

## ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: Poslovni prostor - etaža E-155, TC Zadar (City Galleria)  
LOKACIJA: Pola iše 2, Zadar, kbr. 4924/2 k.o. Zadar  
NARUČITELJ: Klagis nekretnine d.o.o. u stečaju, Zagrebačka ulica 89, Varaždin  
VLASNIK: Klagis nekretnine d.o.o. u stečaju, Zagrebačka ulica 89, Varaždin  
SVRHA: Stečajni postupak



---

Tržišna vrijednost =	<b>305.000,00 kn</b>	ili	<b>40.558,51 €</b> (1 € = 7,52 kn)
----------------------	----------------------	-----	------------------------------------

---

Varaždin, 17.06.2022. godine

Izradio :

**Aleksandar Samac, dipl.ing.gra .**

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i  
procjenu nekretnina



# SADRŽAJ

- RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA
- 1. UVOD I OP I PODACI
- 2. TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINE
- 3. ISKAZ KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA I DRUGIH PODATAKA
- 4. ANALIZA OP IH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- 5. PROCJENA POSLOVNOG PROSTORA - POREDBENA METODA
- 6. REZIME - ZAKLJU AK
- 7. VLASNI KA DOKUMENTACIJA - ZK IZVADAK

## RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednice suda  
 Broj: 4 Su-246/18-5  
 Varaždin, 23. listopada 2018.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16. – Uredba) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. - Ispravak), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, donosi

### RJEŠENJE

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Varaždina, Fabijanska 23, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj 4 Su-383/14-4 od 22. listopada 2014., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

### Obrazloženje

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva, podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak izdano od strane nadležnog suda, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda

Snježana Hrupek-Šabijan

## RJEŠENJE TVRTKE



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDsjedNICE SUDA

Broj: 4 Su-428/2021-4  
Varaždin, 12. siječnja 2022.

Predsjednica Trgovačkog suda u Varaždinu Marija Levanić-Škerbić odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik) donosi,

## RJEŠENJE

- I Društvu ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, OIB: 96795844378, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.
- II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Aleksandar Samac dipl. ing. građ.

## Obrazloženje

Društvo ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, podnijelo je zahtjev za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu te je uz zahtjev priložena dokumentacija propisana Pravilnikom.

Ispitavši osnovanost zahtjeva utvrđeno je da je tvrtka ARSING d.o.o. Varaždin, registrirana u Trgovačkom sudu u Varaždinu za obavljanje djelatnosti vještačenja, te da tvrtka ima zaposlenog sudskog vještaka iz područja graditeljstva Aleksandra Samac dipl. ing. građ.

Sud je utvrdio da se protiv društva ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđivano za kazneno djelo.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, proizlazi da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu na vrijeme od 4 (četiri) godine, te je stoga temeljem čl. 126. Zakona o sudovima i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDsjedNICA SUDA  
Marija Levanić-Škerbić

Dokument je elektronički potpisan:  
MARIA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

Vrijeme potpisivanja:  
12-01-2022  
14:51:40



DN:  
C=HR  
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
2.5.4.19=F0D482828708279812810101  
L=VARAŽDIN  
OU=LEVANIĆ ŠKERBIĆ  
O=MARIA  
DN=MARIA LEVANIĆ ŠKERBIĆ

## **1. UVOD I OP I PODACI**

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnine od naručitelja tvrtke Klagis nekretnine d.o.o. u stečaju, Zagrebačka ulica 89, Varaždin, izvršiti će se procjena predmetne nekretnine - Poslovni prostor - etaža E-1, TC Zadar (City Galleria), na lokaciji Pola iše 2, Zadar, kbr. 4924/2 k.o. Zadar.

Pregled nekretnine nije izvršen. Procjenitelju su poslana fotografije i opis iste.

Ovaj elaborat izrađen je u dobroj vjeri, koristeći sve dostavljene i dostupne dokumente od strane Naručitelja elaborata i sve ostale dostupne informacije.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnine nisu predmet procjene, te stoga nisu niti provjeravani, a u konačnici ne predstavljaju relevantan podatak koji bi mogao imati utjecaj na vrijednost nekretnine. Zbog toga se procjena ne dotiče eventualnih tereta niti vlasništva, osim navođenja trenutnog vlasnika u vrijeme procjene - konstatacije trenutnog stanja.

### **1.1. Identifikacija i vlasništvo:**

**Predmetna nekretnina Poslovni prostor - etaža E-155, TC Zadar (City galleria), Pola iše 2, Zadar, zk.ul. 13234, kbr. 4924/2 k.o. Zadar označena je u zemljišnim knjigama pod oznakom, etažno vlasništvo s određenim omjerima E-155:**

- pod A - Posjedovnica:

<b>1. kbr. 4924/2 POSLOVNA ZGRADA KOJA SE SASTOJI OD PRIZEMLJA I DVA KATA S DVIJE STAMBENE JEDINICE I PODRUMA, SA ZAJEDNIM KIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE I GOSPODARSKO DVORIŠTE .....</b>	<b>11485 m<sup>2</sup></b>
POSLOVNA ZGRADA .....	7570 m <sup>2</sup>
GOSPODARSKO DVORIŠTE .....	3915 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO:</b>	<b>11485 m<sup>2</sup></b>

- pod B - vlastovnica:

**155. Suvlasnički dio: 32/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-155)  
poslovni prostor na drugom katu zgrade oznake broj 7-a), ukupne korisne površine 35,55 m<sup>2</sup>, u elaboratu neobojano**

KLAGIS NEKRETNINE D.O.O. ZA POSLOVANJE NEKRETNINAMA, ZAGREBAČKA ULICA 89, 42000 VARAŽDIN

### **Osvrt na usklađenost gruntovnice sa stanjem u naravi:**

Stanje navedeno u gruntovnici odgovara stanju u naravi.

### **1.2. Podaci o teretima:**

Teret je naveden u zk.ul. 13234 k.o. Zadar pod "C": 79. Na suvlasnički dio: 155 (32/10000).

### **1.3. Legalitet:**

U zk.ul. 13234 k.o. Zadar stoji zabilježba:

za građevinu na čest. br 4924/2, poslovna zgrada površine 7570 m<sup>2</sup> i gospodarsko dvorište površine 3915 m<sup>2</sup> priložena je Uporabna dozvola Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša od 07. prosinca 2001. godine pod poslovnim brojem Klasa: UPI-361-05/01-01/29, Ur broj: 2198-05-1/1-00-04.

**Zaključak: predmetna nekretnina je legalna.**

**1.4. Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:**

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između uvoljnog kupca i uvoljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine) i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina (NN 105/15):

- za poslovni prostor - POREDBENA METODA.

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

DAN VREDNOVANJA: 17.06.2022. god.

DAN KAKVOĆE: 17.06.2022. god.

**1.5. Opće napomene:**

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

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

Oprema, nasadi i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata. U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

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

**1.6. Podaci o procjenitelju:**

Osoba određena za procjenu je stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina **Aleksandar Samac dipl.ing.građ., Arsing d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin.**

**1.7. Popis primjenjenih propisa te literature:**

- Zakon o građevinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važeći i normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“ (mgipu.hr)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 112/17, 36/19)
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majićić, Zagreb 2016. godine-
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimićić, Zagreb 2018. godine

## 2. TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINE

### 2.1. ELEMENTI TEHNI KOG OPISA ZGRADE I POSLOVNOG PROSTORA - Poslovni prostor - etaža E-155, TC Zadar (City Galleria), Pola iš e 2, Zadar, kbr. 4924/2 k.o. Zadar:

#### Konstrukcija zgrade

Temelji: Armirano–betonski  
 Nosiva konstrukcija: Armirano-betonska  
 Me ukatna konstrukcija: armirano-betonska  
 Krovište: Armirano-etonsko, ravni krov, dio lu na eli na konstrukcija, polikarbonatne plo e  
 Pokrov: standardni slojevi termo i hidro izolacije  
 Zidovi vanjski: Armirani beton / ispuna opekrom  
 Zidovi unutarnji: Armirano-betonski, gipsartonski  
 Pro elja: Izvedena, kamena obloga  
 Limarija: Da

#### Unutarnja obrada

Podovi: Kamen, Keramika, laminat  
 Zidovi: Ožbukani i oli eni disperzivnim bojama, u sanitarijama keramika  
 Stropovi: Spušteni stropovi  
 Stolarija, vanjska: Aluminijska

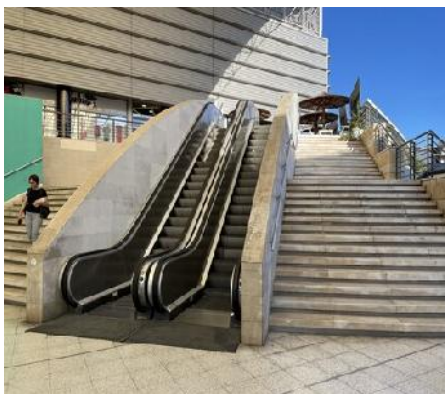
#### Oprema / instalacije

Oprema: Sanitarije, rasvjeta, ventilacija, protuprovalni alarm, videonadzor, vatrodojava...  
 Grijanje: Da, ventilokonvektorsko  
 Klimatizacija: Da, ventilokonvektorsko

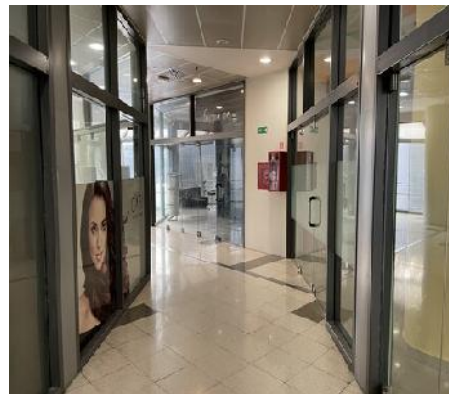
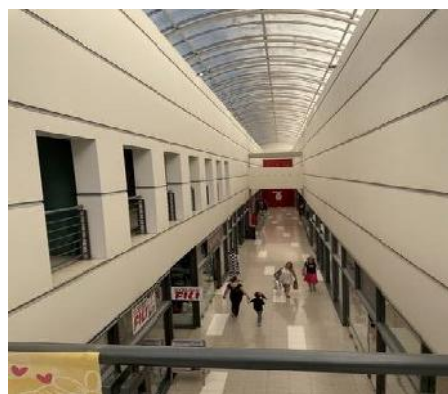
**Op i dojam: posje no, uredno održavano. Prostor je dio trgova kog centra koji se trenutno ne koristi u potpunosti. Trgova ki centar je izgra en oko 2000. godine.**

#### FOTODOKUMENTACIJA:

- vanjski izgled gra evine i vanjsko ure enje gra evine



- unutarnji izgled gra evine



- unutarnji izgled PP etaža E-155







## **2.2. ZEMLJIŠTE kbr. 4924/2 k.o. Zadar**

Predmetna nekretnina se nalazi na adresi Pola i $\dot{s}$  e 2, Zadar, na urbaniziranom i komunalno opremljenom zemljištu u južnom središnjem dijelu grada Zadra. Udaljenost mikrolokacije do središta grada (Poluotok) je oko 1,0 km. Pješ $\acute{a}$  ka udaljenost do morske obale iznosi oko 300 m. Pristup poslovnom prostoru omogu $\acute{e}$  n je putem pješ $\acute{a}$  kih i kolnih prilaza na istoku i jugu trgova kog centra.

Okolni objekti su poslovne i višestambene zgrade, javne ustanove te ostali gradski sadržaji.

U okolini su pretežno višestambene zgrade, poslovno-stambene zgrade, marina, stari centar grada i drugi gradski sadržaji.

Na slici 1 i 2. prikazani su lokacija, oblik i položaj kbr. 4924/2 k.o. Zadar.



**Slika 1. Prikaz iz Geoportal preglednika - položaj predmetne lokacije**



**Slika 2. - Prikaz iz Geoportal preglednika - predmetno zemljište je okvireno crveno**

## 2.5. POLOŽAJ ZEMLJIŠTA kbr. 4924/2 k.o. Zadar OBZIROM NA PROSTORNI PLAN

Iz podataka u GIS Zadar - RAZOJ I UREĐENJE NASELJA ZADAR (izvor internetske stranice GIS Zadar, IV izmjene i dopune PPUG Zadar IID4) vidljivo je da se estica kbr. 4924/2 k.o. Zadar nalazi u zoni izgrađenog građevinskog područja i to u zoni POSLOVNE NAMJENE, oznake K2 - pretežito trgovačka (Slika 3 - predmetna estica je označena crno).



Slika 3. prikaz položaja predmetne estice GIS Zadar - označeno crno.

### 3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE

Za potrebe obračuna korisnih vrijednosti površina (KVP) te za izražavanje odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u dodatku A Pravilnika o metodama procjene nekretnina (I. 7).

- površine su preuzete iz zk.ul. 13234, etažno vlasništvo s određenim omjerima E-155:

#### 3.1. Poslovni prostor - etaža E-155, TC Zadar (City Galleria), Polaiske 2, Zadar, kbr. 4924/2 k.o. Zadar:

r.br.	opis	neto površina (m <sup>2</sup> ) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površine KVP (m <sup>2</sup> )	bruto površina (m <sup>2</sup> )	bruto volumen (m <sup>3</sup> )
2. KAT						
1.	ETAŽA E-155: poslovni prostor na drugom katu zgrade oznake broj 7-a), ukupne korisne površine 35,55 m <sup>2</sup>	35,55	1,00	<b>35,55</b>		
<b>SVEUKUPNO:</b>		35,55		<b>35,55</b>	44,44	133,31

#### 4. ANALIZA OP IH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

(izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

### BN Komentar 21.01.2022.

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m<sup>2</sup>, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m<sup>2</sup>. To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijena i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijena, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvrati od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

## BN Index

BN indeks je jecinstveni 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.



BN indeks 12/2021

222,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,17%

Promjena u odnosu na godinu dana

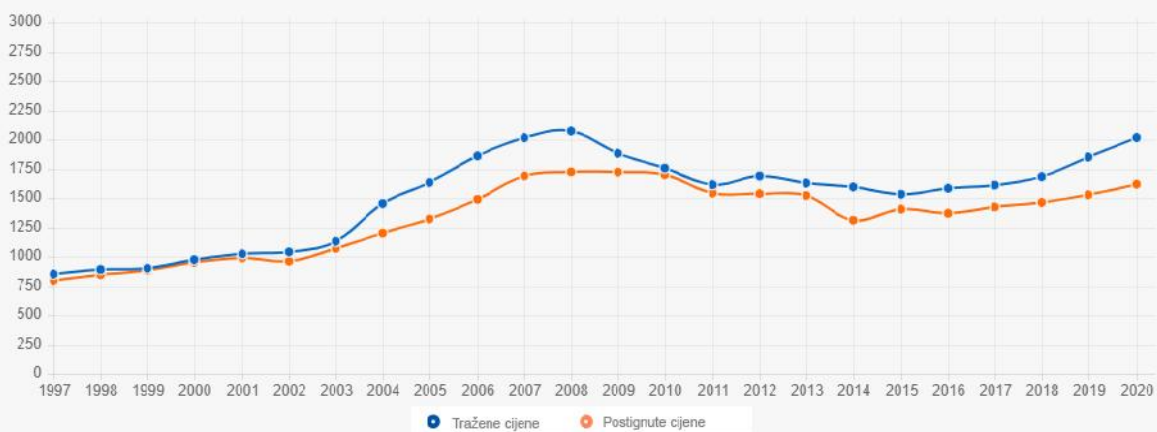
7,34%

U odnosu na početak godine

7,02%

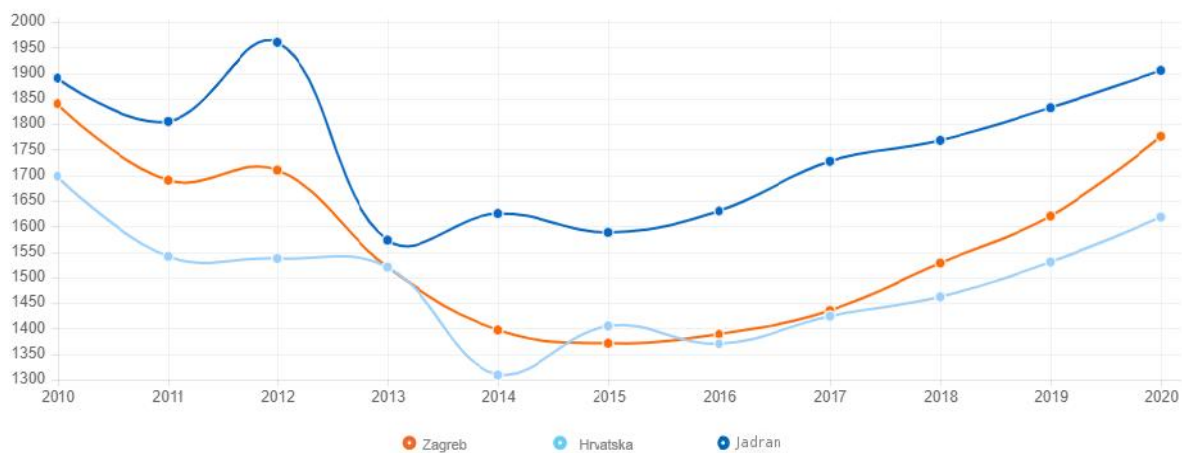
## Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## 5. PROCJENA POSLOVNOG PROSTORA - POREDBENA METODA

### 5.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

#### Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i izgrađenih 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.

#### Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedina odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja vremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedina odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja vremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

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

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje su procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

#### Objašnjenje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

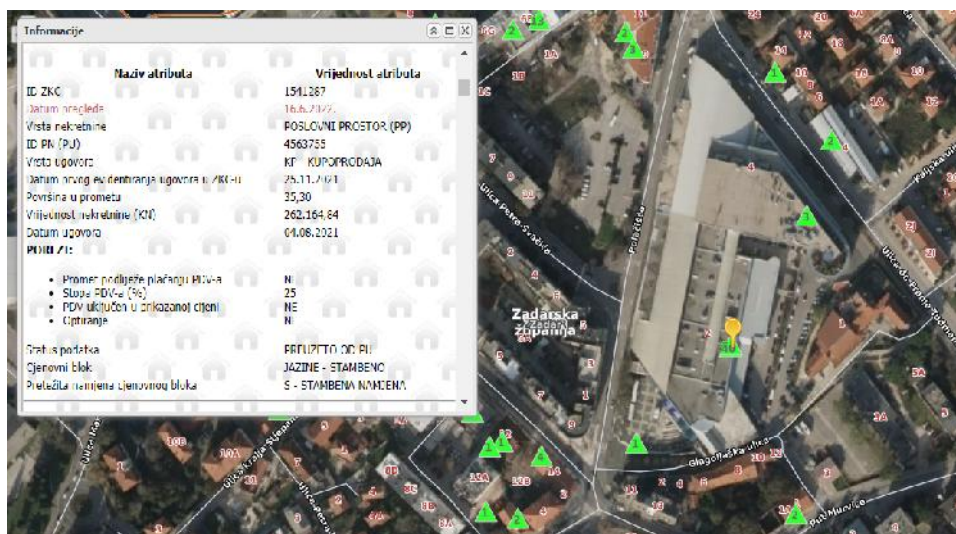
Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenta za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

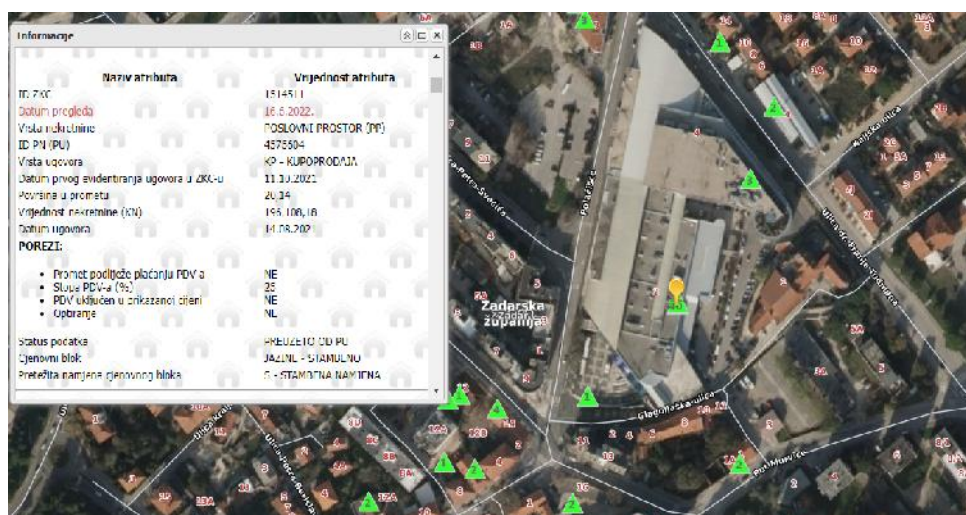
**Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).**

## 5.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

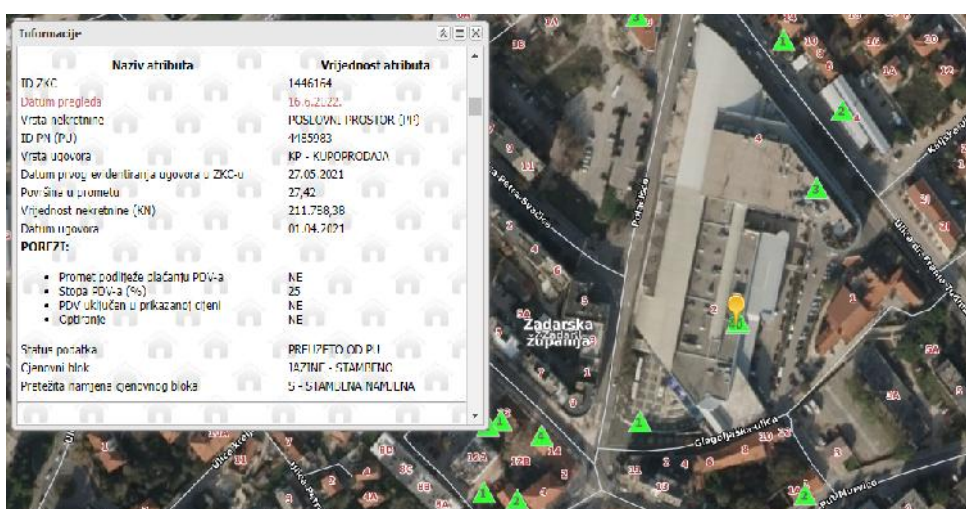
### Primjer 1: poslovni prostor 35,30 m<sup>2</sup> u istoj poslovnoj zgradi.



### Primjer 2: poslovni prostor 20,14 m<sup>2</sup> u istoj poslovnoj zgradi.



### Primjer 3: poslovni prostor 27,42 m<sup>2</sup> u istoj poslovnoj zgradi.





#### Primjer 4: poslovni prostor 51,90 m2 u istoj poslovnoj zgradi.



#### 5.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.
	Katastarska op ina	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar
	ID PN (PU) / ID ZKC	4563755	4575604	4485983	4106410
	Nadnevak sklapanja kupoprod.	04.08.2021.	14.08.2021.	01.04.2021.	09.09.2019.
	Lokacija	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar
	Vrsta nekretnine	PP	PP	PP	PP
	Kupoprodajna cijena (kn)	262.164,84	196.108,18	211.788,38	369.941,75
	Površina nekretnine (m2)	35,30	20,14	27,42	51,90
	Kupopr. jedini na cijena (kn/m2)	7.426,77	9.737,25	7.723,87	7.127,97

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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

**5.4. Tablica - izra un jedini ne cijene poslovnih prostora:**

<b>ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE</b>					
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	138,18	138,18	138,18	118,05
	Indeks na dan vrednovanja	142,51	142,51	142,51	142,51
	Koeficijent korekcije	1,03	1,03	1,03	1,21
	Me uvremenski izjedna ena jedini na cijena (kn)	7.659,49	10.042,37	7.965,90	8.604,89
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE</b>					
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	1,00	1,00	1,00	1,00
	Veli ina	1,00	1,00	1,00	1,00
	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00
	Ure enost	1,00	1,00	1,00	1,00
	Stanje gra evine	1,00	1,00	1,00	1,00
	Ostalo (pogled, zona)	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena</b>		<b>7.659,49</b>	<b>10.042,37</b>	<b>7.965,90</b>	<b>8.604,89</b>
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		0%	0%	0%	0%
Prosjek (medijan)		8.568,16			
<b>STATISTI KA OBRADA PODATAKA</b>					
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	-908,67	1.474,21	-602,26	36,73
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	-10,61%	17,21%	-7,03%	0,43%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	<b>DA</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	825.686,58	2.173.296,32	362.721,98	1.348,84
	Suma kvadrata aps. odstupanja	3.363.053,73			
	Standardno odstupanje (±):	1.296,74	15,13%		
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	2.593,47	30,27%		
	Dozvoljeno odstupanje:	<b>ZADOVOLJAVA</b>			
<b>Odabrana jedini na cijena</b>		<b>8.568,16</b>			

**JEDINI NA VRIJEDNOST - Poslovni prostor - etaža E-155, TC Zadar (City Galleria), Pola iš e 2, Zadar, kbr. 4924/2 k.o. Zadar:**

Uskla ena vrijednost u kn/m2:	<b>8.568,16</b>
ili €/m2:	<b>1.139,38</b>

**5.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA - Poslovni prostor - etaža E-155, TC Zadar (City Galleria), Pola iš e 2, Zadar, kbr. 4924/2 k.o. Zadar:**

	Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena kn/m2	Ukupno:
5.5.1.	Poslovni prostor - etaža E-155, TC Zadar (City Galleria), Pola iš e 2, Zadar, kbr. 4924/2 k.o. Zadar	35,55	8.568,16	<b>304.598,09 kn</b>

ili **40.505,06 €**

## 6. REZIME - ZAKLJUČAK

Nakon sveukupno provedene analize:

### REZIMIRAM:

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST: Poslovni prostor - etaža E-155, TC Zadar (City Galleria), Pola iše 2, Zadar, kbr. 4924/2 k.o. Zadar, NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:**

6.1.	Poslovni prostor - etaža E-155, TC Zadar (City Galleria), Pola iše 2, Zadar, kbr. 4924/2 k.o. Zadar	304.598,09 kn ili	40.505,06 €
6.2.	<b>ZAOKRUŽENO (na cijele tisućice):</b>	<b>305.000,00 kn ili</b>	<b>40.558,51 €</b>
		ili €/m <sup>2</sup> :	1.140,89 €

( Tečaj EUR, NBH na dan procjene : 1 EUR = 7,52 Kn )

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stručno, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili mogu sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 17.06.2022. god.

Izradio:  
Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.



## 7. VLASNI KA DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR  
Stanje na dan: 15.06.2022. 23:01

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj ZK uložka: 13234

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2284/2022  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 155 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4924/2	POSLOVNA ZGRADA KOJA SE SASTOJI OD PRIZEMLJA I DVA KATA S DVIJE STAMBENE JEDINICE I PODRUMA, SA ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE I GOSPODARSKO DVORIŠTE			11485	
		POSLOVNA ZGRADA			7570	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE			3915	
		UKUPNO:			11485	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.09.2012.g. pod brojem Z-10424/2012	
1.1	Temeljem čl 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) za građevinu na čest br 4924/2, poslovna zgrada površine 7570 m2 i gospodarsko dvorište površine 3915 m2 priložena je Uporabna dozvola Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove , graditeljstvo i zaštitu okoliša od 07. prosinca 2001. godine pod poslovnim brojem Klasa: UPI-361-05/01-01/29, Ur broj: 2198-05-1/1-00-04	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<b>155. Suvlasnički dio: 32/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-155)</b> poslovni prostor na drugom katu zgrade oznake broj 7-a), ukupne korisne površine 35,55 m2, u elaboratu neobojano	
	<b>KLAGIS NEKRETNINE D.O.O. ZA POSLOVANJE NEKRETNINAMA, OIB: 05787296641, ZAGREBAČKA ULICA 89, 42000 VARAŽDIN</b>	
155.2	Zaprimljeno 27.01.2022.g. pod brojem Z-2284/2022	na 155 (155.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGPVAČKOG SUDA U VARAŽDINU POSLOVNI BROJ 2 ST-490/2021-7 27.01.2022, koji se vodi kod Trgovačkog suda u Varaždinu, pod posl. br. 2 St-490/2021-7.	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	<b>79. Na suvlasnički dio: 155 (32/10000)</b>		
79.1	Zaprimljeno 23.06.2016.g. pod brojem Z-12853/2016	344.620,42 HRK	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, IZVANSUDSKA NAGODBA, OV-8521/2016 16.06.2016. Na temelju Izvansudske nagodbe sklopljene u Zagrebu, dana 16. lipnja 2016. godine, solemnizirane kod Javnog bilježnika Ilinka Lisonek iz Zagreba, pod posl.broj: Ov-8521/2016, uknjižuje se založno pravo II reda u iznosu od 344.620,42 HRK, uvećano za ugovorne kamate koje teku po stopi od 4,5 % godišnje te eventualne zatezne kamate i troškove prisilne naplate, sve u korist:		
	<b>ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 1, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)</b>		
	<b>86. Na suvlasnički dio: 155 (32/10000)</b>		
86.1	Zaprimljeno 28.02.2017.g. pod brojem Z-4298/2017		vezano uz B 155 (1.2)
	ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Adax d.o.o, OIB: 16458242397 radi uknjižbe brisanja založnog prava na čest. br. 4924/2 k.o. Zadar, vezano za E-155.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.06.2022.