

PROCJEMBENI ELABORAT

utvrđivanje tržišne vrijednosti



NEKRETNINA: POSLOVNI PROSTOR

LOKACIJA: Zadar, Put Bokanjca 44

NARUČITELJ: H-ABDUCO d.o.o., Radnička cesta 41, Zagreb

IZRADIO: Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



studeni, 2022. godine

S A D R Ź A J:

A. SAŽETAK

B. OPĆI DIO

- B.1. RJEŠENJE
- B.2. POPIS PROPISA, ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE
- B.3. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

C. TEHNIČKI DIO

C.1. ZADATAK

- C.1.1. PROCJENJIVANA NEKRETNINA
- C.1.2. PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE

C.2. REZULTAT OČEVIDA

- C.2.1. FOTODOKUMENTACIJA
- C.2.2. STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
- C.2.3. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

C.3. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

- C.3.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA
- C.3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

C.5. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI

C.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI

C.7. ZAKLJUČAK

D. PRILOZI

A. SAŽETAK

VRSTA: POSLOVNI PROSTOR

LOKACIJA: Zadar, Put Bokanjca 44

SUD: Općinski sud u Zadru

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL: Zadar

ZK. ULOŽAK: 12508

ZK. PODULOŽAK: 9

ZK.Č. BR. 702/1

ZK. OPĆINA Zadar

K.Č. BR.: 702/1

K. OPĆINA: Zadar

DAN KAKVOĆE: 6. studeni 2022.

DAN VREDNOVANJA: 6. studeni 2022.

POVRŠINA NEKRETNINE: 349,19 m²

VRIJEDNOST: 388.730 € ili 2.930.000 kn

SVRHA PROCJENJIVANJA: izračun tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe Naručitelja

Napomene:

- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji
- nije omogućen ogled interijera. Nakon što se obavi detaljan ogled nekretnina (ogled interijera i eksterijera), odnosno utvrdi kakvoća predmetnih nekretnina, moguća su odstupanja u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine utvrđene u ovom Elaboratu.

B. OPĆI DIO

B.1. RJEŠENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
 Županijski sud u Velikoj Gorici
 Predsjednik suda
 Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-558/18-4
 Velika Gorica, 7. studenoga 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Vitomir Boić, odlučujući u povodu zahtjeva Krešimira Bačuna, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 7. studenoga 2018.

riješio je

Krešimir Bačun, dipl. ing. građ., OIB: 97104068186, iz Zagreba, Trg Senjskih uskoka 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Krešimir Bačun, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenja iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta, potvrdu o stručnom usavršavanju, presliku osobne iskaznice i diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1358/13 od 7. studenoga 2014. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine. U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima bi bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



O tome obavijest:

1. Krešimir Bačun
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana

B.2. POPIS PROPISA, ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06,
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 963/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)

- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
-
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)

- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina

- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- EuropeanValuationStandards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim cijenama nekretnina)

B.3. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Izvršen je vizualni pregled nekretnine, s fotozapisom.

U Elaboratu su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i/ili putem maila.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, a u skladno s propisima i pravilima struke, te da procjenitelj osobno tj. potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe ovog Elaborata nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Naknada za izradu ovog Elaborata ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Za potrebe realizacije ovog Naloga izvršen je pregled nekretnine te je istraženo tržište, kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni koristeći zakonsku regulativu, standarde, ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju Elaborata), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog Elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

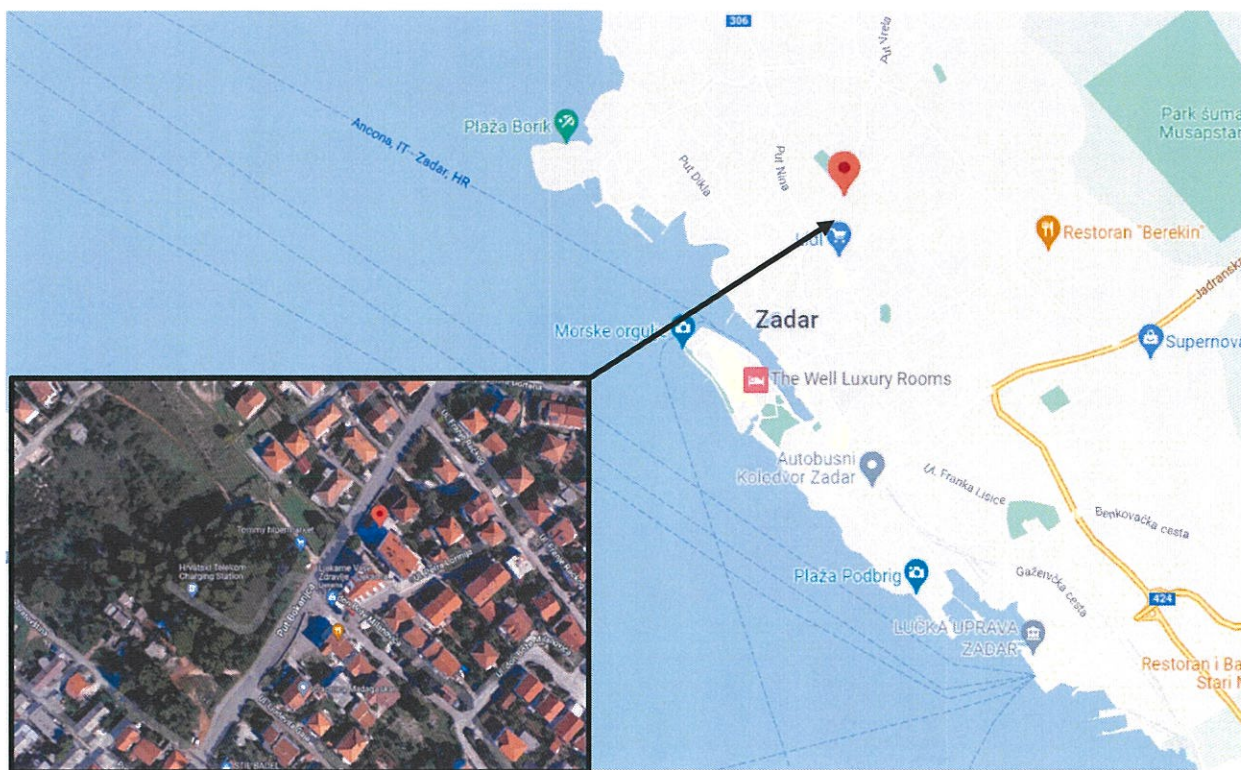


C. TEHNIČKI DIO**C.1. ZADATAK****C.1.1. PROCJENJIVANA NEKRETNINA**

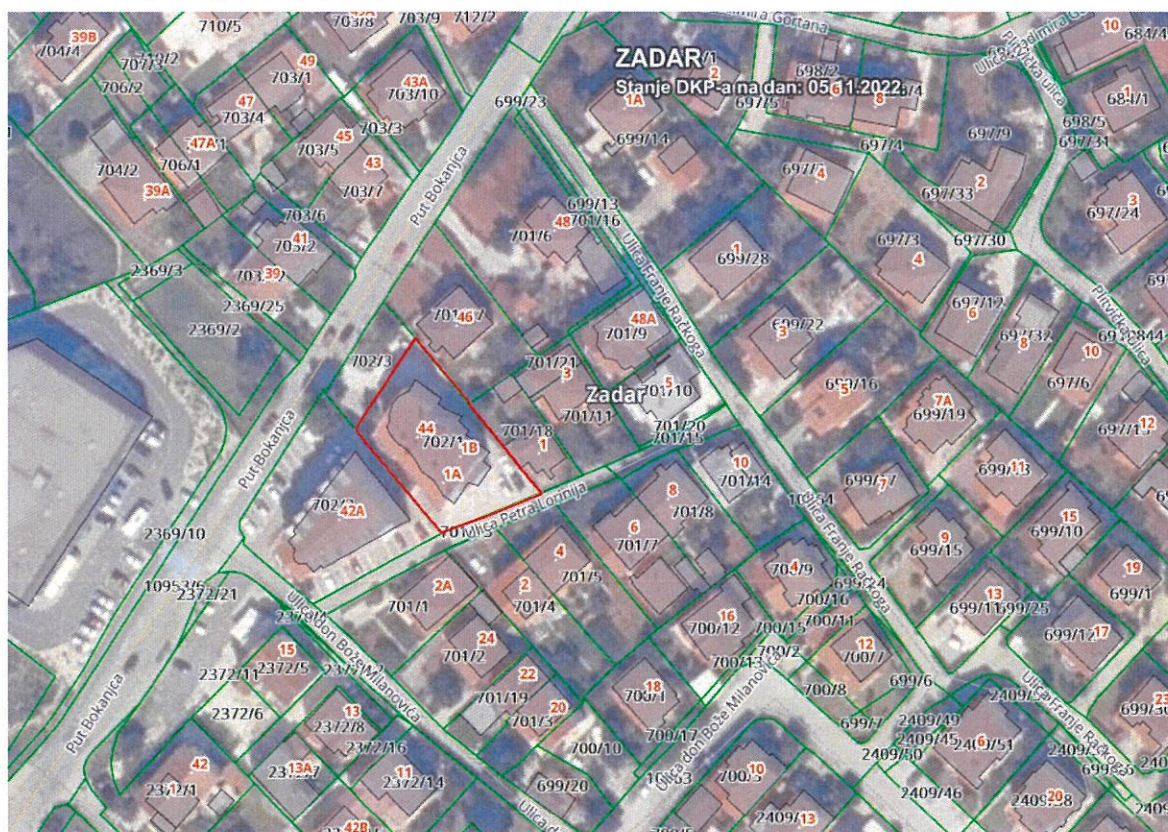
Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu vrijednosti predmetne nekretnine. Opis, identifikacija, kao i mjesto i namjena navedeni su u niže priloženom opisu:

VRSTA:	POSLOVNI PROSTOR
LOKACIJA:	Zadar, Put Bokanjca 44
SUD:	Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL:	Zadar
ZK. ULOŽAK:	12508
ZK. PODULOŽAK:	9
ZK.Č. BR.	702/1
ZK. OPĆINA	Zadar
K.Č. BR.:	702/1
K. OPĆINA:	Zadar
DAN KAKVOĆE:	Sunday, November 6, 2022
DAN VREDNOVANJA:	Sunday, November 6, 2022
POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA ZK.:	863 m ²
POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA KAT.:	863 m ²
VLASNIK:	prema izvatku iz zemljišne knjige
TERET:	ima, sukladno upisu u ZK
SVRHA PROCJENJIVANJA:	izračun tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe Naručitelja

C.1.2. PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNOSTI



izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta



izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>

C.2. REZULTAT OČEVIDA

C.2.1. FOTODOKUMENTACIJA



C.2.2.STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetne nekretnine u naravi dvoetaži poslovni prostor koji se nalazi na etaži podruma i prizemlja. Prema upisu u izvadak iz zemljišne knjige, predmetni poslovni prostor je opisan kao *poslovni prostor koji se nalazi u podrumu i u prizemlju izgrađene stambeno poslovne građevine: u podrumu - skladište ukupne površine 140,64 m² i u elaboratu označeno ljubičastom bojom i unprizemlju - poslovni prostor ukupne površine 278,87 m².*

- pristupna prometnica je asfaltirana dvosmjerna ulica
- u blizini se nalaze gradski javni i društveni sadržaji
- zatečeno stanje: predmetna nekretnina je izvan funkcije
- položajna obilježja: prosječna lokacija
- podaci o energetskim karakteristikama predmetne nekretnine nisu poznati

OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNOSTI I LOKACIJE

- okolne nekretnine su pretežno stambeno poslovne građevine slične ili jednake katnosti te namjene
- građevina, u kojoj se nalazi predmetna nekretnina imaju **posredan** pristup na javnu prometnicu (Put Bokanjca). Naime, predmetna nekretnina u naravi pristup na javno prometnu površinu ostvaruje preko k.č.702/3, sve k.o. Zadar, a čiji je vlasnik SUPELLEX D.O.O., OIB: 34763075080, ZADAR, PUT NINA 2 B.
- Predmetna nekretnina ima **nepsredan** pristup na javnu prometnicu (Ulica Petra Lorinija)
- prometna povezanost s ostalim dijelovima Zadra je dobra, zbog blizine važnijih prometnica
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog i zračnog prometa (nije izvršeno mjerenje onečišćenja zraka prilikom oglada nekretnine)
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje (nije izvršeno mjerenje buke prilikom oglada nekretnine)

DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

- alternativna uporaba: zanemariva i/ili mala
- utrživost: prosječna (6-9 mjeseci)
- HABU (high and best use): nekretnina se ne koristi sukladno namjeni
- u dostavljenom izvratku iz zemljišne knjige vidljiva je zabilježba:

"Zaprimljeno 12.03.2015.g. pod brojem Z-3483/2015

ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 174 Zakona o gradnji, NN 153/13, zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čest.br. 702/1, priloženo Rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja ŽŽ, Klasa: UP/I-361-03/13-05/9266, od 19.prosinca 2014.god."

Rješenje o izvedenom stanju, kao ni Arhitektonska snimka izvedenog stanja nisu nam dostavljeni, te sukladno tome, nije nam poznato na što se Rješenje o izvedenom stanju odnosi.

C.3. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	zidana opekom s armiranobetonskim serklažima za ukrutu
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska ploča
Krovnna konstrukcija:	armiranobetonska ploča
Pročelje:	ETICS fasadni sustav
Pregrade:	nije utvrđeno
Obrada zidova:	nije utvrđeno
Podne obloge:	nije utvrđeno
Stropovi:	nije utvrđeno
Unutarnja stolarija:	nije utvrđeno
Vanjska stolarija:	od PVC profila s IZO dvostrukim ostakljenjem
Izvedene instalacije:	nije utvrđeno
Grijanje:	nije utvrđeno
Godina izgradnje:	2004. (prema izjavi predstavnika Naručitelja)
Godina adaptacije:	-
Kat/Katnost:	podrum + prizemlje / podrum + prizemlje + 2 + potkrovlje
Dizalo:	nije utvrđeno
Okoliš:	uređen
Parkirno mjesto:	-
Pripadci:	-
Opći dojam:	-
Razno:	kako nismo izvršili detaljan ogled nekretnine, opis interijera nam nije poznat. Pretpostavljamo srednji nivo uređenja i kvalitete ugrađenih materijala. U slučaju da se omogući detaljan ogled nekretnine te da se utvrdi stvarno stanje kakvoće predmetne nekretnine, moguća su znatna odstupanja u procijenjenoj vrijednosti.

C.3.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

Za izračun korisne vrijednosti površina primjenjuje se prilog1., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

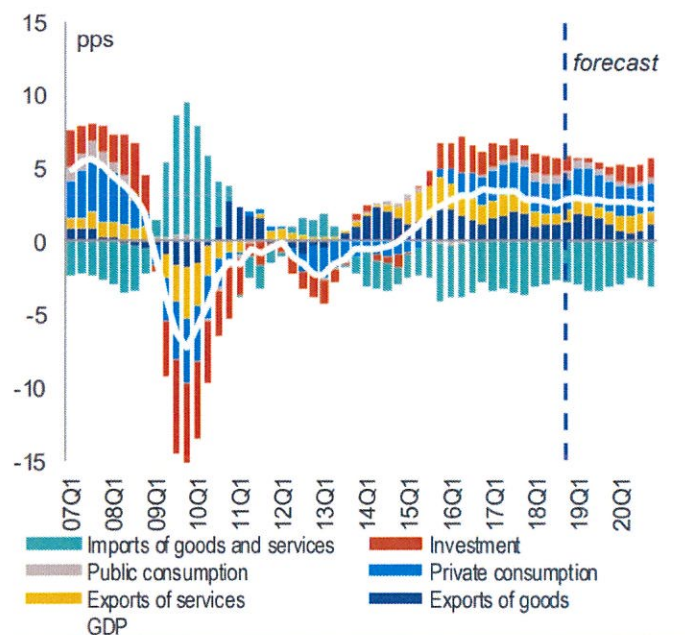
etažno vlasništvo	etaža	opis	podna površina [m ²]	koefficient	korisna vrijednost površine [m ²]
E-9	podrum	skladište	140,64	0,50	70,32
	prizemlje	lokal	278,87	1,00	278,87
ukupno			419,51		349,19

C.3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Oporavak gospodarstva se bilježi već četvrtu godinu zaredom, gospodarski rast i dalje je sveobuhvatan i snažan. Hrvatska, za koju je 2018. godine utvrđeno postojanje prekomjernih neravnoteža, sada bilježi neravnoteže. Gospodarska kretanja pridonose postupnom uklanjanju postojećih neravnoteža, posebno onih koje se odnose na visoke razine javnog, privatnog i vanjskog duga, što dovodi do smanjenja rizika. Pojačani su napor u području provedbe mjera politika i obveza koje će pomoći u održivom uklanjanju neravnoteža te će njihova potpuna, brza i učinkovita provedba biti od ključne važnosti.

Bilježi se umjereniji rast BDP-a dok razina outputa napokon doseže razinu zabilježenu prije krize. Nakon što je u 2016. godine dosegla najvišu razinu od 3,5 %, stopa rasta realnog BDP-a usporila se i u 2017 godini. iznosila je 2,9 % te se procjenjuje da se u 2018. smanjila na 2,8 %. Domaća potražnja bila je potaknuta visokom osobnom potrošnjom i snažnim privatnim ulaganjima zbog i dalje povoljnih uvjeta financiranja i činjenice da je u znatnoj mjeri otklonjena neizvjesnost restrukturiranja Agrokora. Dostupni podaci iz 2018. godine upućuju pak na usporavanje trenda rasta izvoza robe i usluga, dok se istovremeno bilježi snažan rast uvoza robe i usluga, iako nešto sporiji, čime se dodatno smanjuje učinak neto izvoza na rast. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

Kad je riječ o napretku u ostvarenju ciljeva u okviru strategije Europa 2020., Hrvatska je ostvarila svoje nacionalne ciljeve koji se odnose na obnovljive izvore energije (osim u prometu), energetska učinkovitost, stopu zaposlenosti, rano napuštanje školovanja te siromaštvo i socijalnu isključenost. Hrvatska je na dobrom putu da ostvari svoj cilj smanjenja emisija stakleničkih plinova, no čini se da vjerojatno neće ostvariti cilj povećanja stjecanja visokog obrazovanja, a najmanji su izgledi da će ostvariti cilj za ulaganja u istraživanja i razvoj.



(Izvadak iz Izvješća Europske komisije od 27.02.2019.g.)

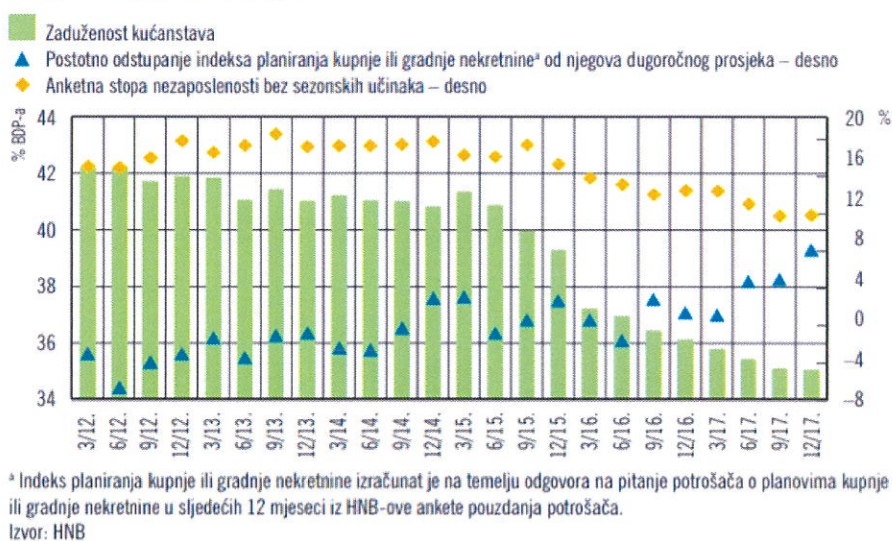
Rast cijena energenata doveo je do rasta inflacije u 2018. Unatoč kontinuirano snažnom rastu zaposlenosti i plaća temeljna inflacija i dalje je niska. Međutim, s obzirom na stabilno smanjenje nezaposlenosti i sve veću potražnju za radnom snagom u nekim sektorima, očekuje se veći pritisak na plaće u 2019. i 2020. Istovremeno se očekuje pad cijena zbog smanjenja stope poreza na dodanu vrijednost (PDV) na određene proizvode (uglavnom svježe prehrambene proizvode) u 2019. i smanjenja opće stope PDV-a od jednog postotnog boda u 2020. Sredinom 2019. trebale bi se stabilizirati i cijene energenata, nakon čega se očekuje blagi porast inflacije, koja je u 2018. u prosjeku iznosila 1,6 %, dok se rast temeljne inflacije očekuje krajem razdoblja prognoze.

Unatoč snažnom oporavku 2017. cijene stambenih nekretnina i dalje su znatno niže od najviših razina iz 2007. Zbog snažnog rasta koji se bilježi od 2016. cijene stambenih nekretnina ponovno su dosegnule razine iz 2012., no u lipnju 2018. još su uvijek bile 25 % manje od najviših razina iz 2007. Prosječne cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj u 2017. porasle su za 6,6 %. Cijene su, međutim, u prvoj polovini 2018. stagnirale, unatoč kontinuiranom smanjenju kamatnih stopa za stambene kredite. Cijene postojećih objekata znatno su brže rasle od 2016. nego cijene novosagrađenih objekata, odnosno porasle su za 7,4 % odnosno 2 %. Prema pokazatelju kojim se mjeri omjer cijene i najamnine, cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj još su uvijek znatno niže od njihova dugoročnog prosjeka, što se djelomično može objasniti negativnim demografskim kretanjima te već otprije visokom stopom vlasništva nad nekretninama.

Postoje značajne regionalne razlike u kretanjima cijena stambenih nekretnina. Tijekom 18 mjeseci do lipnja 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu narasle su za 11,8 %, a slijedile su ih cijene na jadranskoj obali koje su narasle za 5,9 %. U ostalim dijelovima zemlje zabilježeno je prosječno smanjenje cijena stambenih nekretnina od 1,1 %. Broj prijavljenih kupoprodajnih transakcija stambenim nekretninama također potvrđuje velike regionalne razlike, jer je više od 76 % transakcija prijavljeno u samo pet županija i Gradu Zagrebu (Tkalec i suradnici, 2018). Osim toga, analiza priuštivosti nekretnina upućuje na veće cijene stambenih nekretnina u usporedbi s dohotkom u obalnim područjima i Gradu Zagrebu, što je u skladu s očekivanjima s obzirom na veliki udio stambenih nekretnina na obali koje se koriste za iznajmljivanje turistima.

Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

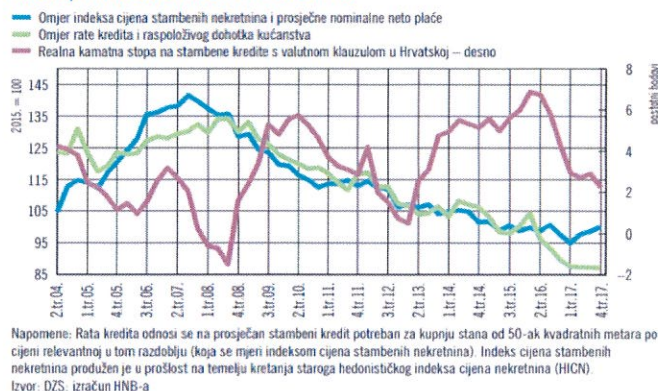
Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju



Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

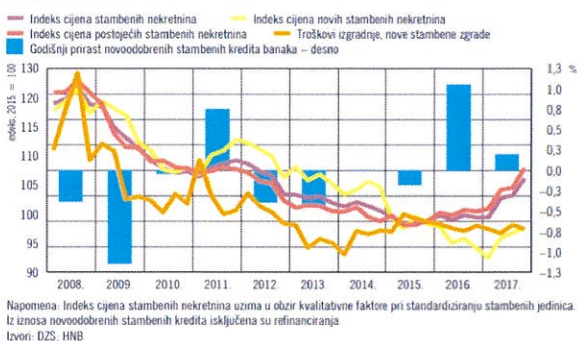
Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti¹⁰ (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina

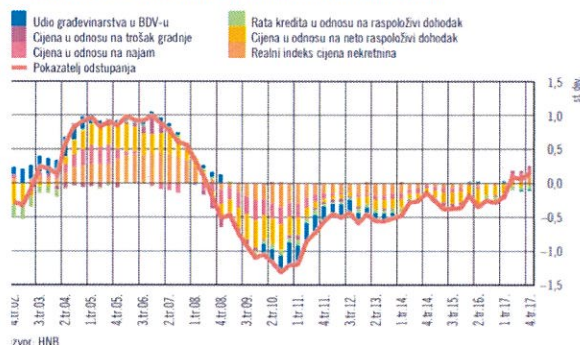


Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope.

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.



Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razine temeljene na makroekonomskim fundamentima



Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Vrijednosti nekretnina se, prema osnovi procjene, dijele na tržišnu vrijednost i vrijednosti koje nisu tržišna vrijednost. Mogući su i posebni slučajevi kada tražena vrijednost nije osnova za procjenu već predstavlja derivat neke od uobičajenih vrijednosti. U pravilu Naručitelj određuje koju vrijednost nekretnine treba procijeniti a sukladno svojim potrebama no Procjenitelj treba pažljivo procijeniti koja je vrijednost adekvatna za navedene potrebe Naručitelja i u dogovoru s njim odrediti stvarnu osnovu procjene. Procjenitelj ne smije procjenjivati nekretninu na osnovi koja nije adekvatna za zaprimljeni zadatak. Osnova procjene mora biti jasno navedena u elaboratu.

Namjena ovog procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti.

METODOLOGIJA PROCJENE

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, a osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metodologije procjene u isključivoj je nadležnosti Procjenitelja.

Troškovna metoda

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.

Poredbena metoda

Poredbena metoda primjerena je 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

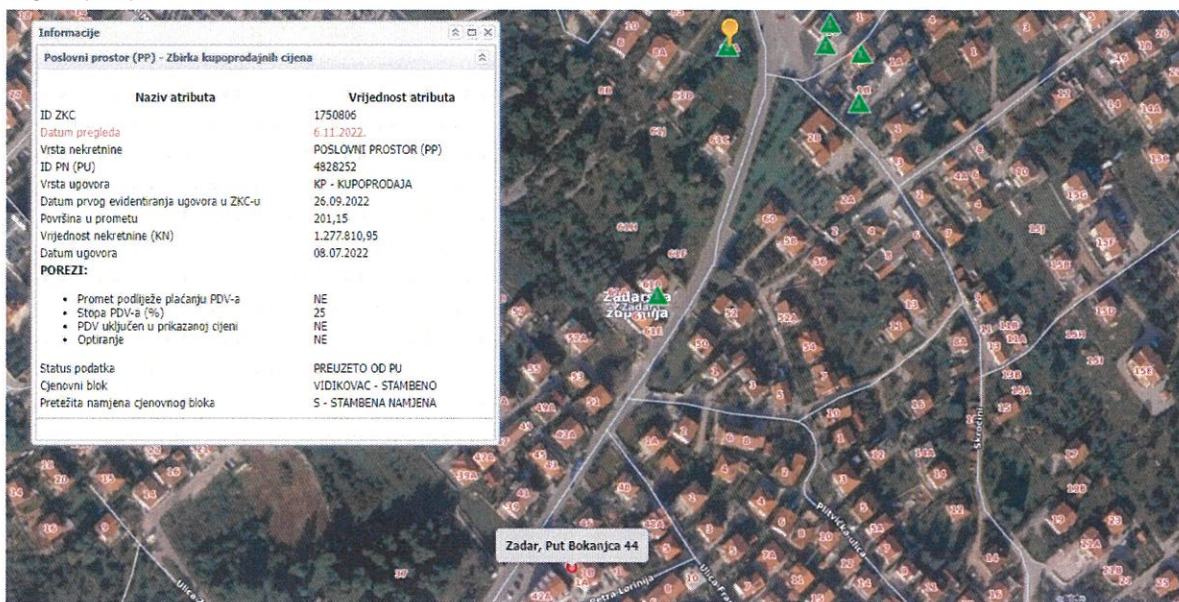
Prihodovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Predmetna nekretnina je POSLOVNI PROSTOR te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja nekretnine.

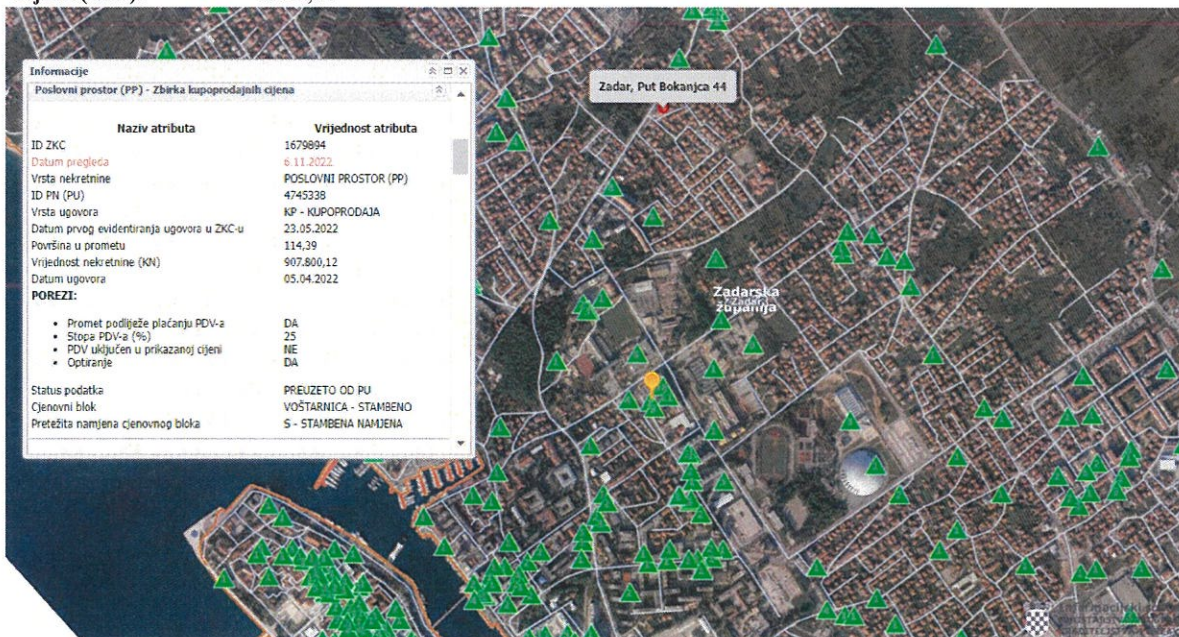
C.5. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI

Poredba 1 ID Nekretnine (PU) 4828252**Lokacija:** Vidikovac - stambeno**smještaj na etaži:** podrum + prizemlje**Datum ugovora:** 7/8/2022**ICSN:** 151,52**Površina (m²):** 128,49**kvartal:** 3 2022**Cijena:** 1.277.810,95 kn 170.000,00 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,516535

Cijena (€/m²): 1.323,06**Poredba 2** ID Nekretnine (PU) 4745328**Lokacija:** Voštarnica - stambeno**smještaj na etaži:** podrum + prizemlje**Datum ugovora:** 4/5/2022**ICSN:** 151,52**Površina (m²):** 114,39**kvartal:** 2 2022**Cijena:** 907.800,12 kn 120.000,00 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,565001

Cijena (€/m²): 1.049,04

Poredba 3 ID Nekretnine (PU) 1625854**Lokacija:** Voštarnica - stambeno**smještaj na etaži:** podrum + prizemlje**Datum ugovora:** 9/29/2021**ICSN:** 138,18**Površina (m²):** 121,89**kvartal:** 3 2021**Cijena:** 859.303,25 kn

114.731,51 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,489688

Cijena (€/m²): 941,27**Indeks za međuvremensko izjednačenje:**

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU 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
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
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje**ICSN:** 151,52**Područje Republike Hrvatske za međuvremensko izjednačenje****Jadran**

C.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI

POSLOVNI PROSTOR		Pocjenjivana nekretnina	Poredba 1	Poredba 2	Poredba 3
Srednji tečaj HNB na dan izrade elaborata 1€ = 7,527349		Zadar, Put Bokanjca 44	Vidikovac - stambeno	Vošarnica - stambeno	Vošarnica - stambeno
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Kupoprodajna cijena			170.000,00 €	120.000,00 €	114.731,51 €
Površina:		349,19 m ²	128,49 m ²	121,89 m ²	121,89 m ²
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE					
Bazni indeks		151,52	151,52	151,52	138,18
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA			170.000,00 €	120.000,00 €	125.807,78 €
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					
Katnost		podrum + prizemlje	podrum + prizemlje	podrum + prizemlje	podrum + prizemlje
		1,00	1,00	1,00	1,00
Starost		18	slično	slično	slično
		1,00	1,00	1,00	1,00
Lokacija		dobra	slična	slična	slična
		1,00	1,00	1,00	1,00
Atraktivnost nekretnine		dobra	slično	slično	slično
		1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina prostora		349,19 m ²	128,49 m ²	121,89 m ²	121,89 m ²
		1,00	1,00	1,00	1,00
Ukupni koeficijent preračunavanja		1,00	1,00	1,00	1,00
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA			170.000,00 €	120.000,00 €	125.807,78 €
			1.323 €/m ²	984 €/m ²	1.032 €/m ²
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			0,0%	0,0%	9,7%
INDIKATOR VRIJEDNOSTI: 1.113 €/m ²			1.323 €/m ²	984 €/m ²	1.032 €/m ²
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-209,83	128,74	81,09
Odstupanje od prosjeka u postotku:			19%	12%	7%
Kvadrat odstupanja:			44.028	16.573	6.576
Standardno odstupanje:	149,64	13%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	299,28	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Ukupni koeficijent preračunavanja stambenog prostora računat je sukladno Prilogu 5., Pravilnika.

U izračunu vrijednosti korištena je korisna vrijednost površine poredbenih nekretnina, a sukladno njihovom upisu u izvadak iz zemljišne knjige. Sukladno tome, površina prostora korištena u izračunu i površina upisana u internetski preglednik e-Nekretnine se razlikuje. Izračun vrijednosti nekretnine izvršen je pomoću korisne vrijednosti površine, kako bi se površina svih pripadaka svela na vrijednost površine stana.

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je servis eNekretnine dostupan na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>. Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanim nekretninama, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine

Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom u velikoj mjeri odgovaraju površini predmetne nekretnine. Za poredbene transakcije iz javno dostupnih podataka nije poznata orijentacija, geografski položaj, utjecaj na okoliš kao i komfor stanovanja, pa će se njihova navedena obilježja smatrati identičnim kao i kod predmetne nekretnine.

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (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
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine

C.7. ZAKLJUČAK

Vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

388.730 €**2.930.000 kn**

Navedena cijena predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu. U procijenjenu vrijednost je uključen porez na dodanu vrijednost.

Zagreb, studeni, 2022. godine

IZRADIO: Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



D. PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 06.11.2022. 07:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj ZK uložka: 12508

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9734/2020
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	702/1	KUĆA I DVOR			863	Pripis iz uložka 12501
		KUĆA			320	
		DVOR			543	
		UKUPNO:			863	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.03.2015.g. pod brojem Z-3483/2015	
3.1	ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 174 Zakona o gradnji, NN 153/13, zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čest.br. 702/1, priloženo Rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja ZZ, Klasa: UP/I-361-03/13-05/9266, od 19.prosinca 2014.god.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) poslovni prostor koji se nalazi u podrumu i u prizemlju izgrađene stambeno poslovne građevine: u podrumu - skladište ukupne površine 140,64 m2 i u elaboratu označeno ljubičastom bojom i u prizemlju - poslovni prostor ukupne površine 278,87 m2 i u elaboratu označeno narandastom bojom. SUPELLEX D.O.O., OIB: 34763075080, ZADAR, PUT NINA 2 B	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 9		

Katastarska općina: 335193, ZADAR

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 12508

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 04.04.2008. broj Z-3500/08 Na temelju Ugovora o kreditu br.231-47/2007 sa sporazumom o osiguranju novčanetražbine od 20.ožujka 2008.g. , solemniziranog kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić u Zadru dana 3.travnja 2008.g. pod br.OV.9332/08 , Suglasnosti izdane u Zadru dana 28.ožujka 2008.g. ovjerene kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić u Zadru dana 3.travnja 2008.g. pod br.OV. 9364/08 i prijedloga uknjižuje se založno pravo za neutvrđeni suvlasnički udio nekretnine zk.tijela jedinog čest.br.702/1, neodvojivo povezano za vlasništvo posebnog dijela kojeg čini etaža deveta -radi osiguranja tražbine u iznosu 195.000,00 EUR (stodevedesetpettisuća eura) u protuvrijednosti kuna sa pripadajućim kamatama , naknadama , eventualnim zateznim kamatama, troškovima i ostalim nuzgredicama prema Ugovoru o kreditu za korist :	195.000,00 EUR	
1.4	Zaprimljeno 09.04.2015.g. pod brojem Z-4813/2015 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 9			
2.1	Zaprimljeno 30.11.2009. broj Z-12035/09 Na temelju Ugovora o reguliranju međusobnih prava i obveza sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini sklopljenog u Zadru dana 18. studenog 2009. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Emilu Brkiću iz Zadra pod OV-7713/09 dana 20. studenog 2009. godine, i prijedloga, UKNJIŽUJE SE ZALOŽNO PRAVO radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 100.000,00 EUR (stotisućaeura) u protuvrijednosti kuna, uz zabilježbu ovršivosti ove tražbine, u korist:	100.000,00 EUR	
2.2	Zaprimljeno 14.05.2020.g. pod brojem Z-9734/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju rješenja Općinskog suda u Zadru po sucu Igoru Berghausu pod poslovnim brojem Z 9734/2020, od 25. svibnja 2020. godine Ugovora o cesiji ovjerenog po javnom bilježniku Veri Marčina pod broj OV-822/15, OV- 1464/15 i sklopljen u Zadru dana 29. siječnja 2015. godine ARBANAS IVAN, OIB: 73217614259, ZADAR, FRA IVANA ZADRANINA GRBIĆ FRANE, OIB: 18394307203, ZADAR, BRAĆE VRANJANIN 9		na 2.1
3. Na suvlasnički dio: 9			
3.1	Zaprimljeno 19.04.2012.g. pod brojem Z-4488/2012 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-1053/12 10.04.2012, poslovnim brojem Ovr.1053/12 utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom		vezano uz B 9 (1.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.11.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.11.2022. 08:07

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZADAR (Mbr. 335193)

Posjedovni list: 10569

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	CROATIA BANKA D.D. ZAGREB, PODRUŽNICA ZADAR	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		702/1	PLOVANJA	863	65		
			KUĆA, PLOVANJA	320			
			DVORIŠTE	543			
Ukupna površina katastarskih čestica				863			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.