FOTOGRAFIJE



IV.1. ANALIZA TZRŽIŠTA - GOSPODARSKO STANJE

Hrvatsko gospodarstvo oporavlja se od jedne od najdužih i najdubljih recesija u EU-u. U posljednje tri godine snažan i sveobuhvatan gospodarski oporavak prati gospodarski rast solidnih temelja za razliku od kreditima potaknutog rasta prije financijske krize 2008. Domaća potražnja i osobito privatna potrošnja glavni su pokretači rasta u 2017. Rastu je pridonijela i javna potrošnja nakon nekoliko godina njezina negativnog i neutralnog doprinosa. Nakon što su 2015. zabilježila dugo očekivani ponovni rast koji se nastavio i u 2016., ulaganja su u 2017. počela usporavati zbog učinka nižih ulaganja javnog sektora i restrukturiranja operativnog poslovanja i financijskog restrukturiranja Agrokora, najvećeg poduzeća za proizvodnju hrane i maloprodaju (vidjeti okvir 4.2.1.). Izvoz je nastavio bilježiti dobre rezultate jer su izvoznici robe povećali svoje udjele na tržištu i jer su rezultati u turizmu još bolji nego u prethodnoj godini kada je zabilježena njegova najveća stopa rasta. Međutim, velika unutarnja potražnja i relativno visoki uvozni sadržaj u turizmu utjecali su na dodatno povećanje uvoza, zbog čega je ukupni doprinos neto izvoza rastu BDP-a bio negativan (vidjeti 1.1.). Općenito, procjenjuje se da je u 2017. stopa rasta realnog BDP-a iznosila 3,2 %, koliko je iznosila i godinu prije.

Tržište nekretnina

Zahvaljujući gospodarskom oporavku realne cijene nekretnina porasle su za 2,1 % u 2016. unatoč slaboj potražnji sektora kućanstava. Porast cijena nekretnina koji se bilježi od 2016. potaknut je povećanjem cijena postojećih nekretnina, ali koje su još uvijek niže od cijena iz 2010. S druge strane, cijene novih stambenih objekata nastavile su padati. Cijene nekretnina na jadranskoj obali i u Zagrebu pridonijele su rastu, dok su cijene u drugim dijelovima zemlje i dalje niske. Posljednjih se godina mogućnost kupnje nekretnine poboljšala jer se omjer cijena i dohotka smanjio, s jedne strane zahvaljujući povećanju dohotka, a s druge strane slabom rastu cijena. Ipak, privatna potražnja i dalje je niska. Djelomično se može objasniti negativnim demografskim kretanjima te već otprije visokom stopom vlasništva nad nekretninama.

IV.1. INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

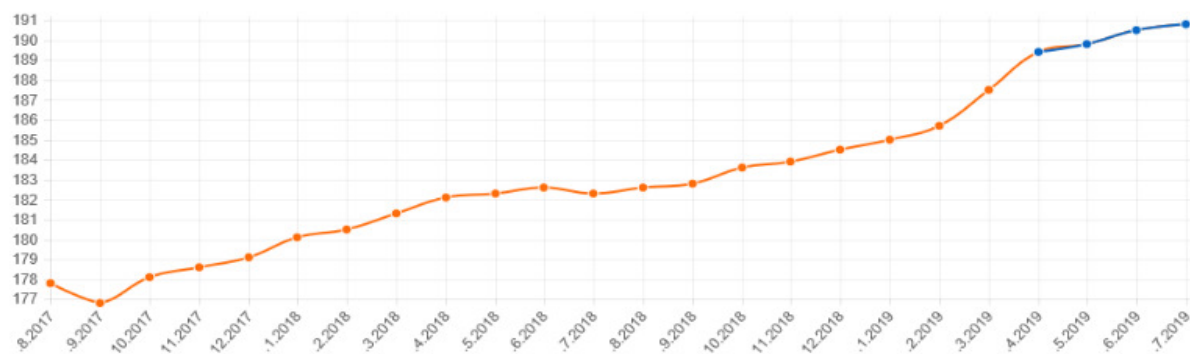
Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2019. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 7,4%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 7,4%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 10,1%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 3,0%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 7,1%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2019. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,3% i za Jadran za 4,6%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 1,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 11,4%, za Jadran za 7,4% i za Ostalo za 1,0%.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 04/2019

189,4

Promjena u odnosu na prošli mjesec

1,01%

Promjena u odnosu na godinu dana

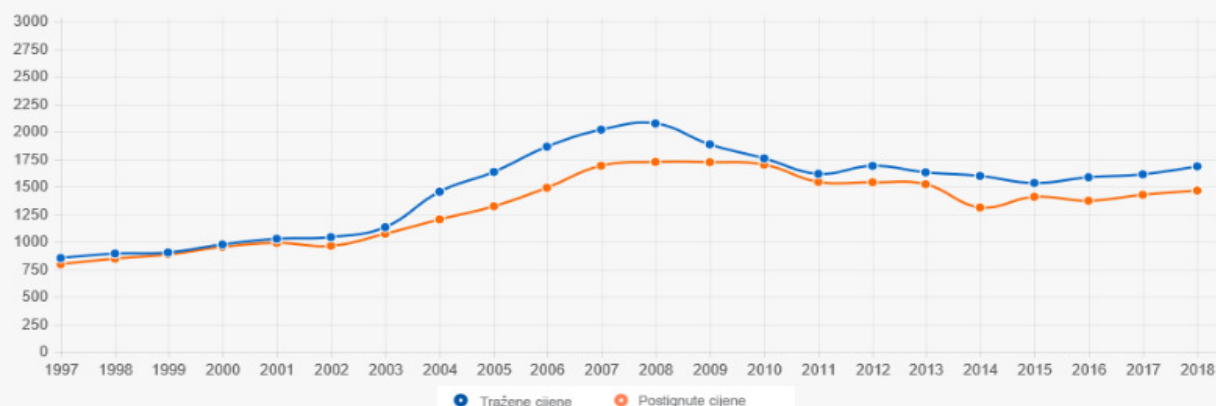
4,01%

U odnosu na početak godine

2,66%

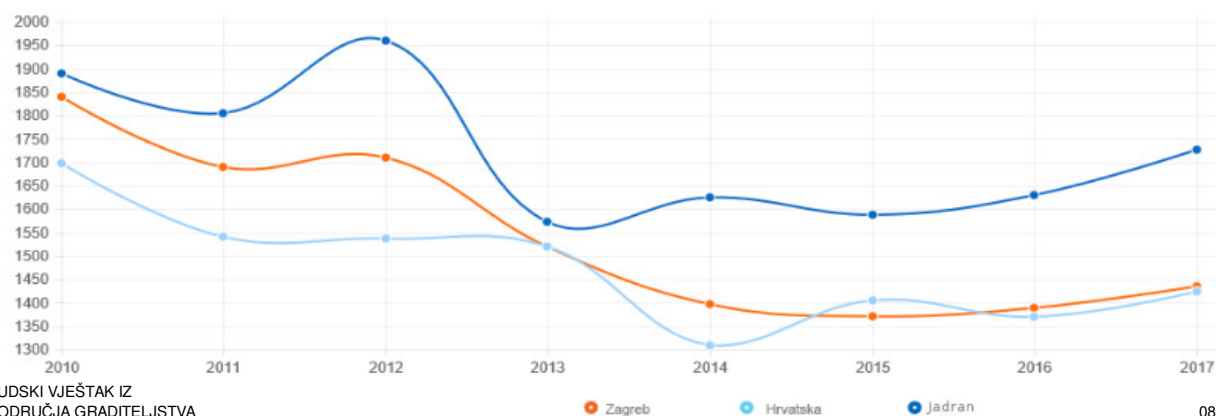
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2018.g., u HR za stanogradnju



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



IV.2. PRIKAZ IZVORA PODATAKA

Za potrebe ove procjene izvršeno je istraživanje lokalnog tržišta, a prikupljeni su i podaci iz svih izvora koji su bili dostupni.

- Izvori podataka:
- eNekretnine - objavljeni ugovori
 - zbirka kupoprodajnih cijena
 - publikacije o standardnim troškovima gradnje
 - odluke o komunalnom i vodnom doprinosu
 - troškovnici, cijenici usluga ili priloženi računi

IV.3. METODE PROCJENE

IV.3.1. Opis metoda procjenjivanja

IV.3.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

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

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

Nova građevinska vrijednost:

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

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

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

Sadašnja građevinska vrijednost:

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

IV.3.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

IV.3.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

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

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

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

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

IV.4. ZAKLJUČAK O ODABIRU METODE PROCJENE

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine - dijela građevine utvrditi će se POREDBENOM METODOM.

IV.5. JAVNO DOSTUPNI UGOVORI KUPOPRODAJE USPOREDIVIH NEKRETNINA

Poslovni prostori Dubrovnik

Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		602300
Datum pregleda		30.9.2019.
Vrsta nekretnine		PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)		3444817
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		16,00
Vrijednost nekretnine (KN)		710.216,86
Datum ugovora		14.09.2016
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		LAPAD - MJEŠOVITO 9
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE

k.č. 1604,
k.o. Dubrovnik

Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1110502
Datum pregleda		30.9.2019.
Vrsta nekretnine		PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)		3917377
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		54,59
Vrijednost nekretnine (KN)		867.484,09
Datum ugovora		22.10.2018
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		PILE - KONO - MJEŠOVITO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE

k.č. 3418,
k.o. Dubrovnik

Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		507363
Datum pregleda		30.9.2019.
Vrsta nekretnine		PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)		3284155
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		20,35
Vrijednost nekretnine (KN)		762.623,13
Datum ugovora		06.10.2015
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		MONTOVJERNA - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE

k.č. 2012,
k.o. Dubrovnik

V	PROCJENA
---	----------

V. 1. VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ne iskazuje se posebno već je uključena u cijenu m² poslovnog prostora.


V.2. VRIJEDNOST GRAĐEVINE - POSLOVNOG PROSRTORA

Verijednost građevina se određuje POREDBENOM METODOM

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

V.1.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

 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
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
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
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59

POSLOVNI PROSTORI		USPOREDBA - A	USPOREDBA - B	USPOREDBA - C
ELEMENTI		k.č. 1604, k.o. Dubrovnik	k.č. 3418, k.o. Dubrovnik	k.č. 2012, k.o. Dubrovnik
Površina	m ²	16,00	55,00	20,35
Kupoprodajna cijena	kn	710.216,86	867.484,09	762.623,13
Jedinična cijena iz ugovora	kn/m ²	44.388,55	15.772,44	37.475,34
Datum kupoprodaje		14.09.2016.	22.10.2018.	06.11.2015.
Datum vrednovanja		30.09.2019.	30.09.2019.	30.09.2019.
Indeks na dan kupoprodaje	Fa	101,8	113,5	100,51
Indeks na dan vrednovanja	Fb	118,67	118,67	118,67
Indeks korekcije	Fb/Fa	1,166	1,046	1,181
Međuvremenski izjednačena cijena	kn	828.112,86	907.388,36	900.657,92

Jedinična cijena međ. izj.	kn/m ²	51.757,05	16.497,97	44.258,37
----------------------------	-------------------	-----------	-----------	-----------

V.1.2. Interaktivno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

POSLOVNI PROSTORI ELEMENTI	PREDMETNA NEKRETNINA	USPOREDBA - A k.č. 1604, k.o. Dubrovnik	USPOREDBA - B k.č. 3418, k.o. Dubrovnik	USPOREDBA - C k.č. 2012, k.o. Dubrovnik
ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena kn		828.112,86	907.388,36	900.657,92
Površina zemljišta (1/3 od ukupnog) m ²	35,72	16	55,00	20,35
Cijena kn/ m ²		51.757,05	16.497,97	44.258,37
INTERAKTIVNO IZJEDNAČAVANJE				
POVRŠINA PROSTORA	izvorna	manja	veća	manja
Prilagodba	1	1,05	0,90	1,05
Prilagođena cijena kn/ m ²	-	54.344,90	14.848,17	46.471,29
DOVRŠENOST - FUNKCIONALNOST PROSTORA	djelomična	potpuna	potpuna	potpuna
Prilagodba	0,6	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena kn/ m ²	-	54.344,90	14.848,17	46.471,29
NAMJENA	mješovita	mješovita	mješovita	mješovita
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena kn/ m ²	-	54.344,90	14.848,17	46.471,29
LOKACIJA	dobra	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	1	0,80	0,80	0,80
Prilagođena cijena kn/ m ²	-	43.475,92	11.878,54	37.177,03
INFRASTRUKTURA	dobra	odlična	odlična	odlična
Prilagodba	1	0,90	0,90	0,90
Prilagođena cijena kn/ m ²	-	39.128,33	10.690,69	33.459,33
OSTALE PRILAGODBE (tereti, prava, ...)	nema	nema	nema	nema
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena kn/ m ²	-	39.128,33	10.690,69	33.459,33
INDIKATOR VTIJEDNOSTI kn/ m²	16.655,67	39.128,33	10.690,69	33.459,33

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka			-22.472,66	5.964,98	-16.803,66
Odstupanje od prosjeka u postotku			-134,92%	35,81%	-100,89%
Kvadrat odstupanja			505.020.447,48	35.580.986,40	282.362.989,40
Standardno odstupanje	-15.080,43	-90,54%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko stand. odstupanje	-30160,86	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost poslovnog prostora po poredbenoj metodi	594.940,53	kn
--	------------	----

V.3. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	kn	0,00
VRIJEDNOST GRAĐEVINA	kn	594.940,53
VRIJEDNOST STROJEVI I OPREME	kn	0,00
VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA	kn	0,00
VRIJEDNOST PRIVOĐENJA SVRSI	kn	0,00
PRIVREMENA VRIJEDNOST	kn	594.940,53

V.4. PRILAGODBA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanj enje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- gospodarsko umanj enje vrijednosti građevina
- natprosječno tekuće održavanje
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

S obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određujem koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj.

Korektivni faktor tržišta odabirem:

$$K_t = 1,05$$

PRIVREMENA VRIJEDNOST x K_t	kn	624.687,56
DODACI - oprema 0,00%	kn	0,00
ODBICI - legalizacija i energetski certifikat 0,00%	kn	0,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	kn	624.687,56

Zaokruženo u skladu s člankom 68. Pravilnika o Metodama procjene vrijednosti nekretnina,

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA na dan 30.09.2019. godine iznosi:

625.000,00 kn

Prema srednjem tečaju:

na dan 30.09.2019. godine.

1 € = 7,390 kn iznosi :

84.573,75 €

KP = 35,72 m²

TV/KP = 17.497,20 kn/m²

ili

TV/KP = 2.367,69 €/m²

VI. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Temeljem zahtjeva KERUM d.o.o. u stečaju, izrađena je procjena poslovnog prostora označenog kao "VP 29" lociranog u poslovnom objektu DOC Dubrovnike na adresi Kralja Tomislava 7, 20000 Dubrovnik.

Prema zahtjevu stranke procjenom je obuhvaćana:

k.č. *2680 i 880/9, etaža E-62, k.o. Gruž

Vlasnik predmetne nekretnine prema zk izvatku je:

- KERUM d.o.o. Split, za1/2
- STRATEGIJA d.o.o. Š za1/2
- Z-5853/13. od 22.10.2018. g. - PREDBIJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, Na temelju Ugovora o kupoprodaji br.ov. 10192/07 i 11651/07, solmeniziranog od javnog bilježnika Lucija Carić iz Dubrovnika, pribilježuje se pravo vlasništva u korist: BERKOVIĆ JELKA, OIB: 10395790228, Peline 2, 20000 Dubrovnik.

Nekretnina je upisana u:

z.u. 2874, z.k. TIJELO I, suvlasnički dio: 28/10000, E-62

Procjena je izrađena temeljem, analize priložene i prikupljene dokumentacije, izvršenog očevida na licu mjesta, vrednovanja tržišnih elemenata te primjenom pozitivnih zakonskih propisa.

Procjena je izrađena po zahtjevu stranke a služi u poslovne svrhe u stečajnom postupku.

Utvrđujem da tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na dan: **30.09.2019.** godine iznosi:

625.000,00 kn

ili

84.573,75 €

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)

I z r a d i o :

Mirko Duhović dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina



U Korčuli, 30.09.2019. godine.

VII.	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. Internetskih 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 procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Mirko Duhović dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina

