

Naručitelj:

**BUINAC d.o.o. u stečaju
Augusta Cesarca 95
44000 Sisak
OIB: 97540022967**

Predmet:

**Procjena tržišne vrijednosti
nekretnine X/2019**

Tip nekretnine:

**Poslovni prostor u suterenu
obilježen sa oznakom "PP-5",
korisne površine 63,70 m², u
elaboratu obojeno zelenom bojom**

Adresa:

**Ive Senjanina 14b
23000 Zadar**



Tržišna vrijednost nekretnine:

559.900,00 kn

OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK:

**Nikola Anić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina**

Datum izrade procjene:

12.10.2019.

Datum kakvoće nekretnine:

12.10.2019.

Datum vrednovanja nekretnine:

12.10.2019.

Sadržaj

1	UVODNI PODACI	5
1.1	OPĆE INFORMACIJE	5
1.2	PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU	5
1.3	PODACI O OČEVIDU	6
1.4	IDENTIFIKACIJA	7
1.4.1	IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA.....	7
1.4.2	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA.....	8
1.5	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE.....	9
1.6	OPĆI UVJETI	9
2	OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI	9
2.1	PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	10
2.2	LOKACIJA.....	10
2.3	OPREMLJENOST	11
2.4	GOSPODARSKO STANJE RH.....	12
2.5	TEHNIČKI OPIS.....	13
2.5.1	ZGRADE	13
2.5.2	POSLOVNOG PROSTORA.....	13
2.6	KORISNA POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA	13
3	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	14
3.1	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM	14
3.2	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM.....	15
3.2.1	IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA.....	15
3.2.2	MEĐUVREMENSKO I INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE	17
3.2.2.1	INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA	17
3.2.2.2	Međuvremensko izjednačavanje cijena	17
3.2.2.3	Interkvalitativno izjednačenje	18
3.2.2.3.1	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi	18
3.2.2.3.2	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine	19
3.2.2.3.3	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine	19
3.2.3	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	20
4	MIŠLJENJE I ZAKLUČAK	21
4.1	PREDMET PROCJENE.....	21

4.2	VLASNIK	21
4.3	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA.....	21
4.4	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	21
5	FOTOGALERIJA.....	22



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-184/17
Zagreb, 3. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Nikole Anića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Mr. oec. Nikola Anić, ing.grad. iz Zagreba, Dugavska 30, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Nikola Anić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Nikola Anić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1 UVODNI PODACI

1.1 OPĆE INFORMACIJE

Vrsta predmeta procjene:	Poslovni prostor u suterenu obilježen sa oznakom "PP-5"
Adresa zgrade:	Ive Senjanina 14b 23000 Zadar
Podaci iz Izvadka iz zemljišne knjige:	k.o.: Zadar zk.uložak: 13195 poduložak: 5 Poslovni prostor u suterenu obilježen sa oznakom "PP-5", korisne površine 63,70 m2, u elaboratu obojeno zelenom bojom
Katastarski podaci:	k.o. Zadar k.č. 3334/1 Područni ured za katastar Zadar

1.2 PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU

Naručitelj:	BUINAC d.o.o. u stečaju Augusta Cesarca 95 44000 Sisak OIB: 97540022967
Vlasnik:	Stečajna masa iza Buinac d.o.o. za graditeljstvo i poslovanje nekretninama u stečaju Braće Radića 63, Sladojevci, OIB: 02039715003 u dijelu 1/1

1.3 PODACI O OČEVIDU

Datum kakvoće: 12.10.2019.

Datum vrednovanja procjene: 12.10.2019.

Datum obilaska terena 12.10.2019.

Opseg obilaska: Obavljen je vizualni pregled zgrade izvana. Nije bio omogućen pristup u unutrašnjost poslovnog prostora. Procjena je rađena na pretpostavkama uređenosti i opremljenosti poslovnog prostora na osnovu podataka prosječnog uređenja.

Na očevidu su prisutni: -

Na očevidu korištena dokumentacija: -

1.4 IDENTIFIKACIJA

1.4.1 IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 13.10.2019. 22:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj ZK uložka: 13195

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23158/2019
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3334/1	DVOR I ZGRADA				
		DVOR			2317	
		ZGRADA			1897	
					420	
		UKUPNO:			2317	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	KPU - PODULOŽAK BROJ 9762. Zaprimljeno 03.07.2018.g. pod brojem Z-14653/2018	
4.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 174. Zakona o gradnji (NN.153/13 i 20/179, zabilježuje se da je za zgradu izgrađenu na čest. 3334/1 priložena Uporabna dozvola Ureda državne uprave u Zadarskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Klasa: UPI-361-05/03-01/50, Urbroj: 2198-05-01-03-4 od 08. svibnja 2002. godine.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 26/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)	
1.	Poslovni prostor u suterenu obilježen sa oznakom "PP-5", korisne površine 63,70 m2, u elaboratu obojeno zelenom bojom.	
	STEČAJNA MASA IZA BUINAC D.O.O. ZA GRAĐEVINARSTVO I POSLOVANJE NEKRETNINAMA U STEČAJU, OIB: 02039715003, SLADOJEVCI, BRAĆE RADIĆA 63	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.10.2019.

1.5 POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Popis:

- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 135/13, 67/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- -Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke

1.6 OPĆI UVJETI

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.

Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

Porez na promet nekretnina nije sadržan u procjeni vrijednosti nekretnine.

2 OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI

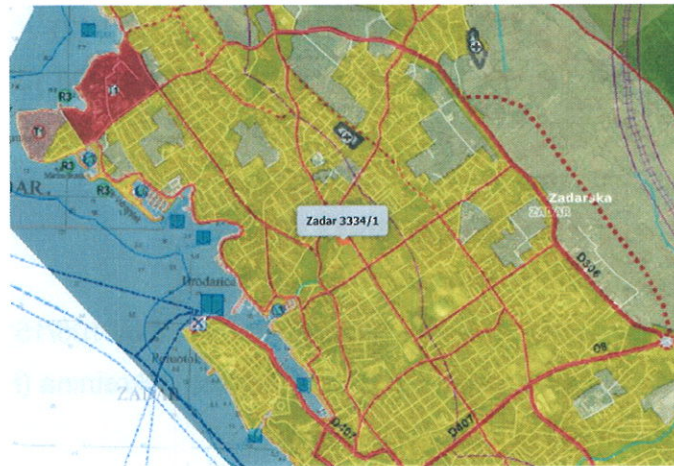
U izvadku iz zemljišne knjige upisana je zabilježba o priloženoj Uporabnoj dozvoli Ureda države uprave u Zadarskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Klasa: UPI-361-05/03-01/50, Urbroj: 2198-05-01-03-4 od 08.svibnja 2002 godine.

Nekretnina je legalna prema Uporabnoj dozvoli, Klasa: UPI-361-05/03-01/50, Urbroj: 2198-05-01-03-4 od 08.svibnja 2002 godine.

Teret: nema prema priloženom izvadku iz zemljišne knjige

2.1 PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

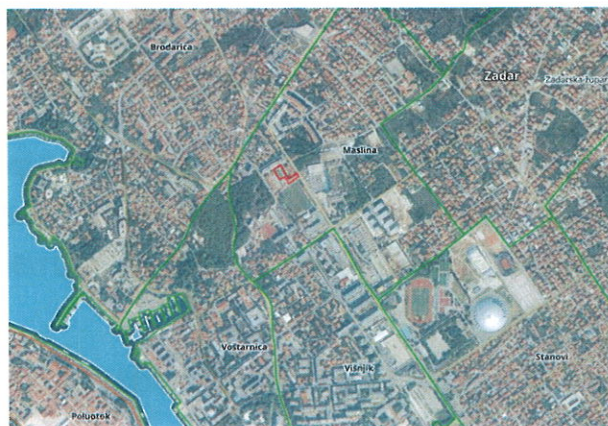
Prema PPUOG Zadra nekretnina se nalazi u izgrađenoj zoni stambenog naselja.



(Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

2.2 LOKACIJA

Predmet procjene je stan na četvrtom katu u stambenoj zgradi u širem centru grada Zadra, lokacija naselja naziva Bagat. Zgrada se nalazi se nalazi u stambenom području naselja u dijelu u kojem prevladavaju sadržaji stambeno-poslovne namjene. U neposrednoj blizini nalaze se sadržaji javne namjene: škole, trgovački centri, igrališta, sportski kompleksi.



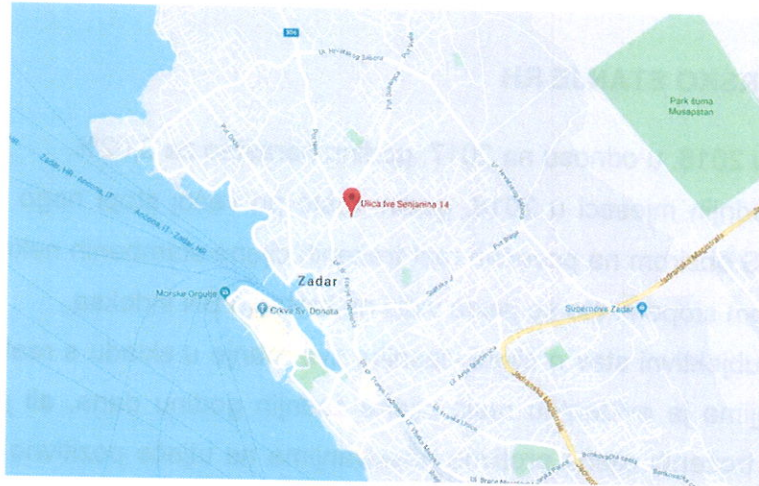
(Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

Prilaz s javno prometne površine:

Neposredno iz ulice Ive Senjanina

Potencijal mikrolokacije:

Stan je namijenjen za stanovanje



(Izvor: <https://www.google.hr/maps>)

2.3 OPREMLJENOST

Prometna povezanost:	Dobra prometna povezanost
Prometnice:	Iz ulice Ive Senjanina se pristupa do zemljišno knjižne čestice. Ulica Ive Senjanina je prometnica srednjeg inteziteta.
Komunalna infrastruktura:	Vizualnim pregledom je utvrđeno da je zgrada je priključen na objekte i uređaje komunalne infrastrukture.
Energetski certifikat:	-
Električna energija:	priključena
Toplinska energija (toplana):	-
Kanalizacija:	priključena na gradski sustav
plin	-
Vodovod:	priključen
DTK:	priključen
Onečišćenje	nije primjećeno
Buka:	nisu primjećeni visoki izvori buke

2.4 GOSPODARSKO STANJE RH

BN indeks je u 2018. u odnosu na 2017. godinu narastao za 3,02%.

BN indeks zadnjih mjeseci u 2018. godini raste po većoj stopi nego u istom razdoblju prije godinu dana. S obzirom na povećan rast traženih cijena stambenih nekretnina, rast realiziranih nije rastao istom stopom, što se jasno vidi i na kretanju BN indeksa.

Očito da je subjektivni stav o cijeni vlasnika sve manje u skladu s realnim. Postoje određene nekretnine kojima je evidentno rasla cijena zadnjih godinu dana, ali je vidljivo da su one u manjini. Rast traženih cijena protivno očekivanjima ne utječe pozitivno na rast cijelog tržišta i povećanje broja transakcija.

Možemo na kraju zaključiti da je 2018. godina bila godina kada su cijene najviše rasle od početka krize 2008. godine, što je svakako dobra vijest ako govorimo o optimizmu tržišta koji je uvijek neophodan.

Cijene će prije svega ovisiti o stanju gospodarstva, a s obzirom na količinu nekretninskih transakcija očekujemo usporavanje rasta cijena do kraja godine, ali i povećanje građevinski aktivnosti u stanogradnji.

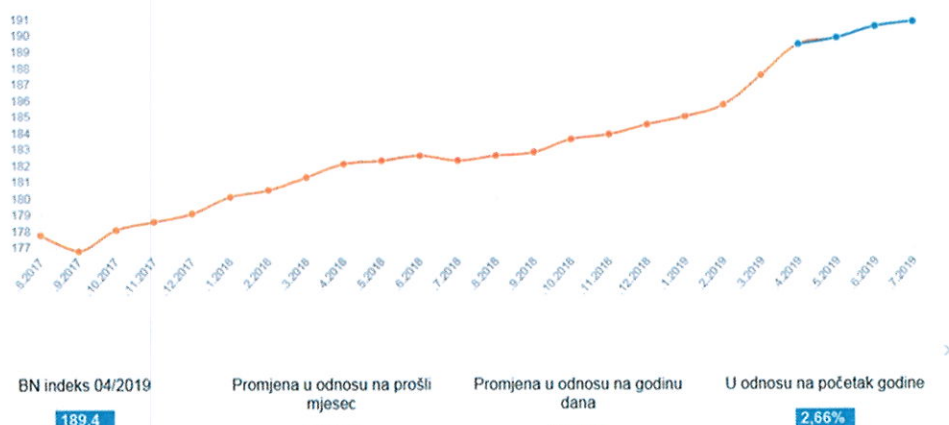
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



2.5 TEHNIČKI OPIS

2.5.1 ZGRADE

Predmetna zgrada se nalazi u gradu Zadru na adresi Ive Senjanina 14a izgrađena 2002 godine. Predmetna zgrada je katnosti Prizemlje + 4 kata + Potkrovlje.

Konstrukcija je od blok opeke sa armiranobetonskim vertikalnim i horizontalnim serklažima, fasada je žbukana. Unutrašnji zidovi su od opeke. Međukatna konstrukcija je armirano betonska ploča. Vertikalna komunikacija je unutarnjim armirano-betonskim stubištem. Krov je ravni masivni sa slojevima izolacije.

2.5.2 POSLOVNOG PROSTORA

Poslovni prostor sastoji se od dvije prostorije i sanitarnog čvora. Predmetni poslovni prostor je nalazi u suterenu. Obzirom da nije omogućen očevid nekretnine pretpostavlja se standardna uređenost nekretnine. Vanjska stolarija je pvc s izo ostakljenjem.

2.6 KORISNA POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA

Površina poslovnog prostora preuzeta je iz zemljišno knjižnog izvadka, obzirom da nije napravljen očevid stana.

Ukupna netto korisna površina iz zemljišno knjižnog izvadka iznosi 63,70 m².

$$\text{NKP} = 63,70 \text{ m}^2$$

6.2. Brutto korisna površina (BKP)

$$\begin{array}{l} \text{BRP} = \quad \text{NKP} \quad \quad \times \quad \quad k \\ \text{BRP} = \quad 63,70 \quad \quad \times \quad \quad 1,20 \end{array}$$

$$\text{BRP} = 76,44 \text{ m}^2$$

6.3. Brutto volumen (BVO)

$$\begin{array}{l} \text{BVO} = \quad \text{BRP} \quad \quad \times \quad \quad h \\ \text{BVO} = \quad 76,44 \quad \quad \times \quad \quad 2,60 \end{array}$$

$$\text{BVO} = 198,74 \text{ m}^3$$

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	63,70	m²
--------------	--------------	----------------------

BGP =	76,44	m²
--------------	--------------	----------------------

BVO =	198,74	m³
--------------	---------------	----------------------

3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

PRIHODOVNA METODA - primjerena 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 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.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke odabrana je poredbena metoda za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

3.2 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Jedinična cijena stana određuje se temeljem pribavljenih podataka s eNekretnina.

3.2.1 IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Pribavljeni su na osnovu dostupnih podataka i metodom grubog čišćenja uzevši u obzir nemogućnost pristupa svim potrebnim podacima, a koje prema iskustvu i procjeni vještaka najbliže odgovaraju predmetnoj nekretnini. Izdvojili smo siljedeće poredbene nekretnine čija je kupoprodaja realizirana u zadnjih tri godine.

1.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	917615
Datum pregleda	14.10.2019.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	3820188
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	41,30
Vrijednost nekretnine (KN)	333.826,02
Datum ugovora	11.05.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PLOVANJA - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

2.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1035385
Datum pregleda	14.10.2019.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	3322237
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	61,94
Vrijednost nekretnine (KN)	382.500,00
Datum ugovora	03.02.2016
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PLOVANJA - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

3.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1093091
Datum pregleda	14.10.2019.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	4025578
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	40,93
Vrijednost nekretnine (KN)	408.134,49
Datum ugovora	22.08.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VOŠTARNICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	Prodajna cijena (€/m ²)	Datum sklapanja ugovora o prodaji	Vrsta nekretnine	Adresa	jedinična cijena eur/m ²
1	KP	3820188	41,30	45.195,73	11.05.18.	PP	Ive Senjanina	1.094,33
2	KP	3322237	61,94	49.974,76	03.02.16.	PP	Jerolima Miše	806,83
3	KP	4025578	40,93	55.081,41	22.08.18.	PP	Nikole Tesle	1.345,75

Napomene:

Usvajaju se da su u podaci o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz eNekretnina, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

Obzirom na podatke o poredbenim nekretninama dobivene iz podataka eNekretnina, nisu se mogli prikupiti niti iskazati drugi kvalitativni parametri bitni za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

3.2.2 MEĐUVREMENSKO I INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE

3.2.2.1 INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES²⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ³⁾ Indices (Q 2015 = 100) ³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeci stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic Coast	Ostalo Other
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,81	110,53	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,09	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,02	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,16	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,26	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	98,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59

3.2.2.2 Međuvremensko izjednačavanje cijena

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	jedinična cijena eur/m ²	Bazni indeks* na dan prodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
1	KP	3820188	41,30	1.094,33	109,33	118,67	1,09	1.187,82
2	KP	3322237	61,94	806,83	101,77		1,17	940,81
3	KP	4025578	40,93	1.345,75	112,20		1,06	1.423,35

3.2.2.3 Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje obračunavat će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom.

3.2.2.3.1 Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

k_k koeficijent katnosti stana

k_o koeficijent orijentacije stana

k_{gps} koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)

k_{uo} koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

k_{sks} koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

Postoci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Obzirom da se prema raspoloživim poredbenim parametrima kod predmetne nekretnine nemogu izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja za k_{gps} i k_{uo} , K_p se izračunava korištenjem preporučenog izraza za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade uzimajući u obzir posebna i značajna obilježja procjenjivane nekretnine:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI						
	a	b	c	d	e	
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
Redni broj	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}	K_p
PREDMETNI STAN:						
0.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
POREDBENE NEKRETNINE:						
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Napomena:

Parametri poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nisu iskazani u podacima e Nekretnina, niti ih je bilo moguće dobiti iz ostalih dostupnih izvora, također ih nije moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga se usvaja vrijednost tih parametara za promatranu nekretninu prema pravilniku a za poredbene nekretnine srednja vrijednost

3.2.2.3.2 Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

S obzirom na nedostatak podataka o razinama buke za područja predmetne i poredbenih nekretnina, usvaja se da je razina buke ista za sve nekretnine:

$$K_b=0$$

Prema podacima iz strateške karte buke za cestovni promet za predmetnu i poredbene nekretnine, smatra se da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine.

3.2.2.3.3 Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, nisu identificirani izvori zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

$$K_{zz}=0$$

Interkvalitativno izjednačenje

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	Međuvremenski izjednačena cijena	K _p	bazna K _p	K _b	K _{zz}	Korekcijskim faktorima izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka
1	KP	3820188	41,30	1.187,82	1,00	1,00	1,00	1,00	1.187,82	0,32%
2	KP	3322237	61,94	940,81	1,00		1,00	1,00	940,81	-20,54%
3	KP	4025578	40,93	1.423,35	1,00		1,00	1,00	1.423,35	20,22%
prosječno:									1.183,99	

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 40% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

3.2.3 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 12.10.2019. koji je iznosio 1 EUR = 7,424392 Kn.

Tržišna vrijednost stana računa se po izrazu:

$$T_{vr} = C_{stana} \times NKP$$

T_{vr} **tržišna vrijednost stana**

C_{stana} **jedinična cijena stana (zaokružena)**

KVP **korisna vrijednost površine stana i pripadaka**

$$T_{vr} = 1.183,99 \text{ EUR/m}^2 \times 63,70 \text{ m}^2$$

$$T_{vr} = 75.420,20 \text{ EUR} = 559.949,10 \text{ kn}$$

$$T_{vr} = 559.900,00 \text{ kn}$$

4 MIŠLJENJE I ZAKLUČAK

4.1 PREDMET PROCJENE

Poslovni prostor u sutereu u stambeno-poslovnoj zgradi na adresi Ive Senjanina 14b, 23000 Zadar, upisan u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zadaru u k.o. Zadar, u poduložak 5, zk.ul. 13195.

4.2 VLASNIK

Stečajna masa iza Buinac d.o.o. za graditeljstvo i poslovanje nekretninama u stečaju, Braće Radića 63, Sladojevci, OIB: 02039715003 u dijelu 1/1

4.3 POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA

NKP = 63,70 m²

4.4 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

$T_{vr} = 559.900,00 \text{ kn}$

$C_{stana} = 1.183,89 \text{ EUR/m}^2 \text{ NKP} = 8.789,64 \text{ kn/m}^2 \text{ NKP}$

Izradio:

AN



Nikola Anić
dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu
nekretnina

5 FOTOGALERIJA

