

2. OPĆE INFORMACIJE

2.1. Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene: Predmet mišljenja je poslovni prostor u stambeno poslovnoj zgradi u prizemlju ukupne neto korisne površine 42,74 m², korisne vrijednosti površina 32,06 m². Namjena prostora je uredski prostor, koji se sastoji od dva ureda, spremišta i WC-a.

Stambeno poslovna građevina je katnosti (Po+Pr+8K), izgrađena na k.č. 5186/5 k.o. Zadar.
Adresa : Ante Starčevića 19A, 23 000 Zadar

Svi geometrijski nalazi, obilazak predmetne nekretnine i ostali izvodi rađeni su na temelju očevida i dostupne vlasničke dokumentacije.
Procijenjena tržišna vrijednost poslovnog prostora na dan 01.04.2020.god.

Podaci iz zemljišne knjige:

k.č. 5186/5 k.o. Zadar

Upisano u izvadaku iz zemljišne knjige, Zemljišno knjižnog odjela u Zadru,
Broj ZK uložka: 13437

Vlasnik: TRANSPORT MUŠIĆ D.O.O. U STEČAJU,
OIB: 94005511673,
ULICA STJEPANA RADIĆA 42,
23000 ZADAR

4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

Poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od dva ureda, hodnika, wc-a i spremišta korisne površine, posebnog dijela 42,74 m², u grafičkom dijelu elaborata označeno crvenom bojom, te ukupne korisne vrijednosti površina od 32,06 m².

- diobe označen plavom bojom

ZGRADA	436
UKUPNO:	436

Teret
- Nema

2.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti: 01.04.2020.
Dan procjene kvalitete: 01.04.2020.
Datum očevida: 01.04.2020.

Opseg obilaska:

Obavljen je pregled građevine, te je sagledana lokacija u cjelosti. Za dijelove građevine 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.

Predmet procjene je trenutna usporedna vrijednost iste.

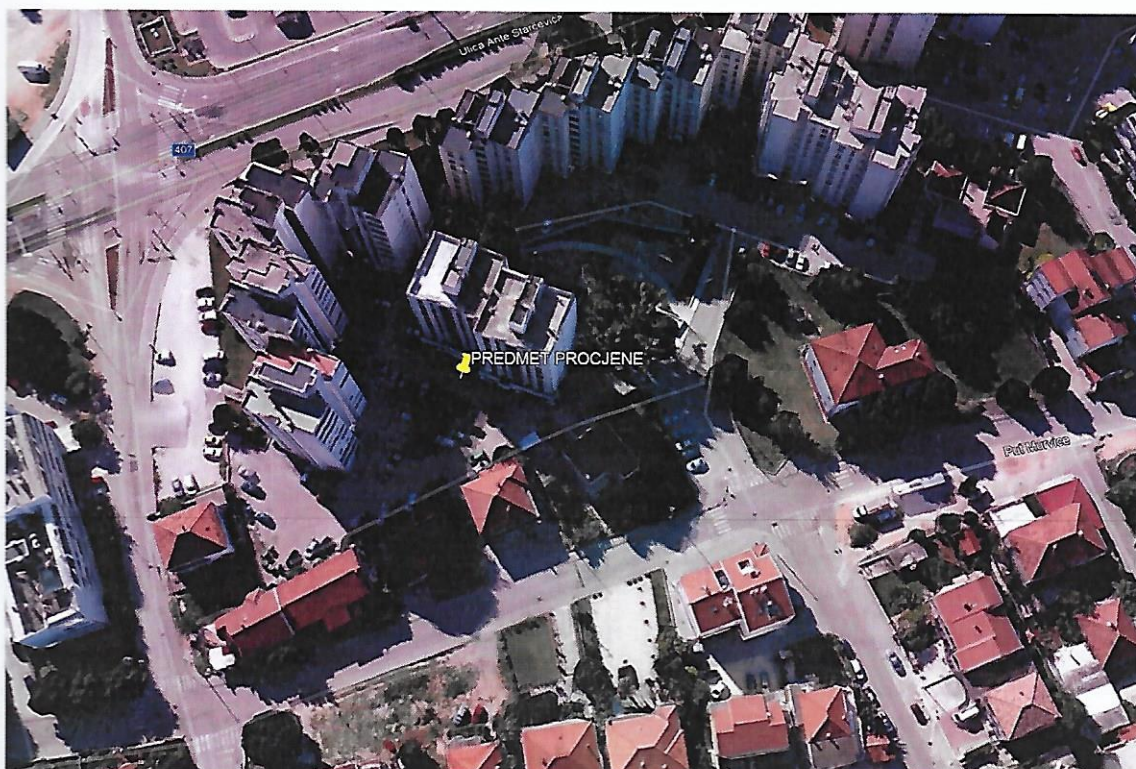
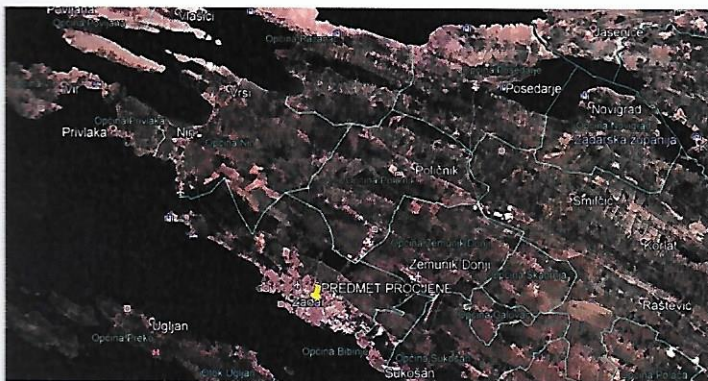
2.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Uvidom u priloženu, te dostupnu dokumentaciju, i očevidom na terenu utvrdio sam da je zgrada legalna i kao takva se koristi.

Za predmetni poslovni prostor je izdano Rješenje o izvedenom stanju, izdano od Grada Zadra, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, Klasa: UP/i-361-03/18-05/1184, URBROJ: 2198/01-5/1-19-14/VM, od 10.04.2019.g.

3. LOKACIJA

3.1. Položaj



Prilaz s javno prometne površine : Put Murvice

Regionalni položaj (Makrolokacija)

GRAD ZADAR

Zadar se nalazi na 44°06'51" sjeverne zemljopisne širine i 15°13'40" istočne zemljopisne dužine. Razvio se na povoljnom položaju u središtu istočne obale Jadranskog mora, zaštićen arhipelagom zadarskih otoka od utjecaja otvorenog mora, što je imalo veliku važnost u razdoblju dominacije pomorskog prometa.

Na kopnu mu zaleđe čini prostrana ravnica Ravnih Kotara, koja mu omogućava nesmetano prostorno širenje, po čemu se razlikuje od drugih primorskih gradova.

Masivom Velebita zadarsko je područje oštro odijeljeno od Like i kontinentalnog dijela Hrvatske, što je tek u najnovije doba izmijenjeno izgradnjom autoceste, odnosno tunela Sveti Rok. Sveučilišno je središte, kulturno središte poluotoka s brojnim povijesnim znamenitostima i kulturnim događanjima, poglavito tijekom turističke sezone.

Tržišno su atraktivnije zone bliže moru i obali, te ulice u strogom centru Grada, na poluotoku. U posljednje vrijeme evidentna je stagnacija tržišta nekretnina i stalni pad cijena svih vrsta nekretnina na svim gradskim lokacijama, što je uzrokovano globalnom svjetskom ekonomskom situacijom te gospodarskom krizom.

Lokalni položaj (Mikrolokacija)

Predmetna lokacija nalazi se u središnjem dijelu grada Zadra, područje zvano Bulevar, na adresi Ante Starčevića 19A, 23 000 Zadar.

Riječ je o novijem gradskom naselju mješovite - stambeno poslovne namjene. Pretežno je riječ o naselju sa stambeno-poslovnim zgradama i obiteljskim kućama.

Prilaz parceli moguć je asfaltiranim cestama dovoljne širine, koje prolaze sa sjeverozapadne strane zgrade.

Nekretnina se nalazi u dijelu grada namijenjenom za stanovanje. Okružena je sličnim građevinama, te je kao takva pogodna za poslovnu namjenu.

Za trenutnu namjenu, poslovna namjena, povoljni su i prometni pravci koji omogućavaju brz i efikasan izlaz dostave i posjetitelja, parkirališni prostori i sl.

Ukoliko se pokaže potreba za prenamjenom prostora svi prethodno navedeni podaci su isto tako prednost i vrijednost navedene lokacije.

3.2. Procjenjivana nekretnina

Planski status

Planski status

Izvor podataka: Službeni glasnik grada Zadra

PPUG - Prostorni plan uređenja Grada Zadra

Uvjeti gradnje propisani provedbenim odredbama.

Predmetna građevina se nalazi unutar obuhvata navedenog plana i to unutar granica građevinskog područja naselja – stambena namjena- srednja gustoća.

Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Prometna povezanost:

Nekretnina je smještena u središtu grada neposredno uz ulicu Put Murvice.

Udaljenost od aerodroma	11,00 km
Udaljenost od ulaza na autoput	21,00 km
Udaljenost od trajektne luke	3,00 km
Udaljenost od željezničkog kolodvora	1,00 km
Udaljenost od glavnog gradskog trga	2,00 km

Komunalna infrastruktura:

Vizualnim pregledom je utvrđeno da je građevina priključena na elektroenergetski, vodovodni i kanalizacijski sustav grada.

Parkiranje:

Parkiranje je riješeno u neposrednoj blizini.

Buka i zagađenje

Buka:

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi. Osim prometne buke, koja je neizbježna i ne može se smatrati nedostatkom, s obzirom da se radi o blizini urbane gradske sredine, ali ipak dovoljno udaljeno za omogućavanje funkcioniranja manje gospodarske namjene u procjenjivanoj nekretnini.

Zagađenje:

Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Prostor se trenutno ne koristi.

Prostor kao takav je u dobrom stanju, ali se ne koristi pa je djelomično neuređan.

Upitna je buduća namjena nekretnine, ali s obzirom na lokaciju nekretnine i njenu veličinu razvojni potencijal predmetne nekretnine je velik. Pretpostavka ove procjene je sadašnja vrijednost poslovnog prostora.

4. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

4.1. Osnovne napomene o građevini

Sva saznanja o građevini su u okvirima obilaska terena i usklađenja izvedenog stanja građevine. Opis zgrade je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti poslovnog prostora unutar zgrade. Za sve dijelove objekta koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni. Provjerena su izljeva mjesta i dotok vode, prekidači i dovod struje koji su u funkciji.

4.2. Osnovna obilježja građevine

Vrsta:	Poslovni prostor u prizemlju zgrade
Katnost:	Po+Pr+8K
Energetski certifikat:	Nepoznato
Vanjski izgled:	Pročelje zgrade je u dobrom stanju.

Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

godina izgradnje:	Pretpostavka 1980-tih
temelji:	Armiranobetonski
nosiva konstrukcija:	Armirani beton, djelom zidana od blok opeke
međukatna konstrukcija:	AB stropna konstrukcija
vertikalna komunikacija:	unutarne AB stubište
krov i pokrov:	Ravni krov
pročelje:	ožbukano i bojano
svijetla visina prostorija:	prosječno 2,70 m (predmetni prostor 2,38 m)
obrada podova:	U sanitarijama su keramičke pločice, a u uredima je tepison.
obrada unutrašnjih zidova:	Zidovi ožbukani i bojani
stolarija vanjska:	drvena
stolarija unutarnja:	drvena, furnirana, bojana
instalacije vode :	uredno - gradska mreža
instalacije odvodnje:	uredno – gradska mreža
elektroinstalacije:	uredno - gradska mreža

dodatne instalacije:	nema
održavanje:	Prostor se trenutno ne koristi, pa je i održavanje očekivano s obzirom na korištenje

Opremljenost i ocjena stanja

sanitarna oprema:	Standardna
električne instalacije:	prosječna opremljenost
ventilacija:	nema posebnih ventilacijskih uređaja prirodna ventilacija
opskrba toplom vodom:	električni bojleri
grijanje:	Nema
hlađenje:	Nema

STANJE:

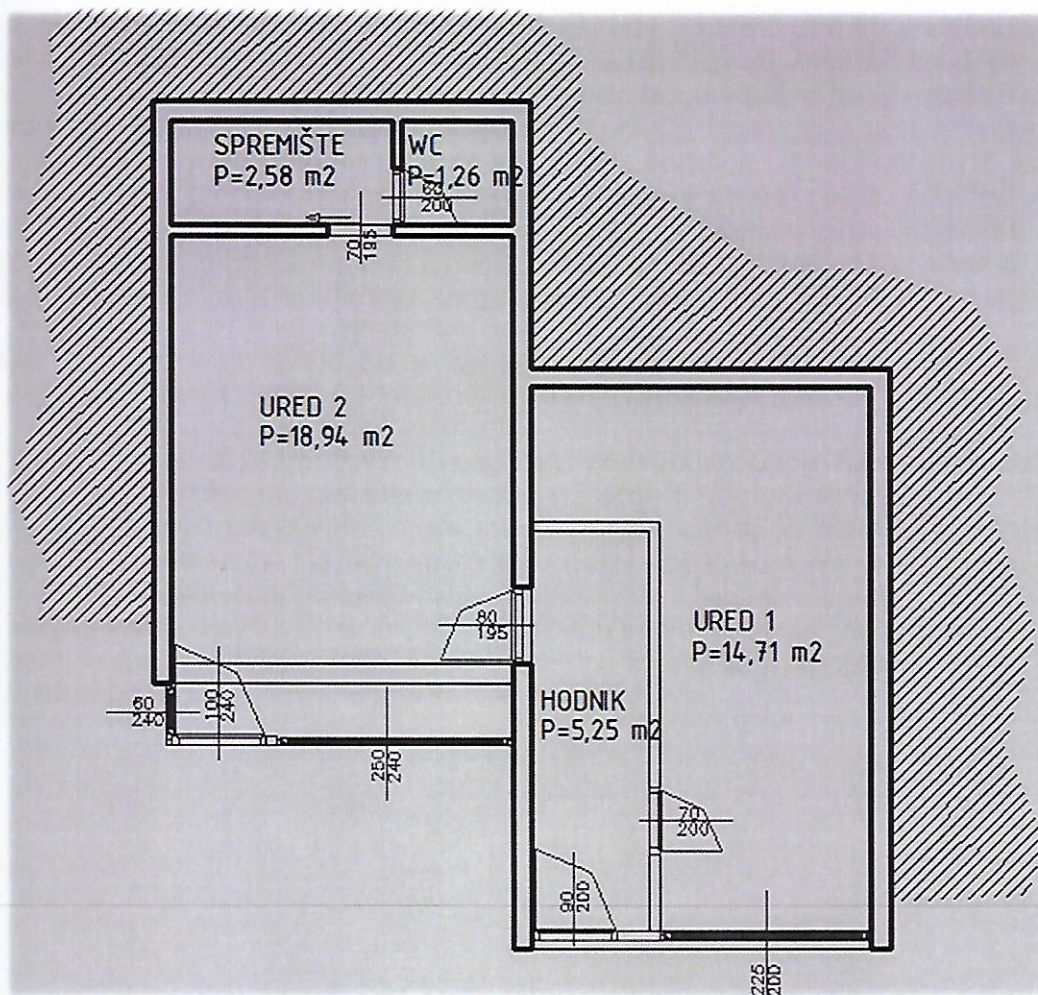
Zgrada je u zadovoljavajućem stanju.

U poslovnom prostoru su na jednom mjestu vidljivi tragovi vlaženja. Pretpostavlja se da se radi o vlaženju iz zajedničke vertikale odvodnje zgrade.

4.3. Izračun korisne vrijednosti površina

Opis prostorije	Korisna površina (m ²)	Koeficijent prema HRN ISO 9836_2011	Korisna vrijednost površine (m ²)
Poslovni prostor u prizemlju			
1 Ured 1 (h = 2,38 m)	14,71	0,75	11,03
2 Hodnik (h = 2,38 m)	5,25	0,75	3,94
3 Ured 2 (h = 2,38 m)	18,94	0,75	14,21
4 Spremište (h = 2,38 m)	2,58	0,75	1,94
5 WC (h = 2,38 m)	1,26	0,75	0,95
UKUPNO	42,74		32,06

4.4. Tlocrt poslovnog prostora



5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Trenutno ne postoji potpuna uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

- približne vrijednosti zemljišta,
- približne vrijednosti nekretnina,
- pregledi tržišta nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje
- indeksni nizovi

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

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 30% izlazne vrijednosti.

Kod ove procjene koristit će se **poredbena metoda** kako bi se dobila mjerodavna vrijednost nekretnine. Mjerodavna vrijednost nekretnine – poredbena metoda – dostupni podaci:

Zatražio sam i dobio Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena **ID izvadka: 19541**, te je dalje u elaboratu odrađena analiza na temelju prikupljenih podataka.

Kao mjerodavne usporedne nekretnine, koristio sam nekretnine najbližnje procjenjivanoj nekretnini. Na osnovu tih podataka došao sam do prosječne mjerodavne cijene na predmetnoj lokaciji.

Procjenjivana nekretnina i izabrane poredbene nekretnine su slične u odnosu na namjenu, pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korelaciju s procjenjivanom nekretninom, s obzirom na obilježja i korisnu površinu predmetnih nekretnina.