

PROCJEMBENI ELABORAT

NEKRETNINA: **16 parkirnih mjesta** oznake PM2, PM3, PM4, PM5, PM6, PM7, PM10, PM11, PM12, PM13, PM14, PM16, PM17, PM18, PM19 i PM20, **mehaničarska radionica** oznake MR u podrumu s pripatcima i **izložbeni prostor** oznake IP u prizemlju s pripatcima u zgradi mješovite uporabe Zadar, Ulica kralja Tvrtka 3

zk.čest.br. 584/6 k.o. Zadar, zk.ul. 11531, suvlasnički dijelovi: 1 (E-1), 2 (E-2), 3 (E-3), 4 (E-4), 5 (E-5), 6 (E-6), 9 (E-9), 10 (E-10), 11 (E-11), 12 (E-12), 13 (E-13), 14 (E-14), 16 (E-16), 17 (E-17), 18 (E-18), 19 (E-19), 21 (E-21), 22 (E-22)

NARUČITELJ: RURSUS d.o.o. u stečaju
Zadar, Ulica postrojbe specijalne policije Zadar 17,
zastupan po stečajnom upravitelju Damiru Šebetiću

BROJ ELABORATA: P-391-2022

SVRHA PROCJENE: Prodaja stečajne mase

PROCJENITELJ: Goran Korica, mag.ing.aedif., REV
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

DIREKTOR: Goran Korica

MJESTO I DATUM: Zagreb, 10. siječnja 2023.



SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA:

NEKRETNINA:	<p>16 parkirnih mjesta oznake PM2, PM3, PM4, PM5, PM6, PM7, PM10, PM11, PM12, PM13, PM14, PM16, PM17, PM18, PM19 i PM20, mehaničarska radionica oznake MR u podrumu s pripalcima i izložbeni prostor oznake IP u prizemlju s pripalcima u zgradi mješovite uporabe Zadar, Ulica kralja Tvrtka 3</p> <p>zk.čest.br. 584/6 k.o. Zadar, zk.ul. 11531, suvlasnički dijelovi: 1 (E-1), 2 (E-2), 3 (E-3), 4 (E-4), 5 (E-5), 6 (E-6), 9 (E-9), 10 (E-10), 11 (E-11), 12 (E-12), 13 (E-13), 14 (E-14), 16 (E-16), 17 (E-17), 18 (E-18), 19 (E-19), 21 (E-21), 22 (E-22)</p>		
NARUČITELJ:	<p>RURSUS d.o.o. u stečaju Zadar, Ulica postrojbe specijalne policije Zadar 17, zastupan po stečajnom upravitelju Damiru Šebetiću</p>		
ZADATAK:	<p>Procjena vrijednosti nekretnine</p>		
DAN OČEVIDA:	<p>29.11.2022.</p>		
DAN VREDNOVANJA:	<p>29.11.2022.</p>		
DAN KAKVOĆE:	<p>29.11.2022.</p>		
PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE SVEUKUPNO:	<p>1.191.300 €</p>	<p>ili</p>	<p>8.975.850 HRK</p>
SURADNIK:	<p>Goran Rumenović, mag.ing.aedif. sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina</p>		
PROCJENITELJ:	<p>Goran Korica, mag.ing.aedif., REV sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina</p>		

SADRŽAJ:

Sažetak procjemenog elaborata.....	2
Sadržaj.....	3
Registracija trgovačkog društva Desidia d.o.o.....	4
Ovlaštenje - Rješenje o imenovanju vještaka.....	5
1. Popis primijenjenih propisa i literature.....	6
2. Općenito.....	7
3. Izjava procjenitelja o nepristranosti i neovisnosti.....	7
4. Zadatak procjenitelja i svrha procjene.....	8
5. Lokacija.....	8
6. Identifikacija nekretnine.....	10
6.1. Površina nekretnine.....	11
6.2. Tehnički opis i kakvoća nekretnine.....	13
7. Procjena vrijednosti nekretnine.....	14
7.1. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.....	14
7.2. Izbor metode procjene vrijednosti s obrazloženjem.....	15
7.3. Procjena vrijednosti parkirnih mjesta poredbenom metodom.....	16
7.4. Procjena vrijednosti poslovnog prostora prihodovnom metodom.....	18
8. Zaključak o vrijednosti nekretnine.....	25
9. Fotografije nekretnine.....	26-29

Prilozi:

- zk izvadak, katastarski plan.

REGISTRACIJA TRGOVAČKOG DRUŠTVA DESIDIA d.o.o.

11. 11. 2022. 08:26	Sudski registar - Podaci o poslovnom subjektu - verzija za ispis
11. 11. 2022. 08:26	Sudski registar - Podaci o poslovnom subjektu - verzija za ispis
Nadležni sud	<ul style="list-style-type: none"> * turističke usluge u nautičkom turizmu * turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude * ostale turističke usluge * turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti * poslovanje nekretnimama * posredovanje u prometu nekretnima * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina * usluge informacijskog društva * računalne i srodne djelatnosti * izrada i održavanje web stranica * web dizajn * poduke iz informatike * proizvodnja računala i periferne opreme * čišćenje svih vrsta objekata * uređenje i održavanje krajolika * poljoprivredna djelatnost * ekološka proizvodnja, prerada, distribucija, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda * integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda * proizvodnja brašna i stavljanje brašna na tržište * potvrđivanja sukladnosti sa specifikacijom proizvoda * stručni poslovi u području savjetodavne djelatnosti u poljoprivredi, ruralnom razvoju, ribarstvu te unapređenju gospodarstva u šumama i šumskim zemljištima šumoposjednika * stručni poslovi zaštite okoliša * usluge fotografiranja * usluge prevođenja * pružanje poduka iz stranih jezika * iznajmljivanje motornih vozila
MBS	080395082
OIB	89243570715
EUID	HRSR.080395082
Status	Bez postupka
Tvrtka	DESIDIA d.o.o. za projektiranje, nadzor i gradnje DESIDIA d.o.o.
Sjedište/adresa	Zagreb (Grad Zagreb) Rapska ulica 46B
Temeljni kapital	20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7,5345)
Pravni oblik	društvo s ograničenom odgovornošću
Predmet poslovanja	<ul style="list-style-type: none"> * kupnja i prodaja robe * pružanje usluga u trgovini * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu * zaspunje inozemnih tvrtki * vještačenje iz područja graditeljstva * vještačenje iz područja procjene nekretnina * projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja * energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi * stručni poslovi prostornog uređenja * djelatnost upravljanja projektom gradnje * djelatnost tehničkog ispitivanja i analize * skladištenje robe * djelatnost pakiranja * istraživanje tržišta i isplivanje javnog mnijenja * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem * promidžba (reklama i propaganda) * organiziranje radionica, seminara, tečajeva, kongresa, audicija i promocija * izdavačka djelatnost * tiskanje časopisa, periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih rukopisa, karata, atlasa, plakata, igračih karata, djelevoznika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i tiskanih stvari putem knjižotiska, termokopiranja, ofseta, fotografure, stotiska i tiskarskih izrada * iznajmljivanje strojeva i opreme * industrijski dizajn * grafički dizajn * dizajn interijera * pripremanje i usluživanje jela, pica i napitaka i pružanje usluga smještaja * pripremanje jela, pica i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrbu tim jelima, pićima i napicima (catering)
Osnivači/članovi društva	Goran Korica, OIB: 83195611432. (Prikaži vezane subjekte) Zagreb, Rapska ulica 46B - jedini osnivač d.o.o.
Osobe ovlaštene za zastupanje	GORAN KORICA, OIB: 83195611432. (Prikaži vezane subjekte) Zagreb, Rapska ulica 46B - direktor - zastupa samostalno i pojedinačno
Pravni odnosi	
Osnivački akt:	Odluka o osnivanju od 27.10.1994. god. usklađena sa ZTD-om 18.12.1995. god. i sastavljena u novom obliku kao Izjava. Odlukom Skupštine od 8. siječnja 2014. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 18. prosinca 1995. u dijelu koji se odnosi na sjedište društva, te je zamijenjena novim tekstom Izjave društva od 8. siječnja 2014. koji se dostavlja u zbirku isprava. Odlukom Skupštine društva od 18.09.2017. godine izmijenjena je u očetlosti Izjava o osnivanju društva od 08.01.2014. godine te je u novom tekstu dostavljena sudu u zbirku isprava.
Promjene temeljnog kapitala:	Odlukom osnivača od 18.12.1995. god. povećan je temeljni kapital za iznos od 10.000,00 kuna na iznos od 20.000,00 kuna.
Ostali podaci	Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod reg. ul. broj 1-61348.
Financijska izvješća	Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrsta izvješćaja 19.04.2022 2021 01.01.2021 - 31.12.2021 GF-POD izvještaj

https://sudreg.pravosudje.hr/registar/?p=150;29;282;309;508696;NO:29;P29_SBT_MBS:80395082&cs=3F8711228A8E6FAE17B4B4BB80E1A... / 2

https://sudreg.pravosudje.hr/registar/?p=150;29;282;309;508696;NO:29;P29_SBT_MBS:80395082&cs=3F8711228A8E6FAE17B4B4BB80E1A... / 12

OVLAŠTENJE - RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-1464/2020
Zagreb, 25. siječnja 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Gorana Korice, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Goran Korica (OIB 83195611432), mag.ing.aedif. iz Zagreba, Rapska 46b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Goran Korica, 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 su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Goran Korica
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1 POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Kod procjene tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 114/15, 122/15 i 68/20
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica, Društvo građevinskih inženjera Zagreb 2016. g.
- Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina, TEGoVA 9. izdanje 2020
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 5/07
- Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama 12/04, Bezak, Horvat, Beler
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - seminar, Hrvatski institut za financije 03/14
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - simpozij, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 09/14
- Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d. Zagreb, 12/04
- 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 i 42/19
- Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2017
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Institut IGH d.d., bilten XII. - 2019.
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekta i investitore, HKAIG
- Bilten, Hrvatska narodna banka
- Indeks cijena stambenih nekretnina, Državni zavod za statistiku
- eNekretnine, Informacijski sustav prostornog uređenja
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja vanjskih parkirnih mjesta, Grada Zadra, Klasa: 940-01/22-02/69
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - zakup poslovnih prostora, Grada Zadra, Klasa: 940-01/22-02/70.

2 OPĆENITO

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Očevidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Pokretnine, prenosiva i neugrađena oprema nisu predmet procjene ovog elaborata.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

3 IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam izvršio svoje dužnosti nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost, te da moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima elaborata.

Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

U Zagrebu, 10. siječnja 2023. g.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



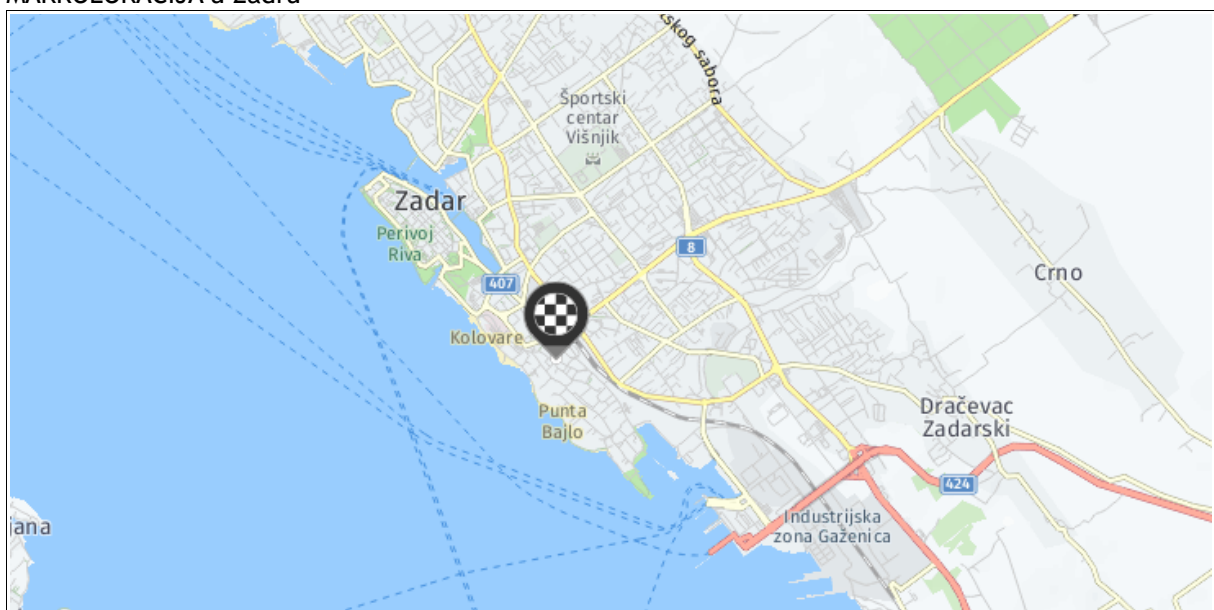
4 ZADATAK PROCJENITELJA I SVRHA PROCJENE

Naručitelj je zatražio procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, 16 parkirnih mjesta oznake PM2, PM3, PM4, PM5, PM6, PM7, PM10, PM11, PM12, PM13, PM14, PM16, PM17, PM18, PM19 i PM20, mehaničarske radionice oznake MR u podrumu s pripatcima i izložbenog prostora oznake IP u prizemlju s pripatcima u zgradi mješovite uporabe u Zadru, Ulica kralja Tvrtka 3, u svrhu prodaje. Nakon pregleda nekretnine na licu mjesta te pregleda vlasničke dokumentacije, dajem procjenu tržišne vrijednosti.

5 LOKACIJA

Nekretnina, u naravi 16 vanjskih parkirnih mjesta, mehaničarska radionica u podrumu i izložbeni prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade koja se nalazi u Zadru u Ulici kralja Tvrtka 3, nasuprot autobusnog kolodvora.

MAKROLOKACIJA u Zadru



MIKROLOKACIJA



Zadar, Ulica kralja Tvrtka 3, kat.čest.br. 5843/6 k.o. Zadar

Prostorno planska dokumentacija

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju PPUG Zadra, razvidno je da se nekretnina nalazi unutar zone mješovite namjene- pretežito stambene, manje gustoće.

Ulica kralja Tvrtka je uređena asfaltirana ulica s betonskim rubnjacima i asfaltiranim nogostupom. Javna rasvjeta provedena je na pocinčanim stupovima. Ulica je komunalno opremljena. Preko puta predmetne nekretnine je glavni autobusni kolodvor.

Preko predmetne čestice nema planiranih prometnih niti drugih infrastrukturnih koridora (dalekovodi, plinovodi, magistralni vodovodi i sl.) koji bi opterećivali ili umanjivali vrijednost zemljišta.

6 IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 11531 k.o. Zadar, upisana je u posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.čest.br. 5843/6 zgrada mješovite uporabe površine 408 m² i dvorište površine 1052 m², sveukupno površine 1460 m².

U vlastovnicu B upisani su sljedeći suvlasnički dijelovi koji su predmet procjene:

rb.	suvlasnički dio	opis dijela
1	1. suvlasnički dio: 4/1460, etažno vlasništvo (E-1)	Parkirno mjesto P2 površine 12,50 m ²
2	2. suvlasnički dio: 4/1460, etažno vlasništvo (E-2)	Parkirno mjesto P3 površine 12,50 m ²
3	3. suvlasnički dio: 4/1460, etažno vlasništvo (E-3)	Parkirno mjesto P4 površine 12,50 m ²
4	4. suvlasnički dio: 4/1460, etažno vlasništvo (E-4)	Parkirno mjesto P5 površine 12,50 m ²
5	5. suvlasnički dio: 4/1460, etažno vlasništvo (E-5)	Parkirno mjesto P6 površine 12,80 m ²
6	6. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-6)	Parkirno mjesto P7 površine 12,00 m ²
7	9. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-9)	Parkirno mjesto P10 površine 12,00 m ²
8	10. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-10)	Parkirno mjesto P11 površine 12,00 m ²
9	11. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-11)	Parkirno mjesto P12 površine 12,00 m ²
10	12. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-12)	Parkirno mjesto P13 površine 12,00 m ²
11	13. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-13)	Parkirno mjesto P14 površine 12,00 m ²
12	15. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-15)	Parkirno mjesto P16 površine 12,00 m ²
13	16. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-16)	Parkirno mjesto P17 površine 12,00 m ²
14	17. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-17)	Parkirno mjesto P18 površine 12,00 m ²
15	18. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-18)	Parkirno mjesto P19 površine 12,00 m ²
16	19. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-19)	Parkirno mjesto P20 površine 12,00 m ²
17	21. suvlasnički dio: 464/1460, etažno vlasništvo (E-21)	Mehaničarska radionica oznake MR, koja se nalazi u podrumu i sastoji se od mehaničarske radionice, WC-a, dva stubišna prostora sa stubama, požarne centrale, mehanički popravci, dizala, dva spremišta, hodnika i strojarnice dizala, korisne površine 378,40 m ² , sa pripadajućim terenima: T 3 i T 4 s jednim parkirnim mjestom oznake P1, korisne površine 92,90 m ²
18	22. suvlasnički dio: 430/1460, etažno vlasništvo (E-22)	Izložbeni prostor oznake IP, u prizemlju i na galeriji koji se sastoji od izložbenog prostora, hodnika i 3 WC-a, korisne površine 236,70 m ² , dvije prostorije za sastanke s predprostorom, korisne površine 48,30 m ² i ureda i prijema stranaka korisne površine 49,90 m ² , sa pripadajućim natkrivenim prostorom u prizemlju, korisne površine 18 m ² i terenima T1 i T2 s četiri parkirna mjesta: P22, P23, P24, P25 korisne površine 147,90 m ²

Kao vlasnik navedenih suvlasničkih dijelova upisan je RURSUS d.o.o. u stečaju uz zabilježbe prigovora, otvaranja stečajnog postupka i otvaranja predstečajnog postupka, vidljivo u priloženom zk izvatku.

U teretovnici C upisano je pravo služnosti puta-prolaza kroz podrum čest.br. 5843/6 kao poslužne nekretnine u korist čest.br. 5831/1 kao povlasne nekretnine.

Na svim predmetnim suvlasničkim dijelovima upisana su založna prava vidljiva u priloženom zk izvatku.

Katastarsko stanje

Katastarsko i zemljišnoknjižno stanje je usklađeno.

Na kopiji katastarskog plana vidljiv je položaj i oblik predmetne kat.čest.br. 5843/6 na kojoj je ucrтана zgrada koja položajem i oblikom odgovara stanju na terenu.

Legalnost u prostoru

Uvidom u Informacijski sustav prostornog uređenja vidljiv je upisan akt za uporabu građevine, Uvjerenje za uporabu građevine Klasa: 361-05/10-01/32 od 12.04.2010. godine, čime zgrada ima potrebnu legalnost u prostoru.

6.1 POVRŠINA NEKRETNINE

Površina vanjskih parkirnih mjesta preuzeta je iz upisa u zemljišnu knjigu, dok je korisna vrijednost površine (KVP) poslovnih prostora obračunata prema koeficijentima iz priloga 1. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

Površina parkirnih mjesta

rb.	suvlasnički dio	opis dijela	neto korisna površina (m ²)
1	1. suvlasnički dio (E-1)	Parkirno mjesto P2	12,50
2	2. suvlasnički dio (E-2)	Parkirno mjesto P3	12,50
3	3. suvlasnički dio (E-3)	Parkirno mjesto P4	12,50
4	4. suvlasnički dio (E-4)	Parkirno mjesto P5	12,80
5	5. suvlasnički dio (E-5)	Parkirno mjesto P6	12,00
6	6. suvlasnički dio (E-6)	Parkirno mjesto P7	12,00
7	9. suvlasnički dio (E-9)	Parkirno mjesto P10	12,00
8	10. suvlasnički dio (E-10)	Parkirno mjesto P11	12,00
9	11. suvlasnički dio (E-11)	Parkirno mjesto P12	12,00
10	12. suvlasnički dio (E-12)	Parkirno mjesto P13	12,00
11	13. suvlasnički dio (E-13)	Parkirno mjesto P14	12,00
12	15. suvlasnički dio (E-15)	Parkirno mjesto P16	12,00
13	16. suvlasnički dio (E-16)	Parkirno mjesto P17	12,00
14	17. suvlasnički dio (E-17)	Parkirno mjesto P18	12,00
15	18. suvlasnički dio (E-18)	Parkirno mjesto P19	12,00
16	19. suvlasnički dio (E-19)	Parkirno mjesto P20	12,00

Površina poslovnih prostora

Iskaz korisne vrijednosti površine poslovnih prostora:

Br.	Prostorija	NKP (m ²)	Koef.	KVP (m ²)
Mehaničarska radionica oznake M R u podrumu, h=450 i 280 cm				
1	Mehaničarska radionica, WC, dva stubišna prostora sa stubama, požarna centrala, mehaničarski popravci, dizalo, dva spremišta, hodnik i strojarnica dizala	378,40	0,50	189,20
2	Pripadajući tereni T 3 i T 4 s jednim parkirnim mjestom oznake P1	92,90	0,20	18,58
Ukupno:		471,30		207,78
Izložbeni prostor oznake I P u prizemlju i na galeriji				
1	Izložbeni prostor, hodnik i 3 WC-a	236,70	1,00	236,70
2	Dvije prostorije za sastanke s predprostorom	48,30	1,00	48,30
3	Ured i prijem stranaka	49,90	1,00	49,90
4	Pripadajući natkriveni prostor u prizemlju	18,00	0,50	9,00
5	Pripadajući tereni T1 i T2 s četiri parkirna mjesta oznake P22, P23, P24 i P25	147,90	0,20	29,58
Ukupno:		500,80		373,48

Korisna vrijednosti površine poslovnih prostora:

rb.	suvlasnički dio	opis dijela	korisna vrijednost površine KVP (m ²)
17	21. suvlasnički dio (E-21)	Mehaničarska radionica oznake M R	207,78
18	22. suvlasnički dio (E-22)	Izložbeni prostor oznake I P	373,48

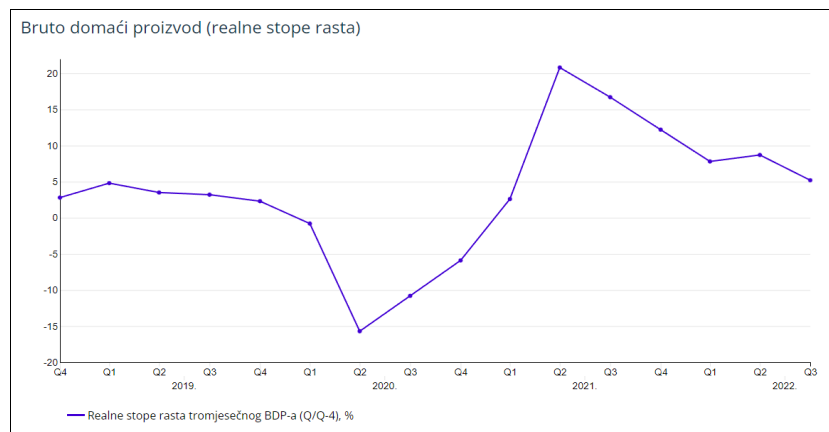
6.2 TEHNIČKI OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINE

Prometne veze:	Cestovne, asfaltirane.
Tip građevine:	Stambeno-poslovna zgrada.
Godina gradnje:	2010.
Etažnost:	Po+Pr+2.
Infrastruktura:	Uređena, komunalno opremljena ulica.
Temelji:	Betonski.
Nosiva konstrukcija:	AB konstrukcija sa zidanom ispunom, međukatna konstrukcija AB ploče.
Pregradni zidovi:	Zidani opekom i gipskartonskim pločama.
Krovište:	Blago koso, pokrov lim.
Pročelja:	Uređena, većim dijelom ETICS, na stubišnom dijelu ventilirana kamena obloga i staklo.
Mehaničarska radionica:	Radionica je smještena u podrumu s dva ulaza, s ulične strane i s dvorišne strane. Ulaz za vozila dizalom smještenim u AB oknu s dvorišne strane. Zidovi do visine cca 180 cm obojani sivom perivom bojom, ostatak bijelom disperzivnom bojom. U WC-u zidovi obloženi keramičkim pločicama. Strop nije spušten, vidljive izolacijske ploče prema grijanom prizemlju i instalacija vode i odvodnje zgrade smještene pod stropom. Podovi keramičke pločice. Provedene instalacije struje nadžbukno, vode i odvodnje. Provedena ventilacija, unutarnja hidrantska mreža i druge instalacije za mehaničarsku radionicu. Grijanja nema. Unutarnja vrata metalna protupožarna. Ulazna vrata aluminijska. Stubište prema uličnom ulazu AB trokarako, obloženo kamenom, dvorišno stubište metalno. Prostor je prazan, u prosječno dobrom stanju, potrebno čišćenje.
Izložbeni prostor:	Prostor se nalazi u prizemlju, izlogom orijentiran na ulicu. Trenutno je prostor podijeljen u dva lokala. Izlog alu stolarija ostakljena IZO staklom. Unutarnja stolarija aluminijska, dijelom ostakljena, dijelom drvena. Zidovi uređeni, žbukani, soboslikani, dijelom obloženi dekorativnim pločama. Keramičke pločice u wc-ima. Podovi keramičke pločice i parket lakirani. Stubište galerije metalno s drvenim gazištima. Strop spušten s ugrađenom rasvjetom, ventilacijom i klimatizacijom. Provedene instalacije struje, vode i odvodnje. Ugrađen alarm i videonadzor. Prostor uredno održavan, koristi se kao trgovina nautičkom opremom i poslovnica osiguravajuće kuće. Na dvorišnom dijelu vidljivi tragovi vlaženja zidova ispod prozora.
Parkirališna mjesta:	Parkirališna mjesta su asfaltirana, uz asfaltiranu internu prometnicu koja okružuje zgradu, označena kosim i okomitim crtama bez oznaka.
Najbolja namjena:	Prostor ima najpovoljniju namjenu i iskoristivost - poslovnu.
Energetski razred:	Nema podatka.
Štetne emisije:	Nisu uočene.
Obilježja okolnih nekretnina:	Nekretnina se nalazi preko puta autobusnog kolodvora na frekventnom mjestu, vrlo dobre pristupačnosti uz mogućnost parkiranja ispred zgrade. U širem okruženju su stambene zgrade. Povoljnog položaja za poslovnu namjenu.

7 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1 PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema indeksu razvijenosti, Grad Zadar spada u 8. razvojnu skupinu čija je vrijednost indeksa razvijenosti 109,37% prosjeka RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na području grada Zadra u sustavu eNekretnine vidljiv je veći broj evidentiranih kupoprodaja vanjskih parkirnih mjesta i veći broj kupoprodaja i zakupa poslovnih prostora.



Izvor: Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Uvidom u Izvješće o tržištu nekretnina za 2021. godinu za područje Grada Zadra vidljive su 74 kupoprodaje poslovnih prostora i 5 kupoprodaja vanjskih parkirnih mjesta. Broj ugovorenih zakupa poslovnih prostora nije iskazan. U tablici rekapitulacije iskazana je vrijednost kupoprodaja po vrsti nekretnine.

6.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE

OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.

Vrsta nekretnine	Broj kupoprodaja	Vrijednost kupoprodaja (kn)
POSLOVNI PROSTOR (PP)	74	210.130.439,70 kn
VANJSKO - PARKIRNO MJESTO (VPM)	5	200.478,94 kn

7.2 IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se na izgrađenom građevinskom zemljištu koje ima obilježja zemljišta 1. kategorije. Isto tako buduće očekivano korištenje zemljišta u narednom periodu bilo bi iste namjene prema stanju prostorno planske dokumentacije i stanju sličnog zemljišta u okolini. Na čestici je izgrađena stambeno-poslovna zgrada s posebnim etažnim cjelinama - vanjskim parkirnim mjestima, poslovnim prostorima i stanovima te obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice za procjenu parkirnih mjesta odabrana je poredbena metoda, a za procjenu poslovnih prostora prihodovna metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu vanjskih parkirnih mjesta prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na istoj lokaciji i sa sličnim obilježjima sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine, a sve prema podacima iz izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena Grada Zadra, Klasa: 940-01/22-02/69.

Za procjenu poslovnih prostora prema prihodovnoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija zakupa poslovnih prostora na istoj lokaciji i sa sličnim obilježjima sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine, a sve prema podacima iz izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena Grada Zadra, Klasa: 940-01/22-02/70.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (poredbene nekretnine):

- Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana - prva kategorija
- Vrsta i mjera planskog korištenja - utvrđuje se proporcionalno nekretnini
- Upisana prava i tereti - pravo puta-prolaza koje će se evaluirati
- Položajna obilježja - uspoređuju se tabelarnim prikazom

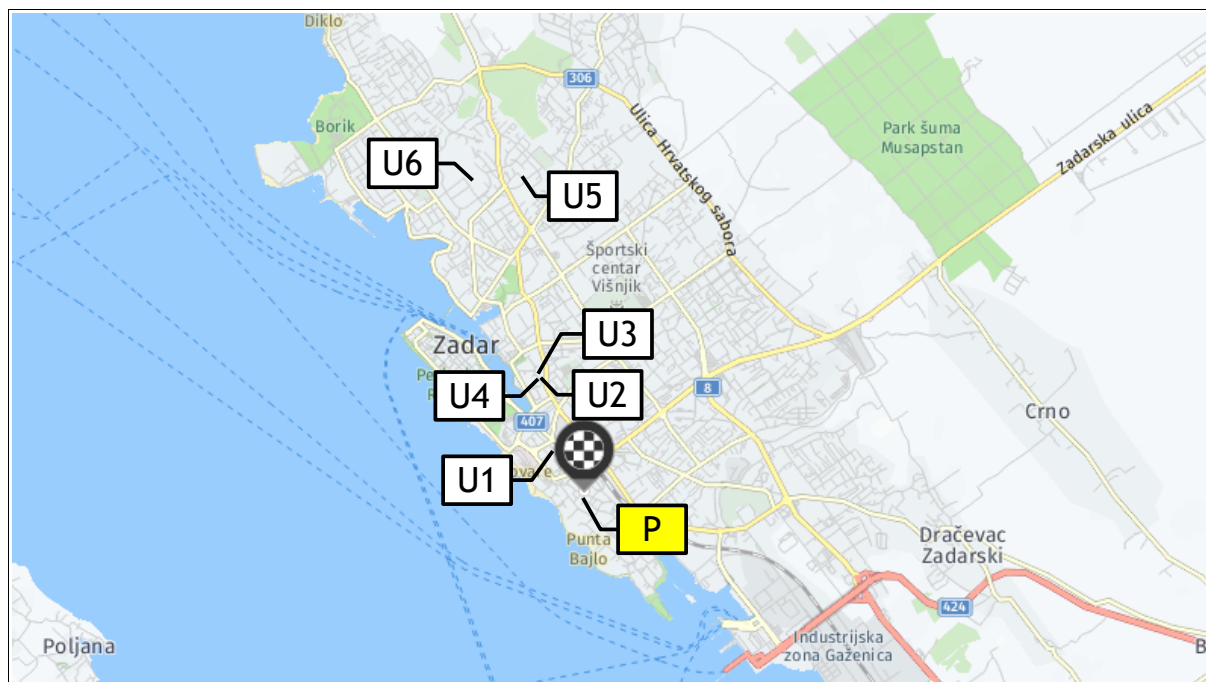
Ostale poznate prednosti - nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu. Ovdje se kao nedostatak uzima upisano pravo služnosti koje nije detaljno definirano i specificirano u ugovoru pa se uzima kao procijenjeno stanje služnosti prema zatečenom stanju prilikom očevida. Prema navodu naručitelja u tijeku je i postupak brisanja prava služnosti, pa se stoga isto daje kao zaseban izračun umanjenja vrijednosti mehaničarske radionice.

Osnovica za vrednovanje: 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.

7.3 PROCJENA VRIJEDNOSTI PARKIRNIH MJESTA POREDBENOM METODOM

Lokacija poredbenih nekretnina



Indeks cijena nekretnina (Državni zavod za statistiku RH)

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.	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

<https://podaci.dzs.hr/hr/>

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA										
Rbr.	Ulica	Vrsta nekretnine	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	Etaža	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade nadzemno	Kupoprodajna cijena €/m ² KVP	Vrijednost nekretnine iz ugovora (€)	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/eNekretnine ID PN)
1	Zrinsko-frankopanska	GPM	12,50	Po			577	7.213,78	11.12.2020	izvadak
2	Postrojbe spec. pol. ZD 13	VPM	10,00	plato			1.063	10.625,00	25.11.2021	izvadak
3	Postrojbe spec. pol. ZD 19	VPM	11,50	plato			522	6.000,00	16.04.2020	izvadak
4	Postrojbe spec. pol. ZD 1	GPM	12,50	Pr			480	6.003,83	27.10.2022	izvadak
5	Gospe Maslinske 6-6E	VPM	12,65	plato			395	5.000,00	18.03.2022	4754588
6	Asje Petričić 5A-5C	VPM	13,20	dvorište			227	3.000,00	19.02.2021	4427333

* transakcija rbr. 1: vrijednost ugovora uvećana za PDV 25%

Grubo čišćenje: transakcije rbr. 1 i 4: neusporediva obilježja, garažna parkirna mjesta

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE							Izjednačenje u kvaliteti	
Rbr.	Adresa	ICSN na dan sklapanja kupopr. (A)	ICSN na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvrem. izjednačena cijena €/m ²	Koeficijent korekcije zbog razlike u mikro lokaciji	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena €/m ²	
2	Postrojbe spec. pol. ZD 13	126,30	151,52	1,200	1.275	0,80	1.020	
3	Postrojbe spec. pol. ZD 19	126,30	151,52	1,200	626	0,80	501	
5	Gospe Maslinske 6-6E	147,28	151,52	1,029	407	1,10	447	
6	Asje Petričić 5A-5C	132,80	151,52	1,141	259	1,20	311	

Čišćenje: transakcija rbr. 2: visoka cijena, odstupanje u iteraru >30%

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena €/m ² KVP	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
3	Postrojbe spec. pol. ZD 19	VPM	522	501	19%	81,00	6.561	zadovoljava	zadovoljava
5	Gospe Maslinske 6-6E	VPM	480	447	7%	27,56	760	zadovoljava	zadovoljava
6	Asje Petričić 5A-5C	VPM	395	311	-26%	-108,56	11.786	zadovoljava	zadovoljava
			Prosječna cijena:	420					
			Standardno odstupanje (±):	79,81	19%				
			Pravilo dva-sigma (±):	159,61					

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 6. Pravilnika, nema utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 7. Pravilnika, nema utjecaja zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.

Prosječna cijena VPM iznosi 420 EUR/m²

rb.	suvlasnički dio	opis dijela	neto korisna površina (m ²)	Vrijednost (EUR)	ZAOKRUŽENO (EUR)
1	1. suvlasnički dio (E-1)	Parkirno mjesto P2	12,50	5.250,00	5.300,00
2	2. suvlasnički dio (E-2)	Parkirno mjesto P3	12,50	5.250,00	5.300,00
3	3. suvlasnički dio (E-3)	Parkirno mjesto P4	12,50	5.250,00	5.300,00
4	4. suvlasnički dio (E-4)	Parkirno mjesto P5	12,80	5.376,00	5.400,00
5	5. suvlasnički dio (E-5)	Parkirno mjesto P6	12,00	5.040,00	5.000,00
6	6. suvlasnički dio (E-6)	Parkirno mjesto P7	12,00	5.040,00	5.000,00
7	9. suvlasnički dio (E-9)	Parkirno mjesto P10	12,00	5.040,00	5.000,00
8	10. suvlasnički dio (E-10)	Parkirno mjesto P11	12,00	5.040,00	5.000,00
9	11. suvlasnički dio (E-11)	Parkirno mjesto P12	12,00	5.040,00	5.000,00
10	12. suvlasnički dio (E-12)	Parkirno mjesto P13	12,00	5.040,00	5.000,00
11	13. suvlasnički dio (E-13)	Parkirno mjesto P14	12,00	5.040,00	5.000,00
12	15. suvlasnički dio (E-15)	Parkirno mjesto P16	12,00	5.040,00	5.000,00
13	16. suvlasnički dio (E-16)	Parkirno mjesto P17	12,00	5.040,00	5.000,00
14	17. suvlasnički dio (E-17)	Parkirno mjesto P18	12,00	5.040,00	5.000,00
15	18. suvlasnički dio (E-18)	Parkirno mjesto P19	12,00	5.040,00	5.000,00
16	19. suvlasnički dio (E-19)	Parkirno mjesto P20	12,00	5.040,00	5.000,00

7.4 PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNIH PROSTORA PRIHODOVNOM METODOM

Lokacija poredbenih nekretnina



Indeks cijena nekretnina (Državni zavod za statistiku RH)

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.	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

<https://podaci.dzs.hr/hr/>

Izračun prosječne cijene zakupa poslovnog prostora:

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA										
Rbr.	Ulica	Namjena PP	Površina u prometu (m ²)	Etaža	Približna godina izgradnje	Položaj PP	Zakupnina €/m ² KVP	Ugovorena mjesečna zakupnina (€)	Datum sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/eNekretnine ID PN)
1	Ante Starčevića 3B	PP	34,00	Pr		U	13,24	450,00	05.12.2022	izvadak
2	Ante Starčevića 7A	ugostiteljski	37,31	Pr		U	12,06	450,00	12.12.2022	izvadak
3	Zrinsko-frankopanska	salon	65,75	Pr		U	15,21	1.000,00	02.12.2021	izvadak
4	Jadranska cesta 58	posl. zgr.	955,00	Pr		U	1,31	1.250,00	07.12.2022	izvadak
5	Katarine Zrinske 1D	zdravstvo	50,72	Pr	2010	D	14,79	750,00	09.09.2020	izvadak
6	Zrinsko-frankopanska 38	PP	48,93	2		D	9,20	450,00	18.12.2020	izvadak

Grubo čišćenje: rbr. 4: niska cijena, velika površina, samostalna zgrada s dvorištem, neusporediva obilježja

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE						Izjednačenje u kvaliteti	
Rbr.	Adresa	ICSN na dan sklapanja kupopr. (A)	ICSN na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvrem. izjednačena cijena €/m ²	Koeficijent korekcije zbog razlike u veličini i opremljen.	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m ²
1	Ante Starčevića 3B	151,52	151,52	1,000	13,24	1,00	13,24
2	Ante Starčevića 7A	151,52	151,52	1,000	12,06	1,00	12,06
3	Zrinsko-frankopanska	142,51	151,52	1,063	16,17	1,00	16,17
5	Katarine Zrinske 1D	126,91	151,52	1,194	17,65	1,00	17,65
6	Zrinsko-frankopanska 38	127,61	151,52	1,187	10,92	1,00	10,92

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA Odstupanja u KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena €/m ²	Kat k _k	Orijentacija k _o	Geografski položaj k _g	Utjecaj okoliša k _{so}	Komfor stanovanja k _{sts}	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K _p	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m ²
<i>Procjenjivana nekretnina</i>									
1	13,24	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	13,24
2	12,06	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	12,06
3	16,17	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	16,17
5	17,65	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	17,65
6	10,92	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00	1,02	1,02	11,16

$$K_p = 0,28xk_k + 0,09xk_o + 0,22xk_{gs} + 0,27xk_{so} + 0,14xk_{sts}$$

Čišćenje: rbr. 5: najviša cijena, stariji datum ugovora, odstupanje u iteraru >30%

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Rbr.	Adresa	Vrsta	Zakupnina €/m ² KVP	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
1	Ante Starčevića 3B	PP	13,24	13,24	1%	0,08	0,01	zadovoljava	zadovoljava
2	Ante Starčevića 7A	ugostiteljski	12,06	12,06	-8%	-1,10	1,20	zadovoljava	zadovoljava
3	Zrinsko-frankopanska	salon	15,21	16,17	23%	3,01	9,09	zadovoljava	zadovoljava
6	Zrinsko-frankopanska 38	PP	9,20	11,16	-15%	-2,00	3,99	zadovoljava	zadovoljava
Prosječna cijena zakupa:				13,16					
Standardno odstupanje (±):				1,89	14%				
Pravilo dva-sigma (±):				3,78					

Na poredbene i procjenjivane nekretnine, sukladno Prilogu 6. Pravilnika, nema utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

Na poredbene i procjenjivane nekretnine, sukladno Prilogu 7. Pravilnika, nema utjecaja zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.

Izračun vrijednosti poslovnog prostora - mehaničarske radioniceFaktor korištenja zgrade (FK)

Prema Prilogu 9. Pravilnika odabran je održivi vijek korištenja građevina, vrsta mješovite zgrade (50-70 g). Zbog kvalitetne masivne gradnje, održavanja i režima korištenja odabrano na period od 70 godina - OVK.

FK MATRICA

		A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana / osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana / osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana / osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI

Starost zgrade	13
Tip nekretnine, Prilog 9.	Mješovite zgrade, poslovni prostor - mehaničarska radionica
Održivi vijek korištenja (granice), Prilog 9.	50-70
Održivi vijek korištenja (odabrano)	70
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	2,0
B - zgrada općenito	2,5
C - stanje zgrade	1,0
FK odabrano:	2,5
Relativna starost	19%
OOVK (%)	60
OOVK (god)	42
Zamjenska starost zgrade	28
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	40%

Analiza ostvarivog prihoda:

Prostor u zakupu	površina u zakupu (m ²)	Zakup €/m ²	Zakup €/mj
poslovni prostor - mehaničarska radionica	207,78	13,16	2.734,38
Ukupno (€):			2.734,38

Poredbena metoda - izračun:

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine, Prilog 13.	Prilagođavanje kamatnih stopa (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0	0,0%
Kvaliteta građevine	prosječna	0,0	0,0%
Gospodarska situacija	prosječna do naročito loša	0,0 do +1,0	0,5%
Razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	0,0	0,0%
			0,5%

Opis prostora	Orient. stopa, Prilog 13.	Odabrana stopa	Korigirana stopa
Proizvodne građevine	6,5-8,0%	7,0%	7,5%

Elementi izračuna:	VRIJEDNOST (€)
Mjesečni bruto prihod	2.734,38
Godišnji bruto prihod	32.812,62
Dodatni prihodi	0,00
UKUPNI BRUTO PRIHOD	32.812,62
Rizik gubitka zakupa	8,00%
Troškovi upravljanja	2,00%
Troškovi održavanja	5,00%
Modernizacija	1,00%
Pogonski (režijski) troškovi	0,00%
Ukupni troškovi gospodarenja	5.250,02
Vrijednost zemljišta - zanemarivo u odnosu na suvlasnički udio i OVK>50g	0,00
Kamata na vrijednost zemljišta	0,00
Godišnji neto prihod	27.562,60
Tržišna kamatna stopa na nekretninu	7,50%
Održivi vijek korištenja građevine	42
Multiplikator (prema Prilogu 14. Pravilnika)	12,69
Prihodovna vrijednost poslovnog prostora MR	349.769,38
Prihodovna vrijednost nekretnine (€)	349.769,38
Prihodovna vrijednost nekretnine (€) - zaokruženo	350.000,00

Procijenjena vrijednost (€/m ²):	1.683
--	-------

rb.	suvlasnički dio	opis dijela	korisna površina KVP (m ²)	ZAOKRUŽENO (EUR)
17	21. suvlasnički dio (E-21)	Mehaničarska radionica oznake M R	207,78	350.000,00

Izračun vrijednosti poslovnog prostora - izložbenog prostora (lokala)**VRIJEDNOST NEKRETNINE**Faktor korištenja zgrade (FK)

Prema Prilogu 9. Pravilnika odabran je održivi vijek korištenja građevina, vrsta mješovite zgrade (50-70 g). Zbog kvalitetne masivne gradnje, održavanja i režima korištenja odabrano na period od 70 godina - OVK.

FK MATRICA

		A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI	
Starost zgrade	13
Tip nekretnine, Prilog 9.	Mješovite zgrade, poslovni prostor - izložbeni prostor (trgovina)
Održivi vijek korištenja (granice), Prilog 9.	50-70
Održivi vijek korištenja (odabrano)	70
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	2,0
B - zgrada općenito	2,5
C - stanje zgrade	1,0
FK odabrano:	2,5
Relativna starost	19%
OOVK (%)	60
OOVK (god)	42
Zamjenska starost zgrade	28
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	40%

Analiza ostvarivog prihoda:

Prostor u zakupu	površina u zakupu (m ²)	Zakup €/m ²	Zakup €/mj
poslovni prostor - izložbeni prostor (trgovina)	373,48	13,16	4.915,00
Ukupno (€):			4.915,00

Poredbena metoda - izračun:

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine, Prilog 13.	Prilagođavanje kamatnih stopa (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0	0,0%
Kvaliteta građevine	prosječna	0,0	0,0%
Gospodarska situacija	prosječna do naročito loša	0,0 do +1,0	0,5%
Razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	0,0	0,0%
			0,5%

Opis prostora	Orient. stopa, Prilog 13.	Odabrana stopa	Korigirana stopa
Poslovni prostori	4,5-6,0%	6,0%	6,5%

Elementi izračuna:	VRIJEDNOST (€)
Mjesečni bruto prihod	4.915,00
Godišnji bruto prihod	58.979,96
Dodatni prihodi	0,00
UKUPNI BRUTO PRIHOD	58.979,96
Rizik gubitka zakupa	5,00%
Troškovi upravljanja	2,00%
Troškovi održavanja	2,00%
Modernizacija	1,00%
Pogonski (režijski) troškovi	0,00%
Ukupni troškovi gospodarenja	5.898,00
Vrijednost zemljišta - zanemarivo u odnosu na suvlasnički udio i vijek trajanja >50g	0,00
Kamata na vrijednost zemljišta	0,00
Godišnji neto prihod	53.081,97
Tržišna kamatna stopa na nekretninu	6,50%
Održivi vijek korištenja građevine	42
Multiplikator (prema Prilogu 14. Pravilnika)	14,29
Prihodovna vrijednost poslovnog prostora IP	758.541,29
Prihodovna vrijednost nekretnine (€)	758.541,29
Prihodovna vrijednost nekretnine (€) - zaokruženo	760.000,00

Procijenjena vrijednost (€/m ²):	2.031
--	-------

rb.	suvlasnički dio	opis dijela	korisna površina KVP (m ²)	ZAOKRUŽENO (EUR)
18	22. suvlasnički dio (E-22)	Izložbeni prostor oznake I P	373,48	760.000,00

Umanjenje za pravo puta-prolaza:

U teretovnici C predmetnog zk uloška 11531 k.o. Zadar upisano je pravo služnosti puta-prolaza kroz podrum čest. br. 5843/6 kao poslužne nekretnine u korist čest.br. 5831/1 kao povlasne nekretnine.

Uvidom u Ugovor o osnivanju prava stvarne služnosti od 18.06.2010. godine, koji je naručitelj dao na uvid procjenitelju, vidljivo je da ugovorom nije detaljnije definiran i specificiran koridor prolaza kroz podrum zgrade, kao niti površina i opis puta.

Slijedom navedenog zaključuje se da predmetno pravo puta ima utjecaj isključivo na 21. suvlasnički dio, tj. mehaničarsku radionicu koja se nalazi u podrumu, dok na ostale suvlasničke dijelove nema utjecaja. Pregledom mehaničarske radionice u podrumu predmetne zgrade, u južnom zidu prema susjednoj poluugrađenoj zgradi (povlasnoj nekretnini) vidljiv je otvor u zidu zatvoren gipskartonskim pločama na potkonstrukciji ispunjen mineralnom vunom. Dio gipskartonskih ploča oštećen je vlagom, a dio nedostaje. Pretpostavka je da je na tom mjestu otvor u zidu prema povlasnoj nekretnini.



zid zatvoren gipskartonskim plačama

Pristup otvoru u zidu moguće je ostvariti na više načina, dizalom za automobile ili pješačkim putem preko dva stubišta i dalje kroz hodnik i radionicu.

Slijedom navedenog, a obzirom na veličinu otvora i mogućnost pristupa motornim vozilima, sukladno prilogu 2. Pravilnika, utvrđuje se da pravo služnosti puta umanjuje vrijednost nekretnine odnosno ovdje u korelaciji prostora radionice u podrumu, u vrijednosti 30-70%. Odabire se kao umanjenje 30% zbog relativno male nužne površine puta i nižeg stupnja ometanja u odnosu na cijelu nekretninu. Ovo umanjenje odnosi se na trasu puta i procjenjuje se da bi se moglo odnositi na oko 50 m² KVP-a te proizlazi izračun umanjenja vrijednosti = 50 m² x 1.683 €/m² x 0,30 = 25.245 € odnosno zaokruženo 25.000,00 €.

rb.	suvlasnički dio	opis dijela	umanjenje na dijelu prostora	UMANJENJE ZBOG PRAVA PUTA (EUR)
17	21. suvlasnički dio (E-21)	Mehaničarska radionica oznake M R	30,00%	-25.000,00

Napomena: Na zahtjev naručitelja vrijednost umanjenja 21. suvlasničkog dijela, u naravi mehaničarske radionice oznake M R daje se kao zaseban izračun, obzirom da naručitelj pokreće postupak bisanja tog prava puta.

Za potrebe naručitelja daje se izračun umanjenja koji nije obračunat u procijenjenoj vrijednosti nekretnine.

8 ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul. 11531 k.o. Zadar, na zk.čest.br. 5843/6, kao **16 parkirnih mjesta** oznake PM2, PM3, PM4, PM5, PM6, PM7, PM10, PM11, PM12, PM13, PM14, PM16, PM17, PM18, PM19 i PM20, **mehaničarske radionice (bez umanjenja za pravo puta)** oznake MR u podrumu s pripatcima i **izložbenog prostora** oznake IP u prizemlju s pripatcima u zgradi mješovite uporabe u Zadru, Ulica kralja Tvrtka 3, procjenjuje se po suvlasničkim dijelovima:

rb.	suvlasnički dio	opis	vrijednost nekretnine
1	1. suvlasnički dio: 4/1460, etažno vlasništvo (E-1)	Parkirno mjesto P2	5.300,00 €
2	2. suvlasnički dio: 4/1460, etažno vlasništvo (E-2)	Parkirno mjesto P3	5.300,00 €
3	3. suvlasnički dio: 4/1460, etažno vlasništvo (E-3)	Parkirno mjesto P4	5.300,00 €
4	4. suvlasnički dio: 4/1460, etažno vlasništvo (E-4)	Parkirno mjesto P5	5.400,00 €
5	5. suvlasnički dio: 4/1460, etažno vlasništvo (E-5)	Parkirno mjesto P6	5.000,00 €
6	6. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-6)	Parkirno mjesto P7	5.000,00 €
7	9. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-9)	Parkirno mjesto P10	5.000,00 €
8	10. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-10)	Parkirno mjesto P11	5.000,00 €
9	11. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-11)	Parkirno mjesto P12	5.000,00 €
10	12. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-12)	Parkirno mjesto P13	5.000,00 €
11	13. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-13)	Parkirno mjesto P14	5.000,00 €
12	15. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-15)	Parkirno mjesto P16	5.000,00 €
13	16. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-16)	Parkirno mjesto P17	5.000,00 €
14	17. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-17)	Parkirno mjesto P18	5.000,00 €
15	18. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-18)	Parkirno mjesto P19	5.000,00 €
16	19. suvlasnički dio: 3/1460, etažno vlasništvo (E-19)	Parkirno mjesto P20	5.000,00 €
17	21. suvlasnički dio: 464/1460, etažno vlasništvo (E-21)	Mehaničarska radionica oznake MR	350.000,00 €
18	22. suvlasnički dio: 430/1460, etažno vlasništvo (E-22)	Izložbeni prostor oznake IP	760.000,00 €

Sveukupna vrijednost nekretnine iznosi:

1.191.300 € ili 8.975.850 HRK

Fiksni tečaj konverzije 1€ = 7,53450 kn

Procijenjena tržišna vrijednost uključuje PDV, a ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.

Elaborat stručnog mišljenja je izrađen u 2 (dva) primjerka za naručitelja.

U Zagrebu 10. siječnja 2023.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.

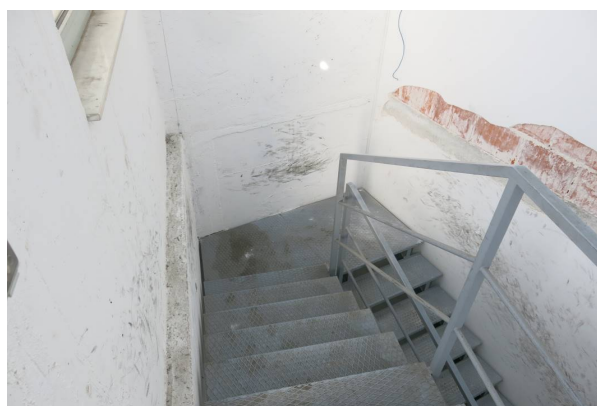
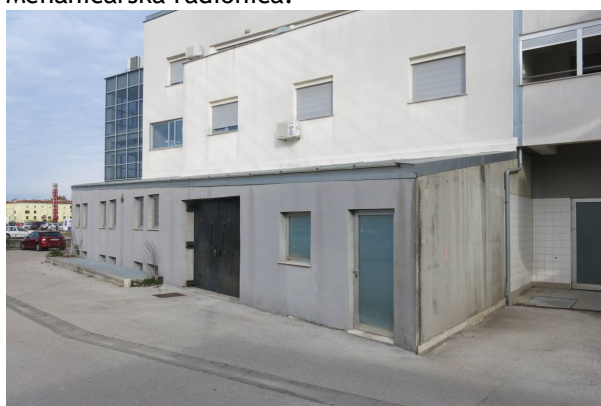


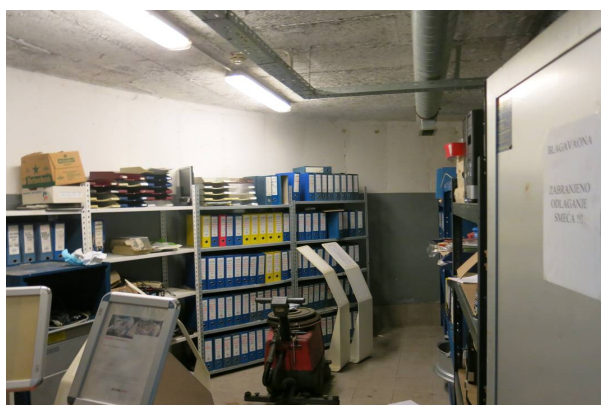
9 FOTOGRAFIJE NA DAN PREGLEDA NEKRETNINE

Vanjska parkirna mjesta:



Mehaničarska radionica:





Izložbeni prostor (podijeljen na dva lokala)

