

Procjembeni elaborat

Broj elaborata: 20/20
Naručitelj procjene: Stečajna upraviteljica (za ŠKARDA d.o.o. u stečaju)
Vrsta nekretnine: Zemljište s zgradom
na k.č. 6598; k.o. Premuda
otok Škarda
Lokacija: Zadarska županija, Općina Premuda, otok Škarda



Vice Tadić dipl.ing.
Stalni sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina
Županijskog suda u Zadru

Datum vrednovanja:
29.06.2020.god.



SADRŽAJ

1. Ovlaštenje	3
2. Reference izrađivača	6
3. Izjava o nepristranosti i neovisnosti	7
4. Popis primijenjenih propisa i korištene literature	8
5. Zadatak	9
5.1. Podaci o danu vrednovanja i danu kakvoće	9
5.2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji	9
5.3. Opis procijenjene nekretnine	10
5.4. Prostorna identifikacija nekretnine	10
5.5. Prostorno planska dokumentacija	11
5.6. Fotografije	11
6. Rezultati očevida	12
6.1. Iskaz površina	12
7. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine	12
7.1. Dobra obilježja predmetne nekretnine	12
7.2. Loša obilježja predmetne nekretnine	12
9. Prikaz i analiza pribavljenih podataka za zemljišta	14
10. Obrazloženje za odabir metode	17
10.1. Poredbena metoda	17
10.2. Prihodovna metoda	17
10.3. Troškovna metoda	17
10.4. Odabir metoda procjene s obrazloženjem	17
11. Izračun vrijednosti zemljišta	18
11.1. Izračun vrijednosti zemljišta poredbenom metodom	18
11.1.1. Međuvremensko izjednačavanje općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina	18
11.1.2. Interkvalitativno izjednačenje odstupanja u kakvoći	18
11.1.3. Statistička obrada i izračun	19
12. Izračun vrijednosti nekretnine troškovnom metodom	20
12.1. Umanjenje gospodarske vrijednosti – Faktor korištenja zgrade FK matrica	20
12.2. Izračun vrijednosti nekretnine	20
12.3. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj	21
13. Zaključak	22
PRILOZI	22

1. Ovlaštenje



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Zadar, Ulica plemića Borelli 9
Predsjednik suda
Broj: 4. Su-219/17
Zadar, 24. travnja 2017.

RJEŠENJE

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

riješio je

1. Vice Tadić, dipl. ing. građevinarstva iz Zadra, Hrvoja Vukčića Hrvatinića 8, rođen 27. prosinca 1956. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjenu vrijednosti nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 24. travnja 2017. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje


Dana 7. travnja 2017. Vice Tadić, dipl. ing. građevinarstva podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio: popis izvršenih vještačenja, uvjerenje o nekažnjavanju, policu Hrvatske osiguravajuće kuće d.d., broj: 13-0000006014, preslike rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su-559/12 od 16. siječnja 2013. i broj: 4. Su: 559/12-3 od 22. siječnja 2014.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 559/12 od 16. siječnja 2013. utvrđeno je da je Vice Tadić, dipl. ing. grad. imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke na rok od 4 (četiri) godine, a rješenjem broj: 4. Su: 559/12-3 od 22. siječnja 2014. imenovanom je proširena djelatnost vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina

Dostavljenom policom Hrvatske osiguravajuće kuće d.d., broj: 13-0000006014, utvrđeno je da je osiguranik Vice Tadić osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 20. travnja 2017. do 20. travnja 2018. 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



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Zadar, Ulica plemića Borelli 9
Predsjednik suda
Poslovni broj: 4. Su-206/18-5
Zadar, 10. svibnja 2018.

RJEŠENJE

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

r i j e š i o j e

1. Utvrđuje se da tvrtka Konus d.o.o. iz Dobropoljane (općina Pašman), OIB: 79463561604, ponovno ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, te joj se odobrava obavljanje poslova vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

2. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposlenici tvrtke Konus d.o.o.

Obrazloženje

Tvrtka Konus d.o.o. iz Dobropoljane podnijela je dana 5. travnja 2018. zahtjev za ponovno imenovanje pravnom osobom za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke.

Uz zahtjev su priložene preslike: rješenja Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 230/14 od 9. svibnja 2014., broj: 4. Su-230/14-4 od 19. svibnja 2014. i broj: 4. Su- 219/17 od 24. travnja 2017., popis izvršenih vještačenja i polica Hrvatske osiguravajuće kuće d.d., broj: 13-0000007038.

Iz priložene dokumentacije je vidljivo da je tvrtka Konus d.o.o. rješenjem Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su-230/14 od 9. svibnja 2014. ispunjavala uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, te joj se odobrilo obavljanje poslova vještačenja iz navedenih područja na vrijeme od četiri godine. Rješenjem Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su-230/14-4 od 19. svibnja 2014. ispravlja se prethodno navedeno rješenje zbog tehničke pogreške i to u izreci rješenja, točka 2. mjesto "Aces d.o.o." treba stajati "Konus d.o.o."

Zaposlenik, a ujedno i direktor Konus d.o.o. je Vice Tadić, dipl. ing. građevinarstva iz Zadra, Hrvoja Vukčića Hrvatinića 8, je rješenjem Županijskog suda u Zadru, broj. 4. Su-219/17 od 24. travnja 2017. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjenu vrijednosti nekretnina na vrijeme od četiri godine.

Dostavljenom policom Hrvatske osiguravajuće kuće d.d., broj: 13-0000007038 utvrđeno je da je osiguranik Vice Tadić osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka za razdoblje od 20. travnja 2018. do 20. travnja 2019. na iznos od 200,000,00 kuna.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovana tvrtka ispunjava uvjete propisane čl. 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pa je odlučeno kao u izreci.


Predsjednik suda
Bořis Babić

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba.

DOSTAVITI

1. Konus d.o.o, Dobropoljana, 23 262 Pašman,
2. Ministarstvo pravosuđa Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru
4. Arhiva

2. Reference izrađivača

Konus d.o.o. je registriran pri Trgovačkom sudu u Zadru za procjenu vrijednosti nekretnina.

Konus d.o.o. se procjenom nekretnina bavi od 1998. godine i prvo je poduzeće koje se sustavno bavi procjenama nekretnina na području Zadarske županije i šire.

U periodu od 22 godine, KONUS d.o.o. je bio ovlaštenu i ugovorni procjenitelj:

- Hrvatske banke za obnovu i razvitak
- Dalmatinske banke Zadar
- Bank Austria d.d.
- Splitske banke d.d.
- Societe generale d.d.
- Raiffeisen stambene štedionice d.d.

Za navedene i druge banke i klijente je u periodu od 1998. godine do 2019. godine izrađeno više od dvije tisuće procjena pojedinačnih nekretnina.

Procjene su rađene u svrhu dobivanja kredita kod banaka, godišnjih poreznih izvješća stranih kompanija i privatnih osoba, revizorskih izvješća domaćih poduzeća, javnih natječaja i privatnih procjena nekretnina u svrhu sudskih dioba, kupnje i prodaje.

3. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Stalni sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina Vice Tadić sukladno članku 9. stavaku 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) izjavljuje da je procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izradio nepristrano i neovisno, točno i u skladu sa pravilima struke, pridržavajući se odredaba važećih zakona, pravilnika, te svih ostalih pozitivnih propisa RH.

U Zadru, 29.06.2020. godine

Stalni sudski vještak
za procjenu vrijednosti nekretnina
Županijskog suda u Zadru

Dipl.ing.grad. Vice



4. Popis primijenjenih propisa i korištene literature

Procjena je izrađena sukladno slijedećim propisima, standardima, literaturi i dobivenim podacima od naručitelja procjene:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (NN 28/19)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Izmjena pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 123/15, 29/16 – isp., 61/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14))
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- 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 energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 48/14, 150/14, 133/15, 22/16, 49/16, 87/16, 17/17, 77/17)
- Izmjene i dopune PPU Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra 4/04, 3/08, 4/08 – ispravak, 10/08 – ispravak, 21/10 – pročišćeni tekst, 16/11, 2/16, 6/16 – ispravak, 13/16-dopuna, 4/17 – pročišćeni tekst)
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra 01/19)
- IVSC Standards

5. Zadatak

Zadatak ove procjene je nepristrano i neovisno utrditi tržišnu vrijednost zemljišta s zgradom, u naravi k.č. 6598; k.o. Premuda.

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

5.1. Podaci o danu vrednovanja i danu kakvoće

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

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

Dan vrednovanja: 29.06.2020. g.

Dan kakvoće: 29.06.2020. g.

Sudionici: Vice Tadić dipl.ing.građ.

Dubravka Krpina Car, dipl.ing.arh. – suradnik

5.2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	Općinski sud u Zadru ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR 5381
Zemljišnoknjižna k.o.:	Premuda
Zemljišnoknjižni uložak:	5381
Zemljišnoknjižna čestica:	k.č. 6598; k.o. Premuda
Katastarska općina:	Premuda
Katastarska čestica:	6598
Opis nekretnine:	Stambeni objekt Škarda 44m ² Dvorište Škarda 41m ²
Površina zemljišta po z.k.:	Ukupno 85 m ²
Vlasnik:	Prema priloženom z.k. izvatku
Teret:	Prema priloženom z.k. izvatku

5.3. Opis procijenjene nekretnine

Predmet pr

5.4. Prostorna identifikacija nekretnine

Nekretnina je locirana na otoku Škarda, u blizini mora, u blizini ima malo izgrađenih objekata.

Predmetna lokacija je lokacija prve kategorije.

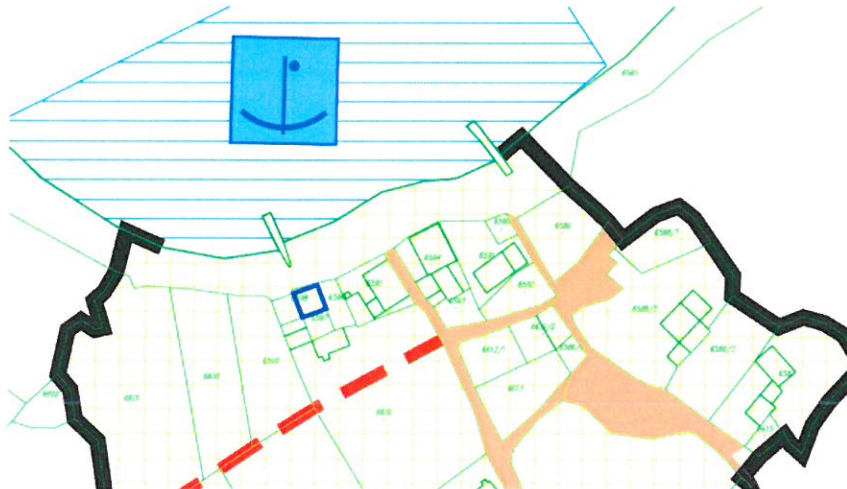


Izvor: <https://www.katastar.hr/#/>

5.5. Prostorno planska dokumentacija

Na dan vrednovanja predmetno zemljište oznake k.č. 6598; k.o. Premuda, nalazi se unutar obuhvata Prostornog plana Grada Zadra (Sl. gl. Grada Zadra br.4/04, 3/08, 4/08-ispravak, 21/10-pročišćeni tekst, 16/11, 2/16, 6/16-ispravak, 13/16-dopuna, 4/17-pročišćeni tekst, 14/19).

U grafičkom dijelu Prostornog plana na kartografskom prikazu 4.8. GP naselja Škarda predmetno zemljište označeno je kao izgrađeno građevinsko područje naselja Škarda.



5.6. Fotografije



6. Rezultati očevida

Očevidom je utvrđeno da je predmetna nekretnina ruševna kuća koja nije u funkciji, izgrađena na dvije etaže: prizemlje i kat sa drvenim unutarnjim stubištem. Krovšte je oštećeno, vanjska stolarija devastirana, vanjski zidovi oštećeni. Unutrašnjost kuće je u stanju neuporabivosti. Dvorište je ograđeno kamenim zidom ali neuređeno i neodržavano. Infrastruktura ne postoji.

6.1. Iskaz površina

Prizemlje: 40 m²

Prvi kat: 40 m²

Dvorište: 41 m²

7. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

Nekretnina koja je predmetom ove procjene ima dobrih i loših obilježja koji utječu na kakvoću iste.

7.1. Dobra obilježja predmetne nekretnine

- Lokacija u blizini morske obale na vrlo malo nastanjenom otoku, pogodno za avanturistički turizam.

7.2. Loša obilježja predmetne nekretnine

- U postojećem stanju, neupotrebljivo.

8. Prikaz općih vrijednosti na tržištu nekretnina

Stanje tržišta prema Državnom zavodu za statistiku (DZS)

Prema novim analizama na tržištu stambenih nekretnina Državni zavod za 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 definira geografske "regije" - Zagreb, Jadran i ostatak Hrvatske ("Ostalo").

Sljedeća razina agregacije je na nove i stare (postojeće) nekretnine.

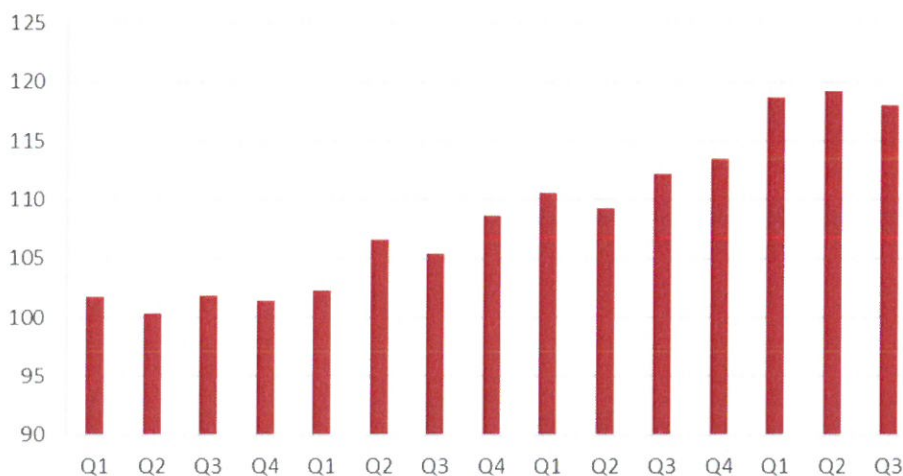
Prednost primjene ICSN metode, na poredbene kupoprodajne cijene, je u tome da nije potrebno popravljati pojedine kupoprodajne cijene, već se na jednoznačan način obuhvaćaju i promjene općih vrijednosnih odnosa kroz vrijeme te razlike u obilježjima kakvoće.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih nekretnina, u prvom tromjesečju 2019. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018., u prosjeku su više za 3,53 %, a u odnosu na prvo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 7,41 %.


Novi stambeni objekti bilježe rast cijena u prosjeku za 7,4 % u odnosu na četvrto tromjesečje 2018, te u prosjeku za 10,7 % u odnosu na prvo tromjesečje 2018. Postojeći stambeni objekti bilježe u prosjeku porast cijena za 3,03 % u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. , te u prosjeku za 7,11 % u odnosu na prvo tromjesečje 2018.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2019. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 4,34 %, za Jadran za 4,56 %, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 1,38 %. U odnosu na prvo tromjesečje 2018 (na godišnjoj razini) cijene stambenih objekata bilježe porast cijena za Grad Zagreb u prosjeku za 11,44 %, za Jadran u prosjeku za 7,35 %, i za ostalo u prosjeku za 1,02 %.

INDEKS CIJENA NEKRETNINA



Graf 1.: Kretanje Indeksa cijena stambenih nekretnina od 1Q 2016. do Q4 2019. godine

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	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

Izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku ZAGREB, BROJ: 13.1.3.

9. Prikaz i analiza pribavljenih podataka za zemljišta

1. Poredbena nekretnina Građevinsko zemljište k.č. 5390k.o. Premuda

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	933290
Datum pregleda	17.6.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3596687
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	311,00
Vrijednost nekretnine (KN)	82.000,00
Datum ugovora	03.05.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OTOK PREMUDA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

2. Poredbena nekretnina Građevinsko zemljište k.č. 5393 k.o. Premuda

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1128790	
Datum pregleda	17.6.2020.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	4067775	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	456,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	136.800,00	
Datum ugovora	09.07.2019	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	OTOK PREMUDA - STAMBENO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	

3. Poredbena nekretnina Građevinsko zemljište k.č. 6547 k.o. Premuda

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	505950	
Datum pregleda	17.6.2020.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3227731	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	994,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	301.940,28	
Datum ugovora	17.08.2015	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	OTOK PREMUDA - STAMBENO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	

4. Poredbena nekretnina Građevinsko zemljište k.č. 6403 k.o. Premuda

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1072165	
Datum pregleda	17.6.2020.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3999036	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	73,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	21.000,00	
Datum ugovora	09.03.2019	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	OTOK PREMUDA - STAMBENO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	

**5. Poredbena nekretnina Građevinsko zemljište
k.č. 5491 k.o. Premuda**

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	933932
Datum pregleda	17.6.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3623822
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	237,00
Vrijednost nekretnine (KN)	52.586,19
Datum ugovora	24.08.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OTOK PREMUDA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

**6. Poredbena nekretnina Građevinsko zemljište
k.č. 6478 k.o. Premuda**

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1113075
Datum pregleda	17.6.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4048878
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	76,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.600,00
Datum ugovora	24.04.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OTOK PREMUDA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Lokacija	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Kupoprodajna cijena (kn)	Površina nekretnine (m2)	Namjena	kn/m ²
k.o. Premuda	5390 k.o. Premuda	03.05.2017.	82.000,00	311	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	263,67
k.o. Premuda	5393 k.o. Premuda	09.07.2019.	136.800,00	456	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	300,00
k.o. Premuda	6547 k.o. Premuda	17.08.2017.	301.940,28	994	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	303,76
k.o. Premuda	6403 k.o. Premuda	09.03.2019.	21.000,00	73	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	287,67
k.o. Premuda	5491 k.o. Premuda	15.10.2018.	52.586,19	237	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	221,88
k.o. Premuda	6478 k.o. Premuda	24.04.2019.	7.600,00	76	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	100,00

10. Obrazloženje za odabir metode

METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prema čl. 23. ZOPVN-a danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su sljedeće:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna metoda

10.1. Poredbena metoda

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

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

10.2. Prihodovna metoda

Kod prihodovne metode, vrijednost nekretnine se dobiva zbrajanjem diskontirane vrijednosti građevine sa prometnom vrijednosti zemljišta.

Diskontirana vrijednost građevine utvrđuje se na osnovu ukupnog godišnjeg prihoda, odnosno visine najamnine za predmetnu nekretninu.

10.3. Troškovna metoda

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina.

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

10.4. Odabir metoda procjene s obrazloženjem

Sukladno Zakonu kod izrade ove procjene odabrana je troškovna metoda dok se zemljište računa poredbenom metodom.

11. Izračun vrijednosti zemljišta

11.1. Izračun vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

11.1.1. Međuvremensko izjednačavanje općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

k.č.br.	Datum kupoprodaje	Kupoprodajna cijena (kn)	Površina nekretnine (m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)	kn/m ²	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka
5390 k.o. Premuda	03.05.2017.	82.000,00	311	106,58	120,35	1,13	92.594,30	297,73	13%	6%
5393 k.o. Premuda	09.07.2019.	136.800,00	456	118,05	120,35	1,02	139.465,31	305,84	16%	9%
6547 k.o. Premuda	17.08.2017.	301.940,28	994	105,46	120,35	1,14	344.571,52	346,65	32%	
6403 k.o. Premuda	09.03.2019.	21.000,00	73	118,67	120,35	1,01	21.297,30	291,74	11%	
5491 k.o. Premuda	15.10.2018.	52.586,19	237	112,2	120,35	1,07	56.405,95	238,00	-10%	-15%
6478 k.o. Premuda	24.04.2019.	7.600,00	76	119,24	120,35	1,01	7.670,75	100,93	-62%	

11.1.2. Interkvalitativno izjednačenje odstupanja u kakvoći

	Procjenivana nekretnina č.z. k.č.6592 k.o.Premuda	Usporedba 1 - č.z.5390 k.o.Premuda	Usporedba 2 - č.z. 5393k.o. Premuda	Usporedba 3 - č.z. 5491 k.o.Premuda
Lokacija	Otok Škarda	k.o. Premuda	k.o. Premuda	k.o. Premuda
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište
Izvor podataka	-	eNekternine	eNekternine	eNekternine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrijednost nekretnine iz ugovora u kn	-	82.000,00	136.800,00	52.586,19
Površina u prometu (m ²)	85	311	456	237
Jedinična cijena (kn/m ²)	-	263,67	300,00	221,88
Datum transakcije/objave	4 Q 2019	03.05.2017.	09.07.2019.	15.10.2018.
Indeks CSN	120,35	106,58	118,05	112,2
Prilagodba - Indeks CSN	-	1,13	1,02	1,07
Prilagođena prodajna cijena po m ²	-	297,73	305,84	238,00

Namjena	GP – izgrađeni dio; kis=1,2	GP- naselja – izgrađeni dio; kis=1,2	GP- naselja – izgrađeni dio; kis=1,2	GP- naselja – izgrađeni dio; kis=1,2
Odstupanje zbog različite mjere građevinskog korištenja (Pravilnik, Prilog 11)		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		297,73	305,84	238,00
Kategorija zemljišta	I kategorija	I kategorija	I kategorija	I kategorija
	1	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		297,73	305,84	238,00
Druga ograničenja ili obveze	nema	nema	nema	nema
	1	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		297,73	305,84	238,00
Usklađena jedinična cijena	280,53	297,73	305,84	238,00

Odstupanja u odnosu na cijene prije interkvalitativnog izjednačenja (< od 40%)	11,44%	1,91%	6,77%
	u redu	u redu	u redu

11.1.3. Statistička obrada i izračun

		Prosječna cijena kn/m ²	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:		280,53	297,73	305,84	238,00
Odstupanje od prosjeka:			-17,21	-25,32	42,53
Odstupanje od prosjeka u postotku:			6%	9%	15%
Kvadrat odstupanja:			296,03	641,09	1.808,41
Standardno odstupanje:	30,25	11%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	60,50	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna vrijednost na predmetnoj lokaciji: **280,53 kn/m²**

Odabrana je korigirana vrijednost od **280,00 kn/m²**

12. Izračun vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

12.1. Umanjenje gospodarske vrijednosti – Faktor korištenja zgrade FK matrica

5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
---	--	--	--

12.2. Izračun vrijednosti nekretnine

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
Stambena zgrada	Površina zemljišta	KVP (m²)	BVO (m³)
	85	80,00	200,00
UKUPNO		80,00	200,00
TROŠKOVI			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	85m ²	280,00kn	23.800,00kn
NOVA VRIJEDNOST (NV) KVP x JC			
	<u>Jedinična cijena gradnje (kn/m²)</u>	2.300,00	184.000,00
	Koeffcijent dovršenosti		80%
UZGREDNI TROŠKOVI	4,5 % od NV		8.280,00
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(kn)		155.480,00

Starost građevine (G) - prosječno	god.	60
Održivi vijek korištenja (OVK) - Prilog 9	god.	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	god.	20
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE	FK	5,0
Relativna starost (G/OVK):	%	75%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		20
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	god.	60
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)	%	75%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):		116.600,00kn

PRIVREMENA VRIJEDNOST	116.600,00 kn
------------------------------	----------------------

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	kn	23.800,00 kn
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE		116.600,00 kn
PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINE		140.400,00 kn
Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja (29.06.2020.) 1 EUR = 7, 558818 kn		18.600,00 EUR

12.3. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena 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 određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu:

Odabrani Kp = 0,90

PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINE	kn	140.400,00 kn
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kp	0,9
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		126.360,00 kn 16.717,00 EUR
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (zaokruženo)		126.000,00 kn 16.700,00 EUR

13. Zaključak

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i uspoređivanjem kupoprodajnih cijena nekretnina sličnih karakteristika i slične namjene, posebno uzimajući u obzir lokaciju, razvoj i prostorno uređenje.

Tržišna vrijednost nekretnine, kuće sa zemljištem, u naravi čest.zem.br.6598 k.o. Premuda površine 85m2 na dan 29.06.2020. g. prema mišljenju ovog vještaka iznosi:

Vrijednost (zaokruženo): Tečaj HNB 1€ = 7, 558818 kn (na dan 29.06.2020.)	126.000,00 kn 16.700,00EUR
--	---

Izradio:

Vice Tadić dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina
Županijskog suda u Zadru

PRILOZI

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 09.06.2020. 23:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334898, PREMUDA

Broj ZK uložka: 5381

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2160/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6598	ŠKARDA STAMBENI OBJEKT ŠKARDA DVORIŠTE ŠKARDA			85 44 41	
		UKUPNO:			85	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Na temelju čl. 141 st. 4. Zakona o građnju (NN 175/03) zabilježuje se da je stambeni objekt na čest. br. 6598 upisan bez priložene građevinske i uporabne dozvole.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 2/4 SAN MARCO D.O.O., M.MACANA 4, ROVINJ	
2.	Suvlasnički dio: 1/4 SEGARIĆ LENKA UD. VJEKOSLAVA ROĐ. BABAJKO, OIB: 58399796319, IST	
3.	Suvlasnički dio: 1/4 ŠKARDA D.O.O., OIB: 98812483259, SVETVINČENAT, SVETVINČENAT 20	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.06.2020.