

PROCJENITELJ: Oliver Jadrijević dipl.ing.građ.

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA : POSLOVNI PROSTOR E-2 U PRIZEMLJU I NA PRVOM KATU ZGRADE

LOKACIJA : Andrije Hebranga 9, 23000 Zadar

NARUČITELJ : Mediteran Security d.o.o., Veslačka 12, 23000 Zadar

VLASNIK : Adriatic Servis d.o.o., za poslovne usluge, Zadar, Domovinskog rata 3
OIB: 94765037768

SVRHA : Osiguranja tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini

U Zadru, 22. 08. 2019.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha	Osiguranja tražbine OTP banke d.d. zasnivanjem založnog prava na nekretnini
Naručitelj procjene	Mediteran Security d.o.o., Veslačka 12, 23000 Zadar
Adresa nekretnine	Andrije Hebranga 9, 23000 Zadar
Tip nekretnine	POSLOVNI PROSTOR E-2 U PRIZEMLJU I NA PRVOM KATU ZGRADE
katastarska općina	Zadar
ZK uložak	12622
suvlasnički dio	2 (E-2)
zemljišno knjižna čestica	3691/29
pripadajuća površina zemljišta (m ²)	neodređeni omjer
Neto korisna površina (m ²)	231,65
Brutto razvijena površina (m ²)	271,03
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	1.800.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	244.000,00
Legalitet	DA, sukladno procedurama OTP Banke i preporuci sektora OTP Banke: Maloprodaje, Rizika i Pravne službe
Upisana pozitivna zabilježba	NE
Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	DA
Prilaz javnoj površini	DA
Energetski certifikat	NE
Procjenitelj	Oliver Jadrijević dipl.ing.građ.



**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
URED PREDsjedNIKA**

Broj: 4 Su-404/17-4
Zadar, 27. travnja 2017.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15 i 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Zadru, Ardena Bajlo

riješila je

Oliver Jadrijević iz Zadra, Put Petrića 49 B, rođen 03. veljače 1965. godine u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina s danom 27. travnja 2017. godine na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dana 14. travnja 2017. godine Oliver Jadrijević podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

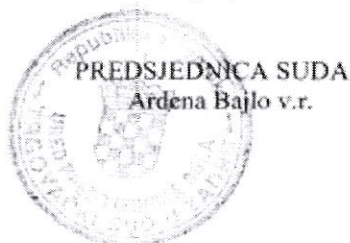
Imenovani je uz zamolbu dostavio policu Croatia osiguranja broj 078180011797, uvjerenje o nekažnjavanju, svjedodžbu o zdravstvenoj sposobnosti, popis predmeta u kojima je provedeno vještačenje i procjena vrijednosti nekretnina, potvrdu o stručnom osposobljavanju i rješenja Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj 4 Su-466/13-2 od 18. travnja 2013. godine i 4 Su-466/13 od 14. studenog 2014. godine.

Sud je od Ministarstva pravosuđa zatražio potvrdu da se protiv vještaka ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu.

Uvidom u rješenje Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj 4 Su-466/13-2 utvrđeno je da je Oliver Jadrijević imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo dana 18. travnja 2013. godine, na rok od četiri godine, a uvidom u rješenje ovog suda broj 4 Su-466/13 od 14. studenog 2014. godine utvrđeno je da je istome proširena djelatnost i na procjenu vrijednosti nekretnina.

Uvidom u policu Croatia osiguranja broj 078180011797 utvrđeno je da je osiguranik Oliver Jadrijević osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 21. ožujka 2017. godine do 21. ožujka 2018. godine.

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.



Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba.

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; 81/15; 94/17)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17, 39/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17; 114/18; 39/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08; 126/10; 55/13; 60/13; 108/17)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13; 121/16;
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 88/17)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU) (NN 100/18)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **Mediteran Security d.o.o., Veslačka 12, 23000 Zadar**

izvršili smo istraživanje kako bismo izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **POSLOVNI PROSTOR E-2 U PRIZEMLJU I NA PRVOM KATU ZGRADE**

na lokaciji: **Andrije Hebranga 9, 23000 Zadar**

dan kakvoće: 21.8.2019.

dan vrednovanja: 21.8.2019.

Predmet procjene je poslovni prostor "E-2" koji se proteže na etažama prizemlja i kata (P+1), unutar stambeno-poslovne zgrade (P+12) izgrađene na k.č. 3691/29 k.o. Zadar, na adresi Andrije Hebranga 9, Zadar. Poslovni prostor u prizemlju

Opis nekretnine: sastoji se od dva hodnika, stubišta, portirnice, spremišta, dvorane, dva ureda, skladišnog prostora, predprostora, arhive i sanitarnog čvora. Poslovni prostor na prvom katu sastoji se od podesta, hodnika, spremišta, pet ureda, predprostora, sanitarnog čvora i čajne kuhinje.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

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

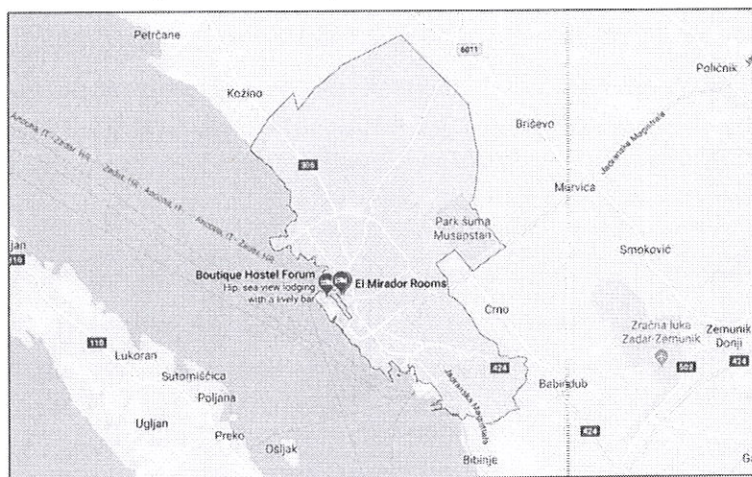
Osobno smo obavili očevid nekretnine te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- 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 na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

4. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

Zadar je hrvatski grad na Jadranskom moru, središte Zadarske županije i šireg regionalnog kompleksa sjeverne Dalmacije i Like, unutar europske NUTS 2 regije Jadranske Hrvatske. Drugi je po veličini i broju stanovništva grad u Dalmaciji.

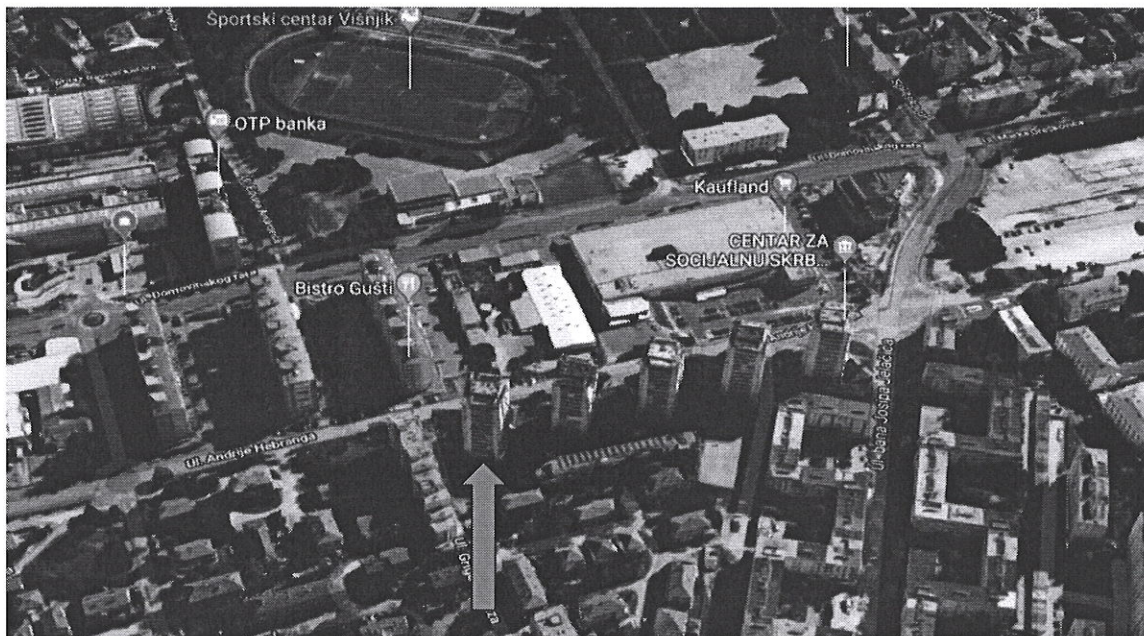


5. MIKRO LOKACIJA

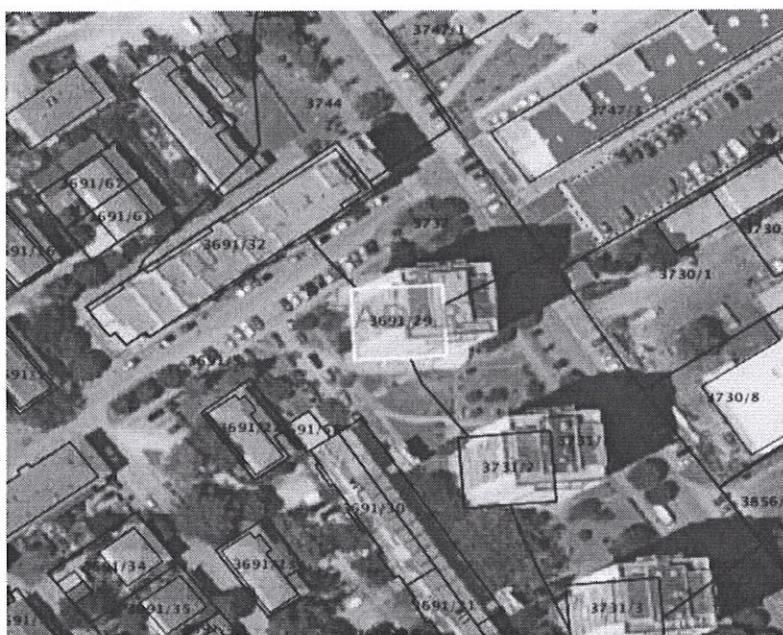
Položaj u gradu / naselju

Predmetni poslovni prostor lociran je na adresi Andrije Hebranga 9, Zadar, sjeveroistočno od centra grada u pretežno stambenom području. Mikro okolicu čine slične stambeno-poslovne građevine, stambene građevine i manji individualni stambeni objekti. Prometna povezanost je dobra. Nekretnini ima pristup sa sjeveroistočne strane putem k.č. 3731/1 k.o. Zadar (u ZK ulošku broj 12634 upisano kao neplodno zemljište u vlasništvu Grada Zadra).

Parkiranje je omogućeno na javnoj površini.



U e - prerisu katastarskog plana ucrtana je k.č. 3691/29 k.o. Zadar, s objektima.



6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

6.1. Zemljišna knjiga

Prema izvratku iz zemljišne knjige: suvlasnički udio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO 2 (E-2), Općinskog suda u Zadru , ZK Odjel Zadar

k.o. Zadar
ZK ul. 12622
č.zem. 3691/29
suvlasnički dio 2. (E-2)
datum: 20.08.2019.

Posjedovnica A
PRVI ODJELJAK upisano je:

1. 3691/29	ZGRADA	351 m ²
	UKUPNO:	351 m²

Posjedovnica A
DRUGI ODJELJAK upisano je:

Prema ZK izvratku u prilogu elaborata !

Vlastovnica B upisano je:

2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

1. stambeno poslovni toranj "IV-E" koji se sastoji od poslovnog prostora u prizemlju i to: ulazni hodnik sa stubištem površine 13,10 m², portirnice površine 2,70 m², spremišta površine 1,80 m², hodnik sa pred prostorom površine 11,30 m², dvorana površine 26,20 m², kancelarija površine 20,80 m², kancelarija površine 20,80 m², skladište površine 19,49 m², predprostora površine 7,36 m², arhiva površine 7,89 m², sanitarni čvor površine 3,97 m², sve ukupne površine 119,41 m² i kata koji se sastoji od: podesta površine 7,14 m², spremišta površine 1,80 m², hodnika površine 8,00 m², kancelarije površine 10,50 m², kancelarije površine 14,82 m², kancelarije površine 16,14 m², kancelarije površine 12,80 m², predprostora površine 11,75 m², sanitarni čvor površine 5,51 m², čajne kuhinje površine 3,40 m² i kancelarije površine 17,38 m², sve ukupne površine 112,24 m² i to korisna površina poslovnog prostora je 231,65 m², koji je sastavni dio ove potvrde je bojom, položajem i brojkama označen kao dio zgrade, poslovni prostor.

**ADRIATIC SERVIS D.O.O., ZA POSLOVNE USLUGE, ZADAR, OIB: 94765037768,
ZADAR, DOMOVINSKOG RATA 3**

Teretovnica C upisano je:

Prema ZK izvratku u prilogu elaborata!

6.2. Katastar

Katastarska općina: ZADAR (Mbr. 335193)

Posjedovni list: 5396

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ZADAR, NARODNI TRG 1, ZADAR, HRVATSKA	

	3691/29	VOŠTARNICA	351	75		
		ZGRADA	351			

e - Prijepis posjedovnog lista broj 5396

od: 19.08.2019.

k.č. 3691/29 VOŠTARNICA
ZGRADA

351 m²

351 m²

UKUPNO:

351 m²

Izvod iz katastarskog plana, M 1:1000

od: 20.08.2019.

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje nije usklađeno.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnini ima pristup sa sjeveroistočne strane putem k.č. 3731/1 k.o. Zadar (u ZK ulošku broj 12634 upisano kao neplodno zemljište u vlasništvu Grada Zadra).

Legalitet nekretnine

- Legalitet nekretnine je pretpostavka procjene, a prema odobrenoj proceduri Banke za zgrade izgrađene do 19.06.1991. odnosno 20.11.1992.g., sa više od 6 stanova. Zgrada u kojoj se nalazi procjenjivani stan ispunjava uvjete iz navedene procedure.
- Rješenje o odobrenju za građenje od 8. lipnja 1971. godine, BROJ: UPI-01/2-658/1971.
- Rješenje o dozvoli upotrebe investicionog objekta od 19. ožujka 1973. godine, BROJ: UPI-01/2-3029/1973.
- ZK uložak u prilogu ovog elaborata
- Izvod iz katastarskog plana

7. OPIS NEKRETNINE

7.1. Iskaz površina

NAZIV	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
POSLOVNI PROSTOR					kb 1,17		
PRIZEMLJE:							
poslovni prostor	119,41	1,00	119,41	1,00	139,71	3,20	447,07
PRVI KAT:							
poslovni prostor	112,24	1,00	112,24	1,00	131,32	3,20	420,23
UKUPNO :	231,65		231,65		271,03		867,30
POVRŠINA UPISANA U ZK IZVATKU:			231,65				

BRP = 271,03 m²

NKP = 231,65 m²

V = 867,30 m³

7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost: P + 12
- godina izgradnje: 1973
- temelji: armirano-betonski
- nosiva konstrukcija: armirano-betonska
- međukatna konstrukcija: armirano-betonska puna ploča
- pregradni zidovi: opeka
- krov i pokrov: ravna ab ploča
- pročelje: ožbukano i obojano
- svijetla visina prostorije: 3,00 m
- obrada podova: parket, keramika i laminat
- obrada unutarnjih zidova: žbukano i obojano; djelomično keramika
- fasadni otvori: alu i pvc spojni prozori
- unutarnja stolarija: drvena
- grijanje: ugrađeno
- ventilacija: ugrađeno
- sanitarna oprema: standardna
- lift: ima
- napomena: nema

7.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- telekomunikacije

7.4. Ostale karakteristike

- Štetne imisije u okruženju Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju U okolici
- Karakteristike okolnih nekretnina Objekti slični po veličini i namjeni

7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine Poslovni prostor (uslužna djelatnost)
- Mogućnost alternativnog korištenja Da
- Mišljenje Nekretnina je trenutno u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni

7.6. DOPRINOSI I PRIKLJUČCI

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/15).

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Ulazak RH u EU ima pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, ali zbog strukturnih problema ti efekti se još u potpunosti ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na oporavak, ali smo mišljenja da će biti potrebno još neko vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira.

Prema indeksu razvijenosti, grad Zadar spada u VIII. skupinu čija se vrijednost indeksa razvijenosti nalazi u prvoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je osrednji pad prodajnih cijena nekretnina. Ove godine zabilježena je stabilizacija cijena. Očekuje se utrživost nekretnine prema procjenjenoj vrijednosti.

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

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

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina prema svom načinu korištenja i obilježjima predstavlja nekretninu koja je pogodna i namijenjena za stvaranje prihoda. Moguć je zakup i stvaranje prihoda.

Temeljem prethodno navedenog, za procjenu objekta odabire se prihodovna metoda.

Zemljište neće biti procjenjeno zbog neodređenog omjera učešća u ukupnoj površini zgrade.

9.5. PROCJENA NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

Odabrana je poredbena metoda koja je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnih prostora. Prihodovnom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri cijene poredbenih nekretnina. Poznata je dovoljna baza potrebnih podataka o stvarnom najmu nekretnina usporedivih karakteristika pa se ova dohodovna metoda bazira na stvarnim cijenama najma na bliskim lokacijama.

POREDBA 1

ADRESA: Stjepana Radića 10, Zadar

Poslovni prostor površine 54,00 m², u najmu za 652,28 € (sa PDV-om). Godina najma prostora 23.02.2016. godine.

54,00	m ²		
647,58	€	(4931,28	kn)
11,99	€/m ²	(88,47	kn/m ²)
23.02.2016.	datum ugovora		

POREDBA 2

ADRESA: Stjepana Radića 10, Zadar

Poslovni prostor površine 55,00 m², u najmu za 605,31 € (sa PDV-om) . Godina najma prostora 25.09.2015. godine.

55,00	m ²		
604,80	€	(4600,00	kn)
11,00	€/m ²	(81,12	kn/m ²)
25.09.2015.	datum ugovora		

POREDBA 3

ADRESA: Stjepana Radića 28, Zadar

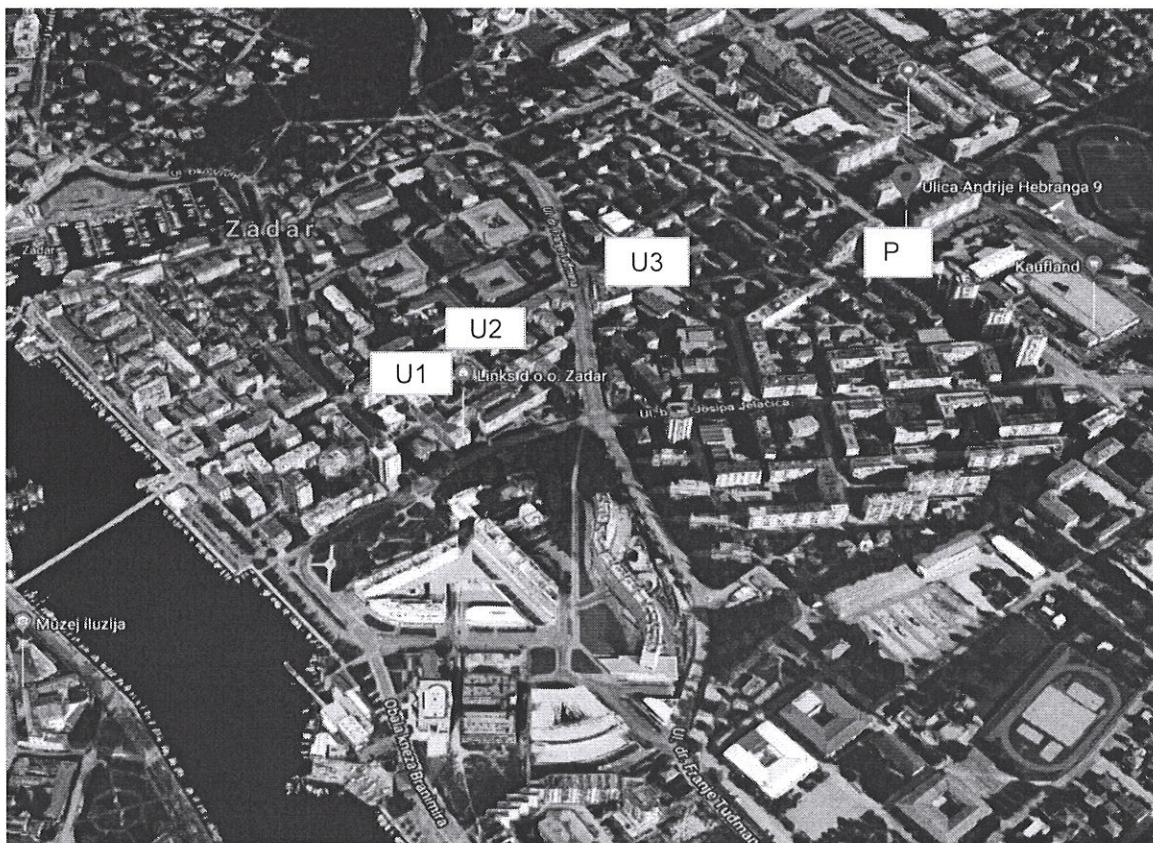
Poslovni prostor površine 43,00 m², u najmu za 399,47 € (sa PDV-om) . Godina najma prostora 21.01.2016. godine.

43,00	m ²		
387,23	€	(2968,29	kn)
9,01	€/m ²	(66,43	kn/m ²)
21.01.2016.	datum ugovora		

LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

P - lokacija predmetne nekretnine

U - lokacija usporednih nekretnina



9.6. Međuvremensko izjednačenje

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

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
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,27
	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	100,56

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Zadar	Zadar	Zadar		
Datum transakcije:	23.02.2016.	25.09.2015.	21.01.2016.		
Površina (m2) :	54	55	43		
Cijena (€/m2) :	11,99	11,00	9,01		
Cijena najma: (kn/mj):	4.931	4.600	2.968		
Cijena (kn/m2) :	88	81	66		
Indeks / dan transakcije:	101,77	100,01	101,77		
Indeks / dan vrednovanja:	118,67	118,67	118,67		
Korekcijski faktor:	1,17	1,19	1,17		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	103	96	77		

9.7. Analiza s isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje

PREDMET PROCJENE:	posl.prost.				
Veličina (m2):	231,65				
Stanje	uredno				
Namjena	uslužna				
Redni broj	1	2	3		
Cijena najma mjesečno (kn)	4.931	4.600	2.968		
Cijena najma (kn/m2)	88	81	66		
Datum ugovora	23.02.2016.	25.09.2015.	21.01.2016.		
Lokacija/atraktivnost:	bolja	slična	slična		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Veličina (m2)	54	55	43		
Prilagodba	-25%	-25%	-25%		
Položaj u objektu	priz	priz	priz		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Stanje objekta	slično	slično	slično		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Mikrolokacija	urbana zona	urbana zona	urbana zona		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Mogućnost parkiranja	slično	slično	slično		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Komunalna infrastruktura	kompletna	kompletna	kompletna		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Zagađenja:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Ostalo:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (%):	-25%	-25%	-25%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijedn. (kn/m2):	66,35	60,84	49,82		
STATISTIKA					
Prosjek:	59,01				
Odstupanja od prosjeka:	7,35	1,84	-9,18		
Kvadrat odstupanja:	53,96	3,37	84,29		
suma	141,61				
Standardno odstupanje:	6,87	11,64%			
Pravilo dva-sigma (±)	13,74				
Odstupanja od prosjeka:	12,45%	3,11%	-15,56%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Pros. vrijednost najma (kn/m2):	59,01				
Pros. vrijednost najma (€/m2):	8,00				

9.8. Prihodovna metoda

Analiza mogućeg prihoda:

Prostor u zakupu	površina u zakupu (m ²)	zakup €/m ²	zakup €/mj
poslovni prostor	231,65	8,00	1.852,84
Ukupno (€):			1.852,84
Ukupno (kn):			13.668,62

Faktor korištenja zgrade (FK)

		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 prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana / osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana / osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

Troškovi gospodarenja se u načelu utvrđuju kao uobičajeni i građevini prikladni troškovi uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja prema iskustvenim stopama.

Troškovi upravljanja nekretninom utvrđuju se prema vrsti nekretnine, podjeli predmeta procjene vrijednosti u korisne jedinice i odnosima na lokalnom tržištu. Tarife se mogu prikazati bilo kao omjer jedinice najma i unajmljene površine, odnosno kao postotak osnovnog zakupa/najma.

U troškove održavanja ulaze troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica prema posebnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i posebnim propisima kojima se uređuje gradnja.

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine ovisi o stanju i vrsti nekretnine kao i o položaju na lokalnom tržištu uz uzimanje u obzir predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja. Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine može se prikazati kao postotak osnovnog zakupa/najma.

PODACI O NEKRETNINI	
Godina izgradnje objekta	1973
Starost objekta	46
Tip nekretnine	poslovni prostor
Održivi vijek korištenja (granice)	50-70
Održivi vijek korištenja (odabrano)	70
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	2,0
B - zgrada općenito	2,0
C - stanje zgrade	1,0
FK odabrano:	2,0
Relativna starost	65,71%
OOVK (%)	53
OOVK (god)	37
Zamjenska starost zgrade	33
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	47,00%

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska korekcija stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	doobar do jako doobar, prosječni rizici	od -0,5 do 1,0	0,0%
Kvaliteta građevine	prosječna	od -0,5 do 1,0	0,0%
Gospodarska situacija	prosječna	od -0,5 do 1,0	0,0%
Razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	od 0,0 do -2,0	0,0%
			0,0%
Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
Poslovni prostor	od 4,5% do 6,0%	5,5%	5,5%

Elementi izračuna:	VRIJEDNOST (kn)
Mjesečni bruto prihod	13.668,62
Godišnji bruto prihod	164.023,48
Rizik gubitka zakupa / najma	10,00%
Troškovi upravljanja	8,00%
Troškovi održavanja	6,00%
Pogonski (režijski) troškovi	6,00%
Ukupni troškovi gospodarenja	49.207,05
Vrijednost zemljišta	0,00
Kamata na vrijednost zemljišta	0,00
Godišnji neto prihod	114.816,44
Tržišna kamatna stopa na nekretninu	5,50%
Održivi vijek korištenja građevine	37,10
Multiplikator	15,69
Prihodovna vrijednost zgrade	1.801.170,21
Vrijednost zemljišta	0,00
Dodatni prihodi	0,00
Dodatni troškovi (uređenje prostora, stavljanje u funkciju)	0,00
Prihodovna vrijednost nekretnine	1.801.170,21

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, analiza lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

POSLOVNI PROSTOR E-2 U PRIZEMLJU I NA PRVOM KATU ZGRADE

na lokaciji:

Andrije Hebranga 9, 23000 Zadar

na dan kakvoće: 21.8.2019.

na dan vrednovanja: 21.8.2019.

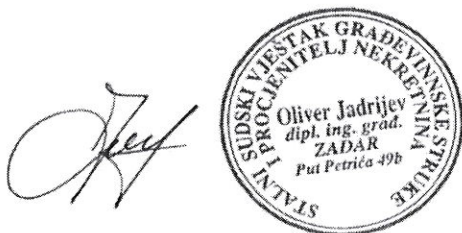
dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,377104 kn

zaokruženo	1.800.000,00	Kn	
	244.000,00	€	1.053,31 €/m2

Navedeni iznosi ne sadrže poreze na promet nekretninama.

Oliver Jadrijević d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene



Kontrolor:
Marija Orečić
OTP Nekretnine d.o.o.

ČLAN UPRAVE:

Zoran Šupe