

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **Stan sa stubištem**

Lokacija: **Primorska ulica 17A, 51415 IKA**
Primorsko-goranska županija

Naručitelj: **BERNY-COMMERCE D.O.O. U STEČAJU**
ULICA GRADA VUKOVARA 271, 10000 ZAGREB
OIB:57986893962

Čakovec, rujan 2021.

SADRŽAJ

	SAŽETAK PROCJENE	3
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
1.	UVOD	4
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
2.	OPĆI PODACI	5
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
3.	POLOŽAJ I LOKACIJA	6
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
4.	GEOMETRIJSKI PODACI	8
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
5.	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	9
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
	FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA PRILIKOM OČEVIDA	10
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
6.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	
	ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	14
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
7.	IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	16
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
8.	MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK	18
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
9.	PRILOZI	19
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
	e-Izvadak iz zemljišne knjige	
	e-Izvadak iz katastarskog plana	
	Geoportal DGU	
	e-Prijepis posjedovnog lista	
	Rješenje o imenovanju vještaka	

SAZETAK PROCJENE

Naručitelj: **BERNY-COMMERCE D.O.O. U STEČAJU**
ULICA GRADA VUKOVARA 271, 10000 ZAGREB
OIB:57986893962

Nekretnina: **Stan sa stubištem**

Lokacija: **Primorska ulica 17A, 51415 IKA**
Primorsko-goranska županija

Identifikacija:

Stambena zgrada izgrađena na kat.čest.br. 856/1, k.o. Ika-Oprić upisana je u ZK i ucrтана u Katastar sa zabilježbama.

Od strane naručitelja procjene nije predloženi nikakav dokaz o legalnosti zgrade. Prepostavka je da se radi o legalnoj građevini. Upisana je pozitivna zabilježba glede evidentiranja zgrade u ZK.

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
1106	Ika-Oprić	856/1

Vlasništvo: BERNY-COMMERCE D.O.O. U STEČAJU

Navedena nekretnina ima potrebne dozvole za legitimitet (legalnost izgradnje):

~građevinska dozvola:	Nije predložena
~uporabna dozvola:	Nije predložena
~energetski certifikat:	Nije predložen
~površine nekretnina u ZK:	Usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnina u ZK:	Odgovara stanju na terenu

Datum procjene:	7.rujan.2021. godine
Zadatak procjene:	Utvrdjivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Prepostavka procjene:	Ponuda na otvorenom tržištu

Tržišna vrijednost:

135.115,86 €

odnosno

1.012.314,50 kn

prema srednjem tečaju HNB na dan vrednovanja

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

Matija Hlapčić, ing.građ.
 stalni sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina

1. UVOD

Prema zahtjevu Naručitelja izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja u naravi predstavlja stambenu zgradu, koja se u naravi kao takva i koristi.

Dana 20.srpnja 2021 godine izvršen je obilazak i pregled predmetne nekretnine, uz prisustvo posjednika predmetne nekretnine, te su utvrđeni parametri na temelju kojih će se izraditi procjena.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnine nisu predmet procjene, te temeljem navedenog nisu razmatrani.

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina**

Dan kakvoće: **20.07.2021.**

Dan vrednovanja: **20.07.2021.**

Naručitelj: **BERNY-COMMERCE D.O.O. U STEČAJU**

Nekretnina: **Stan sa stubištem**

Lokacija: **Primorska ulica 17A, 51415 IKA
Primorsko-goranska županija**

Elaborat je izrađen u skladu sa zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, a u svemu prema sljedećem:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13 i 65/17)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17 i 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog procjenitelja u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Naknada procjenitelju za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishođeni podaci i dokumenti, korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, njihova točnost je pretpostavljena. Podaci i dokumenti korišteni prilikom izrade procjene zajedno sa izrađenim Elaboratom će biti čuvani tri godine kao imovina procjenitelja.

Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom procjenitelju od strane naručitelja, te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažeće.

IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, koristeći se svim dostupnim podacima.
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
6. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

2. OPĆI PODACI**ZEMLJIŠNOKNJIZNI I KATASTARSKI PODACI**

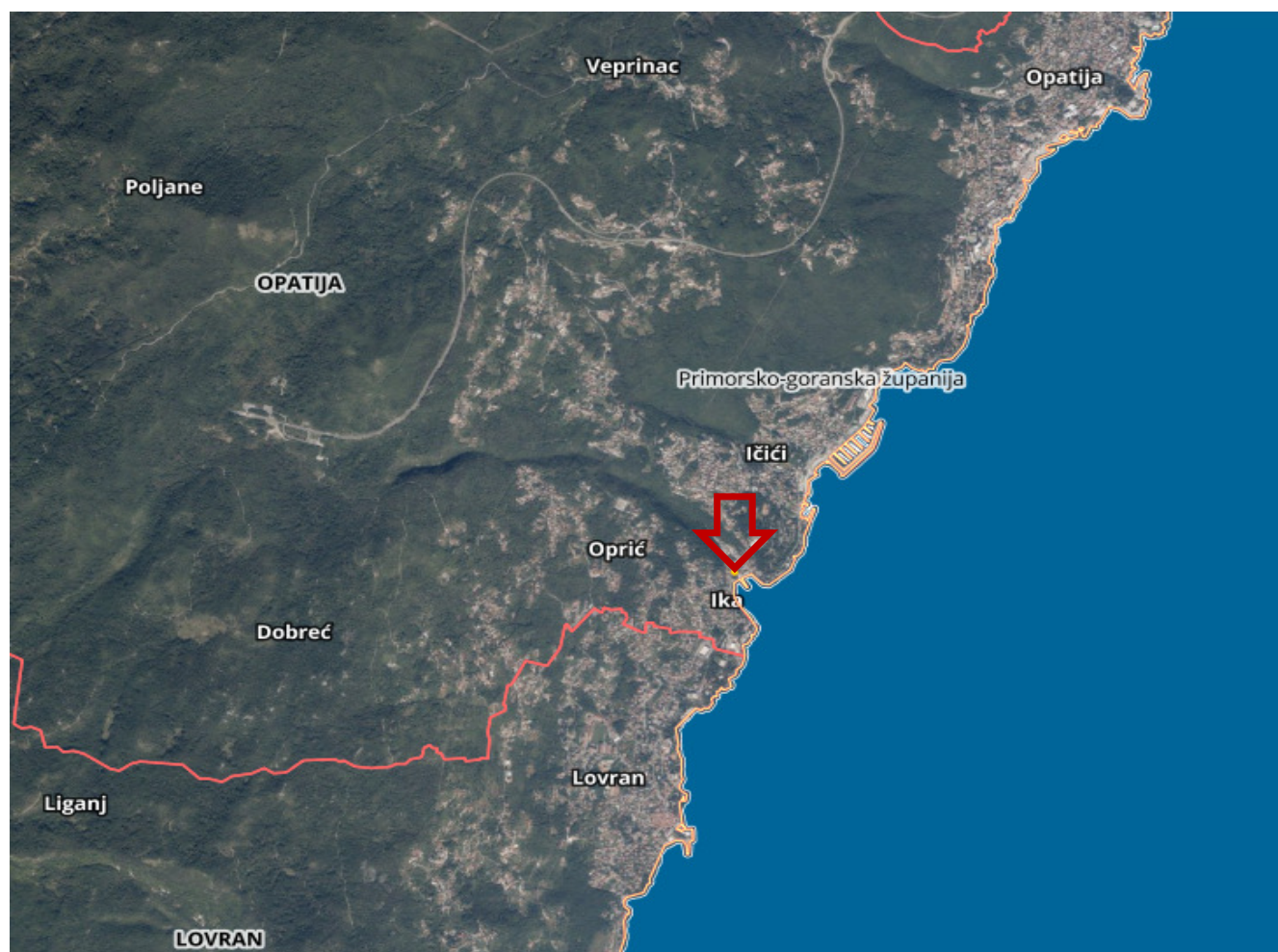
Općinski sud:	Rijeka		
ZK odjel:	Opatija		
Katastarska općina:	Ika-Oprić		
Uložak broj:	1106		
	Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1)		
Čestica:	856/1		
Opis nekretnine:	zgrada mješovite uporabe	125,00	m2
	Sveukupno:	125,00	m2
Vlasništvo:	BERNY-COMMERCE D.O.O. U STEČAJU		
Katastar:	* kat.čest.br. 856/1		
	k.o. Ika-Oprić		
	1. Suvlasnički dio: 1/3 etažno vlasništvo (E-1)		
	- Stan u II katu		
	- 1/2 dijela stubišta u prizemlju, I i II kata		
Teret:	Postoji - navedeno u ZK izvadku		
	Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NNbr.105/15) upisi prava korištenja ne utječu na vrijednost nekretnine.		
Legalitet:	- Stambena zgrada izgrađena na kat.čest.br. 856/1, k.o. Ika-Oprić upisana je u ZK i ucrtana u Katastar sa zabilježbama.		
	- Od strane naručitelja procjene nije predloženi nikakav dokaz o legalnosti zgrade. Prepostavka je da se radi o legalnoj građevini. Upisana je pozitivna zabilježba glede evidentiranja zgrade u ZK.		
	- Nekretnina kat.čest.br. 856/1 ima neposredan pristup na ulicu		
	- Energetski certifikat nije predložen.		
Ostale napomene:	Stambena zgrada u cijelosti je dovršena i koristi se u svojoj namjeni.		
Posebne pretpostavke:	Nema		

3. POLOŽAJ I LOKACIJA

1. Kartografski prikaz makrolokacija

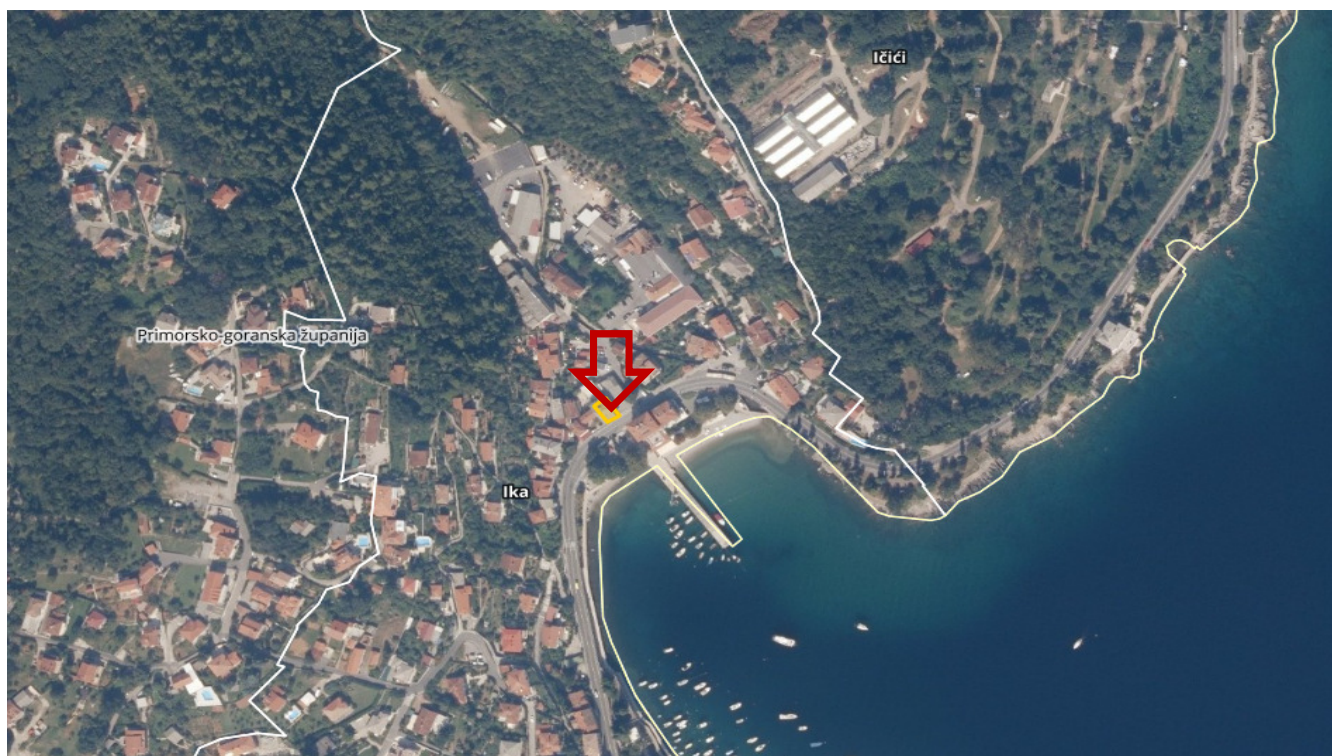


1: Preuzeto sa internet stranica Google Karte (www.google.hr/maps/)



2: Preuzeto sa internet stranica Državna geodetska uprava RH (www.katastar.hr)

3. Satelitski snimak - prikaz mikrolokacije (naselja)



2: Preuzeto sa internet stranica Državna geodetska uprava RH (www.katastar.hr)

Opis lokacije

Adresa nekretnine: *Primorska ulica 17A, 51415 IKA*
Primorsko-goranska županija

Okolne nekretnine su pretežito poslovne i stambene namjene za stalni ili povremeni boravak.
Parkiranje nije omogućeno unutar promatrane katastarske čestice.

Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je sljedeća javna komunalna infrastruktura na koju je građevina priključena:

- vodovod
- kanalizacija
- električna struja
- telefon

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili opće poznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili opće poznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

4. GEOMETRIJSKI PODACI

NAMJENA / OPIS	tlocrtna površina m²	koeficijent	NGP m²	BGP m²	BV m³	
STAN+STUBIŠTE						
STAN						
hodnik	4,14	1,00	4,14			
soba 1	14,82	1,00	14,82			
soba 2	13,76	1,00	13,76			
soba 3	17,21	1,00	17,21			
soba 4	11,14	1,00	11,14			
kuhinja	4,07	1,00	4,07			
dn. boravak/blagovaona	12,08	1,00	12,08			
wc	2,70	1,00	2,70	k =	h =	
kupaona	3,10	1,00	3,10	1,22	2,80	m
Ukupno:	83,02		83,02	101,28	283,60	
STUBIŠTE						
	9,13	1,00	9,13	k =	h =	
				1,22	12,56	m
Ukupno:	9,13		9,13	11,14	139,89	
SVEUKUPNO:						
	92,15		92,15	112,42	423,49	

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP	=	92,15	m²
------------	----------	--------------	----------------------

BGP	=	112,42	m²
------------	----------	---------------	----------------------

BV	=	423,49	m³
-----------	----------	---------------	----------------------

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Priključci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključen
telefon	-	priključen
el. struja	-	priključen
plin	-	nije priključen

STAMBENA ZGRADA

Namjena:	poslovno-stambena
Godina građenja:	nepoznata
Godina rekonstrukcije:	nepoznata
Etaže:	prizemlje+2 kata
Položaj:	na cijeloj parceli
Temelji:	betonski/kameni/opeka
Nosiva konstrukcija:	zidovi od pune opeke
Međukatna konstrukcija	nepoznata
Krovna kon. + pokrov:	drvena konstrukcija pokrivena crijepom
Limarija:	od pocinčanog lima
Fasada:	žbuka (djelomično oštećena)

STAN

Etaža:	II kat
Vanjska stolarija:	drvena
Pregradni zidovi:	opeka
Obrada zidova:	ožbukani i obojeni, djelomično obloženi keramičkim pločicama
Obrada podova:	keramičke pločice, parket i laminat
Obrada stropova:	ožbukani i obojeni
Unutarnja stolarija:	drvena
Instalacije:	- Elektroinstalacije: izvedene
	- Vodovoda: izvedene
	tople sanit. vode - električni bojler
	- Kanalizacije: izvedene
	- Plina: nisu izvedene
	- Grijanja: nisu izvedene (lokalno na struju)
	- Hlađenja: nisu izvedene (lokalno klima uređaj)
	- Dodatne instalacije: nema
Sanitarije:	standardne
Okoliš:	susjedne građevine/javna prometnica
Ostalo:	na dan očevida stambena zgrada se koristi za trajni i privremeni boravak

FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA PRILIKOM OČEVIDA

Južno pročelje



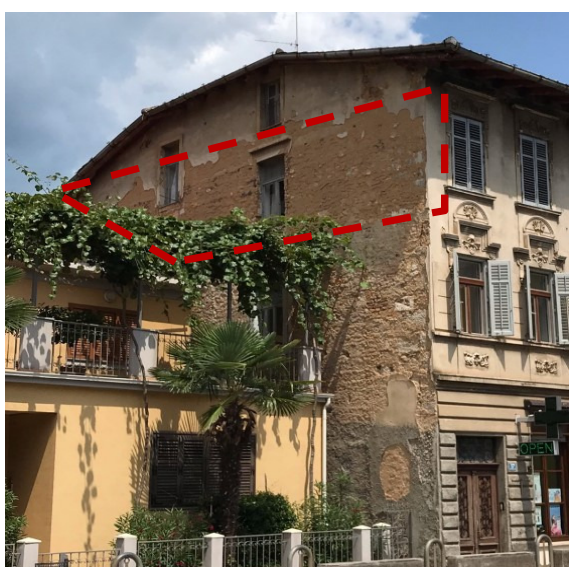
Istočno pročelje



Sjeverno pročelje



Zapadno pročelje



STUBIŠTE



STAN

Hodnik

Soba 1



Soba 2



Soba 3



Soba 4



Kuhinja



Dnevni boravak i blagovaona



wc sa tuš kadom



Kupaona



6. TRŽISNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

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.

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema podacima i komentaru Burze nekretnine (www.burza-nekretnine.com) i BN indeksa (jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske).

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste.

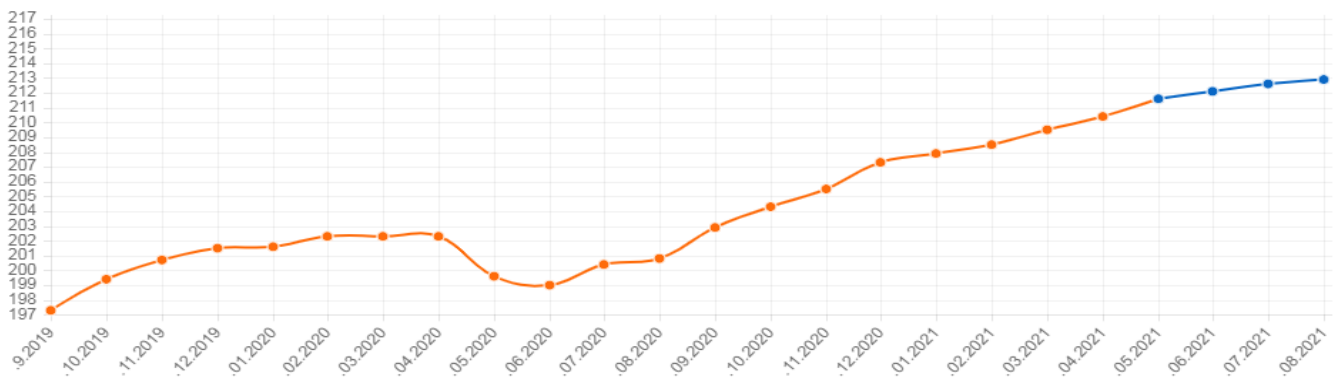
Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.



Preuzeto sa internet stranica (www.burza-nekretnine.com)

ODABIR METODE IZRACUNA TRŽISNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina NN 105/2015 od 26.06.2014. godine.

Propisana i odabrana metoda procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:


POREDBENA METODA

POREDBENA METODA je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, procjenu vrijednosti obiteljskih kuća, stanova, garaža kao i pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne vrijednosti (transakcije) iz sustava eNekretnina.

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

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI KORIŠTENIH ZA UTVRĐIVANJE PARAMETARA MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČENJA

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE 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
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	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

Preuzeto sa internet stranica Državnog zavoda za statistiku (www.dzs.hr)

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Datum kupoprodaje	09.04.2019.	20.09.2017.	26.04.2021.	25.01.2017.	
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Ika	Ika	Ika	Ika	
	kat.čest.br.				
	856/1	829/1	820/1	863	
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
ID ZKC (eNekretnine)	1098683	756556	1468502	726590	
Prodajna cijena (kn)	816.733,50	710.513,55	319.833,89	563.483,62	
Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)	7,424850	7,479090	7,570033	7,513115	
Prodajna cijena (€)	110.000,00	95.000,00	42.250,00	75.000,00	
Površina (m2)	88,31	76,50	31,41	62,00	
Cijena (€/m2)	1.245,61	1.241,83	1.345,11	1.209,68	
Indeks razvijenosti MRRFEU					
Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	105,278	105,278	105,278	105,278	
Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	105,278				
Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00	
Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	1.245,61	1.241,83	1.345,11	1.209,68	
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika < ± 30%)	10,07%				
Međuvremensko izjednačenje DZS					
Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	119,24	105,46	132,80	102,25	
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	132,80				
Koeficijent korekcije (B/A)	1,11	1,26	1,00	1,30	
Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	1.382,63	1.564,71	1.345,11	1.572,58	
Interkvalitativno izjednačenje					
Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Kontrola (čl. 19. Pravilnika ≤ ± 40%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Ukupna korigirana cijena (€/m2)	1.382,63	1.564,71	1.345,11	1.572,58	
Srednja vrijednost (€/m2)					1.466,26
Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti					
Apsolutno odstupanje od medijana	-91,04	91,04	-128,56	98,91	
Relativno odstupanje od medijana	-6,18%	6,18%	-8,72%	6,71%	
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	91,04	91,04	128,56	98,91	
Kvadrat odstupanja	8.288,28	8.288,28	16.527,67	9.783,19	
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
Medijan	1.473,67				
Standardna devijacija	103,55				
Dvostruka standardna devijacija	207,09				
Prosječno apsolutno odstupanje	102,39				

SREDNJA VRIJEDNOST:

$$92,15 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.466,26 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 135.115,86 \text{ €}$$

Srednji tečaj HNB-a:

1 € =	7,492196 kn
-------	-------------

$$92,15 \text{ m}^2 \quad \times \quad 10.985,51 \text{ kn/m}^2 \quad = \quad 1.012.314,50 \text{ kn}$$

Prema Prilogu 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 105/15) primjenjuje se koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi koji se dobiva prema izrazu:

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

Koeficijent katnosti stana k_k =	1,08
Koeficijent orijentacije stana k_o =	1,00
Koeficijent geografskog položaja stana k_{gps} =	0,92
Koeficijent utjecaja okoliša k_{uo} =	1,00
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja k_{sks} =	1,00
K_p =	1,00

$$92,15 \text{ m}^2 \quad \times \quad 10.985,51 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 1.012.314,50 \text{ kn}$$

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 105/15) primjenjuju se ostale odredbe Pravilnika koje utječu na utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine:

Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih šteta i nedostataka (Pravilnik čl.61.)

- utvrđena su oštećenja unutarnjih površina koja bitno ne utječu na umanjeње vrijednosti
- stanje cijelokupne građevine unutar koje se nalazi promatrana nekretnina uzeta je u obzir prilikom odabira poredbenih katastarskih čestica

Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (Pravilnik čl.62.)

- nisu utvrđene

TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA (TV):**1.012.314,50 kn**

$$TV / NGP \text{ ukupno} = 10.986 \text{ kn/m}^2 \text{ ili } 1.466 \text{ €/m}^2$$

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI (TV):

1. Suvlasnički dio: 1/3 etažno vlasništvo (E-1)	STAN+STUBIŠTE	1.012.314,50 kn
-------------------------------------------------	----------------------	------------------------

8. MISLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti, utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnina na dan 20.7.2021 godine:

na adresi: **Primorska ulica 17A, 51415 IKA**
Primorsko-goranska županija

predloženih od : **BERNY-COMMERCE D.O.O. U STEČAJU**
ULICA GRADA VUKOVARA 271, 10000 ZAGREB

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (TV):

SVEUKUPNO:
1.012.314,50

kn

ili

Srednji tečaj HNB-a iznosi:

1 € = 7,492196 kn

135.115,86 €

prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo:

1.010.000,00 kn

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih trenutno nedostupnim i neprocjenjivim parametrima.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje PDV ili porez na promet nekretnina.

Procjenitelj izjavljuje da je u svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina predmetnu procjenu obavio stručno u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa.

Procjena je izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

Rješenje o imenovanju za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina izdala je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu pod brojem 4 Su-402/15-12, prvi puta imenovan 2017. godine.

U Čakovcu, 7. rujan. 2021.

ELABORAT IZRADIO:

Matija Hlapčić, ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

9. PRILOZI

e-Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 06.09.2021. 23:41

Katastarska općina: 337765, IKA-OPRIĆ

Broj ZK uložka: 1106

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-8089/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	856/1	8	PRIMORSKA ULICA ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, PRIMORSKA ULICA	125 125	
		UKUPNO:		125	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	<p>Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)</p> <p>Temeljem zapisnika broj Z-9632/2011/1106 prenosi se slijedeći upis: Stan u II katu zgrade označen zelenom bojom, te 1/2 dijela stubišta u prizemlju, I i II kata na nacrtu označeno žutom bojom BERNY-COMMERCE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 57986893962, ULICA GRADA VUKOVARA 271, 10000 ZAGREB</p>	
1.3	<p>Zaprimljeno 04.03.2021.g. pod brojem Z-8089/2021</p> <p>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Bjelovaru, posl. br. 3 St-419/2020 od 02.03.2021., na nekretninama u A, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.</p>	na 1 (1.1), 1 (1.2)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1 (1/3)		
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-9632/2011/1106 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 28.07.2010. broj Z-3648/10</p> <p>Temeljem Rješenja posl.br.VII-Ovr-534/10-2 od 3. rujna 2010. godine Općinski sud u Opatiji određuje se osiguranje uknjižbom založnog pravo na nekretninama 1. etaži: 1/3 dijela, u A, a radi naplate novčane tražbine u iznosu od 5.039.285,41 kuna sa zakonskom zateznom kamatom kao i eventualne daljnje troškove za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA</p>	5.039.285,41 KN	
1.2	<p>Temeljem zapisnika broj Z-9632/2011/1106 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 28.07.2010. broj Z-3648/10</p> <p>Zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena.</p>		ČL.259. ST.2. OVRŠNOG ZAKONA
8.	Na suvlasnički dio: 1 (1/3)		

Katastarska općina: 337765, IKA-OPRIČ

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1106

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 12.04.2019.g. pod brojem Z-10687/2019 Prvenstveni red upisa: Z-10202/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. OVR-448/2019 08.04.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 854.763,15 (glavnica 772.850,08 Kn i kamata 81.913,07 Kn), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Rješenja, za korist: RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, AVENIJA DUBROVNIK 32, 10000 ZAGREB	854.763,15 KN	vezano uz B 1 (1.1)
8.2	Zaprimljeno 12.04.2019.g. pod brojem Z-10687/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. Ovršnog zakona).		na 8.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.09.2021.

e-Izvadak iz katastarskog plana

01. 09. 2021.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija

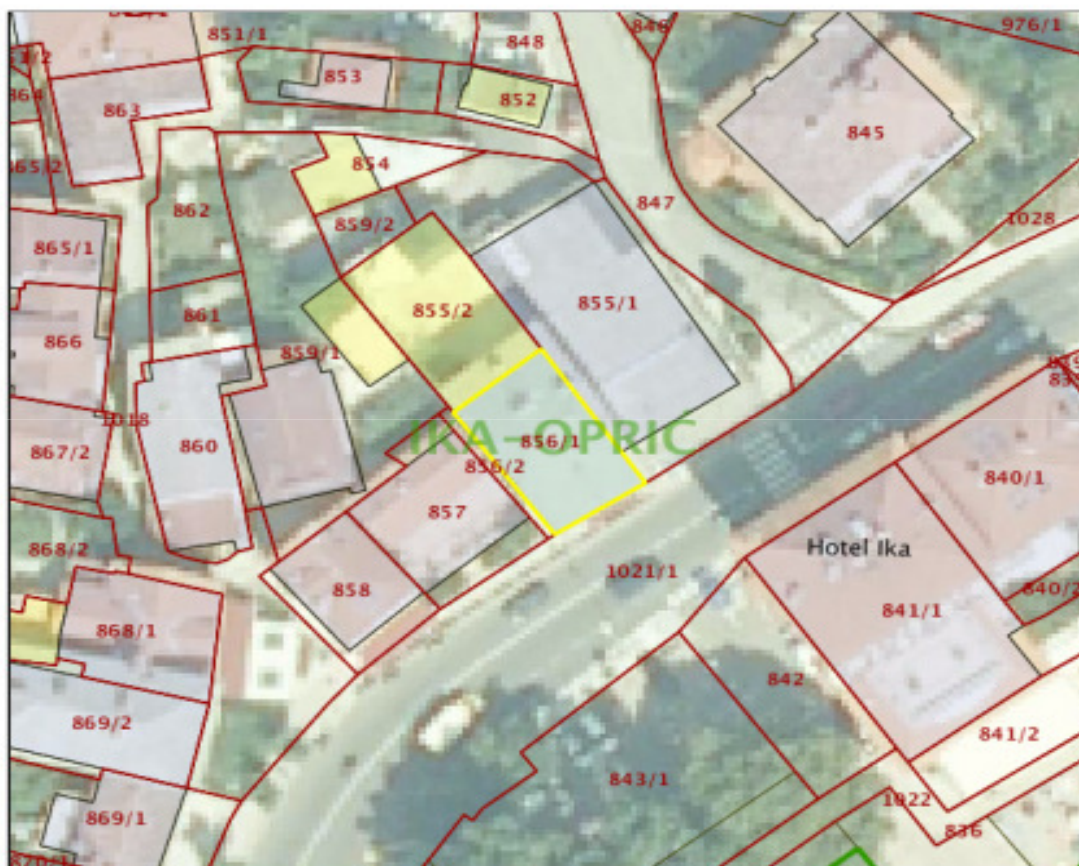


NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. IKA-OPRIČ, 337765
k.č. br.: 856/1

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorito mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 01.09.2021

Geoportal DGU



e-Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Rijeka
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OPATIJA
Stanje na dan: 31.08.2021. 23:24

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 337765, IKA-OPRIČ

Broj ZK uložka: 1106

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-8089/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	856/1	8	PRIMORSKA ULICA ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, PRIMORSKA ULICA	125 125	
		UKUPNO:		125	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
Temeljem zapisnika broj Z-9632/2011/1106 prenosi se sljedeći upis: Stan u II katu zgrade označen zelenom bojom, te 1/2 dijela stubišta u prizemlju, I i II kata na nacrtu označeno žutom bojom BERNY-COMMERCE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 57986893962, ULICA GRADA VUKOVARA 271, 10000 ZAGREB		
1.3	Zaprimljeno 04.03.2021.g. pod brojem Z-8089/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Bjelovaru, posl. br. 3 St-419/2020 od 02.03.2021., na nekretninama u A, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	na 1 (1.1), 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (1/3)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-9632/2011/1106 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 28.07.2010. broj Z-3648/10 Temeljem Rješenja posl.br.VII-Ovr-534/10-2 od 3. rujna 2010. godine Općinski sud u Opatiji određuje se osiguranje uknjižbom založnog pravo na nekretninama 1. etaži: 1/3 dijela, u A, a radi naplate novčane tražbine u iznosu od 5.039.285,41 kuna sa zakonskom zateznom kamatom kao i eventualne daljnje troškove za korist: REPUBLIKA HRVATSKA	5.039.285,41 KN	
1.2	Temeljem zapisnika broj Z-9632/2011/1106 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 28.07.2010. broj Z-3648/10 Zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena.		ČL.259. ST.2. OVRŠNOG ZAKONA
8. Na suvlasnički dio: 1 (1/3)			

Katastarska općina: 337765, IKA-OPRIĆ

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1106

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 12.04.2019.g. pod brojem Z-10687/2019 Prvenstveni red upisa: Z-10202/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. OVR-448/2019 08.04.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 854.763,15 (glavnica 772.850,08 Kn i kamata 81.913,07 Kn), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Rješenja, za korist: RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, AVENIJA DUBROVNIK 32, 10000 ZAGREB	854.763,15 KN	vezano uz B 1 (1.1)
8.2	Zaprimljeno 12.04.2019.g. pod brojem Z-10687/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. Ovršnog zakona).		na 8.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 31.08.2021.

Rješenje o imenovanju vještaka



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-131/2021-4
Varaždin, 11. ožujka 2021.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Matija Hlapčić ing. građevinarstva iz Čakovca, Kralja Zvonimira 7 A, OIB: 55249857658, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-402/2015-12 od 31. ožujka 2017. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 8. travnja 2021.

Obrazloženje

Matija Hlapčić, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, ugovor o osiguranju od odgovornosti iz djelatnosti sudskog vještaka te potvrde o stručnim usavršavanjima).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), 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 i uprave RH.

Predsjednik suda
Zdravko Pintarić