

Svrha: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi unovčenje nekretnine u stečajnom postupku (prodaje)

Naručitelj: **CARPONA GRADEX d.o.o. u stečaju,**
Bobovje 52a, Krapina, OIB: 04768484459

Dan vrednovanja: **21. listopada 2021. godine**


Dan kakvoće: **21. listopada 2021. godine**

Izradio: Snježana Topić Biloglav,
stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

PROCJEMBENI ELABORAT br. PE-45/2021 **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Vrsta nekretnine:	POSLOVNI PROSTOR
z.k.č.br.	1935/3
k.o.	321559, POVLJANA
z.k.ul.br.	1906, suvl. udio 28 (E-28)
Lokacija / adresa:	Stjepana Radića 94A
Tržišna vrijednost (Tv):	463.000,00 kn (61.668,26€)

 <small>d.o.o. za projektiranje i usluge, Široka ulica 2, 23 000 Zadar</small>	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Povljana	str: 1
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
	Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.

1. SAŽETAK PROCJENE

2. UVOD

- 2.1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2.2. Zadatak**

3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

- 3.1. Položaj**
 - 3.1.1. Makrolokacija**
 - 3.1.2. Lokalni položaj (Mikrolokacija)**
- 3.2. Identifikacija**
- 3.3. Planski status**

4. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

- 4.1. Stvarno stanje**
- 4.2. Opremljenost**
- 4.3. Buka i zagađenje**

5. GRAĐEVINA

- 5.1. Osnovne napomene o građevini**
- 5.2. Osnovna obilježja građevine**
- 5.3. Legalnost gradnje**
- 5.4. Geometrijski podaci**

6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

- 6.1. Financijska stabilnost**
- 6.2. Indeks cijena stambenih objekata**

7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 7.1. Pribavljanje podataka o poredbenim nekretninama**
- 7.2. Izbor poredbenih nekretnina/iznosa**
- 7.3. Pristupi određivanja vrijednosti nekretnine**

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- 8.1. Obrazloženje za odabir metode**
- 8.2. Poredbena vrijednost stana (Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje)**
- 8.3. Daljnja obilježja nekretnine**


9. MIŠLJENJE

10. KORELACIJA I ZAKLJUČAK

11. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

12. IZJAVA PROCJENITELJA

13. PRILOZI

 INŽENJERING Tobis <small>d.o.o. za projektiranje i usluge, Široka ulica 2, 23 000 Zadar</small>	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Poveljana	str: 2
	Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.

obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 1. siječnja 2021. do 1. siječnja 2022. na iznos od 200.000,00 kn.

5. Ne postoje zapreke za prijam u državnu službu što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

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



Pouka o pravnom lijeku:
 Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Županijskog suda u Zadru u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Dostaviti:
 1. Snježana Topić-Biloglav, ing. građ., Zadar, Široka ulica 2,
 2. Ministarstvo pravosuđa i uprave Zagreb,
 3. Općinski sud u Zadru,
 4. Arhiva.



Republika Hrvatska
 Županijski sud u Zadru
 Ured predsjednika suda
 Zadar, Ulica plemića Borelli 9

Poslovni broj: 4. Su-170/21-4
 Zadar, 26. travnja 2021.

R J E Š E N J E

Na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/2013, 33/2015, 33/2015, 82/2016, 67/2018 i 126/2019), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/2014, 123/2015, 29/2016 i 61/2019) predsjednik Županijskog suda u Zadru Željko Đerđ

r i j e š i o j e

- I. Snježana Topić-Biloglav, ing. građ. iz Zadra, Široka ulica 2, OIB: 33918876141, rođena 10. veljače 1963. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina.
- II. Imenovana se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 26. travnja 2021. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

1. Snježana Topić-Biloglav, ing. građ. iz Zadra podnijela je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina. Uz zahtjev je priložila: preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su-218/17 od 24. travnja 2017., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, policu osiguranja Allianz Hrvatska d.d., broj: 1500-174684952, te popis izvršenih vještačenja.
2. Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su-218/17 utvrđeno je da Snježana Topić-Biloglav, ing. građ. iz Zadra, Široka ulica 2, ponovno imenovana stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina s danom 24. travnja 2017. na rok od četiri godine.
3. Tobis-inženjering d.o.o. iz Zadra je izdao potvrdu o zaposlenju kojom potvrđuje da je Snježana Topić-Biloglav, ing. građ. u stalnom radnom odnosu tvrtci Tobis-inženjering d.o.o.
4. Dostavljenom policom osiguranja Allianz Hrvatska d.d., broj: 1500-174684952 utvrđeno je da je osiguranica Snježana Topić-Biloglav osigurana od odgovornosti za



5110_488



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
URED PREDsjednika

Broj: 4 Su-316/2021-2
Zadar, 15. lipnja 2021.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), predsjednik Trgovačkog suda u Zadru donosi

R J E Š E N J E

1. Utvrđuje se da trgovačko društvo TOBIS-INŽENJERING d.o.o. Zadar, Široka ulica 2/1, OIB: 29685119081, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova vještačenja iz područja graditeljstva te mu se odobrava obavljanje poslova vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.
2. Utvrđuje se da trgovačko društvo TOBIS-INŽENJERING d.o.o. Zadar, Široka ulica 2/1, OIB: 29685119081, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova vještačenja iz područja procjene nekretnina te mu se ponovno odobrava obavljanje poslova vještačenja iz područja procjene nekretnina na vrijeme od četiri godine.
3. Vještačenja i procjene nekretnina će obavljati stalni sudski vještak, zaposlenik TOBIS-INŽENJERING d.o.o. Zadar.

O b r a z l o ž e n j e

Trgovačko društvo TOBIS-INŽENJERING d.o.o. Zadar podnijelo je dana 7. lipnja 2021. zahtjev za ponovno imenovanje pravnom osobom za obavljanje poslova sudskog vještačenja građevinske struke i procjene nekretnina.

Uz zahtjev, TOBIS-INŽENJERING d.o.o. Zadar dostavio je rješenje Županijskog suda u Zadru broj 4 Su-170/21-4 od 26. travnja 2021. kojim se direktorica tog društva Snježana Topić Biloglav imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina, policu Allianz osiguranja broj 1500-174684952 za osiguranika Tobis-inženjering, potvrdu Tobis-inženjeringa d.o.o. Zadar, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o radnom stažu, rješenje ovog suda broj 4 Su-294/17-4 od 14. lipnja 2017. kojim se trgovačkom društvu Tobis-inženjering d.o.o. Zadar odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja procjene nekretnina na vrijeme od 4 godine, uvjerenje o nekašnjanju za pravnu osobu Tobis-inženjering d.o.o. Zadar.

U postupku je izvršen uvid u izvadak iz sudskog registra za Tobis-inženjering d.o.o. Zadar te je utvrđeno da je isto između ostalog registrirano i za djelatnost sudskog vještačenja iz područja graditeljstva, arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina te izradu elaborata procjene vrijednosti nekretnina.

Nadalje, iz priložene dokumentacije utvrđeno je da Tobis-inženjering d.o.o. Zadar ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka, Snježanu Topić Biloglav, koju je ponovno stalnim sudskim vještakom građevinske struke i za procjenu nekretnina imenovao Županijski sud u Zadru rješenjem 4 Su-170/21-4 od 26. travnja 2021. na rok od četiri godine.

Uvidom u potvrde Tobis-inženjering d.o.o. Zadar i Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje utvrđeno je da Tobis-inženjering d.o.o. Zadar ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka, i to Snježanu Topić Biloglav.

Uvidom u policu Allianz osiguranja broj 1500-174684952 utvrđeno je da je Tobis-inženjering d.o.o. Zadar osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za razdoblje od 1. siječnja 2021. do 1. siječnja 2022. na iznos od 500.000,00 kn.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza, utvrđeno je da TOBIS-INŽENJERING d.o.o. Zadar ispunjava sve uvjete propisane čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pa je odlučeno kao u izreci ovog rješenja.

Predsjednik suda
Tomislav Jurina


Dokument je elektronički potpisan: (EN)
Glasnik, Broj 10/2018
TOBISLAV JURINA
L:ZADAR
Z:1500-174684952/20210603033
O:TOBISLAV
O:TOBISLAV JURINA
15.06.2021
15:18:33

POUKA O PRAVNOM LIJEI
Protiv ovog rješenja žalba n.

- DNA:
- TOBIS-INŽENJERING d.o.o. Zadar, Široka ulica 2/1, uz poziv za plaćanje sudske pristojbe na rješenje u iznosu od 200,00 kn
 - Ministarstvo pravosuđa i uprave

	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Povljana	str: 3
	Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.

SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

 <small>d.o.o. za projektiranje i usluge, Široka ulica 2, 23 000 Zadar</small>	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Poveljana	str: 4
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
	Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.

1. SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: CARPONA GRADEX d.o.o. u stečaju, Krapina
Adresa nekretnine: Stjepana Radića 94A, Poveljana
Opis nekretnine: Poslovni prostor (koristi se kao stambeni prostor)

Vlasništvo i identifikacija nekretnine:

Općinski sud: Zadar, zemljišnoknjižni odjel Pag
kat. općina : 321559, Poveljana
zk.č.br.: 1935/3
zk.br.ul.: 1906, Etažno vlasništvo E-28
oznaka zemljišta: Kuća i dvorište Dubrovnik (6.466m²)
Kuća Dubrovnik (1.872m²)
Dvorište Dubrovnik (4.594m²)

Vlastovnica: - 28. Suvlasnički dio: 10,44/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)

Poslovni prostor PP 7 ukupne površine 46,17 m²
1/1 - "CARPONA - GRADEX" D.O.O., KRAPINA

Zabilježbe: Nema
Teret: Ima! (pogledati Izvadak iz ZK u prilogu)

Katastar id.: k.č.br. 1935/3, k.o. Poveljana

Legalnost: Uporabna dozvola, klasa: UP/I-361-05/04-01/6, ur.broj: 2198-11-04-04, izdana u Pagu, 26.11. 2004. godine (predočena u prilogu elaborata)

NAPOMENA: predmetni prostor je u Uporabnoj dozvoli naveden kao poslovni prostor u "ROH BAU" izvedbi, nije dostavljena dokumentacija gdje je vidljiva namjena poslovnog prostora te će se tretirati kao smještajna jedinica (apartman) prema zatečenoj namjeni.

Navedena nekretnina ima potrebne dozvole za legitimitet (legalnost izgradnje)

- građevinska dozvola Nije predočena
- uporabna dozvola **IMA** - u prilogu
- energetski certifikat Nije predočena
- opis nekretnine u zk.ul: Usklađen s upisom u katastar i stanju na terenu
- površina u katastru: Odgovara stanju na terenu

Zadatak procjene: određivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje
Pretpostavka procjene: prodaja na otvorenom tržištu
Dan vrednovanja: 21. listopada 2021. godine
Dan kakvoće: 21. listopada 2021. godine

Tržišna vrijednost
(tečaj: 1 € = 7,5045808kn)

463.000,00 kn


odnosno,

61.668,26 €

Procjenu izradila:

Snježana Topić-Biloglav.i.g.
Stalni sudski vještak građevinske struke



	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Poveljana	str: 5
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
	Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.

2. UVOD

Na zahtjev Gorana Jedlička, stečajnog upravitelja Carpona gradex d.o.o. u stečaju, izradila sam ovaj vještački nalaz procjene vrijednosti nekretnine kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Procjena je rađena prema nalogu naručioca, izričito u svrhu određivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi unovčenja nekretnine u stečajnom postupku i nije za druge svrhe.

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti je poslovni prostor u prizemlju zgrade mješovite namjene - pretežito stambene u Privlaci, u ulici Stjepana Radića na broju 94A, izgrađene na z.k.č. 1935/3, k.o. Poveljana i upisane u zk.ul.br. 1906 (suvlasnički udio r.br. 28).

Vizualni pregled i snimak postojećeg stanja predmetne nekretnine i okoliša obavila sam 21.10.'21..

2.1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE


Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („NN“ br. 78/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima-pročišćeni tekst („NN“ br. 81/2015, 94/17 - ispravak)
- Zakon o prostornom uređenju („NN“ br. 153/13, 65/17)
- Zakon o gradnji („NN“ br. 153/13, 20/17)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („NN“ br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („NN“ br. 114/15 i 122/15)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- PPU općine Poveljana -Izmjene i dopune ("Službeni glasnik Zadarske Županije" br.17/16 i 07/17)
- Podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena (e-nekretnine)
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Uredba o visini vodnog doprinosa („NN“ br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Hedonistički index cijena nekretnina prema podacima državnog zavoda za statistiku
- HRN ISO 9836:2011 površine građevina
- Krtalić V. (2007) - Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV.
- Publikacija "Financijska stabilnost", HNB, www.hnb.hr
- Uhlir Ž., Majčica B. (2016) - Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ.
- Tkalec, Vizek, Žilić (2018) - Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012-2017., Ekonomski institut, Zagreb
- Statistika Burze nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Predmet ovog Procjemenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravnopravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da nekretnina nije zagađena niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Poveljana	str: 6
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
	Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.

2.2. ZADATAK

Zadatak ovog elaborata je procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi unovčenja u stečajnom postupku (prodaje) - poslovnog prostora - koji se u naravi koristi kao stambeni prostor lociran u prizemlju zgrade mješovite namjene - pretežito stambene, izgrađene na k.č. 1935/3, k.o. Poveljana i upisana u zk.ul.br. 1906 kao suvlasnički udio r.br. 28 (etažno vlasništvo E-28). Obzirom da namjena poslovnog prostora nije predočena procjenitelju, isti će se tretirati kao smještajni prostor prema zatečenoj namjeni dok se ne predoče dokumenti koji dokazuju suprotno.

Procjena se izvodi na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu sa danom vrednovanja 21.10.2021.g. i podataka dobivenih od Naručitelja te javno dostupnih podataka.

Naručitelj: **CARPONA GRADEX d.o.o. u stečaju**
 Zadatak: **Procjena vrijednosti nekretnine**
 Osnovica: **Tržišna vrijednost**
 Svrha: **Procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi unovčenje nekretnine u stečajnom postupku (prodaje)**

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude. (Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Dan očevida: **21. listopad 2021. godine**
 Dan kakvoće: **21. listopad 2021. godine**
 Dan vrednovanja: **21. listopad 2021. godine**

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

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjenjena vrijednost nekretnine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:


TRŽIŠNA vrijednost nekretnine - POSLOVNI PROSTOR - na dan vrednovanja procjene.

Prostor se nalazi u prizemlju mješovite, pretežno stambene zgrade, etažnosti prizemlje i dva kata u Poveljani a koja se sastoji od više smještajnih jedinica (apartmana) i poslovnih prostora u prizemlju te pripadajućeg dvorišta sa parkirnim mjestima.

Izračun se radi prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste javno dostupni podaci o kupoprodajnim cijenama nekretnina, te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentnu nekretninu.

Procjenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama ukoliko dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanim drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi trenutno neprocjenjivi parametri.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda predmetne nekretnine i važeće prostorno-planske dokumentacije, daje se sljedeći nalaz i mišljenje vještaka:

	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Povljana	str: 7
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.	

3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

3.1. POLOŽAJ

3.2.1. Makrolokacija

OTOK PAG - OPĆINA POVLJANA

Otok Pag se smjestio između otoka Raba, Oliba i Vira, u neposrednoj blizini kopna. Površinom od 286,6 km² jedan je od najvećih Jadranskih otoka, a sa 270 km razvedene obale otok je s najduljom obalnom linijom na Jadranu. Na otok se, s južne strane, može stići mostom, Paški most dug 340 m, iz pravca Zadra.

Povljana je općina u Hrvatskoj. Nalazi se u Zadarskoj županiji, na južnom dijelu otoka Paga. Povljana je smještena na uzvisini, odnosno na dodiru vapnenačkog kamenjara i plodnog polja. Proteže se na 38,57 kvadratnih kilometara. Vrlo veliki dio povljanskog prostora prekriven je poljima vinove loze. Povljana je u prošlosti bila poljoprivredno područje koje je prehranjivalo veći dio otoka Paga. Vrlo bogati izvori vode omogućuju lokalnom stanovništvu bavljenje poljodjelstvom (uglavnom za vlastite potrebe, a to su povrće i vinogradarstvo). Uz poljoprivredu, stanovništvo Povljane bavi se ribarstvom i stočarstvom te u posljednje vrijeme turizmom.




3.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)

POVLJANA - ulica Stjepana Radića

Očividno na licu mjesta identificirana je predmetna nekretnina sjeverno od ul. S. Radića, na br. 94A, etažnosti Pr+2K sa uređenom okućnicom. Nalazi se u izgrađenom području u okruženju stambenih zgrada. Naselje je pretežito stambeno, urbanizirano, slabijeg javnog sadržaja. Pristup nekretnini omogućen je neposredno sa javne ceste. Parkiranje riješeno na vlastitim parcelama. Prometna povezanost mrežom javnih ulica je dobra, važnije prometnice su državne ceste D106 i D108 koje spajaju Povljanu sa kopnom (Zadar). Solidna lokacija, potražnja za nekretninama sličnog tipa je zadovoljavajuća.



	Lokacija: k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Poveljana	str: 8
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina	
Faza: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.	

3.2. IDENTIFIKACIJA

1. Z.K. izvadak:	Općinski sud u Zadru, ZK odjel Pag
Katastarska općina:	321559, Poveljana
ZK uložak broj:	1906
Katastarska čestica:	1935/3
Oznaka zemljišta:	Kuća i dvorište Dubrovnik (6466m ²)
	Kuća Dubrovnik (1872m ²)
	Dvorište Dubrovnik (4594m ²)
Sadržaj upisa:	- 28. Suvlasnički dio: 10,44/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28) Poslovni prostor PP 7 ukupne površine 46,17 m2
Vlasništvo:	1/1- "CARPONA - GRADEX" D.O.O., Krapina
Zabilježbe:	Nema!
Teret:	Ima! (pogledati Izvadak iz ZK u prilogu)
Kat. identifikacija:	1935/3, k.o. Poveljana - odgovara ZK upisu i stanju na terenu!

* KOMENTAR LEGALNOSTI

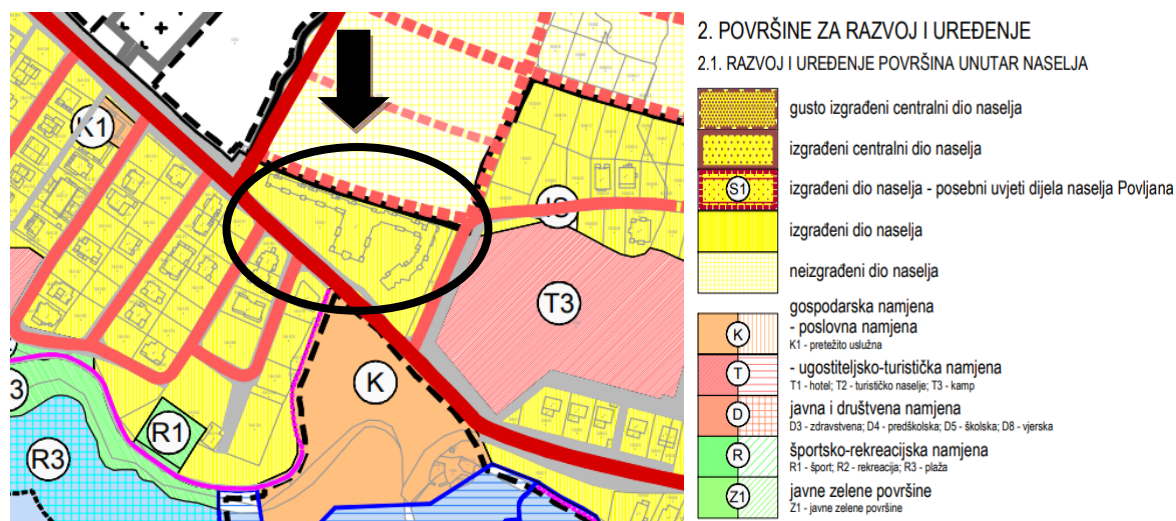
Za predmetnu stambenu zgradu izdana je:

- Građevinska dozvola, klasa: UP/I-361-03/02-01/91, Ur.broj: 2198-11-03-11, od 14.02.2003. godine (nije predočena)


- Uporabna dozvola, klasa: UP/I-361-05/04-01/6, ur.broj: 2198-11-04-04, koju je izdao Ured državne uprave u Zadarskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Pag, u Pagu dana 26.11.2004. godine (predočena u prilogu elaborata)

3.3. PLANSKI STATUS

Predmetna nekretnina se prema PPU općine Poveljana -Izmjene i dopune ("Službeni glasnik Zadarske županije" br.17/16 i 07/17) nalazi u građevinskom području - **izgrađeno dio naselja**.



Slika: 4. građevinska područja naselja - Poveljana

	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Poveljana	str: 9
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
	Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.

4. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

4.1. STVARNO STANJE (fotodokumentacija u prilogu)

Neposrednim opažanjem predmetne zgrade i zemljišta na kojem je izgrađena, utvrđena su sljedeća obilježja:

- izgrađena zgrada je samostojeća, etažnosti Pr+2K, mješovite namjene - pretežito stambene, sa poslovnim prostorima u prizemlju. Nalazi se u ulici Stjepana Radića na br. 94A, u izgrađenom dijelu naselja u okruženju zgrada pretežito stambene namjene.
- zgrada je završena i u uporabi. Ima uporabnu dozvolu (Pag, 26.11.2004.g.)
- katastarska identifikacija: 1935/3, k.o. Poveljana. Tlocrtna površina zgrade je 1.872m², ukupna površina čestice je P = 6.466m² (podatak iz zemljišne knjige).
- konfiguracija zemljišta je relativno povoljna, teren je u blagom nagibu, nepravilnog tlocrtnog oblika.
- kolni i pješački prilaz neposredan, uz lokalnu prometnicu
- Parcela je uređena, dvorište popločano i dijelom hortikulturno uređeno. Zgrada i okoliš su održavani, uređeni i opremljeni za korištenje i u solidnom stanju.
- Vizualnim pregledom nisu primijećeni prodori vlage ili pukotine, mehanička otpornost konstrukcije nije narušena. Arhitektonsko oblikovanje zgrade je solidno, prostor je priveden namjeni.
- predmet procjene smješten je u prizemlju zgrade.

4.2. OPREMLJENOST (prometnice, infrastruktura)

Prometna povezanost: Smještena uz javnu prometnicu, izlaz na JPP je neposredan

Prometnice: Pristup parceli riješen je direktno sa javno prometne površine koja prolazi uz parcelu - ulica Stjepana Radića. Prometnica je uređenog kolnika, asfaltirana, predviđena za dvosmjerno prometovanje vozila sa izvedenim obostranim pješačkim površinama (nogostupom) i javnom rasvjetom - uređena i opremljena. Nema riješene odvojke za parkiranje pa se stanari parkiraju na vlastitim parkirališnim mjestima. Prometna povezanost mrežom javnih ulica je dobra, a važnije prometnice su državna cesta D108 koja spaja Poveljanu sa glavnom prometnicom na otoku, Državnom cestom D106.

Zračna udaljenost od važnijih sadržaja i prometnih komunikacija:

- od mora: 0,2km
- od grada Pag: cca11km
- od Zadra (aerodroma, autoput): cca 30km

Komunalna infrastruktura

Vizualnim pregledom utvrđeno je da je građevina priključena na objekte i uređaje komunalne infrastrukture (vodovod, struja, odvodnja...). U objektu su provedene sve instalacije!


Parkiranje

Parkiranje (promet u mirovanju) je riješeno na parceli (vanjska parkirna mjesta).

4.3. BUKA I ZAGAĐENJE

Buka Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi

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

	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Poveljana	str: 10
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
	Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.

5. GRAĐEVINE

5.1. OSNOVNE NAPOMENE O GRAĐEVINI

Sva saznanja o građevini su u okviru vizualnog pregleda. Opis zgrade je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti zgrade a za devastirane zgrade pretpostavka je da će se ukloniti.

Svi dijelovi objekta koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije i dr.) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

5.2. OSNOVNA OBILJEŽJA GRAĐEVINE

Predmet ove procjene je nekretnina, u naravi poslovni prostor smješten u zgradi u Poveljani, ulica Stjepana Radića na br. 94A, u naseljenom dijelu u okruženju zgrada, pretežito stambene namjene. Zgrada se sastoji od smještajnih jedinica (apartmana) i poslovnih prostora u prizemlju, samostojeća, katnosti Pr+2K i pripadajućeg okoliša.

Raspored prostorija:

- predmetna nekretnina je zasebna jedinice u prizemlju, koristi se kao stambeni prostor i sastoji se od kuhinje, dnevnog boravka, dvije spavaće sobe i kupaonice te pripadajuće terase ispred ulaza. Pristup je omogućen iz zajedničkog zatvorenog dijela zgrade.

Zatečeno stanje građevine na dan očevida:

- Općenito:

namjena objekta:	mješovita (predmetna etažna jedinica E-28)
katnost objekta:	Pr + 2K
orijentacija DB:	/ (pogled u zatvoreni dio objekta)
prilaz:	neposredan, kolni i pješaćki
parkiranje:	na parceli
sobnost:	3-sobni
svijetla visina prostorija:	zadovoljava ($\geq 2,6m$)
zona:	izgrađeni dio GP-a
okolne građevine:	iste ili slične katnosti i pretežno stambene namjene
godina završetka gradnje:	2004

- Konstrukcija i materijali:

temelji:	betonski trakasti
nosiva konstrukcija:	masivna zidana konstrukcija - blok opeka
međukatna konstrukcija:	/
krovnna konstr. i pokrov:	/
pročelje:	ožbukano i obojano
stolarija vanjska:	ulazna vrata drvena sa ostakljenjem, drveni otvori / drveni profili za zaštitu od sunca - grilje
pristup:	ulazni hol, zatvoreni

- Unutarnje uređenje:

obrada podova:	laminat i keramičke pločice
obrada unutarnjih zidova:	ožbukani i obojeni vododispersivnim bojama
stolarija unutarnja:	drvena, tipska
sanitarna oprema:	keramičke pločice i sanitarije srednjeg standarda

- Instalacije:


javna vodovodna mreža, kanalizacija, elektroinstalacija...

grijanje i hlađenje:

/

- Održavanje:

solidno, zgrada je u uporabi

	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Poveljana	str: 11
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
	Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.

STANJE:

Predmet procjene je poslovni prostor smješten u etaži prizemlja, pristup iz unutarnjeg zatvorenog hola zgrade. Vizualnim pregledom je ustanovljeno da je nekretnina je srednjeg standarda u dobrom stanju, održavana i opremljena za boravak ljudi, funkcionalna i bez vidljivih oštećenja. Veći nedostaci nisu uočeni - odgovara etalonskom stanju odbitaka glede protoka vremena i korištenja.

Energetski certifikat nije predočen, procjena pretpostavlja srednji energetska parametar.

5.3. LEGALNOST GRADNJE

Pregledom dostavljene dokumentacije ustanovljeno je da je za zgradu dobijena Uporabna dozvola, klasa: UP/I-361-05/04-01/6, ur.broj: 2198-11-04-04, koju je izdao Ured državne uprave u Zadarskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Pag, u Pagu dana 26.11.2004. godine

5.4. GEOMETRIJSKI PODACI

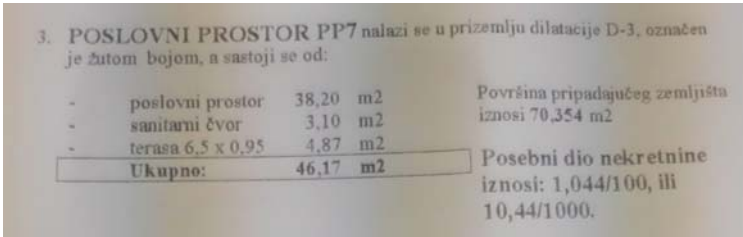
Kvantifikacijski podaci za potrebe ovog elaborata preuzeti su iz Izvatka iz zemljišne knjige i provjereni od strane procjenitelja izmjerom na licu mjesta. Prikazane veličine koje su potrebne za izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine prikazane su u nastavku:

Upisana površina u ZK::	KP =	46,17 m ²
Izmjerena korisna (podna) površina:	KP =	45,78 m ²
Korisna vrijednost površina:	KVP =	42,53 m ²

*** Neto površina upisana u ZK ne odgovara u potpunosti površinama koje su izmjerene na očevidu. Obzirom da je izmjerena točna kvadratura predmetnog prostora te dostavljen podatak o površini pripadajuće terase, izračunatu korisnu vrijednost površina smatrat ćemo relevantnom za potrebe procjene i ona iznosi:**

KVP = 42,53m²

- Analiza prikupljenih podataka



3. POSLOVNI PROSTOR PP7 nalazi se u prizemlju dilatacije D-3, označen je žutom bojom, a sastoji se od:		Površina pripadajućeg zemljišta iznosi 70,354 m ²
-	poslovni prostor 38,20 m ²	Posebni dio nekretnine iznosi: 1,044/100, ili 10,44/1000.
-	sanitarni čvor 3,10 m ²	
-	terasa 6,5 x 0,95 4,87 m ²	
	Ukupno: 46,17 m²	

* Iskaz površina iz etažnog elaborata

Izračun površina vrši se prema normama za korisnu površinu i ocjenu korisne vrijednosti površine:

- Norma HRN ISO 9836:2011


- ocjenu korisnih vrijednosti površina prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 1 - "Koeficienti korisne vrijednosti površina (NN 105/2015)"

KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA

A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – STAMBENI PROSTORI

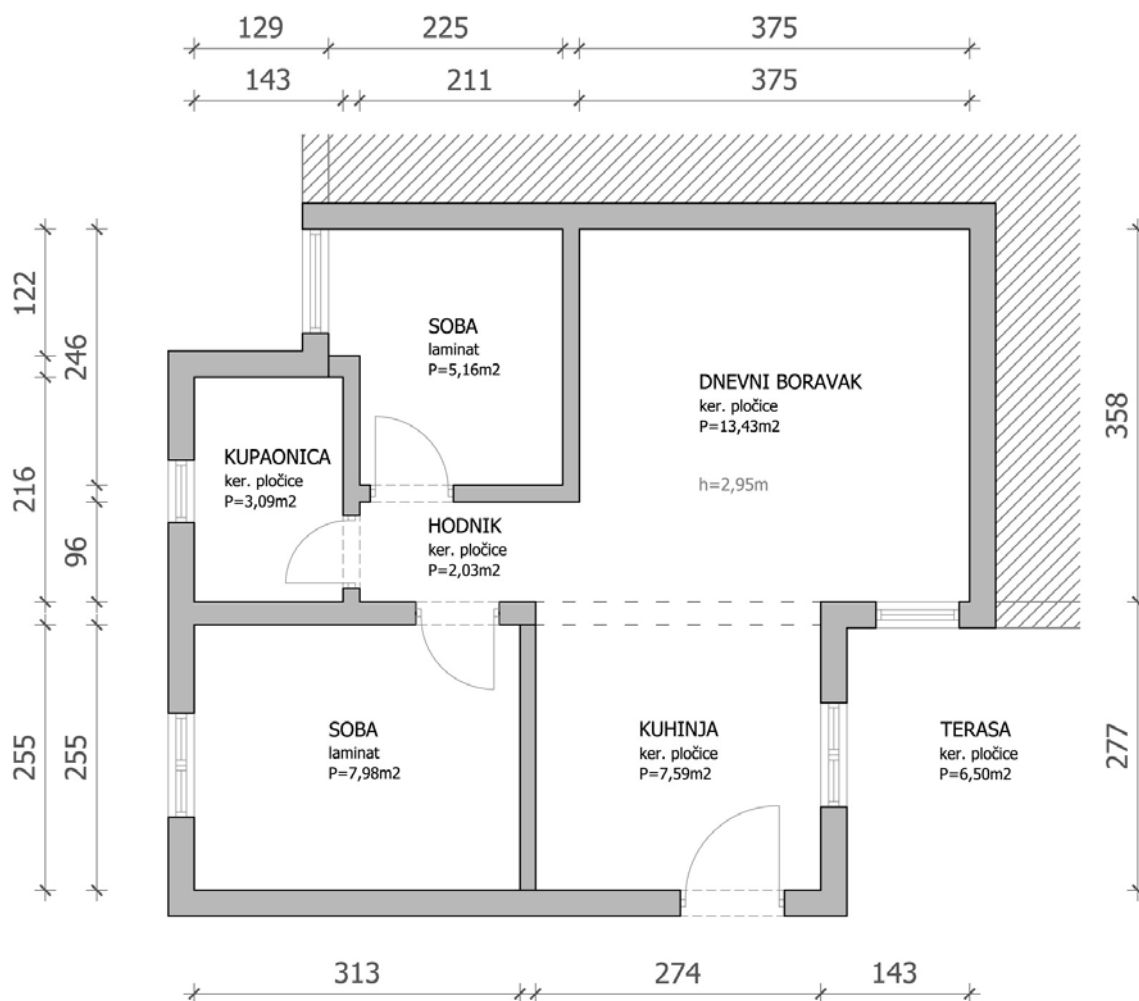
STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina ≥ 2,6 m < 5,0 m	1,00
visina ≥ 2,2 m < 2,6 m	0,90
visina ≥ 1,5 m < 2,2 m	0,75
visina ≥ 0,30 m < 1,5 m	0,30
visina ≥ 5,0 m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana)	0,75


* Prilog 1. Pravilnika

	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Poveljana	str: 12
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
	Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.

	NAZIV PROSTORIJE	Podna površina (m ²)	Ocjena korisne vrijednosti	Korisna vrijed. površina (m ²)
POSEBNI DIO POTKROVLJE				
1.	KUHINJA	7,59	1,00	7,59
2.	DNEVNI BORAVAK	13,43	1,00	13,43
3.	HODNIK	2,03	1,00	2,03
4.	SOBA	7,98	1,00	7,98
5.	KUPAONICA	3,09	1,00	3,09
6.	SOBA	5,16	1,00	5,16
	UKUPNO	39,28		39,28
SPOREDNI DIO				
7.	TERASA - natkrivena	6,5	0,50	3,25
	SVEUKUPNO	45,78		42,53

* tlocrt predmetnog prostora



 d.o.o. za projektiranje i usluge, Šroka ulica 2, 23 000 Zadar	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Poveljana	str: 13
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
	Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.

6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

6.1. PROCJENE KRETANJA GOSPODARSTVA RH (2020. i 2021. godini)

Procjene kretanja gospodarstva bilo koje zemlje bitne su iz više perspektiva. Prije svega, nacionalne procjene su temelj vođenja dobre fiskalne politike, a procjene međunarodnih institucija su važan pokazatelj percepcije pojedine zemlje i njezine ekonomske politike u inozemstvu. S obzirom na to, procjene kretanja gospodarstva u tekućoj i narednim godinama bitna su smjernica za poduzetnike i investitore te u znatnoj mjeri mogu određivati daljnji tijek gospodarskih aktivnosti.

Međutim, sve su procjene u ekonomiji prilično nezahvalne, što se posljednjih godina naročito pokazalo u razdoblju globalne recesije i ponovo se pokazuje u aktualnom razdoblju globalne pandemije izazvane širenjem koronavirusa. Primjerice, Europska komisija je prije samo šest mjeseci procjenjivala rast Europske unije u ovoj godini na 1,4%, da bi početkom svibnja tu procjenu izmijenila na čak -7,4%. Po takvoj se promjeni nije razlikovala od drugih institucija s obzirom na snažan i iznenađan negativan utjecaj pandemije na globalno gospodarstvo, pri čemu se mora naglasiti da su daljnji tijek pandemije i njezine posljedice i nadalje velika nepoznanica. Stoga se većina procjena temelji na pretpostavci da će se širenje virusa prema kraju godine zaustaviti te da u idućoj godini neće biti novog vala pandemije. Pojedine institucije ipak ostavljaju prostora i za drugačije scenarije, pa su napravljene i verzije manje optimističnih procjena.

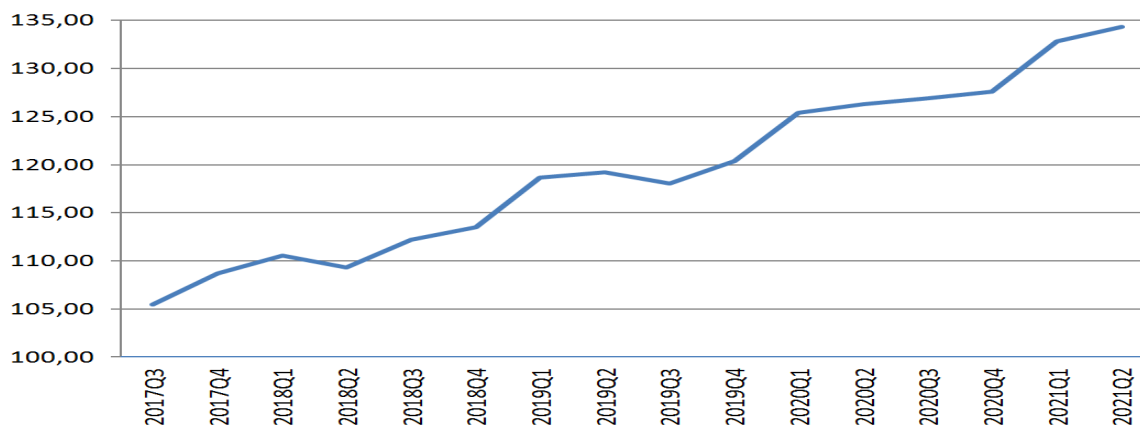
(izvor: Procjene kretanja gospodarstva rh u ovoj i idućoj godini - www.hgk.hr)


NAPOMENA: Obzirom da nema pokazatelja o utjecaju aktualnih zbivanja oko pandemije izazvane koronavirusom i njezina negativnog utjecaja na gospodarstvo, nije moguće predvidjeti kretanje cijena nekretnina u narednom periodu, ali je izvjesno da će doći do stagnacije ili pada u odnosu na prošlu godinu

6.2. INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (2015. = 100) ²⁾ Indices (2015 = 100) ²⁾						
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	
	2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	
	2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	
	2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	
	2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	

Izvor: <http://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike>, Državni zavod za statistiku, tablica J3



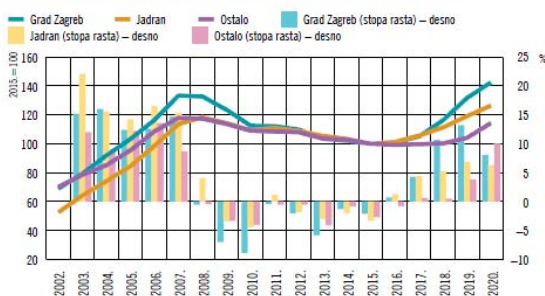
	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Poveljana	str: 14
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
	Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.

6.3. TRŽIŠTE NEKRETNINA

Iako je tržište stambenih nekretnina u 2020. godini pokazalo otpornost na aktualnu krizu, u idućem bi razdoblju mogli jačati rizici za financijsku stabilnost povezani s tim tržištem. Bez obzira na nepovoljna gospodarska kretanja, potrese i nesigurnosti vezane uz pandemiju, zabilježen je daljnji porast cijena stambenih nekretnina i ubrzavanje stambenoga kreditiranja te nastavak rasta građevinskog sektora uz razmjerno blag pad ukupnog broja kupoprodajnih transakcija. Budući da su prema brojnim pokazateljima cijene nekretnina trenutačno previsoke u odnosu na "ravnotežnu razinu", nastavak snažnog rasta cijena mogao bi znatno povećati rizike povezane s njihovim padom i slabljenjem likvidnosti tržišta nekretnina te padom vrijednosti kolaterala u bilancama banaka.

Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti u 2020. godini, obilježenoj pandemijom, potresima i snažnom kontrakcijom gospodarske aktivnosti. Godišnja stopa rasta cijena stambenih nekretnina iznosila je 7,7%, i tek se blago usporila u odnosu na porast od 9% iz 2019. godine. Time je razina indeksa cijena stambenih nekretnina za cijelu Hrvatsku u 2020. godini premašila razine iz razdoblja prije izbijanja svjetske financijske krize 2008. i dosegla dosad najviše vrijednosti. Unatoč nepovoljnim tekućim kretanjima i povišenoj neizvjesnosti u vezi s brzinom oporavka, cijene u Gradu Zagrebu i na Jadranu nastavile su rasti, dok se u ostatku Hrvatske rast cijena stambenih nekretnina čak i ubrzao (Slika 4.1.).

Slika 4.1. Dok se u Zagrebu i na Jadranu rast cijena stambenih nekretnina usporava, u ostatku se Hrvatske intenzivira



Slika 4.2. Rast cijena nekretnina u Hrvatskoj veći je od europskog prosjeka




Rast cijena nekretnina u novijem razdoblju poticali su iznimno povoljni uvjeti financiranja, nastavak programa subvencioniranja stambenih kredita te stabilnost zaposlenosti i dohoda uz rast štednje kućanstava, koji se vjerojatno djelomice alocirao i u nekretnine, s obzirom na niske prinose koje nosi financijska imovina. Osim toga, otpornost cijena stambenih nekretnina u krizi izazvanoj pandemijom, tj. nevoljkost prodavatelja za njihovim snižavanjem, odražava njihovu percepciju trenutačne krize kao kratkotrajne – izgledno je kako bi zbog duljeg trajanja trenutačne makroekonomske situacije došlo do znatnih korekcija cijena. Konačno, pozitivan poticaj potražnji daju i novi trendovi u načinu života potaknuti pandemijom, kao što su rad od kuće i držanje fizičke distance, zbog kojih se kućanstva odlučuju na život izvan središta grada te kupnju većih stambenih objekata. Takvo kretanje cijena stam. nekretnina u Hrvatskoj u pandemijskoj 2020. godini usporedivo je s onim u ostatku EU-a, u kojemu su u prošloj godini nastavljeni trendovi rasta cijena iz pretpandemijskog razdoblja uz nešto manji rast cijena nego u Hrvatskoj (Slika 4.2.).

Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Ponuda i potražnja za stambenim nekretninama u idućem će razdoblju biti određena brzinom i intenzitetom oporavka. Prodavatelji su dosad bili spremni odgađati prodaje u slučaju da ne uspiju postići tražene cijene. No, ako oporavak bude sporiji i slabiji od očekivanja, smanjit će se i tražene cijene, osobito u slučaju da prodavatelji ne budu spremni na duže čekanje kupaca. Također, sporiji oporavak turističke aktivnosti mogao bi pogoditi ulagače u turističke nekretnine. Dio tih ulagača koji se financirao zaduživanjem mogao bi se suočiti s otežanom otplatom dugova, što bi moglo povećati ponudu nekretnina na tržištu. S druge strane, sporiji oporavak i eventualni stečajevi poduzeća praćeni porastom nezaposlenosti nakon povlačenja potpora mogli bi smanjiti potražnju za stambenim nekretninama. Također, s poteškoćama pri otplatama mogli bi se suočiti i pojedini dužnici kojima su prihodi ovisni o najviše pogođenim djelatnostima.

U slučaju snažnog pada potražnje za nekretninama i znatnijeg pada cijena materijalizirali bi se rizici vezani uz slabu likvidnost tržišta i pad vrijednosti kolaterala. Međutim, s obzirom na navedene čimbenike koji djeluju u smjeru povećanja ponude nekretnina i slabljenja pritiska na rast cijena, može se zaključiti kako su ti rizici kratkoročno razmjerno niski. No, u slučaju nastavka snažnog rasta cijena vjerojatnost materijalizacije tih rizika znatno se povećava u srednjem roku.

*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 22. od svibnja 2021., HNB, www.hnb.hr

	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Poveljana	str: 15
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
	Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.

7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Pri određivanju vrijednosti nekretnine vodilo se računa o:

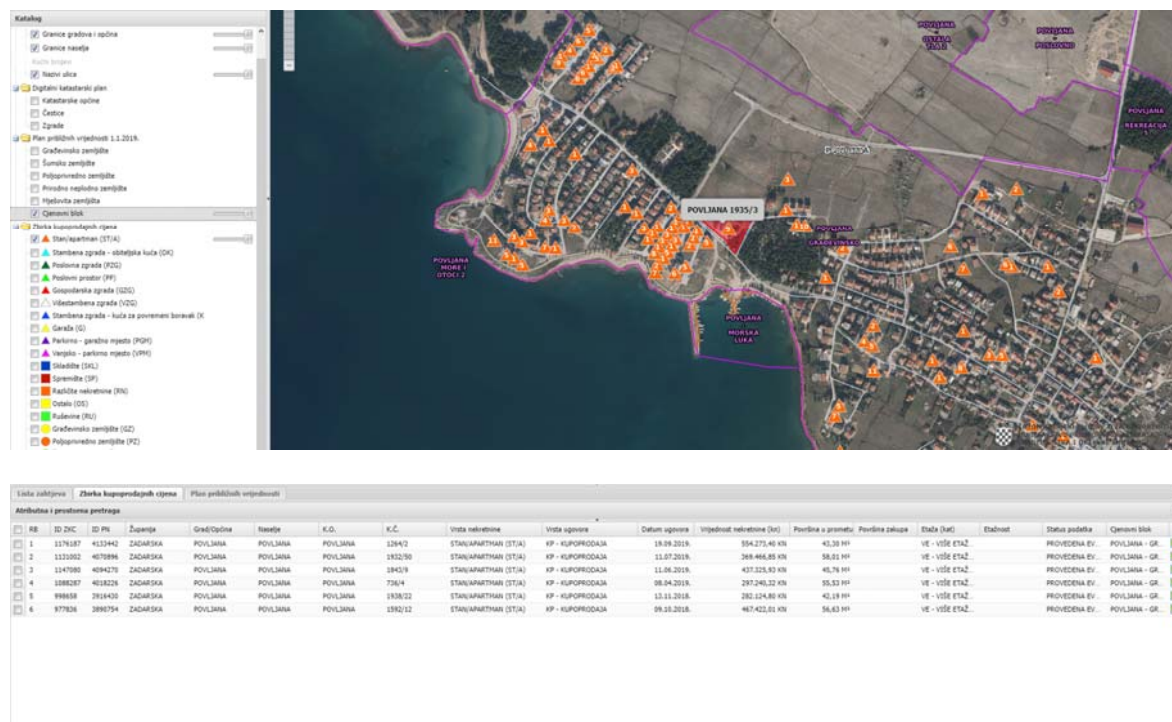
- postojanju prostorno-planske regulative
- lokaciji, komunalnoj opremljenosti i izgrađenosti
- mogućnosti pristupa nekretnini
- blizini ostalih građevina, prometnica i infrastrukture
- veličini objekta, te kompletnoj izgrađenosti šireg područja
- ponudi i potražnji za nekretninama na predmetnoj lokaciji


Neposrednim opažanjem predmetne nekretnine utvrđeno je sljedeće:

- LOKACIJA:** - Općina Poveljana - More, turistički sadržaji, povezanost te prirodne i povijesne ljepote otoka Paga čine ovaj dio turistički atraktivnom destinacijom
- RAZVOJ:** - (MRRFEU razvojna skupina 6 od 8)
- MIKRO LOKACIJA:** - Poveljana, ulica S. Radića
- NEKRETNINE:** - objekt je dovršen, u uporabi
- NAMJENA:** - definirana je PPU-om općine Poveljana -Izmjene i dopune ("Službeni glasnik Zadarske Županije" br.17/16 i 07/17)
- IZGRAĐENOST:** - zgrada izgrađena prema građevinskoj dozvoli
- INFRASTRUKTURA:** - nalazi se u naseljenom dijelu. Na lokaciji postoji elektro- energetska, komunalna i vodovodna infrastruktura, posjeduje priključke.
- STANJE:** - parcela je izgrađena, vanjski i unutarnji izgled stambene zgrade solidan. Predmetna nekretnina nalazi se u etaži prizemlja, održavana i u uporabi.

7.1. PRIBAVLJANJE PODATAKA O POREDBENIM NEKRETNINAMA

Sukladno članku 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, za procjenu vrijednosti nekretnine i izvođenje nužnih podataka koristili smo kupoprodajne cijene i druge podatke iz baze kupoprodajnih cijena programa e-nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>).



 <small>d.o.o. za projektiranje i usluge, Šroka ulica 2, 23 000 Zadar</small>	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Poveljana	str: 16
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
	Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.

7.2. IZBOR POREDBENIH NEKRETNINA/IZNOSA

R.br.	k.o.	ID PN	Površina	Kupoprodajna cijena Kn/m ²	Kvartal ugovora	ICSN	Faktor korekcije međuvr. izjedn.
1.	POVLJANA	4133442	43,30	554.273,40	3Q2019	118,05	1,14
3.	POVLJANA	4094270	45,76	437.325,93	2Q2019	119,24	1,13
6.	POVLJANA	3890754	56,63	467.422,01	4Q2018	113,50	1,18

**izabrane su poredbene nekretnine koje imaju EVALUIRANE podatke, nalaze se u istom cjenovnom bloku i karakteristikama su iste ili slične predmetnoj nekretnini: period prodaje (ne starije od 4. godine), veličina, održavanje, lokacija, razvojna skupina, vanjski utjecaji itd.. Nekretnine su predočene u prilogu elaborata.*

- Izabrane transakcije sa najviše približnih karakteristika:

Transakcija br. 1: ista lokacija, cjenovni blok, transakcija novijeg datuma

Transakcija br. 3: slična lokacija, cjenovni blok, transakcija novijeg datuma

Transakcija br. 3: slična lokacija, cjenovni blok, transakcija novijeg datuma

NAPOMENA: ostale transakcije su izuzete radi neevaluiranih podataka, starijih datuma transakcije, odstupanja u cijeni (eliminacija netipičnih iznosa), lokacije, veličine, oblikovanja i sl.

7.3. PRISTUPI ODREĐIVANJU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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


METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

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

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštovanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Poveljana	str: 17
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
	Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.

Ad.1) Poredbena metoda

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

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

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

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

Ad.2) Prihodovna metoda

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.


Ad.3) Troškovna metoda

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

U nastavku ovog elaborata procjena vrijednosti poslovnog prostora (apartmana) izračunata je poredbenom metodom na temelju analognih tržišnih cijena za predmetno područje.

	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Poveljana	str: 18
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
	Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.

8. IZRAČUN TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE


8.1. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

S obzirom na sve naprijed navedeno, a sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se usporedna metoda procjene za procjenu vrijednosti nekretnine. Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat iskustvenih saznanja procjenitelja.

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na istoj ili sličnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

Ostale poznate prednosti - nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

 <small>d.o.o. za projektiranje i usluge, Široka ulica 2, 23 000 Zadar</small>	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Povljana	str: 19
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
	Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.

8.2. POREDBENA VRIJEDNOST STAMBENOG PROSTORA


MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

	Predmetna nekretnina	Usporedba R.Br. 1.	Usporedba R.Br. 3.	Usporedba R.Br. 6.	Usporedba	Usporedba	Usporedba
OSNOVNI ULAZNI PODACI							
Kupoprodajna cijena	--	554.273	437.326	467.422			
Korisna vrijednost površina	42,53	43,3	45,76	56,63			
Cijena (kn/m2)		12.801	9.557	8.254			
EKONOMSKI ASPEKTI							
Vrsta transakcije	--	Kupoprodaja	Kupoprodaja	Kupoprodaja			
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00			
Prilagođena prodajna cijena	--	12.801	9.557	8.254			
Datum transakcije	3Q2021	3Q2019	2Q2019	4Q2018			
Međuvremensko izjednačavanje	--	1,14	1,13	1,18			
Prilagođena prodajna cijena	--	14.567	10.767	9.769			
FIZIČKI ASPEKTI							
Starost	2004	Slično	Slično	Slično			
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00			
Prilagođena prodajna cijena	--	14.567	10.767	9.769			
Tehničko stanje	Dobro	Slično	Slično	Slično			
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00			
Prilagođena prodajna cijena	--	14.567	10.767	9.769			
Položaj stana	Pr	1.K	Pr	Pr			
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00			
Prilagođena prodajna cijena	--	14.567	10.767	9.769			
Veličina stana (m2)	42,53	43,3	45,76	56,63			
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00			
Prilagođena prodajna cijena	--	14.567	10.767	9.769			
Položajna obilježja	Dobra	Slična	Slično	Slična			
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00			
Prilagođena prodajna cijena po	--	14.567	10.767	9.769			
Cestovni pristup i parkiranje	Dobro	Isto	Isto	Isto			
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00			
Prilagođena prodajna cijena	--	14.567	10.767	9.769			
Pristup sredstvima javnog prijevoza	Dobar	Slično	Slično	Slično			
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00			
Prilagođena prodajna cijena	--	14.567	10.767	9.769			
Komunalna infrastruktura	Ima	Isto	Isto	Isto			
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00			
Prilagođena prodajna cijena	--	14.567	10.767	9.769			
Ostale prilagodbe	Nema	Nema	Nema	Nema			
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00			
Prilagođena prodajna cijena	--	14.567	10.767	9.769			
Druga ograničenja i obveze	Nema	Nema	Nema	Nema			
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00			
Prilagođena prodajna cijena	--	14.567	10.767	9.769			
Indikator vrijednosti nekretnine	11.701	14.567	10.767	9.769	0	0	0

STATISTIČKA OBRADA I IZRACUN

Odstupanje od prosjeka:		-2866	934	1932		
Odstupanje od prosjeka u postotku:		-24%	8%	17%		
Kvadrat odstupanja:		8214989,05	871991,28	3730714,65		
Standardno odstupanje:	2067,018	17,67%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Dvostruko stand. Odstupanje:	4134,037	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	

Vrijednost prema poredbenoj metodi:	11.701,00 Kn/m2*	ili	1.559,13 €/m2
--	-------------------------	------------	----------------------


 <small>d.o.o. za projektiranje i usluge, Šroka ulica 2, 23 000 Zadar</small>	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Poveljana	str: 20
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
	Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.

8.3. DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE

NEKRETNINA		STAN
Prosječna cijena		11.701,00 Kn/m ²
Površina predmetne nekretnine		42,43
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		497.643,53 Kn
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K_p		
Koeficijent katnosti stana - K _k		
Prizemlje		0,92
Koeficijent orijentacije stana - K _o		
Jednostrano		0,92
Koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak) - K _{gps}		
/		0,92
Koeficijent utjecaja okoliša (pogled) - K _{uo}		
Ispod standarda		0,92
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - K _{sks}		
Nije pod utjecajem		1,00
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K_p		0,93
ODBICI		
Utjecaj buke	Sličan	0,0%
Utjecaj zagađenja zraka	Sličan	0,0%
Održavanje zgrade	Nema odbitaka	0,0%
Održavanje stana	Nema odbitaka	0,0%
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do +5%		0,0%
Novoadaptirano: ≤10%		0,0%
UKUPNO ODBICI I DODACI		0,0%
TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA		462.808,48 Kn
		61.668,26 €
ZAOKRUŽENO		463.000,00 Kn
JEDINIČNA CIJENA STANA		10.881,93 Kn/m²

NAPOMENA:

- koeficijent geografskog položaja stana i koeficijent utjecaja okoliša - koristili smo minimalni koeficijent radi nepovoljnosti orijentacije i pogleda dnevnog boravka (prema unutarnjem dijelu zgrade)
- utjecaj buke i zagađenja sličan je kao kod poredbenih nekretnina
- održavanje zgrade i stana pretpostavlja sličan parametar kao kod poredbenih nekretnina, ali je radi vizualnog dojma stanje zgrade umanjeno u odnosu na poredbene.

	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Poveljana	str: 21
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
	Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.

9. MIŠLJENJE

Izvršila sam pregled nekretnine i dostavljenih dokumenata, te proučila lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- stanje nekretnine,
- prostorno-plansku regulativu,
- lokaciju, veličinu i infrastrukturu nekretnina sličnih karakteristika,
- vrijednost nekretnine i prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu (specifična nekretnina).

Prilagodbe u uspoređivanju se rade na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, stanju nekretnine, lokaciji, veličini i obliku, komunalnoj uređenosti, dopuštenom načinu korištenja, posebni uvjeti, ponuda-potražnja i dr.

Bazirano na svemu gore navedenom, mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, procjenjivane kao da je ponuđena na otvorenom tržištu iznosi:

462.808,48 Kn

10. KORELACIJA I ZAKLJUČAK

Na zahtjev naručitelja, Gorana Jedlička, stečajnog upravitelja Carpona gradex d.o.o. u stečaju, izradila sam ovaj vještački nalaz izričito u svrhu procjene vrijednosti određivanjem tržišne vrijednosti nekretnine radi unovčenje nekretnine u stečajnom postupku (prodaje) i nije za druge svrhe.

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine kao da je ponuđen na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost je prethodno već definirana i uz određenu korekciju, zaokruženo na tisućice, iznosi:

TV = 463.000,00 kn

odnosno,

61.668,26 €

** Iskazana je tržišna vrijednost nekretnine na dan procjene. Porezni tretman ovisi o statusu poreznog obveznika i nije predmet ove procjene.*


Prilikom procjene vrijednosti nekretnina, za preračunavanje vrijednosti na dan 21.10.2021. godine primijenjen je tečaj 1 € = 7,504808kn.

U Zadru, 26.10.2021.g.

Procjenu izradila:

Snježana Topić-Biloglav.i.g.
Stalni sudski vještak građevinske struke



	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Poveljana	str: 22
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.	

11. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA


Usluga pružena od strane poduzeća TOBIS-INŽENJERINGA d.o.o. je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH. Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Mi ćemo čuvati ove podatke još najmanje pet godina.

Naša procjena vrijedi **samo za spomenutu namjenu**. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

12. IZJAVA PROCJENITELJA


1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.



	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Poveljana	str: 23
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
	Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.

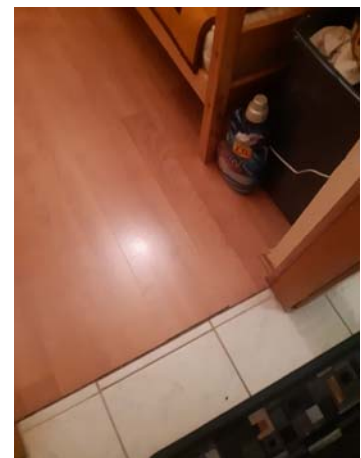
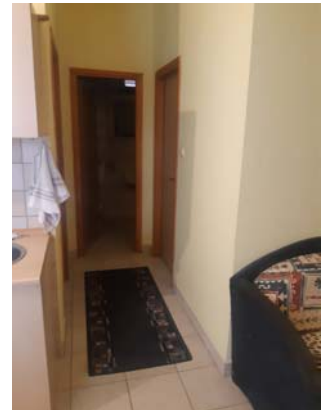
P R I L O Z I


- * FOTODOKUMENTACIJA
- * POREDBENE NEKRETNINE
- * OSTALI PRILOZI

	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Poveljana	str: 24
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.	

- Fotodokumentacija






 <p>INŽENJERING Tobis d.o.o. za projektiranje i usluge, Šroka ulica 2, 23 000 Zadar</p>	Lokacija:	k.č. 1935/3 (E-28), k.o. Povljana	str: 26
	SNJEŽANA TOPIĆ-B. i.g., Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina		
	Faza:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21.10.2021.g.

- Poredbene nekretnine

Usporedba 1 Povljana ICSN: 118,05

Informacije		
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1176187	
Datum pregleda	26.11.2021.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	4133442	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	43,30	
Vrijednost nekretnine (KN)	554.273,40	
Datum ugovora	19.09.2019	
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optriranje 	25	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	POVLJANA - GRADEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRADEVINSKO PODRUČJE	




Usporedba 3 Povljana ICSN: 119,24

Informacije		
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1147080	
Datum pregleda	26.11.2021.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	4094270	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	45,76	
Vrijednost nekretnine (KN)	437.325,93	
Datum ugovora	11.06.2019	
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optriranje 	25	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	POVLJANA - GRADEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRADEVINSKO PODRUČJE	



Usporedba 6 Povljana ICSN: 113,50

Informacije		
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	977836	
Datum pregleda	26.11.2021.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	3890754	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	56,63	
Vrijednost nekretnine (KN)	467.422,01	
Datum ugovora	09.10.2018	
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optriranje 	25	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	POVLJANA - GRADEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRADEVINSKO PODRUČJE	





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAG
Stanje na dan: 25.11.2021. 23:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 321559, POVLJANA

Broj ZK uložka: 1906

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17713/2017
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 28 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1935/3	KUĆA I DVORIŠTE DUBROVNIK KUĆA DUBROVNIK DVORIŠTE DUBROVNIK			6466 1872 4594	
		UKUPNO:			6466	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
28.	Suvlasnički dio: 10,44/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28) Poslovni prostor PP 7 ukupne površine 46,17 m2 "CARPONA - GRADEX" D.O.O., KRAPINA	DILATACIJA D-3 PRIZEMLJE

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dio: 28 (10,44/1000)		
2.1	Zaprimljeno 29.04.2010. broj Z-946/10 Na temelju rješenja Općinskog suda u Pagu posl.br. Ovr-91/10-3 od 17.svibnja 2010.g. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine Carpona-Gradex d.o.o.upisane u A radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja temeljem ovršnog rješenja MF PU Područni ured Krapina, Ispostava Krapina, Klasa:UP/I-410-09/09-01/409, Ur.br.:513-07-02-03-09-1 od 21.srpnja 2009.g., prijave poreza na dodanu vrijednost za razdoblje od 01.ožujka do 30.rujna 2009.g., od 01.studenog do 31.prosinca 2009.g. i od 01.siječnja do 28.veljače 2010.g. , obračuna turističkim zajednicama za razdoblje od 01.siječnja do 31.prosinca 2008.g., obračuna spomeničke rente za razdoblje od 01.siječnja do 31. prosinca 2008.g. i izvješća o primicima od nesamostalnog rada, poreza na dohodak i prirezu te doprinosima za obvezna osiguranja za razdoblje od 01.srpnja 2009.g. do 28.veljače 2010.g. (obrazac ID), u iznosu od 1.310.274,17 kuna zajedno sa kamatom, sve navedeno u rješenju Općinskog suda u Pagu posl.br. Ovr-91/10-31 od 17.svibnja 2010.g., točka.l., za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB	1.310.274,17 KN	

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	Zaprimljeno 29.04.2010. broj Z-946/10 Zabilježuje se ovršivost tražbine radi koje je uknjiženo pravo zaloga pod Z-946/10.		
3. Na suvlasnički dio: 28 (10,44/1000)			
3.1	Zaprimljeno 01.12.2011. broj Z-3559/11 Na temelju Rješenja Općinskog suda u Pagu, posl. broj: 5 Ovr-282/2011-2 od 21. studenog 2011. g., uknjižuje se založno pravo na nekretnini u A-I, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja temeljem ovršnog rješenja MF, PU, Područni ured Krapina, klasa: UP/I-471-02/08-01/77, ur.br.: 513-07-02/09-7 od 15. svibnja 2009. godine, u iznosu od 938.940,25 kn (glavnica 819.365,58 kn i kamate 119.574,67 kn) za zateznom kamatom po stopi od 14 % godišnje na glavicu duga od 15. svibnja 2009. g. do 30. lipnja 2011. g., a od 01. srpnja 2011. g. pa do isplate po stopi od 12%, a u slučaju promjene stopezateznih kamata prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećano za 5% poena, pa do isplate, kao i troškova ovoga postupka osiguranja u iznosu od 9.000,00 kn, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KRAPINA	938.940,25 KN	
3.2	Zaprimljeno 01.12.2011. broj Z-3559/11 Zabilježuje se ovršivost tražbine radi koje je uknjiženo pravo zaloga pod Z-3559/11.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.11.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PAG

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. POVLJANA, 321559
k.č. br.: 1935/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 26.11.2021



REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE
U ZADARSKOJ ŽUPANIJI

Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša
graditeljstvo i imovinsko pravne poslove,

Ispostava Pag

KLASA: UP/I-361-05/04-01/6

URBROJ: 2198-11-04-04

Pag, 26. 11. 2004.

Ured državne uprave u Zadarskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Pag, temeljem članka 200. Zakona o gradnji (Narodne novine br. 175/03 i 100/04) i članka 202. zakona o općem upravnom postupku a u svezi s člankom 1. Zakona o preuzimanju zakona o općem upravnom postupku u Republici Hrvatskoj (Narodne Novine br. 53/91), na zahtjev investitora CARPONA GRADEX d.o.o., Krapina, Bobovje 52 A, za izdavanjem uporabne dozvole, izdaje

UPORABNU DOZVOLU

1. CARPONA GRADEX d.o.o., Krapina, Bobovje 52 A, smije koristiti građevinu mješovite namjene – pretežno stambene, sa poslovnim prostorima izgrađenim u «ROH BAU» sistemu u prizemlju građevine, u Poveljani, na k.č. br. 1935/3 k.o. Poveljana, za čiju izgradnju je izdana GRAĐEVNA DOZVOLA Klasa:UP/I-361-03/02-01/91, Ur.broj:2198-11-03-11, od 14. 02. 2003.

2. Uporabna dozvola izdaje se na temelju zapisnika o tehničkom pregledu predmetne građevine od 18. 06. 2004., god., koji čini sastavni dio ove uporabne dozvole.

O b r a z l o ž e n j e

Dana 18. 05. 2004. godine, Investitor - CARPONA GRADEX d.o.o., Krapina, Bobovje 52 A, podnijelo je ovoj Ispostavi Ureda zahtjev kojim traži izdavanje uporabne dozvole za predmetnu građevinu.

Zaključkom ovog tijela Klasa gornja, Ur.broj:2198-11-04-02 od 31. 05. 2004. godine, imenovano je Povjerenstvo za tehnički pregled koje je obavilo tehnički pregled radova na predmetnoj građevini dana 18. 06. 2004. godine, i o tome sačinilo zapisnik, kojim je između ostalog utvrđeno – dano MIŠLJENJE, da se uporabna dozvola može izdati nakon što se otklone nedostaci utvrđeni tijekom pregleda, te navedeni u zapisniku o pregledu. Naknadno, Investitor je predočio Povjerenstvu dokaze o otklanjanju utvrđenih nedostataka, te su ispunjeni uvjeti za izdavanje uporabne dozvole.

Slijedom navedenog, te mišljenja Povjerenstva danog u zapisniku u tehničkom pregledu predmetne građevine, riješeno je kao u izreci.

Upravna pristojba za ovu uporabnu dozvolu naplaćena je u iznosu od 1.875,00 kuna, putem uplatnice koja prileži podnesku, u skladu s Tbr. 1. i 63.tč. 2. Zakona o upravnim pristojbama («Narodne Novine» br. 8/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00 i 104/04), a na ime posebnih troškova tehničkog pregleda uplaćeno je 200,00 kn, u korist računa Ureda državne uprave u Zadarskoj Županiji.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove uporabne dozvole dopuštena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja, Zagreb, ul. Republike Austrije u roku od 15 dana, od dana dostave iste. Žalba se podnosi putem ovog tijela i to neposredno usmeno na zapisnik ili pismeno, posredno preporučeno poštom uz prilog upravne pristojbe u iznosu od 50,00 kuna.



**PO OVLAŠTENJU PREDSTOJNIKA
UPRAVI SAVJETNIK:**

Željko Maržić
Željko Maržić, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

1. CARPONA GRADEX d.o.o., Krapina, Bobovje 52 A,
2. Općina Povljana,
3. Uprava za inspekcijske poslove, Područna jedinica Zadar,
23000 Zadar, I. Mažuranića 30/I,
4. Evidencija - ovdje,
5. Arhiva - ovdje.