

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

Broj procjene: 1307/16
IFRS 13: Level 3
ID COL: 37211

Procjena tržišne vrijednosti

ZGRADA I ZEMLJIŠTE

Salvela 48, 52466 Novigrad, Hrvatska

ZK uložak 2756

Općinski sud Pula, Zemljišno knjižni odjel Buje, Katastarska općina Novigrad



Tržišna vrijednost

125.000,00 €

Cijena je izražena u eurima, bruto

Pula, 23.11.2016.

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

Sažetak

Korisnik	[REDACTED]
Vlasnik nekretnine	SV.ROKO d.o.o.
Nekretnina	zgrada i zemljište
Adresa	Salvela 48, 52466 Novigrad
Općinski sud/ZK odjel	Pula / Buje
k.o.	Novigrad
zk.ul.br.	2756
k.č.br.	1251/3
k.o.	Novigrad
kč.br.	1251/3
NKP nekretnine (m2)	386,96 m2
Legalitet	DA, nije upisana negativna zabilješka - stanje u naravi usklađeno s upisom u zk i katastar
Korištenje nekretnine - pretpostavka	korišteno više od 2 god.
Usklađenost katastarskog i zemljoknjižnog operata	usklađeno u smislu površine i nomenklature
Usklađenost katastarskog i zemljoknjižnog operata sa stanjem u naravi	usklađeno
Neposredan pristup javnoj prometnoj površini	DA, neposredan
Godina izgradnje	oko 1940. godine
Godina obnove	
Očevid na nekretnini	samo vanjski uvid u nekretninu 17.11.2016.
Datum izrade	23.11.2016.
Procjenitelj	[REDACTED]

Sve cijene su u eurima, bruto

Tržišna vrijednost (zaokruženo) 125.000,00 €

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

SADRŽAJ:

	str.
1 ZAHTJEV ZA PROCJENU	5
2 IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA	10
3 PROCJENA	17
4 ZAKLJUČAK	20
5 FOTODOKUMENTACIJA / DOKUMENTACIJA	22

SAMO ZA INTERNU UPOTREBU

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

ZAHTJEV ZA PROCJENU

Naručitelj: [REDACTED]

Datum: 23.11.2016.

Svrha: Procjena tržišne vrijednosti samo za interne potrebe

Tržišna vrijednost je "Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u transakciji nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućene, razborito, i bez prisile"

Pojam tržišne vrijednosti i pojam fer vrijednosti, uobičajen u primjeni u računovodstvenim standardima, općenito su kompatibilni, ako ne i točan ekvivalent pojmova. Fer vrijednost kao računovodstveni pojam, definiran je u međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji se neka imovina može razmijeniti ili izvršiti ugovorena obaveza, između informiranih i voljnih stranaka u usuglašenoj transakciji. Fer vrijednost se uglavnom koristi za izvještavanje i tržišne i ne-tržišne vrijednosti, u financijskim izvještajima. Ako se tržišna vrijednost imovine može utvrditi, ta će se vrijednost poistovjetiti sa fer vrijednosti.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa **međunarodnim standardima vrednovanja**.

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Za potrebu izrade ove procjene nije mi omogućen ulazak u nekretninu, te je obavljen obilazak nekretnine iz vana, kada je izvršen pregled dijela prizemlja vidljiv iz vana.

Korišteni su podaci o tehničkom opisu iz predhodno izrađenih procjena [REDACTED], za istu nekretninu.

Datum procjene

Datum pregleda nekretnine: 17.11.2016.

Datum izrade procjene: 23.11.2016.

Sudionici: [REDACTED]

Vrsta nekretnine: ZGRADA I ZEMLJIŠTE

na adresi: salvela 48, Novigrad

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

Osnovne informacije i dokumentacija

x	Izvadak iz z.k.		Građevinska dozvola		Fotodokumentacija
x	Posjedovni list		Troškovnik		Postojeći ugovori o prodaji
x	Izvadak iz katastra		Glavni projekt		Lista najмова
	Izvadak iz posjedovnog lista	x	Izračun površina		Operativni troškovi
	Ugovor o pravu građenja	x	Tehnički opis		Izloženost
	Postojeće procjene		Detaljni nacrti		Elaborat o etažiranju
x	Procjena neovisnog procjenitelja		Atesti	x	Situacija – šire područje

Reference:

- Zakon o prostornom uređenju i gradnji
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, Indeksi
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa
- [REDACTED]

Analiza tržišnih cijena :

Informacije o cijenama zemljišta su preuzete sa baze eNekretnine (www.nekretnine.mgipu.hr)

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

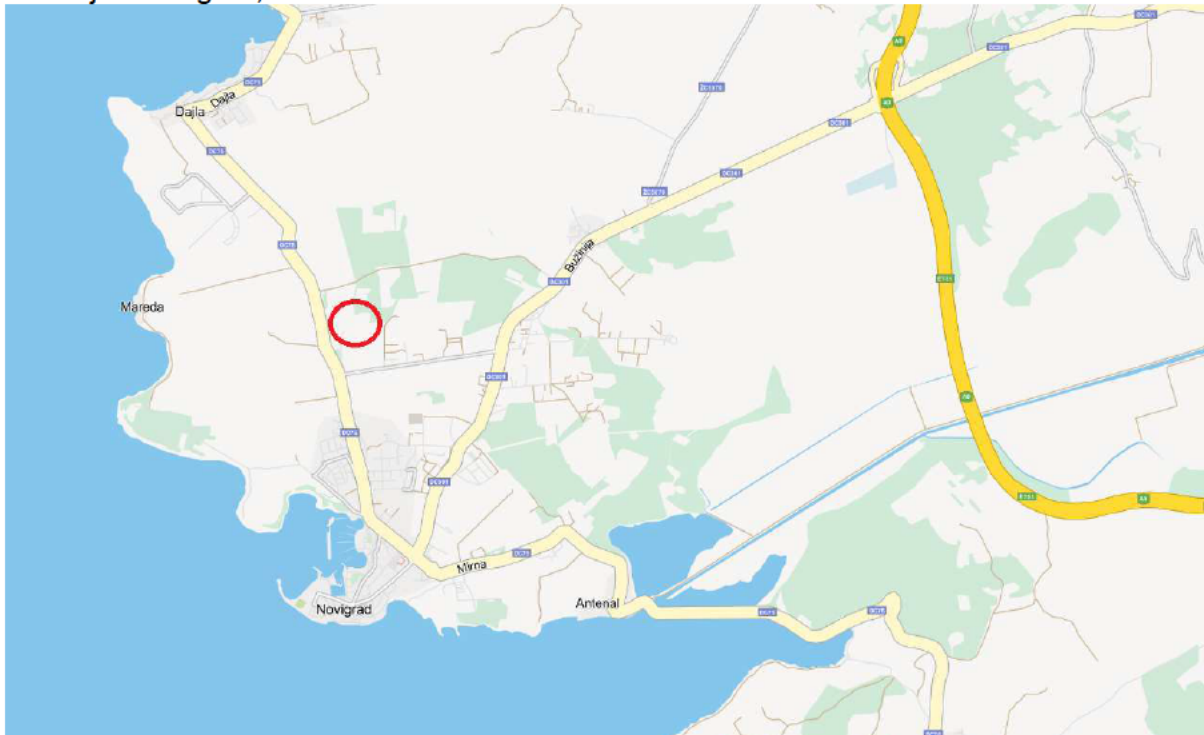
Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

NALAZ

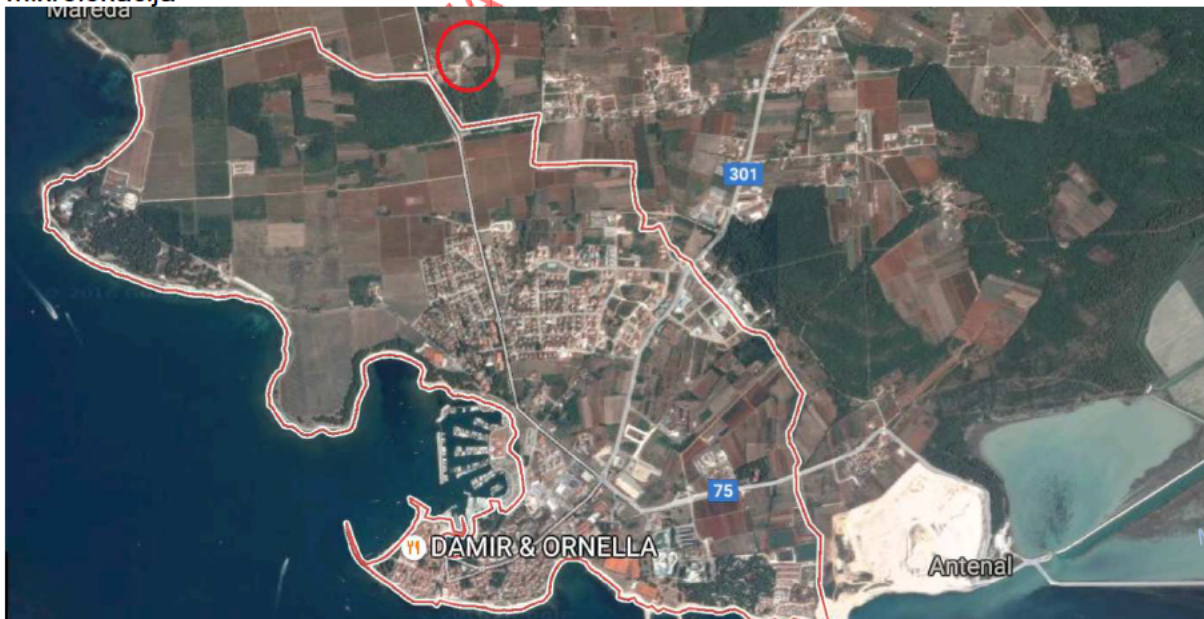
Položaj i lokacija

Lokacija / Novigrad, Salveta



www.hak.hr

Mikrolokacija



www.geoportal.hr

Salveta 48, 52466 Novigrad, Hrvatska, ZK uložak 2756,
Općinski sud Pula, Zemljišno knjizični odjel Buje, Katastarska općina Novigrad

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]
Zemlja: Hrvatska
Izradio: [REDACTED]



Lokacija i opis nekretnine

Makro lokacija

Opis države: Republika Hrvatska

Površina: 56.542 km²
Oblik vladanja: Republika
Populacija: 4,28 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo: Zagreb / 790.000
Poslovni jezik: Hrvatski
Ekonomski rast: BDP: -0,5 %

Inflacija: -0,5 %
Stopa nezaposlenosti: 19,6 %
Valuta: Kuna (100 Lipa)

Opis regije: Istraska županija
Populacija: 206.344 stanovnika
Gustoća populacije: 73,20 stanovnika / km²
Sjedište županije : Pazin

Opis grada: Novigrad
Stanovništvo: 4.000 stanovnika
Gustoća populacije: 73,2 stanovnika / km²

Novigrad je u prošlosti poznat kao ribarski grad. 60-ih godina prošlog stoljeća Grad se okreće Industrijskom razvoju. Velik se broj ljudi počeo zapošljavati u tekstilnoj industriji te obližnjem kamenolomu, a kasnije i u poljoprivredi, posebice u vinogradarstvu i maslinarstvu. 70-ih godina prošloga stoljeća grad se naglo okreće turizmu, te se velik broj građana počinje zapošljavati u hotelima i restoranima. Turizam je i danas, uz ribarstvo, tekstilnu industriju te poljoprivredu najvažnija gospodarska grana.

Opis prometa i prometna povezanost:

Oko 10 kilometra udaljenost od autoceste "istarski Y", najbliža zračna luka Pula ili Trst.

Udaljenost od većih regionalnih centara:

Pula 75 km J
Granični prijelaz Plovanija (prema Kopru i Trstu) 25 km S
Rijeka 120 km SI
Zagreb 280 km SI
Buje-Umag-Poreč oko 15 km

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

Mikro lokacija

Opis lokacije:

Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Salvela, na adresi Salvela 48, oko 2 kilometra sjeverno od centra Novigrada, uz prometnicu Novigrad – Umag. Udaljenost od mora je oko 1 kilometar.

Opis pristupačnosti:

Pristup je moguć lokalnom asfaltiranom prometnicom.

Opis infrastrukture:

Svi sadržaji svakodnevnih potreba nalaze se u Novigradu.

Opis mogućnosti za parkiranje:

Parkiranje je moguće na razmatranom zemljištu.

Karakteristike nekretnine:

Zgrada izgrađena na k.č. 1251/3 k.o. Novigrad i pripadajuće dvorište, te ostalo neuređeno zemljište.

Komunalna infrastruktura:

Vodovod, kanalizacija, struja, telefon

Emitiranje:

-

Pristup:

Direktan pristup putem javne prometne površine

Konkurencija na predmetnoj lokaciji:

mala

Naslijeđeno onečišćenje:

Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja za pretpostavku da nema kontaminacije.

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

**IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA****Zemljišne knjige**

Stanje na dan: 21.11.2016.

ZK izvadak br. 2756**A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I.	1251/3	KUĆA, DVORIŠTE I ORANICA			1752	
		UKUPNO:			1752	

**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I.	Vlasnički dio: 1/1 SV. ROKO D.O.O., BRTONIGLA, RONKO 7	

**C
Teretovnica**

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog ZK izvadka

www.pravosudje.hr**SAMO ZA INTERES**

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

Katastar

Stanje na dan: 21.11.2016.

Posjedovni list br. 2073

1251/3	SALVELA	1752	18		
	KUĆA, SALVELA	306			
	DVORIŠTE	430			
	ORANICA	1016			

Digitalni izvaka katastra



www.katastar.hr

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

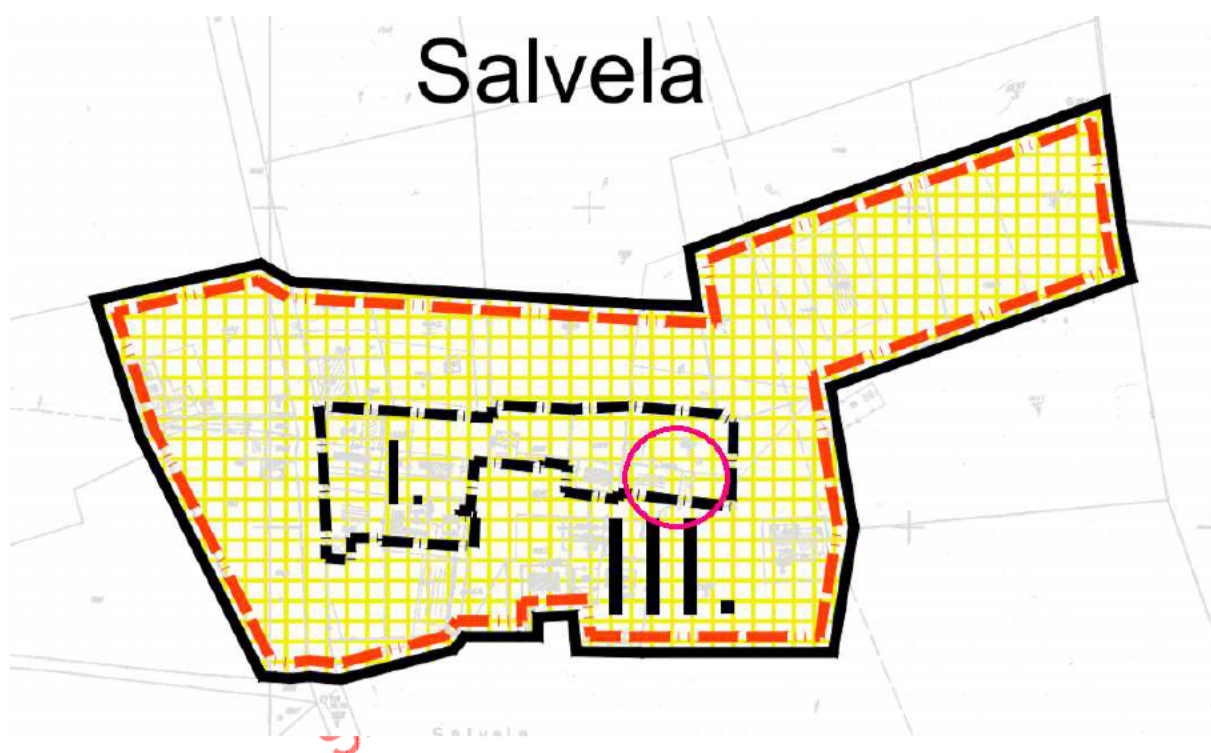
Izradio: [REDACTED]

Prostorno uređenje i građevinski propisi

Za razmatrano područje na snazi je Prostorni plan uređenja Grada Novigrada (Sl. Novine 1/08, 4/11, pročišćeni tekst 4/11, ispravak 6/11 i 04/12, ispravak 01/14 i 07/14, pročišćeni tekst 09/14 i 8/15)

Uvidom u isti Plan možemo ustvrditi sljedeće:

- razmatrana čestica se nalazi unutar granica građevinskog područja «Salvela» - izgrađeni dio
- veći dio unutar zone definiranih uvjeta gradnje I.
- građevinsko područje nalazi se izvan zaštićenog obalnog područja mora
- planom nije nata obveza izrade plana nižeg reda



Neke od odredbi Plana koje se odnose na izgradnju na razmatranom zemljištu:

čl. 12 – vezano za izgradnju unutar građevinskih područja

Za razvoj naselja Planom su predviđena građevinska područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja. U građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja prostor je namijenjen prvenstveno gradnji građevina stambene namjene, a zatim i svim drugim građevinama i sadržajima koji služe za zadovoljavanje potreba stanovnika za odgovarajućim standardom života, te za radom, kulturom, rekreacijom i sličnih potreba.

U građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja izvan zaštićenog obalnog područja mora, mogu se graditi ugostiteljske smještajne građevine – vrste hotel iz skupine "hoteli", koje moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 88/07, 58/08, 62/09).

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

u čl. 78 vezano za max. dozvoljenu izgrađenost navodi se sljedeće:

B) GRAĐEVINE U ZONI I. – Povijesna jezgra Novigrada i zbijeni dijelovi ostalih naselja, prikazani na grafičkom prikazu 4.1. i 4.2. ovog Plana

Veličina čestica m ²	slobodno stojeća	poluugrađena	ugrađena
	građevina	građevina	građevina
	Max	Max	Max
	%	%	%
< 250	60	60 (100)	70 (100)
251 – 400	50	55	65
401 – 500	45	50	60
501 – 800	45	45	45
801 – 1000	45	45	45
> 1000 (*)	50	-	-

u čl. 80 vezano za max. dozvoljenu iskoristivost navodi se sljedeće:

Koeficijent iskorištenosti parcele (kis), istovrijedan umnošku koeficijenta izgrađenosti (kig) i najvećeg dozvoljenog broja etaža iz ovih odredbi, u svim građevinskim područjima, za građevine stambene i mješovite, pretežito stambene namjene može iznositi najviše 1,5.

Iznimno stavku 1. ovog članka, kod rekonstrukcija i interpolacija ugrađenih stambenih građevina, na građevnim česticama površine do 250m² u zonama I i Ia, kis može iznositi najviše 4,0.

Koeficijent iskorištenosti parcele (kis), u svim građevinskim područjima, za građevine ostalih namjena (javnih, društvenih, gospodarskih i sl.) može iznositi najviše 3,0.

Iznimno stavku 3. ovog članka, kod rekonstrukcija i interpolacija građevina ugostiteljsko – turističke namjene u zonama I. i Ia., na građevnim česticama površine do 250m², kis može iznositi najviše 5,0.

u čl. 84 vezano za max. visinu navodi se sljedeće:

B) GRAĐEVINE U ZONI I. i Ia. – Povijesna jezgra Novigrada i zbijeni dijelovi ostalih naselja, te izgrađeni dijelovi naselja povijesne tipologije, prikazani na grafičkom prikazu 4.1. i 4.2. ovog Plana

Kod izgradnje u povijesnoj jezgri ili uz pojedinačne zaštićene građevine graditeljske ili kulturne baštine u zbijenim dijelovima naselja, najviša ili obvezna visina, odnosno etažnost građevina utvrđuje se planom užeg područja ili u postupku izdavanja lokacijske dozvole temeljem uvjeta ili dozvola tijela nadležnog za zaštitu graditeljske ili kulturne baštine.

Kod izgradnje (rekonstrukcije) u izgrađenim dijelovima naselja povijesne tipologije (ZONA Ia.), najviša ili obvezna visina, odnosno dopušteni dijelovi građevina utvrđuju se u postupku izdavanja lokacijske dozvole ili drugog akta kojim se odobrava gradnja, u skladu s okolnom izgradnjom u nizu, ali ne može biti viša od 8,0 m, a najveći broj nadzemnih etaža iznosi 3.

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

Legalni status

Za potrebu ove procjene korištena je neslužbena dokumentacija, neslužbena kopija ZK izvadaka, posjedovni list i digitalna kopija katasatrskog plana.

Za potrebu procjene izvršen je neslužbeni uvid u važeću prostorno-plansku dokumentaciju.

Objekat je u zemljišne knjige upisan bez potitivne zabilježbe, da je za upis istoga priložen odgovarajući akt za uporabu, odnosno da se isti ne izdaje.

Ostali tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog ZK izvadka.

Stanje u zemljišnim knjigama usklađeno je sastanjem u katastru.

Za potrebu ove procjene nije nam dostavljena dokumentacija za izgradnju, odnosno potvrda o datumu evidentiranja objekta u katastarskom elaboratu.

Nekretnina ima osiguran direktan pristup sa javne prometne površine.

Uvidom u digitalnu kopiju katastra, nije moguće ustvrditi, da li na terenu izvedena prometnica, koja nije uknjižena, a kojom se pristupa do k.č. 1251/1 dijelom prolazi preko razmatrane katastarske čestice k.č. 1251/3 k.o. Novigrad.

Za utvrđivanje istoga potrebna je izrada geodetskog elaborata.

Opis zatečenog stanja

Zgrada izgrađena na k.č. 1251/3 k.o. Novigrad, dvorište i ostalo pripadajuće zemljište

Objekt je izgrađen kao zadnji u nizu, katnosti prizemlje i kat.

Prema tehničkim karakteristikama vidljivo je da je isti izgrađen početkom 40-tih godina prošlog stoljeća.

Prema neslužbenim podacima objekt je izgrađen za potrebe tadašnjeg poljoprivrednog kombinata PPK Umag. Isti je korišten za smještaj i prehranu radnika kombinata.

Nakon 1990. godine u prizemlju istoga uređen je ugostiteljski objekt – caffe bar, a koji je bio u funkciji nekoliko godine, a već je više od 15 godina izvan funkcije.

Pristup katu moguć je vanjskim stepeništem. Na katu su smještene dvije prostorije i kupaonice.

Objekat je izvan funkcije i devastiran.

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

Tehnički opis nekretnine

Generalni opis objekta:	Zgrada izgrađena na k.č. 1251/3 k.o. Novigrad, dvorište i ostalo pripadajuće zemljište, ukupna površina čestice 1.752 m ² .
Tlocrti / koncepcija:	Objekt je izgrađen kao zadnji u nizu. Prema tehničkim karakteristikama vidljivo je da je isti izgrađen početkom 40-tih godina prošlog stoljeća. Prema neslužbenim podacima objekt je izgrađen za potrebe tadašnjeg poljoprivrednog kombinata PPK Umag. Isti je korišten za smještaj i prehranu radnika kombinata. Nakon 1990. godine u prizemlju istoga uređen je ugostiteljski objekt – caffè bar, a koji je bio u funkciji nekoliko godine, a već je više od 15 godina izvan funkcije. Pristup katu moguć je vanjskim stepeništem. Na katu su smještene dvije prostorije i kupaonice.
Katovi:	P+1
Godina izgradnje:	Oko 1940. godine, prizemlje objekta djelomično obnovljeno oko 1990. godine
Konstrukcija:	zidana
Temelji i podne ploče	Kameni / betonski
Nosivi zidovi i međukatna konstrukcija:	Zidovi zidani od kamena ili opeke deb. 60 cm Međukatna konstrukcija armiranobetonska
Krovnna konstr. I pokrov:	Koso, drveno pokrov crijep
Pročelje:	ožbukano i obojano
Unutarnji zidovi:	od opeke, ožbukani i obojani, u sanitarijama i kuhinjama keram. pločice
Vanjska stolarija:	Oko otvora kamena erte, veći dio drvena, jednostruka, djelomično škure (sva stolarija je u lošem stanju)
Unutarnja stolarija:	drvena
Podne obloge:	Prizemlje – keramičke pločice, kat – bez obloga
Stubište i ostalo:	vanjsko stubište uz sjeverno pročelje
Instalacije:	Sve zatečene instalacije su oštećene, neupotrebljive, bez važećih priključaka na mjesnu komunalnu infrastrukturu
Sanitarije / kupaonica:	Sve sanitarije su nžeg standarda, neupotrebljive
Standard opreme:	u okviru srednjih standarada iste tipologije izgradnje
Vanjski sadržaji:	Dio okoliš objekta je betoniran i to istočno dim. 10 x 10 metara, te sjeverno pristupi uz objekat. Ostalo zemljište nije posebno uređeno.
Parkirališta:	Moguće ga je organizirati na zemljištu
Kategorija nekretnine:	D (izgrađeno prije 1960. godine)
Izgradnja i održavanje:	Objekat je već neko vrijeme izvan funkcije, te ostavlja dojam derutnosti, zapuštenosti i lošeg održavanja
Nedostaci:	Na konstrukciji nisu vidljiva veća oštećenja, osim konstrukcije krova koja je ju lošem stanju kao i kopletni obrtnički , završni i instalaterski radovi na objektu
Certifikat energetske učinkovitosti:	Nije dostavljen

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

Izračun površina i volumena prostora

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²
PRIZEMLJE			
sala	109,60	1,00	109,60
kuhinja + priprema	36,50	1,00	36,50
sanitarije	16,70	1,00	16,70
spremište ispod trijema	14,28	1,00	14,28
garaža	32,71	1,00	32,71
UKUPNO:	209,79		209,79
KAT			
vanjsko stepenište	7,20	0,75	5,40
trijem	9,80	1,00	9,80
prostor 1	98,20	1,00	98,20
sanitarije 1	10,55	1,00	10,55
prostor 2	36,52	1,00	36,52
sanitarije 2	16,70	1,00	16,70
UKUPNO:	178,97		177,17
SVEUKUPNO:	388,76		386,96

Ukupan volumen objekta je oko – **1.350 m³**

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

PROCJENA

Cilj procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. To je određeno cijenom koju je moguće postići ukoliko je nekretnina prodana u fer transakciji. Pri tome sve aktualne, pravne i ekonomske okolnosti koje utječu na vrijednost moraju se uzeti u obzir.

Metode procjenjivanja

Kao glavna metoda odabrana je troškovna metoda, a usporedna se koristi kao pomoćna metoda za utvrđivanje cijene zemljišta.

Troškovna metoda – zamjenska vrijednost

Koristeći ovaj pristup, potrebno je utvrditi umanjenu zamjensku vrijednost, a zatim dodati vrijednost zemljišta na kojem je izgrađen predmetni objekt kako bi utvrdili ukupnu vrijednost nekretnine. Pretpostavka je da kupac za nekretninu neće platiti više nego što su ukupni troškovi investicije takve nekretnine na istoj lokaciji. Ova metoda je pogodna u situaciji u kojoj nema dostupnih informacija o postignutim transakcijama nekretnina sličnih svojstava ili kada je teško pretpostaviti potencijalne prihode od predmetne nekretnine.

U svrhu procjene vrijednosti postojećeg objekta, analiziraju se aktualni troškovi izgradnje novog objekta jednakog standarda.

Zamjenski vrijednost objekta tada se amortizira za ekonomsku zastarjelost objekata. Na taj način utvrđuje se trenutna vrijednost nekretnine.

U prvom redu, troškovna metoda služi za određivanje vrijednosti izgrađenih čestica koje se koriste od strane vlasnika i ako su troškovi stjecanja i gradnje koja se nalaze na njoj, prioritetni potencijalnim kupcima.

Koristi se za obiteljske / kuće sa dvije obitelji / višeobiteljske kuće, poslovne objekte, izložbene salone, škole, bolnice, itd. ..., koje se ne mogu koristiti u komercijalne svrhe.

Usporedna metoda

Kod usporedne metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To podrazumijeva detaljnu analizu tržišta. Ova metoda se koristi uglavnom za neizgrađena zemljišta, apartmane, obiteljske / kuće sa dvije obitelji / višeobiteljske kuće, kuće u nizu, dvojne i slične objekte u naselju.

U slučaju izgrađene čestice, usporedna metoda koristi se za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne metode i dohodovne metode.

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

usporedba – zemljište

Datum oglasa	26.09.2015. Novigrad- okolica	21.12.2015. Novigrad- okolica	28.07.2016. Novigrad- okolica	30.12.2014. Novigrad- okolica
Adresa nekretnine				
Tražena cijena	72.000,00	57.000,00	82.300,00	51.000,00
Površina u m ²	842,00	810,00	1.160,00	856,00
Cijena po m ²	85,5	70,4	70,9	59,6
tražena cijena / bazni indeks	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-2,40 %
veličina zemljišta	-15,00 %	-15,00 %	-10,00 %	-15,00 %
lokacija	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
zona	-10,00 %	-10,00 %	-10,00 %	-10,00 %
infrastruktura	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
oblik	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
... ostalo	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
ukupna korekcija	-25,00 %	-25,00 %	-20,00 %	-27,40 %
ukupna korigirana vrijednost (€/m²)	64,1	52,8	56,8	43,3

Ukupna prosječna cijena (EUR / m²)	54,23
--	--------------

Zemljište (koje namjene)	površina (m ²)	odabrana vrijednost (EUR/m ²)	tržišna vrijednost nekretnine - EUR
Tržišna vrijednost nekretnine	1.750,00	55,00	96.250,00 €

Izvori:

Informacije su preuzete sa baze eNekretnine (www.nekretnine.mgipu.hr)

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: ██████████

Zemlja: Hrvatska

Izradio: ██████████

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Netto komercijalna površina - m ²	Jed. cij. ekv. obj. kn/m ²	Nova gr. vrijednost - kn
386,96	4.518,00	1.748.285,28

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI

Starost objekta u godinama n =	70
Vijek trajanja objekta u godinama N =	80
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2 N =$	0,6563
U % =	65,625

IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Vrsta radova	Nova vrijednost (%)	Nova građ. Vr. kn/m ²	umanj. %	umanj. kn/m ²	Sadašnja građ. Vrijednost - kn/m ²
Konstrukcija	55	2484,9	65,63	1630,72	854,18
Obrtnički radovi	20	903,6	100,00	903,60	0,00
Završni radovi	15	677,7	100,00	677,70	0,00
Instalacije	10	451,8	100,00	451,80	0,00
ukupno	100	4518		3663,82	854,18

Netto komercijalna površina- m ²	Sadašnja cijena - kn/m ²	Sadašnja građevinska vrijednost
386,96	854,18	330.535,19 kn

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I KOMUNALNIH DOPRINOSA

	Vrsta troška	BRP- m ²	BVO-m ³	kn/m ³	kn/m ²	UKUPNO kn
1	Komunalni doprinos		1.350,00	60,00		81.000,00
	Vodni doprinos		1.350,00	10,05		13.567,50
	Površina čestice					
2	Vrijednost zemljišta	1.752,00			414,15	725.590,80
UKUPNO:						820.158,30 kn

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Elementi vrijednosti nekretnine				
zemljište				725.590,80 kn
VRIJEDNOST OBJEKTA	Fkp	Fp	Fki	
330.535,19 kn	1,00	1,00	1,00	330.535,19 kn
UKUPNO				1.056.125,99 kn

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

VRIJEDNOST OBJEKTA I ZEMLJIŠTA	Fi	Fpp	
1.056.125,99 kn	1,00	0,80	844.900,79 kn
doprinosi			94.567,50 kn
UKUPNA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST			939.468,29 kn

$$939.468,29 \text{ kn} = 124.763,38 \text{ €}$$

$$322,42\text{€} / \text{m}^2$$

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

Posebne napomene

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene.

U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvrjeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja. Javne površine koje se odnose na objekt su pregledane. Pregled objekta izvršen je nasumično. Informacije dostavljene od strane naručitelja uzete su u obzir u procjeni.

Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasificirani po zahtjevu za pregledom nekretnine kod utvrđivanja činjenica od strane stručnjaka. Detaljniji pregledi nisu bili predmet ovog elaborata! Troškovi izgradnje / nedostaci, obnavljanje i sanacija nedostataka uključeni su u postotak umanjenja.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma i slobodnih prostora, u izvješću procjene, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti objekata.

Zbog nepouzdanosti faktora koji su zastupljeni u procjeni, naročito potrebe za usklađivanjem sa iskustvenim podacima, rezultati procjene ne mogu biti fiksne vrijednosti matematičke točnosti te mogu biti podložne promjenama vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo za internu upotrebu, kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]



FOTODOKUMENTACIJA



VERNU UPOTREBU



Salvela 48, 52466 Novigrad, Hrvatska, ZK uložak 2756,
Općinski sud Pula, Zemljišno knjizični odjel Buje, Katastarska općina Novigrad

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]



Vidljiva oštećenja i devastiranost

SAMO ZA INTERNU UPOTREBU

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

**DOKUMENTACIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE
Stanje na dan: 22.11.2016. 23:32

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301949, NOVIGRAD

Broj ZK uložka: 2756

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11134/2016

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A****Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I.	1251/3	KUĆA, DVORIŠTE I ORANICA			1752	
		UKUPNO:			1752	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I.	Vlasnički dio: 1/1 SV. ROKO D.O.O., BRTONIGLA, RONKO 7	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
I.			
1.1	Zaprimljeno 19.06.2007. broj Z-3470/07 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 301-82/2007 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine, koji je javnobilježnički solemniziran 18. lipnja 2007. godine, pod brojem OV-23077/2007 uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama u AI, u iznosu od četrstodvadesetsitiscapetsto eura u kumskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju EUR HYPO ALPE - ADRIA - BANK d.d., važećem na dan korištenja uvećano za ugovorenu kamatnu stopu koja je vezana za tromjesečni EURIBOR, sa dodatkom marže od 3,50% dekurzivno godišnje, zateznu kamatu, naknadu i sve ostale troškove, na ime: H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6A	420.500,00 EUR	GLAVNI Z.K.U.L. VIDI SPOR. Z.K.U.L. 2523 OVE K.O.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.11.2016.

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]
 Zemlja: Hrvatska
 Izradio: [REDACTED]



**REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
 ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BUJE-BUIE**

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.11.2016. 23:32

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NOVIGRAD (Mbr. 301949)
 Posjedovni list: 2073

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/1	SV.ROKO D.O.O. POD.ZA POLJ.PROIZ.I PROMET, POREČ, N. TESLE 5, POREČ	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1251/2	SALVELA	1868	18		
			ORANICA	1868			
		1251/3	SALVELA	1752	18		
			KUĆA, SALVELA	306			
			DVORIŠTE	430			
			ORANICA	1016			
Ukupna površina katastarskih čestica				3620			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.