

IZVRŠITELJ: Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje

Naselje Goričica 4
52 420 Buzet

Mob: 098 652 918
E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr
E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: 4 - Su- 21/09-

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4 - Su- 8/17-2

Trgovački sud u Pazinu

NARUČITELJ: PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u stečaju

Šetalište Vladimira Gortana kbr. 5

OIB: 92276137953

52 470 Umag

NEKRETNINA: K.Č.2334 K.O. UMAG

LOKACIJA : UMAG, ŠETALIŠTE VLADIMIRA GORTANA KBR. 5



PROCJEMBENI E L A B O R A T
TRŽNE VRIJEDNOSTI
K.Č. 2234 K.O. UMAG

U Buzetu, 02. srpnja 2018. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje

S A D R Ź A J

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	Rekapitulacija – zaključak i sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Uvod	str. 5.
5.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 5.
6.	Podaci o naručitelju	str. 6.
7.	Podaci iz narudžbe i realizacije	str. 6.
8.	Propisi i literatura za izradu elaborata	str. 7.
9.	Osnova za vrednovanje	str. 7.
10.	Porezno stanje nekretnine	str. 7.
11.	Geodetska identifikacija	str. 8.
12.	Lokacija	str. 8.
13.	Opis procjenjivane nekretnine - zatečeno stanje	str. 8.
14.	Planski status nekretnine	str. 10.
15.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine	str. 12.
16.	Način izrade procjene vrijednosti nekretnine	str. 13.
17.	Odabir metode procjene	str. 14.
18.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 14.
19.	Razmatranje usporedivog zemljišta	str. 15.
20.	Procjena okućnice – zemljišta	str. 17.
21.	Procjena zgrade na k.č. 2234 k.o. Umag	str. 21.
22.	Trošak legalizacije – ozakonjenja	str. 24.
23.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu	str. 25.
24.	Koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu	str. 25.
25.	Rekapitulacija građevne vrijednosti nekretnine	str. 27.
26.	Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine	str. 27.
27.	Tržišna vrijednost nekretnine	str. 27.
28.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 28.
29.	Prilozi	str. 29.
	- Foto elaborat nekretnine , 10 listova. 18. fotografija.	str. 29.
	- Preslika izvotka iz zemljišne knjige , zk. ul. 2770 za k.o. Umag – ZK tj.1	str. 39.
	- Preslika izvotka iz zemljišne knjige , zk. ul. 2770 za k.o. Umag – ZK tj 2	str. 42.
	- Preslika posjedovnog lista broj 4169 za k.o. Umag	str. 45.
	- Preslika kopije katastarskog plana za k.č. 2234 k.o. Umag	str. 46.
	- Preslika Ortofoto položaj nekretnine	str. 47.
	- Skica prizemlja poslovne zgrade na k.č. 2234 k.o. Umag	str. 48.
	- Preslika ovlaštenja 4 - Su- 8/17-2 Trgovačkog suda u Pazinu	str. 49.
	- Preslika ovlaštenja 4 - Su- 21/09- Županijskog suda u Puli	str. 50.

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje

N. Goričica 4,

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: 4-Su-8/17-2

Trgovački sud u Pazinu

Ovlaštenje: 4-Su-21/09-

Županijski sud u Puli

PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u stečaju

Šetalište Vladimira Gortana kbr. 5

OIB: 92276137953

52 470 Umag

REKAPITULACIJA - ZAKLJUČAK I SAŽETAK NA OKOLNOSTI PROCJENE

Temeljem narudžbenice trgovačkog društva PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u stečaju, sa sjedištem u Umagu, Šetalište V. Gortana kbr. 5, 52 470 Umag, zastupanog po stečajnom upravitelju Ezgeta Draženu, dipl. iur. iz Poreča, izvršio sam procjenu nekretnine koja se definira kao:

**Vlasništvo –
suvlasništvo
naručitelja**

zk. ul. 1347 za k.o. UMAG

- | | | |
|----|---|--------------|
| 1. | ZK tijelo I. – 1. Vlasnički dio : 1/1 - kuća sagrađena na k.č. 2234 k.o. Umag u II. ZK. tijelu | 1 / 1 dijela |
| 2. | ZK tijelo II. – 1. Vlasnički dio : 1/1 - zemljište – dvorište u površini od 601 m² | 1 / 1 dijela |

smještena na području Grada Umaga u naselju Punta, Šetalište V. Gortana kbr. 5, te iznosim mišljenje o njenoj tržišnoj vrijednosti sukladno zahtjevu naručitelja **prema stanju u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene.**

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 02. srpnja 2018. godine.

Tržišna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 3. stavak.1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja a da niti jedna strana nije pod prisilom, da nije neupućena ili nerazborita.

Ujedno se podrazumijeva da prodavatelj i kupac imaju jednaka saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi procjenjivane nekretnine.

Nekretnina se procjenjuje kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu.

Podrazumijeva se da se ova procjena može koristiti u svrhu formiranja kupoprodajne cijene, svrhu rješavanja imovinsko pravnih pitanja, utvrđivanje fer cijene u poslovnim knjigama te zasnivanja založnog prava.

Ova procjena sadrži opis načine i obujam provedenih istraživanja te prezentaciju zaključka i izračun tržišne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima te foto dokumentaciju.

Osobno sam obavio očevid nekretnine 29. lipnja 2018. godine u prisustvu stečajnog upravitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir :

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti,
- prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama ove vrste na tržištu.

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine za stanje u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 02. srpnja 2018. godine procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za :

NEKRETNINA - E	TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
1. ZK tijelo I. – 1. Vlasnički dio : 1/1 - kuća sagrađena na k.č. 2234 k.o. Umag u II. ZK. tijelu	
2. ZK tijelo II. – 1. Vlasnički dio : 1/1 - zemljište – dvorište u površini od 601 m ²	
UKUPNO:	3.490.000,00 kn

3.490.00000 kn ili 472.926,84 €

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 02. srpnja 2018. godine srednji tečaj NBH za NBH za 1,00 € = 7,379577 kn.

U gore izraženoj vrijednosti nekretnine nije uključen eventualni porez na dodanu vrijednost (PDV).

S poštovanjem.

Buzet: 02. srpnja 2018. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje

A/ UVOD

Temeljem narudžbenice trgovačkog društva PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u stečaju, sa sjedištem u Umagu, Šetalište V. Gortana kbr. 5, 52 470 Umag, zastupanog po stečajnom upravitelju Ezgeta Draženu, dipl. iur. iz Poreča, pristupio sam izradi PROCJEMENOG ELABORATA TRŽNE VRIJEDNOSTI ZGRADNE NEKRENTINE smještene na području Grada Umaga, naselja Punta, Šetalište V. Gortana kbr. 5, poslovne namjene.

Tržna vrijednost nekretnine definirana je čl. 4. stavak 1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Prihativši se vještačenja dana 29. lipnja 2018. godine izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje lokacije, pristupa i uređenosti predmetne nekretnine te notirao sve činjenice koje sam smatrao bitnim za izradu ove procjene.

1. Opće informacije

1.1. Podaci o predmetu procjene

1.1.1. Predmet procjene

Predmet procjene je nekretnina koja se definira kao:

1. ZK tijelo I. – 1. Vlasnički dio : 1/1 - kuća sagrađena na k.č. 2234 k.o. Umag u II. ZK. tijelu i
2. ZK tijelo II. – 1. Vlasnički dio : 1/1 - zemljište – dvorište u površini od 601 m² upisana u zk. ul. 2770 za k.o. Umag, u naravi kuća i dvorište u površini od 601 m²

1.1.2. Lokacija nekretnine

Umag, naselja Punta, Šetalište V. Gortana kbr. 5

Nekretnina je smješтана između morske obale i mjesne prometnice – ulice koja smjerom cca sjeverozapad – jugoistok prolazi ovim dijelom naselja.

Nekretnina kontakt sa ulicom ostvaruje svojom sjeveroistočnom stranom a od morske obale udaljena je cca 30 – 40 m.

1.1.3. Podaci iz zemljišne knjige :

Katastarska četica 2234 k.o. Umag dolazi upisana u zk. ul. broj 2770 za k.o. Umag koji se vodi kod Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Poreč, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime za:

1. ZK tijelo I. – 1. Vlasnički dio : 1/1 - PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u stečaju u cijelosti,
2. ZK tijelo II. – 1. Vlasnički dio : 1/1 - zemljište – dvorište u površini od 601 m² - DRUŠTVENO VLASNIŠTVO sa pravom korištenja u korist zgrade upisane u ZK tijelu I. dok na tom zemljištu postoji zgrada,

što je u naravi

sukladno odrednicama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Općinski sud u Puli – Pola, Stalna služba u Bujama – Buie, Zemljišno – knjižni odjel Buje, po službenoj dužnosti trebao brisati i upisati vlasništvo u korist PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag, a sada po posebnom zahtjevu PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag.

Članak 367. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96 – 81/15, glasi:

Pravno sjedinjenje zemljišta i upisane zgrade

Članak 367.

(1) Ako je do stupanja na snagu ovoga Zakona na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada u nečijem vlasništvu te je upisana u zemljišnoj knjizi kao zemljišnoknjižno tijelo zasebno od zemljišta na kojem je izgrađena, vlasnik zgrade steći će pravo vlasništva cijele nekretnine spajanjem svih tih zemljišnoknjižnih tijela u jedno uz upis prava vlasništva na spojenom tijelu u korist vlasnika zgrade.

(2) Nadležni će sud u slučaju iz stavka 1. ovoga članka odrediti spajanje zemljišnoknjižnih uložaka u jedan na zahtjev vlasnika zgrade.

Sukladno navedenom ovim elaboratom procjenjuje se zgrada i zemljište kao jedno zemljišno – knjižna tijela i nedjeljiva nekretnina, sve u vlasništvu naručitelja.

1.1.4. Teretni list

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uložka ove čestice na dan vrednovanja u oba zemljišno – knjižna tijela priležile su zabilješke financijskih potraživanja i zabilješke vrha po istim potraživanjima.

1.1.5. Podaci iz katastra zemljišta:

Katastarska čestica 2234 k.o. Umag dolazi upisana u posjedovnom listu broj 4169 za k.o. Umag koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula – Pola, Odjel za katastar nekretnina Buje - Buie, kao posjed naručitelja u cijelosti.

1.1.6. Kopija Katastarskog plana

Na neslužbenoj kopiji katastarskog plana koju je vještaku dostavio zz naručitelja katastarska čestica 2234 k.o. Umag je prikazana, međutim zgrada na ovoj čestici nije prikazana sa stanjem kako je tlocrt kuće u naravi zatečen na dan očevida.

1.1.7. Upravno pravno stanje zgrade

Zgrada na k.č 2234 k.o. Umag uknjižen je bez pozitivne zabilješke da ima građevinsku i uporabnu dozvolu. Međutim obzirom da se stanja tlocrta zgrade u naravi razlikuje od stanja zgrade po uknjiženom i prikazanom u grafičkom dijelu katastarskog opereta može se zaključiti da je zgrada djelom nezakonita što proizlazi iz iščitavanja tlocrtnog oblika zgrade u odnosu na osnovni dio zgrade koji je prikazan na kopiji katastarskog plana.

1.2. Podaci o naručitelju

1.2.1. Naručitelj:

PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u stečaju
Šetalište Vladimira Gortana kbr. 5
OIB: 92276137953
52 470 Umag

1.2.2. Ugovor/ narudžba

Usmena narudžba / Narudžbenica mailom od lipnja 2018. godine.

1.3. Podaci iz narudžbe i realizacija:

1.3.1. Zadatak

Zadatak procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti nekretnine na dan vrednovanja.

1.3.2. Svrha izrade procjemenog elaborata:

Svrha procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti nekretnine radi prodaje nekretnine u stečajnom postupku na otvorenom tržištu

1.3.3. Dan vrednovanja:

Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

1.3.4. Dan kakvoće:

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

Dan kakvoće dan obilaska 29.06.2018. godine.

1.3.5. Dan obilaska nekretnine:

Obilazak nekretnine izvršen je 29. lipnja 2018. godine .

1.3.6. Opseg obilaska nekretnine:

U vrijeme obilaska nekretnine obavljen ne dostupan uvid u stanje nekretnine, izgrađenost i komunalnu opremljenost nekretnine.

1.3.6. Sudionici u obilasku:

Vještak je izvršio obilazak nekretnine u prisutnosti stečajnog upravitelj Ezgeta Dražena, dipl. iur. iz Poreča.

1.3.7. Korišteni dokumenti :

Vještak je za potrebe izrade ovog izvještaja sa javno dostupnih portala <http://geoportal.dgu.hr>, <http://e-izvadak.pravosudje.hr>, i <http://www.katastar.hr/dgu/> pribavio:

- Izvadak iz zemljine knjige
- Posjedovni list
- Kopiju katastarskog plana
- Ortofoto položaj nekretnine.

2. Propisi i literatura za izradu procjene

Izrada nalaza u pogledu vrijednosti diobene nekretnine rađena je korištenjem slijeće regulative i literature:

2.1. Korištena regulativa:

- 1) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima , NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12,
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 91/96,
- 3) Zakona o prostornom uređenju , NN 153/13,
- 4) Zakon o gradnji, NN 153/13,
- 5) Prostorni plan uređenja Grda Umaga,
- 6) Odluke o komunalnom doprinosu Grada Umaga,
- 7) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 8) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 9) Važeći građevinski propisi i normativi RH.

2.2. Korištena literatura

- 1) Vladimir Krtalić (Zagreb, svibanj 2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV Zagreb, svibanj 2007.
- 2) Urluh, Mjčica (Zagreb, 2016. godina) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina , DGIZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Berislavićeva 1,
- 3) Bilten standardnih kalkulacija radova u visokogradnji (Institut IGH d.d. Zagreb)
- 4) Indeks cijena stambenih nekretnina (DSZ Zagreb - izvor www.dzs.hr)

3. Osnovica

Osnovica za vrednovanje nekretnine su odgovarajuće odredbe i smjernice pozitivnih zakonskih propisa Republike Hrvatske, podzakonski akti, propisi , odluke i normativi

4. Osnova za vrednovanje

Vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama za utvrđivanje naknade i to:

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,

Osnovica za vrednovanje temelji se i na podacima prikupljenim tijekom očevida, identifikaciji, podacima iz zemljišno – knjiženog i katastarskog operata te rješenja (zaključka) Suda.

5. Porezno stanje nekretnine - a:

Na stjecanje vlasništva plaća se porez na dodanu vrijednost (PDV) :

1. na tržišnu vrijednosti novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja),
2. na tržišnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
3. na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržišne vrijednosti građevine ili njezinih dijelova ako su oni predmetnom stjecanja vlasništva,
4. na zemljište na kojemu se nalazi građevina,
5. na građevinsko zemljište prema posebnim propisima o gradnji.

PDV se ne plaća na :

1. isporuke (promet) građevine i njihovih dijelova ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo više od dvije godine,
2. na negrađevinka i poljoprivredna zemljišta.

Porezna osnovica:

Prilikom stjecanja nekretnina javnim natječajem, javnom prodajom ili u stečajnom postupku, diobom i slično ... porezna osnovica je vrijednosti što ju je stjecatelj dao ili platio za stečenu – kupljenu nekretninu
Na dan vrednovanja porez na promet nekretnina iznosio je 4 % a PDV 25%.

6. Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija izvršena je na dan očevida od strane vještaka i zz naručitelja korištenjem podataka sa javno dostupnih portala.

7. Lokacija

K.č. 2234 k.o. Umag za koje se radi ova procjena nalaze se središnjem dijelu naselja Punta u Umagu, neposredno do šetnice i morske obale kako se to može iščitati iz priložene kopije katastarskog plana.



8/ Opis procjenjivane nekretnine – zatečeno stanje na dan očevida

Slobodnostojeći objekt poslovne namjene – (ugostiteljstvo i prava - uredi) sagrađen , prema izmjerama unutar okvirnih gabarita cca 1074 (1310) x 1632 cm, građen mješovitim načinom korištenjem u osnovnom katnom dijelu kamenom za zidanje nosivih zidova a u preostalim dijelovima tlocrta zgrade opekarskim blokovima i opekom normalnog formata, armiranog betona za stupove, grede, stepeništa , međukatnih i stropnih konstrukcija te drveta za krovnu konstrukciju i crijepa za pokrov.

Objekt je zatečen, dovršen, u funkcionalnom stanju međutim izvan uporabe i dijelom devastiran kao posljedica neovlaštenih ulazaka i poslovnih poteškoća naručitelja.

Pročelje objekt pretežito je obrađeno kamenom sa fugiranim sljubnicama između kamenih oblutaka a u dograđenom dijelu obrada pročelja izvedena je klasičnom žbukom sa završnim slojem boje.

Unutrašnje uređenje prostorija

Podovi prostorija podruma su betonirani , u prizemlju obrađeni keramičkim pločicama a na katu tapisonima.

Plohe zidova

Plohe zidova prostorija u podrumu su obrađene kamenom sa fugiranim sljubnicama a u prizemlju i na katu plohe zidova prostorija su žbukane i bojane odnosno obrađene keramičkim pločicama u sanitarnim prostorijama i kuhinji.

Plohe Stropova

Strop podrumske prostorije je žbukani ali nebojan.

Plohe ostalih prostorija u prizemlju i na aktu zgrade su ožbukane i obojene.

Stolarija

Unutarnja stolarija je drvena ,standardna, bojana.

Vanjska stolarija je drvena, vanstandardna (ulazna vrata podruma i prizemlja i prozori prizemlja na sjevernom pročelju), odnosno izvedena od AL profila i ostakljena u ostalom dijelu zgrade.

Instalacije

Struje snage i rasvjete, sanitarnog razvoda vode i kanalizacije, standardnog razvoda i kvalitete, postavljene podžbukno.

Sanitarna oprema

Sanitarna oprema u zgradi je od bijele fajanse, standardne kvalitete.

Dispozicija otpadnih voda

Dispozicija otpadnih voda rješenja je priključkom na javnu kanalizacijsku mrežu grada Umaga.

Starost konstrukcije

Zgrada u osnovnom dijelu izgrađena je prije 1960. godine dom za dogradnju (šank sala i vanjsko stepenište) ne postoje podaci, međutim prema primijenjenim materijalima tijekom gradnje očito je gradnja izvršena u novije vrijeme

Komunalna opremljenost čestice

Čestica zgrade je komunalno opremljena, graniči sa javnim putom.

Izmjerom na dan očevida obračunska korisna površina zgrade iznosi:

Prostorija	Tlocrtna površina	Visina prostorije	Koeficijent	korisna vrijednost površina	Zapremina prostorije
	m ²	m		m ²	m ³
Podrum zgrade					
1. Ulaz – natkrivene stepenice	5,66	2,70	0,50	2,83	5,66
2. Podrum - spremište	75,72	2,34	0,50	37,86	171,18
Prizemlje zgrade					
1. Ulaz	2,21	2,70	1,00	2,21	5,97
2. Sala	52,50	2,70	1,00	52,70	141,75
3. Šank sala	38,80	2,70	1,00	38,80	104,76
3. Sala	31,15	2,70	1,00	31,15	84,11
4. Hodnik sanitarnog bloka	4,31	2,70	1,00	4,31	11,64
5. WC grupa Ž	6,15	2,70	1,00	6,15	16,61
6. WC grupa M	7,42	2,70	1,00	7,42	20,03
Kat zgrade					
1. Stepenice za pristup i podeset	22,60	-	0,25	5,65	22,60
2. Hodnik 1	7,70	2,41	0,90	6,93	18,56
3. Hodnik 2	8,45	2,41	0,90	7,61	20,36
4. Kancelarija – ured	32,60	2,41	0,90	29,34	78,57
5. Kancelarija – ured	12,15	2,41	0,90	10,94	29,28
6. Kancelarija – ured	12,15	2,41	0,90	10,94	29,28
7. Kancelarija – ured	13,77	2,41	0,90	12,39	33,19
8. WC	1,32	2,41	0,90	1,19	3,18
9. WC	1,32	2,41	0,90	1,19	3,18
Ukupno zgrada:	335,95			269,61	799,91

Opći dojam

Zgrada ostavlja zadovoljavajući dojam

Geometrijske karakteristike zgrade

Slijedom izmjere obračunska neto korisna površina zgrade, iznosi **cca 269,61 m²** što se može iščitati iz ranije iznesenog obračuna.

Energetski certifikat

Za procjenjivanu nekretninu naručitelj vještaku nije predočio energetski certifikat.

Prema čl. 24. Zakona o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13), vlasnik zgrade ili njenog posebnog dijela za koji se izrađuje energetska certifikat dužan je prije prodaje, iznajmljivanja, davanja u zakup ili davanja na leasing za zgradu odnosno njen posebni dio pribaviti energetska certifikat.

Za ovu nekretninu obzirom na način gradnje može se pretpostaviti da ima srednji energetska razred.

Napomena

Ukoliko se zgrada prodaje u ovršnom postupku, stečajnom postupku, diobi ili se prijenos vlasništva vrši radi osiguranja novačen tražbine ne postoji obveza ishođenja energetska certifikata.

8.1. Planski status nekretnine

Provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Grada Umaga (<http://www.umag.hr> predmetna katastarska čestica definirane su definirana je kao građevinsko zemljište sa namjenom izgradnje hotela i višestambenih, stambeno – poslovnih, poslovnih i ugostiteljsko – turističkih građevina

Za predmetno zemljište planom je definiran dozvoljena izgrađenost ovisno o načinu gradnje kako slijedi:

(1) ZA GRAĐENJE SLOBODNOSTOJEĆIH GRAĐEVINA

- za građevne čestice površine do 300m²- 50% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 300-800m²- zbir 150m² i 45% površine građevne čestice iznad 300m²
- za građevne čestice površine od 800-1200m² - zbir 375m² i 35% površine građevne čestice iznad 800m²
- za građevne čestice površine iznad 1200m² - zbir 515m² i 25% površine građevne čestice iznad 1200m²

(2) ZA GRAĐENJE POLUUGRAĐENIH GRAĐEVINA

- za građevne čestice površine do 240m² - 60% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 240-400m² - zbir 144m² i 55% površine građevne čestice iznad 240m²
- za građevne čestice površine iznad 400m² - zbir 232m² i 45% površine građevne čestice iznad 400m²

(3) ZA GRAĐENJE UGRAĐENIH GRAĐEVINA

- za građevne čestice površine do 200m² - 70% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 200-350m² - zbir 140m² i 65% površine građevne čestice iznad 200m²
- za građevne čestice površine iznad 350m² - zbir 237m² i 45% površine građevne čestice iznad 350m²

Najveća dozvoljena visina građevina te broj etaža definirana je člankom 104. Provedbenih odredbi PPU Grada Umaga, koji glasi:

2.29. Članak 104.

(1) Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina stambene namjene iznose:

- za jednoobiteljsku građevinu 7,5m, uz najviše 2 nadzemne etaže
- za obiteljsku kuću 9m, uz najviše 3 nadzemne etaže
- za višeobiteljsku građevinu 10m, uz najviše 3 nadzemne etaže

(2) Kod stambenih građevina iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije

Točka 2.2.30. Članak 105.

(1) Kod višestambenih i ostalih građevina najviša dozvoljena visina građevine iznosi 15m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 5 odnosno ukupno 7 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu, pri čemu se treba uvažavati okolna izgradnja te svi drugi uvjeti građenja definirani ovim Planom

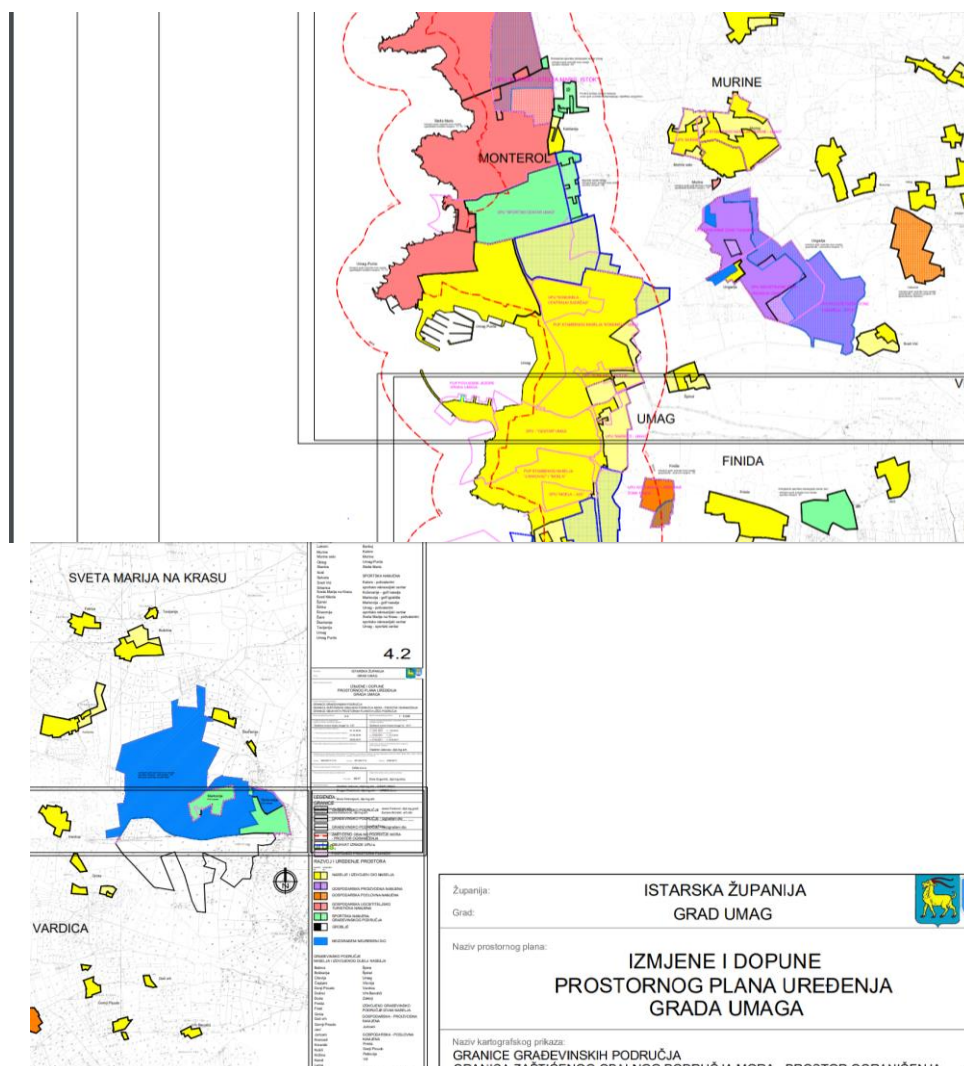
Najveći veći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti definiran je umnoškom koeficijenta izgrađenosti i najvećeg broja etaža.

Za k.č. 2234 k.o. Umag najveći dozvoljeni broj etaža je Pd +P + 2K

Slijedom navedenog najveći k_{is} za k.č. 2234 k.o. Umag je $k_{is} = 1,90$

Izvod iz PP Uređenja Grada Umaga

Izvor: http://www.umag.hr/cmsmedia/docs/4.0_NOVI_KATASTAR_Model.pdf



Opremljenost

Zgrada je zatečena komunalno opremljena, dovršena, opremljena svim instalacijama i komunalnim priključcima.

8.2. Prometna povezanost nekretnine

Predmetna k.č. nalazi se uz prometnicu širine za odvijanje dvosmjernog prometa.

Kolnik ulice je asfaltiran sa nogostupima uz obje strane ulice – kolnika.

Pristup čestice na ulicu je uređen.

Umag zadovoljavajuću putnu vezu sa većim mjestima u okruženju.

Umag ima autobusni kolodvor.

Najbliža željeznička postaja nalazi se u Pazinu.

Udaljenost čestice od središta JLS- :

cca 750 - 800 m zračne linije

Udaljenost čestice o centra naselja:

cca 0,00 - 250 m zračne linije

Udaljenost čestice od autobusnog kolodvora:

cca 1100 - 1200 m zračne linije

Udaljenost čestice od željezničke postaje:

Najbliže željezničke postaje nalaze se u Buzetu, Pazinu te Koru u R. Sloveniji.

Udaljenost od morske obale :

cca 30 – 35 m

8.3. Buka, prašina i zagađenje na lokaciji

Buka: Na lokaciji zgrade tijekom očevida nisu uočeni izvori buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

- Prašina: Na lokaciji zgrade tijekom očevida nisu uočeni izvori zagađenja prašinom koji bi bili općepoznati ili uočljivi.
- Zagađenje tla: Ispitivanje tla nije vršeno.
Na lokaciji zgrade tijekom očevida nisu uočeni izvori zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.
Postojeća mjesna prometnica – ulica ima neznatan odnosno zanemariv utjecaj na predmetnu česticu.

8.4. Obilježja okolnih nekretnina

Zgradna k.č. 2234 k.o. Umag sjevernom stranom graniči sa ulicom, istočnom sa izgrađenim građevinskim zemljištem, zapadnom sa javnom parkirališnom i parkovnom površinom a južnom sa gradskom šetnicom koja se proteže uz morsku obalu.

U okruženju čestice na izgrađenom građevinskom zemljištu nalaze se stambene, stambeno poslovne i višestambene te poslovne zgrade, katnice i dvokatnice, sličnog načina gradnje.

8.5. Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Ograničenja u korištenju nekretnine predstavlja činjenica da zgrada, prema utvrđenom tijekom očevida, djelom neuknjižena što treba pod hitno uskladiti.

8.6. Pravo na posebno korištenje

Treće osobe po zk. stanju nemaju pravo na bilo kakvo posebno korištenje ove nekretnine kao niti vlasnik kakvo pravo korištenja drugih nekretnina u funkciji korištenja procjenjivane.

7. Sadašnje korištenje

Poslovna zgrada se u vrijeme očevida nije koristila.

8. Najamno stanje

U vrijeme očevida najam nekretnine nije zabilježen niti je zz naručitelja isticao ovu okolnost vještaku – procjenitelju.

9. Razvojni potencijal

Mogući način korištenja nekretnine je u svrhu obavljanja poslovne ugostiteljske djelatnosti, objavljenja poslovnih uslužnih djelatnosti kojima namjena nije inkompatibilna sa naseljem – okruženjem kao zonom stanovanja ili stanovanje, te pružanja usluga u turizmu ukoliko se prenamjeni za ovu funkciju.

B/ ODREĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1. Uvod

Tržna vrijednost nekretnine definirana je čl. 4. stavak 1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Za izradu pojedine procjene Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15, i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), preporuča korištenje jedne od slijedećih propisanih metoda:

- poredbene metode,
- prihodovne metode i/ ili
- troškovne metode.

Metoda se odabire prema vrsti pojedine nekretnine uzimajući u obzir odrednice Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina te raspoložive podatke.

Tržna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metode jedna je osnova a ostale služe za potporu ili provjeru rezultata (članak. 23. točka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15).

Metode procjene tržne vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine jesu:

a/ Poredbene metoda – za zemljište, zakup poslovnih prostora, najam stanova kao i potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata.

b/ Prihodovan metoda – za nekretnine na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

c/ Troškovna metoda - za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

Poredbena metoda

Poredbena metoda se u prvom redu koristi za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta a koristi se i za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža kao, pomoćnih građevina, garažnih i parkirališnih mjesta, plovnih prostora i slično, a temelji se na poredbi nekretnine za koje se radi procjena s nekretninom koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju (maksimalno 4 godine) a koje s procjenjivanom nekretninom imaju – pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Prihodovan metoda

Prihodovna metoda je temeljena na godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti uslijed temeljem zakupa ili najma na tržištu (čl. 43. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15), a koristi se prvenstveno za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti umanjuje se za troškove gospodarenja ili kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Faktor kapitalizacije je kamatna stopa na nekretninu kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama nekretnine i vrijednosti prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevine (čl. 4. stavak 1. točka 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Troškovna metoda

Troškovna metoda temelji se na izračunu troškova građenja, po današnjim standardima i zahtjevima stanovanja, građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu građevine, ugrađene i primijenjene materijale za gradnju, tehnologiju građenja i opremu procjenjivanje građevine..

Troškovna vrijednosti procjenjivane nekretnine dolazi iz troškovne vrijednosti novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajuće uzgredne (prateće) troškove i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje poredbenom metodom.

Ovas metoda prvenstveno je premjerana za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti kojima svrha nije ostvarivanje prihoda posebno za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

Troškovna metoda može se koristiti i kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metode vodi do ostatak vrijednosti nakon odbitka navedenih troškova rekonstrukcije i modernizacije.

Troškovna metoda koristi se kod procjene vrijednosti ulaganja u građevinu.

Troškovna metoda prilagođava se tržištu (čl. 25. Pravilnika ..) koeficijentom za prilagodnu koji se izvodi iz odnosno prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima istih nekretnina.

Likvidacijski postupak procjene vrijednosti

Sukladno čl. 34. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15). za zgradu koja se može – mora odmah ukloniti tržišna vrijednost utvrđuje se kao tržišna vrijednost zemljišta umanjena za troškove rušenja, odvoza i čišćenja terena i uvećana za plaćene doprinose.

2. Način izrade procjene vrijednosti nekretnine – odabir metode

Kod izgrađenih katastarskih čestica za odabir metode i odabir podataka mjerodavno je buduće korištenje nekretnine koje se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dostupno i gospodarski opravdano – članak 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15). Buduće korištenje nekretnine na dan izrade ovog nalaz za predmetnu nekretninu je obavljanje vlastite djelatnosti – ugostiteljske i ulužne djelatnosti.

Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), razrađene su metode procjene vrijednosti nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

U konkretnom slučaju Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive preporuča korištenje troškovne metode procjene (članak. 24. stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15).

Svi proračuni građevinske i tržišne vrijednosti nekretnine baziraju se na opisu stanju i opremljenosti prostora objekta – zgrade u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade ovog nalaza (vrednovanja), sve sukladno zadatku odnosno narudžbi.

Kako u tržišnoj vrijednosti nekretnine participira i vrijednosti zemljišta, troškovi izgradnje zgrade, komunalni i vodni doprinosi te komunalni priključci to je iste potrebno valorizirati i procijeniti kako slijedi.

Procjene vrijednosti zemljišta okućnica i građevinskog zemljišta

Procjena vrijednosti zemljišta određuje se poredbenom metodom iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Podatke o kupovinama pribavio sam sa javno dostupnog portala eNekretnine.. <https://nekretnine.mgipu.hr>

Zbog odstupanja u obilježjima i općim vrijednosnim odnosima procjenjivane i poredbenih nekretnina za izračun tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine koristiti će se postupci:

1. međuvremenskog izjednačenje cijena (indeks cijena nekretnina) obzirom na vrijeme kupovine poredbenih nekretnina.
Za ovaj postupak koristiti će se podacima portala Državnog zavoda za statistiku koji ima specijalizirani portal i objavljuje indekse cijena stambenih nekretnina od 2008. godine, i
2. interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju slijedeća obilježja:
 - a. kategorija zemljišta – koji se utvrđuje prema spremnosti procjenjivane katastarske čestice za gradnju na temelju važećih prostornih planova i na temelju njenih stvarnih, tehničkih i gospodarskih obilježja. Sukladno članku 10. i 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina k.č. 2234 k.o. Umag je I. kategorije.
 - b. kvalitativna obilježja nekretnine iz članaka 8. Pravilnika
Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine zbog razlike u kvalitativnim obilježjima poredbenih nekretnina i procjenjivane procjenjuju se na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara (čl. 8. stavak 1. Pravilnika ..),
 - c. kakvoća nekretnine u smislu čl. 22. Pravilnika (arondacijska površina)
Arondacijske površine u smislu čl. 22. Pravilnika su one katastarske čestice koje nisu javne namjene i koje se zbog svoje veličine, oblika i položaja te pogodnosti za gradnju : a/ ne mogu samostalno koristiti, b/mogu koristiti za gradnju samo ako se spoje da drugim katastarskim česticama ili njihovim dijelovima i c/ mogu se stvarno koristiti samo od strane vlasnika susjedne građevne čestice ili njihovim spajanjem susjednoj građevnoj čestici.
U smislu čl. 22. Pravilnika .. k.č. 2234 k.o. Umag nije arondacijska površina.

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine zbog razlike u kvalitativnim obilježjima poredbenih nekretnina i procjenjivane procjenjuju se na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara.

Odabir metode procjene

Činjenicom da u okruženja a niti na području cijele Istre na portalu eNekretnine.... <https://nekretnine.mgipu.hr> ne prileže podaci o kupovinama sličnih nekretnina procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izvršiti će troškovnom metodom, sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15) koji to dopuštaju člankom 24. stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15.

PROCJENA

Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta

Podatke o kupovinama zemljišta u okruženju pribavio sam na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>.

Podaci za procjenu vrijednosti temelje se na dostupnim kupovinama koje sukladno čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina pojedinačno ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Kako je tržište nekretninama na području centra grada Umaga relativno malog intenziteta sa registriranim samo nekoliko kupovina djelova okućnica po ne tržišnim uvjetima to sam za izračun uzeo podatke o kupinama

građevinskog zemljišta šireg okruženja koje sa procjenjivanim nekretninama imaju dovoljno podudarnih obilježja (čl. 35. stavak 2. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 105/15), sa sve kako slijedi.

Cijene poredbenih nekretnina :

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina m ²	Cijena kn	Cijena kn/m ²	Ugovor (datum)
1.	814	Novigrad	615 678	GZ	364	541 501	1.487,64	11.08.2016.
2.	1579/64	Lovrečica	332 804	GZ	492	942 454	1.915,55	21.02.2014.
3.	1579/65	Lovrečica	332 805	GZ	497	953 110	1.917,73	08.01.2014.
4.	1579/63	Lovrečica	332 803	GZ	494	946 286	1.915,52	21.02.2014.
5.	1579/62	Lovrečica	332 802	GZ	496	950 117	1.915,56	21.02.2014.
						Prosjek	1.830,40	
							+/-30%	
							1.281,28	– 2.490,18

Sve navedene nekretnine pojedinačno ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina slijedom čega će u daljnji izračun uzeti kupovine navedene pod rednim brojevima 2, 3 i 4 – zbog lokacijskih i prostro planskih postavki.

Razmatranje poredbenih nekretnina

1/ K.č. 1579/64 k.o. Lovrečica – Lovrečica (Prostorni plan uređenja Grada Umaga, S.n.G.U. broj 3/04 – 2/16) zemljište stambene namjene sa mogućnošću gradnje i pojedinačnih građevina i kompleksa ugostiteljsko – turističke namjene.



2/ K.č. 1579/65 k.o. Lovrečica – Lovrečica , stambene namjene, (Prostorni plan uređenja Grada Umaga, S.n.G.U. broj 3/04 – 2/16) zemljište stambene namjene sa mogućnošću gradnje i pojedinačnih građevina i kompleksa ugostiteljsko – turističke namjene.



3/ K.č. 1579/63 k.o. Lovrečica – Lovrečica , stambene namjene, (Prostorni plan uređenja Grada Umaga, S.n.G.U. broj 3/04 – 2/16) zemljište stambene namjene sa mogućnošću gradnje i pojedinačnih građevina i kompleksa ugostiteljsko – turističke namjene.



4/ K.č. 1579/62 k.o. Lovrečica – Lovrečica , (Prostorni plan uređenja Grada Umaga, S.n.G.U. broj 3/04 – 2/16) zemljište stambene namjene sa mogućnošću gradnje i pojedinačnih građevina i kompleksa ugostiteljsko – turističke namjene.



1/ Procjena

1.1/ Procjena zemljišta – okućnice poslovno stambene zgrade u površini od 601 m²

1) Međuvremensko izjednačenje cijena

Budući da se vrijeme vrednovanja zemljišta utvrđivanja prometne vrijednosti razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje potrebno je cijene poredbenih nekretnina prilagoditi danu vrednovanja procjenjivanog zemljišta međuvremenskim izjednačenjem cijena, sve sukladno čl. 3. stavak 1. podstavka 18., čl. 23. stavak 4. postavaka 1. Zakona i čl. 6. i 7. Pravilnika.

Re.	Osnovni ulazni podaci	Usporedba 1	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
1.	K.č.	1579/64	1579/65	1579/63	1579/62
2.	K.o.	Lovrečica	Lovrečica	Lovrečica	Lovrečica
3.	Površina kupljenog zemljišta	492	497	494	496
4.	Kupoprodajna cijena	1.915,55 kn/m ²	1.917,73 kn/m ²	1.915,52 kn/m ²	1.915,56 kn/m ²
5.	Nadnevak sklapanja ugovora	21.02.2014	08.01.2014.	21.02.2014.	21.02.2014.
6.	Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Jadran - izvor www.dzs.hr)	103,26	103,26	103,26	103,26
7.	Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan procjene . (10.05.2018.) Korekcija za Q4/2017 – Q2 2018 - + 1,50	110,17	110,17	110,17	110,17
8.	Korekciji faktor	1,07	1,07	1,07	1,07
9.	Međuvremensko izjednačena cijena	2.050,00 kn/m ²	2.053,00 kn/m ²	2.050,00 kn/m ²	2.050,00 kn/m ²

2) Interaktivno izjednačenje cijena

Interaktivno izjednačenje cijena za odstupanja u kakvoći, mjeri građevinskog korištenja sukladno čl. 4. stavak 1. podstavka 9., čl. 23. stavak 4. postavaka 2. Zakona i čl. 8., 9., 10., 11., 14., 19., 20. i 22. Pravilnika, sve kako je to i navedeno u ovoj točki nalaz, a korištenjem koeficijenta iz Priloga .. Pravilnika i to:

- Priloga 11 – Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja predmeta (zemljišta) utvrđivanja tržišne vrijednosti i koeficijenta iskoristivosti poredbenih zemljišta,

- Priloga 12. – Arondacijske površine,

dok koeficijente za obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara (članak 8. stavak 1. Pravilnika), Pravilnik o metodama procjene nekretnina („Narodne novine“,broj 105/15) ne donosi već je iste prepusti ocjeni struke odnosno vještacima prema mjesnim prilikama, što sam učinio na način kako se to može iščitati iz naredne točke procjene interaktivnog izjednačenja cijena.

Re.	Osnovni ulazni podaci	Usporedba 1	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
1.	K.č.	1579/64	1579/65	1579/63	1579/62
2.	K.o.	Lovrečica	Lovrečica	Lovrečica	Lovrečica
3.	Površina kupljenog zemljišta	492	497	494	496
4.	Međuvremensko izjednačena cijena	2.050,00 kn/m ²	2.053,00 kn/m ²	2.050,00 kn/m ²	2.050,00 kn/m ²
5.	Mjera građevinskog	Pd + P+ 2k			

	korištenja poredbenih nekretnina - Kis (zaokr)	1,90	1,90	1,90	1,90
6.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine – Kis max 1,90	1,90	1,90	1,90	1,90
7.	Koeficijent za preračunavanje	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Koeficijent za preračunavanje kvalitativnih obilježja	1,33	1,33	1,33	1,33
4.	Arondacijska površina NE	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	1,00	1,00	1,00	1,00
9.	Međuvremenski i interaktivno izjednačenje cijena	2.726,00 kn/m ²	2.731,00 kn/m ²	2.726,00 kn/m ²	2.726,00 kn/m ²
10.	Kontrola Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)	33,00 %	33,00 %	33,00 %	33,00 %
11.	Prosjek Prosjek(1 + 2 + 3 +4)/4=	2.727,25 kn/m²		zaokruženo 2.727,00 kn/m²	

3) Ocjena kvalitativnih obilježja

Budući da se zemljište utvrđivanja tržišne vrijednosti razlikuje od nekretnina sa kojima se uspoređuje potrebno je izvršiti ocjenu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara.

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara navedena su ovoj Tablici, kao i koeficijenti navedenih obilježja, pri čemu je potrebno istaći da se postupkom izjednačenja cijena za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti i usporedivo zemljište imaju isto obilježje cijena se ne mijenja odnosno jedinična cijena usporedivog zemljišta množi se koeficijentom 1, za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od usporedive nekretnine cijena usporedive nekretnine se mijenja odnosno jedinična cijena usporedivog zemljišta množi se koeficijentom koji je manji od 1 i obratno za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od promatranog obilježja usporedive nekretnine.

Sukladno navedenom ocjenom njihovih obilježja dobijemo slijedeću usporedbu vrijednosti:

Red. broj	Osnovni ulazni podaci	Procjenjivano zemljište	Usporedba 1.	Usporedba 1.	Usporedba 3.	Usporedba 3.
		okućnica	1579/64	1579/65	1579/63	1579/62
			Lovrečica	Lovrečica	Lovrečica	Lovrečica
	Površina zemljišta	601 m²	492	497	494	496
1.	Koeficijent prometne vrijednosti		1,00	1,00	1,00	1,00
	Fizički aspekti					
2.	Kategorija zemljišta po Prav.	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija
	1. Kategorija +/- 0,00					
	2. Kategorija +/- 0,10					
	3. Kategorija +/- 0,20					
	4. Kategorija +/- 0,40					
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00	1,00
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		1,00	1,00	1,00	1,00

3.	Oblik zemljišta Koeficijent za prilagodbu Pravilan Nepravilan Izdužen i sl Prilagođen koef. prom. vrijednosti	Pravilan	Pravilan 1,00	Pravilan 1,00	Pravilan 1,00	Pravilan 1,00
	+/- 0,00 +/- 0,05 - 0,10 +/- 0,10 -0,20					
4.	Kosina preko 10 % Koeficijent za prilagodbu Do 10 % Više od 10 % Prilagođen koef. prom. vrijednosti	Do 10 %	Do 10 % 1,00	Do 10 % 1,00	Do 10 % 1,00	Do 10 % 1,00
	+/- 0,00 +/- 0,05 - 0,10					
5.	Klizište Koeficijent za prilagodbu Ne Da Prilagođen koef. prom. vrijednosti	Ne	Ne 1,00	Ne 1,00	Ne 1,00	Ne 1,00
	+/- 0,00 +/- 0,05 - 0,20					
6.	Položajna obilježja – lokacija – blizina centra naselja Koeficijent za prilagodbu 0,00 – 250 m 250 - 500 m 500 - 1000 m 1000 – 2000 više od 2000 Prilagođen koef. prom. vrijednosti	Do 250 m	Do 250 m 1,00	Do 250 m 1,00	Do 250 m 1,00	Do 250 m 1,00
	+/- 0,00 +/- 0,05 +/- 0,10 +/- 0,15 +/- 0,20					
7.	Pristup Koeficijent za prilagodbu Dobra prometan povezanost Uređen pristup Pristup Bez pristupa Prilagođen koef. prom. vrijednosti	Uređen pristup	Pristup 1,05	Pristup 1,05	Pristup 1,05	Pristup 1,05
	+/- 0,10 +/- 0,00 +/- 0,05 +/- 0,10					
8.	Položaj Koeficijent za prilagodbu Lijepi krajolik Izvrсна lokacija Vrlo dobra lokacija Dobra lokacija Loša lokacija Prilagođen koef. prom. vrijednosti	Izvrсна lokacija + lijepi krajolik	Izvrсна lokacija 1,10	Izvrсна lokacija 1,10	Izvrсна lokacija 1,10	Izvrсна lokacija 1,10
	+/- 0,10 +/- 0,10 +/- 0,00 +/- 0,05 +/- 0,10					
9.	Odnos površina Koeficijent za prilagodbu 0,00 – 250 m ² 250 – 500 m ² 500 – 1000 m ² 1000 – 2000 veće od 2000	610	492 1,00	497 1,00	494 1,00	496 1,00
	+/- 0,00 +/- 0,05 +/- 0,10 +/- 0,15 +/- 0,20					

	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		1,16	1,16	1,16	1,16
10.	Utjecaj buke Koeficijent za prilagodbu	Neznatno	Neznatno 1,00	Neznatno 1,00	Neznatno 1,00	Neznatno 1,00
	Neznatan +/- 0,00					
	Povremeno/ ograničeno					
	lagano / ometajuće srednje/opterećujuće					
	jako/ štetno za zdravlje					
	naročito/ naročito opasno					
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		1,16	1,16	1,16	1,16
11.	Utjecaj zagađenja zraka Koeficijent za prilagodbu	Neznatan	Neznatan 1,00	Neznatan 1,00	Neznatan 1,00	Neznatan 1,00
	Neznatan +/- 0,00					
	Nizak					
	Srednji					
	Velik					
	Izrazito velik					
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		1,16	1,16	1,16	1,16
12.	Vlasnički odnosi – osporavano vlasništvo Koeficijent za prilagodbu	Vlasništvo	Vlasništvo 1,00	Vlasništvo 1,00	Vlasništvo 1,00	Vlasništvo 1,00
	Vlasništvo +/- 0,00					
	Suvlasništvo					
	Tereti -					
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		1,16	1,16	1,16	1,16
13.	Druge prilagodbe	DA I- Red do mora	Ne 1,15	Ne 1,15	NE 1,15	NE 1,15
	Koeficijent za prilagodbu Pogodnost za gradnju					
	Pogodna za gradnju +/- 0,00					
	Nije pogodna za grad.					
	Drugo.. +/- 0,...					
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		1,33	1,33	1,33	1,33
14.	Indikator vrijednosti kvalitativnih obilježja nekretnine zaokruženo		1,33	1,33	1,33	1,33

4) Statistička obrada i izračun

Statistička obrada i izračun sukladno članku. 4. stavak 3. Pravilnika..

Re.	Osnovni ulazni podaci	Usporedba 1	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
1.	K.č.	1579/64	1579/65	1579/63	1579/62
2.	K.o.	Lovrečica	Lovrečica	Lovrečica	Lovrečica
3.	Površina kupljenog zemljišta	492	497	494	496
4.	Kupoprodajna cijena	1.915,55 kn/m ²	1.917,73 kn/m ²	1.915,52 kn/m ²	1.915,56 kn/m ²
5.	Nadnevak sklapanja ugovora	21.02.2014	08.01.2014.	21.02.2014.	21.02.2014.
6.	Međuvremenski izjednačena cijena	2.050,00 kn/m ²	2.053,00 kn/m ²	2.050,00 kn/m ²	2.050,00 kn/m ²
7.	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena	2.726,00 kn/m ²	2.731,00 kn/m ²	2.726,00 kn/m ²	2.726,00 kn/m ²
8.	Prosjeak	2.727,25 kn/m² – zaokruženo 2.727,00 kn/m²			
9.	Medijan	2.726,00 kn			
10.	Odstupanja od medijana apsolutno	0,00	5,00	0,00	0,00
11.	Relativno odstupanje od medijana u %	0,00 %	0,10 %	0,00 %	0,00 %
12.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	0,00	25,00	0,00	0,00
13.	Srednje kvadratno odstupanje ili varijanca		6,25		
14.	Standardno devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		2,50		
15.	Dvostruko standardno odstupanja		5,00		
16.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Zadovoljavajuće	Zadovoljavajuće	Zadovoljavajuće	Zadovoljavajuće
17.	Pravilao 2 – sigma	Zadovoljavajuće	Zadovoljavajuće	Zadovoljavajuće	Zadovoljavajuće

Zaključak:

Nakon provedene analize može se zaključiti da tržišna vrijednost okućnice poslovno zgrade površine 601 m² iznosi 2.727,00 kn/m²

.....odnosno 601,00 m² x 2,727,00 kn/m² = **1.638.972,00 kn.**

1.2. PROCJENA ZGRADE

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje temelji se na podatku o Etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“, broj 100/12) koju objavljuje Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja. Sukladno navedenom dana 29. kolovoza 2012. godine Ministarstvo je objavilo cijenu građenja u iznosu od 6.000,00 kn po m² korisne površine stana.

Proračun građevinske vrijednosti novogradnje

Polazeći od stupnja uređenosti i izgrađenosti objekta na dan očevida slijedi proračun nove građevinske vrijednosti zgrade.

1.	Godina promatranja	Srpanj 2018. godina za ulazni podatak etalonske vrijednosti po jedinici mjere za stanje na dan očevida
2.	Godina izgradnja nekretnine	1960. godina
	Rekonstrukcija	Neodređeno – u navije vrijeme
3.	Prosječna starost objekta	Kao nova - pretpostavka 25. godina
4.	Održavanje objekta	zadovoljavajuće
5.	Koeficijent izgrađenosti – prosječno	Fi = 90 %
6.	Cijena građenja etalona tipske građevine	6.000,00 kn / m ²

Vodoopskrbni priključak : 6.400,00 kn + 25% = **8.000,00 kn**

TK priključak

Fiksni TK priključak ... - isključene - **0,00 kn**

Komunalni priključci ukupno 35.850,00 kn

Izračun umanjenja vrijednosti zbog starosti objekta

Novu građevinsku vrijednost objekta potrebno je korigirati u odnosu na starost na dan kakvoće odnosno dan vrednovanja.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti (čl. 59. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravičnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevine, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine utvrđuje se prema članku 17. Pravilnika.

Izračun faktora korištenja tzv. FK matrice

Faktor korištenja	FK matrica	A lokacija / tržište	B zgrada - općenito	C – stanje zgrade
1.	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana /osigurana	-optimalna lokacija -velika potražnja za vrstom objekta -skoro nema ponude	-vrlo dobra infrastruktura -vrlo dobro oblikovanje dobra prostrana organizacija -visoka fleksibilnost	-nema oštećenja -puna stabilnost -puna upotrebljivost -daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/ osigurana	-dobra lokacija -redovita potražnja za vrstom objekta -mala ponuda	-vrlo dobra infrastruktura -dobro oblikovanje -dobra prostorna organizacija -dovoljna fleksibilnost	-mala oštećenja -puna stabilnost još dobra uporabljivost - daljine korištenje jedva smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	-srednja lokacija - još postoji potražnja za vrstom objekta -dovoljna ponuda	-dovoljna infrastruktura -prosječno oblikovanje -prosječna prostorna organizacija -umjerena fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost - prosječna uporabljivost -daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/ osigurana	-umjerena lokacija - mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	-dovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -smanjena uporabljivost -daljnje korištenje jasno smanjeno

- mala fleksibilnost

5.	Uporabljivost kratkoročno dana/ osiguranaq	-nezadovoljavajuća lokacija -jedva postoji/ ne postoji potražnje za vrstom objekta -velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje nedovoljna organizacija prostora -bez fleksibilnosti	-znatna oštećenja -smanjena stabilnost -nedovoljna uporabljivost -daljnje korištenje samo kratkoročno
----	---	--	---	---

Odabir klasifikacije

A	2	2
C	2	
B	2	
Odabir – najnepovoljniji kriterij		

Izračun sadašnje vrijednost građevine

1.	Godina izgradnje - Godina rekonstrukcije	prije 1968. godine u novije vrijeme - neodređeno
	Starost zgrade od posljednje rekonstrukcije Starost objekta G = 25 godina	25. godina – procjena 25 godina - kao novo Prilog 9. Pravilnika
	2. Očekivani vijek korištenja OVK = 90,00 godina	
	2.1. Odbitak održivog vijeka korištenja ODOVK (Prilog 10. Pravilnika = 10,00 % x OVK =	9,00 godina
	Očekivani vijek korištenja nakon odbitka OVK	81 godina
	3. Preostali vijek korištenja OVK ¹ – G =	56,00 godina
	4. Relativan starost Rs = G/OVK ¹ = 25 / 81	30,86 %
	5. FK matrica = 2,00	
	6. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % Prilog 10. = 63,66 % OOVK = 63,66 % X OVK ¹ = 0,6366 X 81 =	51,56 godine
	7. Zamjenska starost objekta OVK ¹ – OOVK = 81 – 51,56 =	29,44 godine
	8. Linearni otpis zbog starosti i trošnosti 29,44 / 81 = 36,34 %	
	9. Sadašnje vrijednost građevine Sv _g = Ng _v x (1 - 0,3634) = = 1.455.894,00 kn x 0,6366 =	926.822,00 kn

Umanjene vrijednosti zbog šteta

Za stanje objekta prije rekonstrukcije nisu iskazani nedostaci i štete koji bi utjecali na vrijednost procjenjivane zgrade a da nisu obuhvaćene umanjnjem zbog starosti i trošnosti objekta.

Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Procjenjuje se da objekt nije zakonit u cijelom zatečenom tlocrtu.

Legalizacijom u redovnom postupku izdavanjem građevinske dozvole odnosno temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama potrebno je obuhvatiti dograđeni dio – salu za usluživanje (52,70 m² – 141,75 m³).

Trošak legalizacije obuhvaća :

1.	Pribavljanje tehničke dokumentacije za nelegalne dijelove 52,70 x 250,00 kn/m ²	13.175,00 kn
2.	Komunalni doprinos - 180,00 kn/m ³ + 26,25 kn/m ³ 141,75 m ³ x 87,50 kn/m ³	29.236,00 kn
3.	Pribavljanje građevinske dozvole	2.500,00 kn

4.	Izrada geodetskog elaborata za evidentiranje i uknjižbu	10.000,00 kn
5.	Tehnički pregled	10.000,00 kn
6.	Uknjižba dograđenih dijelova u zemljišnu knjigu i katastar	1.500,00 kn
	Ukupno k.č.	66.411,00 kn
	Trošak legalizacije - zaokruženo:	67.000,00 kn

Troška gradnje vanjskih objekta u okućnici zgrade

U okućnici zgrade radov koji bi svojom vrijednošću uvećavao građevinsku i tržišnu vrijednost ove nekretnine je ogradni zid prema ulici i ulazna vrata.

1.	Izrada ograda oko okućnice i uložih vrata		40.000,00 kn
	Paušal		
		Amortizacija	25/60 = cca 42 %
		SDAŠNJA VRIJEDNOST :	23.200,00 kn

Rekapitulacija troškove vrijednosti građevine

1.	Građevinska vrijednost zgrade i radova:	+	926.822,00 kn
	Vanjsko uređenje	+	23.200,00 kn
2.	Komunalni doprinos	+	143.984,00 kn
3.	Vodni doprinos	+	Obuhvaćeno Jcg
4.	Prateći troškovi	+	Obuhvaćeni Jcg
5.	Komunalni priključci	+	35.850,00 kn
6.	Nedostaci i štete	+	0,00 kn
7.	Legalizacija	-	67.000,00 kn
		-	0,00 kn
	Ukupno građena vrijednost zgrade i radova:		1.062.856,00 kn

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je poći od općih odnos na tržištu uz primjenu koeficijenata za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Tržišta na području Grada Umaga zgradama je trenutno relativno niske aktivnosti.

Pod utjecajem gospodarske krize cijene nekretnina u Hrvatskoj bilježile su kontinuirani pad od 2008. godine pa do kraja 2015. godine.

Od početka 2016. godine počinje se ponovno bilježiti njihov rast na što utječe stanje gospodarstva općenito, stabilnost i sigurnost te općenito uključanje Hrvatske europski gospodarski prostor.

Godine 2015. godine počinje gospodarski rast između 2 i 3 % koji se nastavio i u prvom polugodištu 2018. godine (izvor : www.dsz.hr)

Pozitivan gospodarski rast, sigurnost okruženja i stabilnost gospodarskih aktivnosti rezultiralo je i povećanim interesom za kupnju nekretnina, pogotovu o priobalju a posebno u Istri.

Slijedom iznesenog iako statistički podaci ukazuju na polagani oporavak tržišta nekretnine snažnije pokretanje potražnje za nekretninama kako smo imali prije 2008. godine ipak nije izgledno u doglednom razdoblju odnosno roku, pa tako niti na području Grada Pule na kojemu je tržište poslovnim prostorima i poslovnim zgradama također relativno niske aktivnosti.

Kako se predmet procjene nalazi se na području niske tržišne aktivnosti sa ponudom koja je veća od potražnje može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati tek kroz duže vremensko razdoblje.

Koeficijent prilagodbe tržištu (čl. 25. Pravilnika ..)

Kako još ne postoji uređena baza sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene nekretnina propisuju, a u bližem okruženju koliko je poznato vještaku nije prodana nit i jedna nekretnina sličnih karakteristika to sam koeficijent prilagodbe tržištu izračunao iz odnosno izgradnje i prodaje poslovnih prostora u bližem i širem okruženju procjenjivane nekretnine, kako

će to biti obrazloženo u djelu elaborata koji slijedi.

Na portalu eNekrentine prileže podaci o kupovinama za poslovne prostore u bližem okruženje procjenjivanog hotela (bez iskazan og PDV – a) kako slijedi:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu	Cijena	Cijena	Ugovor	
					m ²	kn	kn/m ²	(datum)	
1.	2314	Umag	982332	Poslovni prostor	18,77	196 020	10.443,00	12.04.2018.	
2.	2277/1	Umag	885 881	Poslovni prostor	40,59	669 444	16.493,00	29.03.2018.	
3.	2330	Umag	897 907	Poslovni prostor	20,35	139 608	6.860,00	01.03.2018.	
4.	2330	Umag	754332	Poslovni prostor	49,24	518 565	10.531,00	29.08.2017.	
5.	2785/2	Umag	878544	Poslovni prostor	12,28	90 000	7.329,00	07.12.2017.	
6.	2875/2	Umag	724628	Poslovni prostor	34,91	365 000	10.456,00	06.07.2017.	
7.	2290	Umag	660526	Poslovni prostor	59,00	375 187	6.359,00	26.01.2016.	
8.	2779/1	Umag	623161	Poslovni prostor	86,00	726 367	8.458,00	19.09.2016.	
9.	2288	Umag	539974	Poslovni prostor	63,19	479 176	7.583,00	05.02.2016.	
10.	2480	Umag	625497	Poslovni prostor	46,43	344.774	7.423,00	30.12.2014.	
11.	2287/1	Umag	507458	Poslovni prostor	179,50	3 432 051	19.120,00	30.11.2015.	
Prosjek :							10.095,00		
							+/-30%		
							7.067,00	do 13.124,00 kn	

Nakon isključivanja kupovina koje pojedinačno odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina u daljnji izračun i međuvremenskog izjednačenja cijene po jedinici mjere uzimam slijedeće kupovine:

iznose:

- Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan procjene – $108,67 + 2,5 = 110,17$

Korekvija Q4/2017 do Q3/2018 = + 2,50 %

(02.07.2018.) - izvor : www.dsz.hr

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu	Cijena	Međuvremenski izjednačena cijena		
					m ²	kn	kn/m ²	(datum)	
1.	2314	Umag	982332	Poslovni prostor	18,77	196 020	10.443,00	12.04.2018.	
4.	2330	Umag	754332	Poslovni prostor	49,24	518 565	11.001,00	29.08.2017.	
5.	2785/2	Umag	878544	Poslovni prostor	12,28	90 000	7.430,00	07.12.2017.	
6.	2875/2	Umag	724628	Poslovni prostor	34,91	365 000	10.923,00	06.07.2017.	
8.	2779/1	Umag	623161	Poslovni prostor	86,00	726 367	9.153,00	19.09.2016.	
9.	2288	Umag	539974	Poslovni prostor	63,19	479 176	8.209,00	05.02.2016.	
10.	2480	Umag	625497	Poslovni prostor	46,43	344.774	7.955,00	30.12.2014.	
(65.114,00)									

Prosjek **9.302,00**
+30 %
6.511,00 do 12.093,00 kn/m²

Dakle , iz poznatih podataka:

1. Da je cijena izgradnje poslovnog prostora 6000,00 kn/m² sa PDV – om, NN 100/12, na što treba dodati toga cca 15 – 20 % na račun zemljišta, komunalnih priključaka i taksi, proizlazi da je cijena građenja cca 7.200,00 kn/m².
2. Da je prema izvršenoj analizi prosječna evidentirana prodajna cijena poslovnih prostora 9.302,00 kn bez PDV –a, odnosno sa PDV – om 11.628,00 kn/m²
3. Da iz omjera cijena prodaje i cijena izgradnje proizlazi da je (11.628,00 : 7.200,00) koeficijent prilagodbe troškove metode tržištu za poslovne prostore cca **1,615**

Rekapitulacija građevinske vrijednosti nekretnine u vlasništvu naručitelja

1.	Tržna vrijednost zemljišta – pripadajuće okućnice	1.638.972,00 kn
2.	Vrijednost zgrade	1.062.856,00 kn
3.	Vrijednost vanjskog uređenja	Obuhvaćeno uz zgradu

Ukupna vrijednost nekretnine :

2.701.828,00 kn

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine u odnosu na prosječne p. prostore

Kako je u ranijem dijelu elaborata navedeno da je promatrana nekretnina:

- poslovna zgrada,
- nedovoljno održavana,
- podložna rekonstrukciji zbog prilagodbe novim sadržajima koji rezultiraju većom tržišnom vrijednošću
- sa manjim građevinskim štetama, djelom zastarjela i
- djelom nezakonita,

koeficijent tržne vrijednosti izračunat prema prodaji – evidentiranim kupovinama poslovnih prostora za promatranu nekretninu potrebno je korigirati za navedena odstupanja kako slijedi:

Opis odstupanja	Ocjena	Koeficijent odstupanja
1. Zgrada	Odnos p. prostor / zgrada	- 10,00 %
2. Stanje održavanja	Nedovoljno	- 2,50 %
3. Stanje dovršenosti	Dovršena	- 0,00 %
4. Građevinski popravci i rekonstrukcije	Potrebno	- 2,50 %
5. Građevinske štete	Obuhvaćene koef. trošnosti i amortizacije	0,00 %
6. Stanje zakonitosti	Djelom nezakonito	- 5,00 %
Potrebno ozakoniti		
Ukupno odstupanje:		- 20,00 %
7. Koeficijent prilagodbe troškove metode tržištu	1,615 x (1,00 – 0,20)	1,29

Tržna vrijednost nekretnine -

Tržna vrijednost nekretnine prema izračunu $T_v = G_v \times K_{pt}$... iznosi ...
... **2.701.828,00 kn x 1,29 = 3.485.358,00 kn - zaokruženo 3.490.000,00 kn**

Dakle slijedom iznesenog korigirana tržna vrijednost nekretnine naručitelja iznosi:
3.490.00000 kn ili 472.926,84 €

Napomena:

Iskazivanje procijenjene vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika):

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotine,
- vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Dokumenti korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane ZZ naručitelja.

Izvještaj je namijenjen samo za naručitelju i njegovoj svrsi.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivane nekretnine u odnosu na zatečeno 29. lipnja 2018. godine može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti iste.

Utjecaj na iznesenu tržišnu vrijednost nekretnine može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne revizije uzroka po istim ili sličnim kriterijima.

Vrijednost i vrijednosti prezentirane u ovom izvješću su temeljene na činjenicama utvrđenim tijekom očevida i važe samo u svrhu ove procjene.

Vještak ne snosi odgovornost za stvar pravadne prirode procjenjivane nekretnine.

Ističe se da su u elaboratu sadržani podaci pod zaštitom autorskih prava i osobni podaci. Da spomenuti podaci ne smiju biti izdvojeni iz elaborata ili uzeti za drugu upotrebu. Ako se elaborat objavi na Internetu, upozorava se da objavljivanje nije namijenjeno za komercijalne svrhe.

Procjembeni elaborat izradio sam osobno prema najboljem svojem znanju i savjesti bez osobnog interesa u ishod koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine iskazna je bez troškova prodaje i poreza kojima je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva – porez na promet nekretnina od 4,00 %.

Porez na dodanu vrijednost nije iskazan u tržišnoj vrijednosti nekretnine – PDV, na dan procjene iznosi 25 %.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebo je napraviti provjeru informacija i valjanosti pretpostavki koje su navedene u ovom elaboratu jer svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na iskazanu tržišnu vrijednost.

Predmet ovog nalaza – procjene nije imovinsko – pravna provjera, provjera sa upravno – pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obaveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo na nekretninom.

Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu date su prema dostupnoj dokumentaciji sa javno dostupnih portala.

Predmet procjene nalazi se na području srednje tržišne aktivnosti sa ponudom koja je veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati tek kroz duže vremensko razdoblje.

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 02. srpnja 2018. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7,379577 kn.**

Ovaj elaborat izrađen je u dva primjerka za potrebe naručitelja i oba su isporučena Naručitelju.

Prilozi:

- Foto elaborat nekretnine, 10 listova. 18. fotografija.
- Preslika izvotka iz zemljišne knjige, zk. ul. 2770 za k.o. Umag – ZK tj.1
- Preslika izvotka iz zemljišne knjige, zk. ul. 2770 za k.o. Umag – ZK tj.2
- Preslika posjedovnog lista broj 4169 za k.o. Umag
- Preslika kopije katastarskog plana za k.č. 2234 k.o. Umag
- Preslika Ortofoto položaj nekretnine
- Skica prizemlja poslovne zgrade na k.č. 2234 k.o. Umag
- Preslika ovlaštenja 4 - Su- 8/17-2 Trgovačkog suda u Pazinu
- Preslika ovlaštenja 4 - Su- 21/09- Županijskog suda u Puli

U Buzetu, 02. srpnja 2018. godine.

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

**stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje**