Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Dražen Džepina dipl.ing.građ.
Privlačka 8, 23 000 Zadar ; mob.098/272-665 ; e-mail: ured.dzepina@email.t-com.hr

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT BROJ: PE-16-10-2020



NEKRETNINA:	Poslovni prostor
LOKACIJA:	Zadar, Polačišće 2 k.č.br. 4924/2, k.o. Zadar
SVRHA:	Sudski postupak
NARUČITELJ:	OPĆINSKI SUD U ZADRU, Poslovni broj: 85 Ovr-1170/2017-40
VLASNIK:	GAZANIJA d.o.o., Šibenska 11 c, Zadar
DATUM VREDNOVANJA:	16. listopada 2020.g.
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	1.318.120,62 kn zaokruženo 1.318.000,00 kn

U Zadru, 16. listopada 2020. godine

Procjenitelj:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Dražen Džepina
dipl.ing.građ.
Privlačka 8
ZADAR

Dražen Džepina dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu nekretnina

SADRŽAJ:

1.Naslovnica s općim podacima o procjenjivanoj nekretnini, svrsi i procjenitelju.....1

2.Imenovanje.....3

3.Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature.....4

4.Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovica za vrednovanje.....5

5.Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama.....10

6.Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrajanja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost.....11

7.Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.....15

8.Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora.....16

9.Obrazloženje za odabir metode.....17

10.Procjena vrijednosti stana-poredbena metoda.....19

11.Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku.....20

12.Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti.....22

13.Zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina, mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja.....23

14.Izjava procjenitelja.....23

15.Prilozi.....24

2. IMENOVANJE

Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Zadar, Ulica plemića Borelli 9
Predsjednik suda
Broj: 4. Su-638/16
Zadar, 5. prosinca 2016.

R J E Š E N J E

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14, 123/15 i 29/16) predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

r i j e š i o je

1. Dražen Džepina, dipl. ing. građ., iz Zadra, Privlačka br. 8, rođen 6. rujna 1961. u Kninu, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 5. prosinca 2016. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dana 23. studenog 2016. Dražen Džepina, dipl. ing. građ., iz Zadra, podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio: popis izvršenih vještačenja, uvjerenje o nekažnjavanju, policu Croatia osiguranja broj: 078180011054, preslike rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su-514/12 od 22. studenog 2012 i broj: 4. Su: 542/14 od 16. ožujka 2015.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 514/12 od 22. studenog 2012., utvrđeno je da je Dražen Džepina, dipl. ing. građ., iz Zadra, ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke. Rješenjem Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 542/12 od 16. ožujka 2016. proširuje se djelatnost sudskog vještaka Dražena Džepine na stalnog sudskog vještaka za procjene nekretnina.

Dostavljenom policom Croatia osiguranja broj: 078180011054 utvrđeno je da je osiguranik Dražen Džepina osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 10. studenog 2016. do 10. studenog 2017. na iznos od 200.000,00 kn.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.

Predsjednik suda
Boris Babić

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENJE STRČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima-pročišćen tekst ("NN" br. 81/2015)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("NN" br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Zakon o prostornom uređenju ("NN" br. 153/13)
- Zakon o gradnji ("NN" br. 153/13, 20/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (ZPVN) ("NN" br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("NN" br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("NN" br. 114/15, 122/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica, 2016.)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" (Institut građevinarstva Hrvatske)
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata (HKA)
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 79/14, 48/14)
- Izmjene i dopune PPU Grada Zadra
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Zadra, Uredba o visini vodnog doprinosa
- Podataka o etalonskoj cijeni građenja
- Podataka iz arhive vještaka
- Podataka o cijenama agencija za promet nekretnina

4. ZADATAK

Zaključkom Općinskog suda u Zadru od 22. rujna 2020.g. određen sam za vještaka u ovršnom predmetu pod poslovnim brojem 85 Ovr-1170/2017-40, ovrhovoditelja B2 Kapital d.o.o., Radnička cesta 41, Zagreb, protiv ovršenika Gazanija d.o.o., Šibenska 11 c, Zadar.

Predmet procjene je poslovni prostor na prvom katu poslovne zgrade u Zadru, ulica Polačišće 2, sagrađenoj na čest.zem. 4924/2, k.o. Zadar. Predmetni poslovni prostor je oznake 5-a i upisan je u zk. uložak 13234, etažno vlasništvo E-102, u grafičkom dijelu elaborata neobojano, ukupne površine 72,15 m^2.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine, na temelju pregleda i prikupljenih podataka od naručitelja.
Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

Svrha elaborata je sudski postupak.

Procjena se izrađuje temeljem očevida i uvidom u preslike vlasničke dokumentacije, stoga je potrebna dodatna provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u procjeni.

Predmet ovog Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika.
Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nije predočena cjelokupna originalna dokumentacija, te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, ISPU e-nekretnine, grafički izvod iz PPU-a Grada Zadra,...).
Pretpostavka procjene je vjerodostojnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni.

4.1. Podaci o očevidu

Očevid na predmetnoj nekretnini izvršen je 16. listopada 2020.g., kada je obavljen pregled i fotografiranje nekretnine.
Za potrebe očevida, izrade procjene dostavljena je sljedeća dokumentacija:
-

Datum očevida: 16. listopada 2020.g.

Datum vrednovanja: 16. listopada 2020.g.

Dan kakvoće: 16. listopada 2020.g.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina.

NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE

4.2. Opis procjenjivane nekretnine

Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Pristup do poslovne zgrade u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor je asfaltiranom gradskom ulicom. Vizualnim pregledom utvrđeno je da su u prostoru izvedene elektroinstalacije sa priključkom na javnu elektro mrežu. Izveden je razvod vodovodnih instalacija sa priključkom na javnu vodovodnu mrežu. Odvod fekalnih voda riješen je gradskim kolektorom. Zgrada u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor ima parkiralište.

Buka i zagađenje

Prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena. Na lokaciji nema izvora buke i zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nalazi nekretnina.
Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana.

Sadašnje korištenje i razvojni potencijal

Na zemljištu se nalazi poslovna zgrada koja se sastoji od podruma, prizemlja i dva kata, a predmetni prostor nalazi se na prvom katu. Predmetni poslovni prostor se u trenutku očevida koristi sukladno svojoj namjeni kao poslovni prostor(trenutno trgovina odjećom). Čestica zemlje na kojoj se nalazi nekretnina je pravilnog oblika.

4.3. Prostorna identifikacija

Na temelju provedenog očevida na licu mjesta obavljena je identifikacija predmetne nekretnine na temelju katastarskog plana (Geoportal Državne geodetske uprave), te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, te sve ostale odlučne činjenice.

Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene: Poslovni prostor na prvom katu zgrade

Lokacija-adresa nekretnine: Polačišće 2, Zadar

elzvadak IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA

Zk. Uložak:	13234
Poduložak:	-
Suvlasnički dio:	Etažno vlasništvo E-102
Katastarska općina:	Zadar
Čestica:	čest.zem. 4924/2
Opis nekretnine:	Poslovni prostor na prvom katu zgrade
Vlasnik:	GAZANIJA d.o.o., Šibenska 11 c, Zadar
Legalnost:	Legalna. U z.k. izvatku evidentirano je:Temeljem čl 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) za građevinu na čest br 4924/2, poslovna zgrada površine 7570 m2 i gospodarsko dvorište površine 3915 m2 priložena je Uporabna dozvola Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove , graditeljstvo i zaštitu okoliša od 07. prosinca 2001. godine pod poslovnim brojem Klasa: UPI-361-05/01-01/29, Ur. broj: 2198-05-1/1-00-04, te je zgrada legalna, a time i poslovni prostor.
Površina prostora:	72,15 m2

Opseg obilaska:

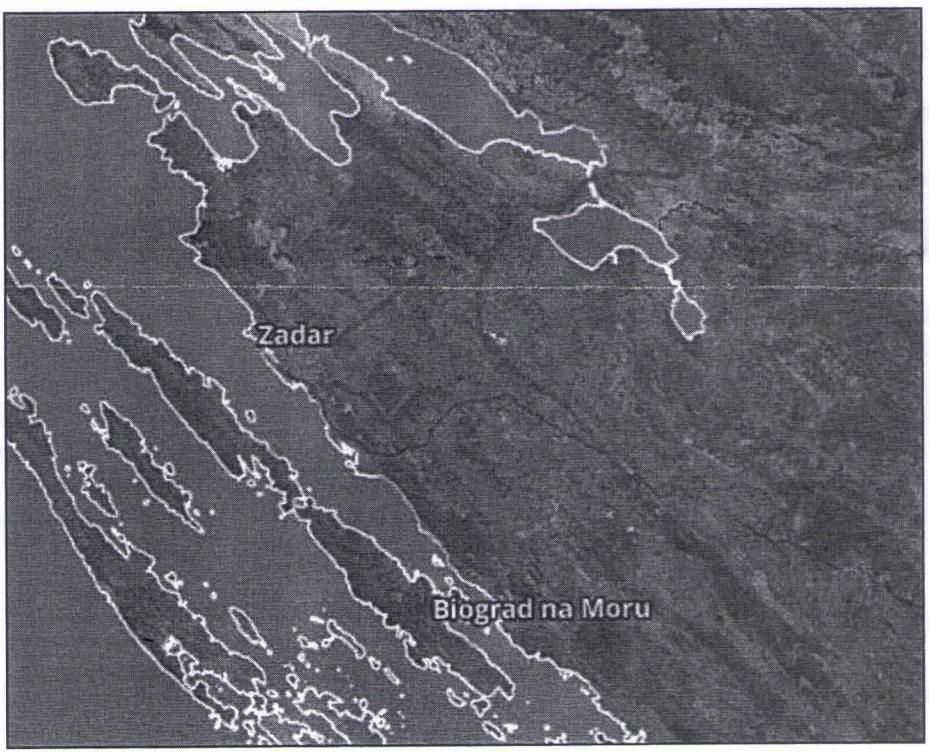
Obavljena je identifikacija predmetne nekretnine na temelju uvida u prostorne podatke, katastarski plan (Geoportal Državne geodetske uprave), te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, te sve ostale odlučne činjenice.
Očevidom na licu mjesta obavljen je vizualni pregled. Za dijelove zgrade koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) se stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.

Korištena dokumentacija:
-Izvadak iz zemljišne knjige
-Izvod iz katastarskog plana
-PPU Grada Zadra

4.4. Položaj i lokacija nekretnine

Položaj

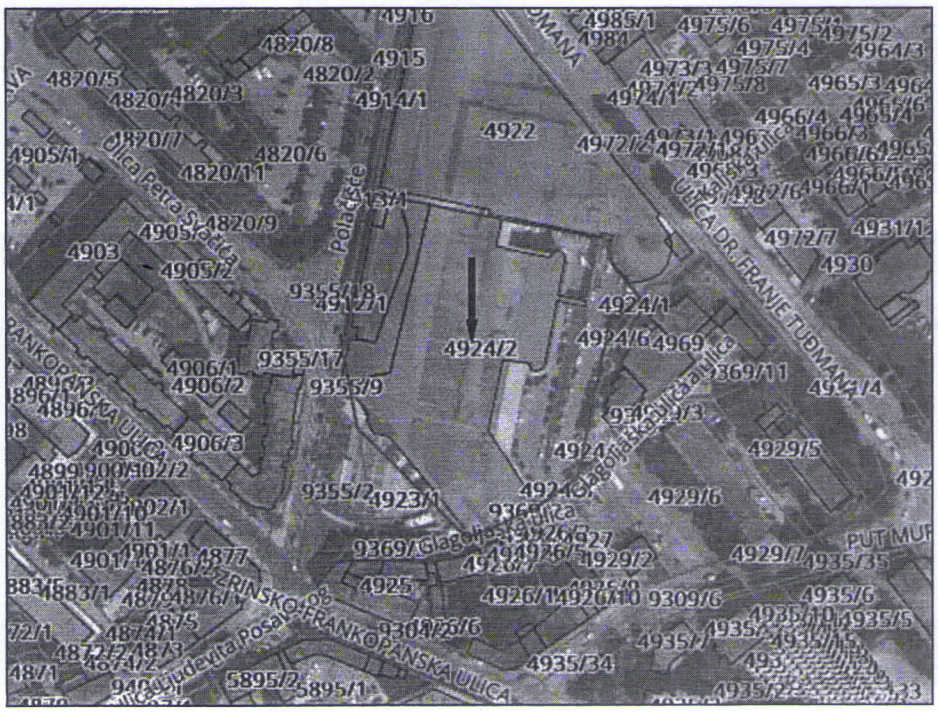
Lokacija promatrane nekretnine je u Gradu Zadru. Grad Zadar predstavlja urbano, kulturno, gospodarsko i razvojno središte Zadarske županije. Peti je grad po veličini u RH i treći na Jadranu sa 75.000 stanovnika, što ga čini jednim od važnih urbanih središta Jadranske regije. Zadar je smješten na srednjem Jadranu, u sjevernoj Dalmaciji, podjednako udaljen od najsjevernije i najjužnije točke Jadrana što mu daje važan geostrateški položaj i komparativnu prednost u odnosu na druge gradove Jadranske regije.
Dobra prometna povezanost svim oblicima prometovanja danas je razvijena do zadovoljavajuće razine što je važan preduvjet za daljnji nesmetani razvoj Zadarskog gospodarstva. Zahvaljujući svome smještaju, grad ima iznimnu mogućnost nesmetanog prostornog širenja prema zaleđu koji čini prostor Ravnih kotara.
Zemljopisno povoljan položaj i dobra prometna povezanost, stvara klimu za razvoj poduzetništva jer je Zadar dobro povezan s nacionalnim i međunarodnim transportnim pravcima: Zračna luka Zadar, 8 km; Autocesta A1, 17 km, Morska luka Gaženica, 1 km. Tržišno su atraktivnije zone bliže moru i obali.



Lokacija

Lokacija promatrane nekretnine je u gradu Zadru, na adresi Polačišće 2, trgovački centar, gradski predio Relja. Lokacija je dobra, centar grada Zadra. Zona u kojoj se nalazi predmetna nekretnina je zona poslovne namjene. Parcela ima neposredan pristup sa javne prometne površine.





5. REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA

5.1. Zatečeno stanje

Fotografije snimljene tijekom očevida dana 16. listopada 2020 godine nalaze se u nastavku elaborata. Na predmetnoj čestici zemlje nalazi se poslovna zgrada koja se sastoji od podruma, prizemlja i dva kata, a predmetni poslovni prostor nalazi se na prvom katu. Očevidom je utvrđeno da je prostor u funkciji i koristi se u svrhu za koju je i namijenjen tj. trgovina odjećom. Čestica zemlje je pravilnog oblika. Okolne nekretnine su pretežito stambene ili poslovne namjene.

Zgrada
Na zgradi je izveden ravni krov. Vertikalna komunikacija je unutarnjim ab stubištem, dizalom i pokretnim stepenicama.
Funkcionalnost nekretnine vezana je za poslovne svrhe. Odnos veličine i lokacije kao i odnos brutto netto zadovoljava.

Poslovni prostor
Poslovni prostor nalazi se na prvom katu zgrade koja se sastoji od podruma, prizemlja i dva kata. Poslovnom prostoru pripadaju i zajednički dijelovi i uređaji zgrade. Visina prostora iznosi 3,30 m. Prostor se u trenutku očevida koristi sukladno svojoj namjeni.

5.2. Fotografije









6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

To su pravna i stvarna fizikalno-tehnička svojstva, položaj nekretnine i druga svojstva, doprinose, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

6.1. Obilježja procjenjivane nekretnine

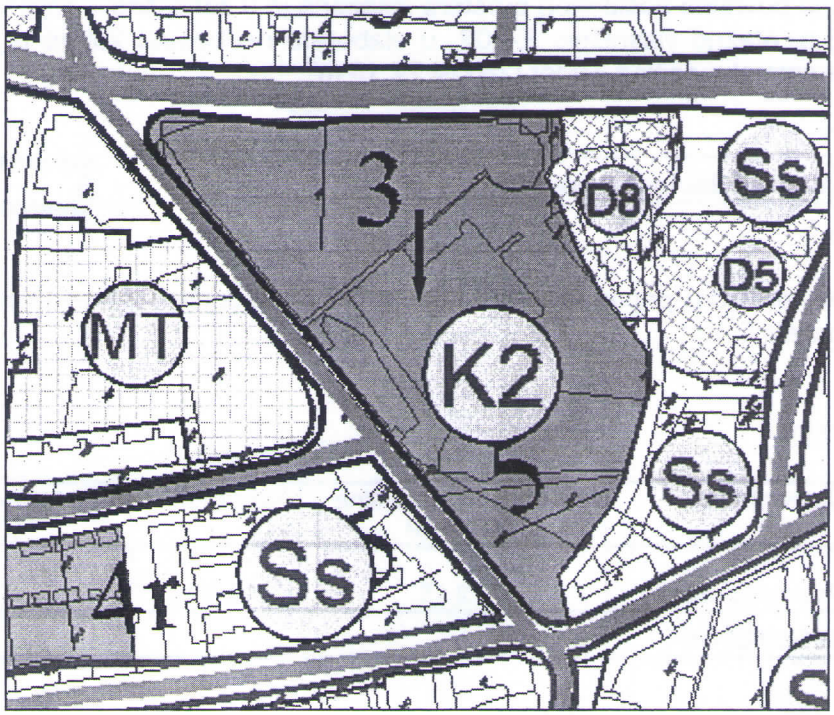
Lokacija:	Zadar
Katastarska općina:	Zadar
Katastarska čestica:	čest.zem. 4924/2
Vrsta nekretnine:	Poslovni prostor
Površina:	72,15 m^2
Etaža:	Prvi kat
Prometna povezanost:	dobra
Udaljenost od centra grada:	dobra
Blizina javnog prometa:	dobra

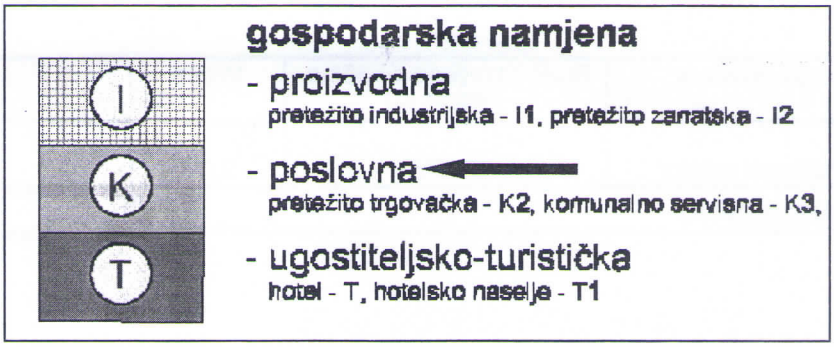
6.2. Tehničke karakteristike

Godina izgradnje	1989.g.
Građevinska dozvola	Ima
Uporabna dozvola	Ima
Energetski certifikat	-
Namjena	Poslovna
Kat	Prvi kat
Lift	Ima
Konstrukcija	
Temelji	Armirano -betonski
Nadtemeljni zidovi	Armirano - betonski
Nosiva konstrukcija	Armirano-betonska
Stropna konstrukcija	Puna armirano - betonska ploča
Stepenište	Armirano – betonsko
Krovna konstrukcija	Armirano – betonska
Instalacije	
Vodovodna	Priključak na gradsku mrežu
Odvodnja	Priključak na gradski kolektor
Električna	Priključak na niskonaponsku mrežu
Gromobranska	Izvedena
Telefonska	Ima
Grijanje	Električna energija
Klimatizacija	Izvedena
Ventilacija	Izvedena
Hidrantska mreža	Izvedena
Satelitska TV	-
Završni radovi	
Hidroizolacija	Izvedena
Fasada	Ventilirana fasada
Pokrov	Ravni krov
Limarija	Izvedena od aluminijskog lima
Pregradni zidovi	Gipskartonski
Podovi	Laminat
Fasadni otvori	Aluminijski
Unutarnji otvori	Aluminijski
Oprema sanitarija	Keramičke pločice, sanitarije
Vlažnost	Nije uočena
Praktičnost prostora	Prosječna
Održavanje	Prosječno
Posebna napomena	-

6.3. Prostorno-planska dokumentacija

Izvor podataka: Službene web stranice Grada Zadra.





Županija:	ZADARSKA
Općina:	ZADAR
Važeći prostorni plan:	PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZADRA - izmjene i dopune
Važeći kartografski prikaz:	RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA ZADAR
Broj kartografskog prikaza: 5	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
Odluka o izradi Plana: "Glasnik Grada Zadra" br. 06/18	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana "Glasnik Grada Zadra" br. 14/19
Javna rasprava (datum objave): "Zadarski list" 08. 07. 2019., / 05. 10. 2019.	Javni uvid održan: od: 16. 07. 2019. do: 19. 08. 2019. / od: 14. 10. 2019. do: 21. 10. 2019.

Promatrana nekretnina nalazi se unutar zone gospodarske namjene-poslovna-pretežno trgovačka.

6.4. Geometrijski podaci

Neto korisna površina

Neto korisna površina poslovnog prostora iskazana je u zemljišno – knjižnom ulošku 13234, oznaka prostora 5-a, etažno vlasništvo E-102, u elaboratu neobojano koji je izgrađen na čestici zemlje 4924/2, katastarska općina Zadar i iznosi **72,15 m²**.

Neto građevinska površina	**72,15 m²**

Navedenom prostoru pripada alikvotni idealni dio zajedničkih djelova i uređaja zgrade, koji služe zgradi kao cjelini.

Bruto površina

Naziv prostora	Neto korisna površina (NKP) m²	Koeficijent	Bruto razvijena površina (BRP) m²
Poslovni prostor	72,15	1,05	75,75
SVEUKUPNO			**75,75**

Obujam

Naziv prostora	Bruto razvijena površina (BRP) m²	Visina	Obujam m³
Poslovni prostor	75,75	3,30	249,99
SVEUKUPNO			**249,99**

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Stanje tržišta prema Državnom zavodu za statistiku (DZS)

Prema novim analizama na tržištu stambenih nekretnina Državni zavod sa statistiku (DZS) je, u suradnji s HNB-om, razvio "Indeks cijena stambenih nekretnina" (ICSN) koji je metodološki usklađen sa HPI indeksom (engl. House Price Index - HPI) kojeg objavljuje Eurostat. ICSN se objavljuje od početka 2016. godine te je retroaktivno izračunat za razdoblje od prvog tromjesečja 2008. godine. Indeks zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN-a) koji je do sada reprezentirao kretanje cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Osim agregatno za cijelu RH, ICSN prati i kretanje cijena za tri ad-hoc definirane geografske "regije" - Zagreb, Jadran i ostatak Hrvatske ("Ostalo"). Sljedeća razina agregacije je na nove i stare (postojeće) nekretnine.
Prednost primjene ICSN metode, na poredbene kupoprodajne cijene, je u tome da nije potrebno popravljati pojedine kupoprodajne cijene, već se na jednoznačan način obuhvaćaju i promjene općih vrijednosnih odnosa kroz vrijeme te razlike u obilježjima kakvoće.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE		Indeksi (Ø 2015. = 100)[2] *Indices (Ø 2015 = 100)*[2]					
Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *New dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
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
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

8.1. Popis dostupne dokumentacije

- *e-Izvadak iz zemljišne knjige, Zemljišno knjižni odjel Zadar, za čest.zem. 4924/2, upisanu u z.k. uložak 13234, etažno vlasništvo E-102, k.o. Zadar - izvor - Zajednički informacijski sustav Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave*
- *e-Izvadak iz katastarskog plana, Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Zadar- izvor - Zajednički informacijski sustav Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave*
- *Geoportal Državne geodetske uprave Republike Hrvatske*
- *Prostorni plan uređenja Grada Zadra - izmjene i dopune -izvor- službene web stranice Grada Zadra*

8.2. Osvrt na legalnost zatečenog objekta

- Na terenu je zatečena jedna višekatna zgrada poslovne namjene.
- Zgrada je legalna. Ima uporabnu dozvolu.
- Namjena predmetne nekretnine odgovara upisu u zemljišnoknjižni izvadak.
- Zgrada je upisana u zemljišnim knjigama te je ucrtana u katastarskom planu
- Energetski certifikat nje priložen
- Procjenjivana nekretnina ima neposredan izlaz na javnu prometnu površinu

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

9.1. Pristup određivanju vrijednosti nekretnine

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine.
Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupaca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito bez prisile.

METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prema čl. 23 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su sljedeće:

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijena (transakcije) poredbenih nekretnina.

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.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.
Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.
U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnina, ali se primjenom koeficijenta prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

9.2. Odabir metode procjene s obrazloženjem

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) propisuju, a to su:

- približna vrijednost zemljišta,
- približna vrijednost nekretnina,
- pregledi tržišta nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,

kod izrade ovog procjembenog elaborata koriste se procjenitelju javno dostupni podatci o cijenama nekretnina s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - Informacijski sustav prostornog uređenja koji sadrži modul eNEKRETNINE (trenutno preuzeti podaci iz Porezne uprave RH za 2013., 2014., 2015., 2016. i 2017.g.).

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine je stan u stambenoj zgradi. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) izabire se **poredbena metoda** na osnovu pribavljenih podataka o ostvarenim kupoprodajnim cijenama na promatranom području sličnih svojstava kao promatrana nekretnina.

9.3. Postupak procjene vrijednosti nekretnine

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena ,približnih vrijednosti, odnosno poredbenih pokazatelja do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU jesu koeficijenti 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.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini među vremenskim izjednačavanjem putem Indeksa cijena stambenih nekretnina (Državni zavod za statistiku RH) 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

10. PROCJENA VRIJEDNOSTI PROSTORA-POREDBENA METODA

10.1. Poredbene nekretnine (usporedive nekretnine na okolnim sličnim lokacijama)

Usporedba 1: Poslovni prostor - čest.zem. 5887, k.o. Zadar

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1031808
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	3952201
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	36,20
Vrijednost nekretnine (KN)	739.773,30
Datum ugovora	07.12.2018

Usporedba 2: Poslovni prostor - čest.zem. 5892/4, k.o. Zadar

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1086673
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4015668
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	50,13
Vrijednost nekretnine (KN)	781.038,57
Datum ugovora	08.04.2019

Usporedba 3: Poslovni prostor - čest.zem. 4819/1, k.o. Zadar

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1225702
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4197170
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	69,34
Vrijednost nekretnine (KN)	1.073.047,68
Datum ugovora	10.02.2020

10.2. Odabir transakcije

R. br.	Katastarska općina	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Ukupna cijena (kn)	Površina nekretnine (m2)	Namjena	Jedinična cijena (kn/m2)
1	Zadar	5887	07.12.2018.	739.773,30	36,20	MS	20.435,73
2	Zadar	5892/4	08.04.2019.	781.038,57	50,13	MS	15.580,26
3	Zadar	4819/1	10.02.2020.	1.073.047,68	69,34	MS	15.475,16

11. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

11.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjukturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja. Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja (P-čl.7.st.1).
Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

R. br.	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Jedinična cijena (kn/m2)	DZS Indeksi cijena stambenih nekretnina			Jedinična cijena (kn/m2)
				kupopr.	sada	k	
1	5887	07.12.2018.	20.435,73	113,50	126,30	1,112	22.724,53
2	5892/4	08.04.2019.	15.580,26	119,24	126,30	1,059	16.499,49
3	4819/1	10.02.2020.	15.475,16	125,39	126,30	1,007	15.583,49
Prosječna vrijednost:							**18.269,17**

*izvor: www.dzs.hr

11.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena nekretnina, približnih vrijednosti nekretnina odnosno poredbenih pokazatelja nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Tablica interkvalitativnog odstupanja u kakvoći

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Lokacija/grad/adresa	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar
Katastarska općina	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar
Čestica zemlje	č.z.4924/2	č.z.5887	č.z.5892/4	č.z.4819/1
Vrsta nekretnine		Posl.prostor	Posl.prostor	Posl.prostor
Izvor podataka		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podataka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn/m2)		20.435,73	15.580,26	15.475,16
Površina u prometu	72,15	36,20	50,13	69,34
Cijena nakon međuvremenskog izjednačenja (kn/m2)		22.724,53	16.499,49	15.583,49
Stanje odnosno kakvoća nekretnine i interkvalitativno izjednačanje				
Tehničko stanje	dobro	dobro	dobro	dobro
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena (kn/m2)		22.724,53	16.499,49	15.583,49
Lokacija	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena (kn/m2)		22.724,53	16.499,49	15.583,49
Atraktivnost nekretnine	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena (kn/m2)		22.724,53	16.499,49	15.583,49
Veličina	72,15m2	36,20m2	50,13m2	69,34m2
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena (kn/m2)		22.724,53	16.499,49	15.583,49
Cestovni pristup	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena (kn/m2)		22.724,53	16.499,49	15.583,49
Mogućnost parkiranja	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena (kn/m2)		22.724,53	16.499,49	15.583,49
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena (kn/m2)		22.724,53	16.499,49	15.583,49
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena (kn/m2)		22.724,53	16.499,49	15.583,49
Međuvremenski i interkvalitativno usklađena jedinična cijena (kn/m2)		22.724,53	16.499,49	15.583,49
Prosječna izjednačena jedinična cijena (kn/m2)	**18.269,17**			
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog Izjednačenja manje od 40% (Pravilnik, čl.19)		0,00%	0,00%	0,00%

12. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podaci koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.
Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima

STATISTIČKA OBRADA				
Apsolutno odstupanje od prosjeka (kn/m2)		4.455,36	-1.769,68	-2.685,68
Relativno odstupanje od prosjeka (%)		24,38%	-10,72%	-17,23%
Ulazi u proračun		DA	DA	DA
Vrijednost usporedne nekretnine		22.724,53	16.499,49	15.583,49
Odabrana tržišna jedinična cijena (kn/m2)	**18.269,17**			

Prema gornjim tabelarnim izračunima vidimo da pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena **nisu veća od ±30%** od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja

12.1. Preliminarna/privremena vrijednost

Vrsta nekretnine	Površina (m^2)	Jedinična cijena (kn/m^2)	Ukupna cijena (kn)
Poslovni prostor	72,15	18.269,17	1.318.120,62

12.2. Tržišna vrijednost nekretnine

Prilagodba privremene vrijednosti sadašnjoj tržišnoj vrijednosti

Buduci da ne postoji uredena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj odreduje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj. S obzirom na stanje i lokaciju nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu:

Odabrani Kp = 1,00

Privremena vrijednost (kn)	Koeficijent prilagodbe	Tržišna vrijednost nekretnine (kn)
1.318.120,62	1,00	1.318.120,62

13. ZAKLJUČAK

Na temelju ovog nalaza i mišljenja procjena tržišne vrijednosti nekretnine – poslovni prostor izgrađen na č.z.4924/2 na prvom katu zgrade, upisan u zemljišnoknjižnom ulošku 13234, etažno vlasništvo E-102, oznaka prostora 5-a, u elaboratu neobojano, katastarska općina Zadar, na dan vrednovanja iznosi:

1.318.120,62 kn zaokruženo 1.318.000,00 kn

NAPOMENA:
Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je iskazana bez uključenih poreza u prometu nekretnina.

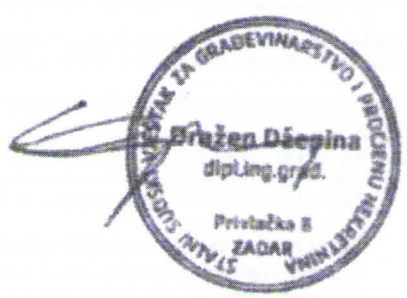
14. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen na temelju zahtjeva naručitelja – Općinskog suda u Zadru. Procjembeni elaborat izrađen je po identifikaciji nekretnine u naravi te uvidom u važeći prostorni plan i neslužbene kopije izvadaka iz zemljišne knjige.
Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina Dražen Džepina dipl.ing.građ., sukladno članku 9. stavak (2) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljuje da je utvrđeni iznos cijene nekretnine procijenio nepristrano i neovisno, točno i u skladu sa pravilima struke, svojim najboljim specijalističkim i stručnim znanjima koristeći iskustvo i vještine u skladu sa svojim vještačkim ovlaštenjima, a pridržavajući se pritom odredaba važećih zakona, pravilnika, te svih ostalih pozitivnih propisa RH. Potvrđujem da procjenitelj osobno, kao i pravna osoba u kojoj je isti zaposlen, nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjembeni elaborat za potrebe naručitelja je izrađen u tri (3) primjeraka.
Vještak nije dužan čuvati ovaj elaborat niti njegove priloge.

U Zadru, 16. listopada 2020. godine

Izradio:



Dražen Džepina dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

15. PRILOZI

15.1. Izvadak iz zemljišne knjige

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR **Broj ZK uloška: 13234**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21228/2020 **ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 102 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4924/2	**POSLOVNA ZGRADA KOJA SE SASTOJI OD PRIZEMLJA I DVA KATA S DVIJE STAMBENE JEDINICE I PODRUMA, SA ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE I GOSPODARSKO DVORIŠTE**			11485	
		POSLOVNA ZGRADA			7570	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE			3915	
		UKUPNO:			11485	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 14.09.2012.g. pod brojem Z-10424/2012 Temljem čl 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) za građevinu na čest br 4924/2, poslovna zgrada površine 7570 m2 i gospodarsko dvorište površine 3915 m2 priložena je Uporabna dozvola Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove , graditeljstvo i zaštitu okoliša od 07. prosinca 2001. godine pod poslovnim brojem Klasa: UPI-361-05/01-01/29, Ur broj: 2198-05-1/1-00-04	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
102. Suvlasnički dio: 62/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-102)		
poslovni prostor na prvom katu zgrade oznake broj 5-a), ukupne korisne površine 72,15 m2, u elaboratu neobojano		
GAZANIJA D.O.O., OIB: 02141104513, ŠIBENSKA 11 C ZADAR		
102.3	Zaprimljeno 06.07.2012.g. pod brojem Z-7701/2012 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, povodom koje se vodi spor pred Trgovačkim sudom u Zadru, tužitelja Adax d.o.o., Aralica Milenka, Aralica Tanje, Bacalja Milice i dr. protiv tuženika Galius-MTA d.o.o. OIB:55427227039 i Gazanija d.o.o, OIB:02141104513.	na 102 (102.2)

15.2. Izvod iz katastarskog plana

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ZADAR, 335193
k.č. br.: 4924/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:1000

