

20/8
ŽELJANA NEKRETNINE d.o.o.
Zagreb, Ulica Dore Pfanove 3
OIB: 73187372375

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Stalna služba u Slavonskom Brodu

Primljeno neposredno - preko posla (obično - preporučeno)
09-07-2020 god u primjeraka

sa priloga i rubrika

Podnesak stigao poštom otvoren - s oštećenim omotom

Predan na poštu preporučeno dana 07.07.2020. god

Plaćena pristojba 35000, Slavonski Brod

manje plaćeno k. p. 13 primljen bez pristojbe.

Primljene vrijednosti (novac, državni biljezi i sl.)

Na broj: St-248/202

Potpis djelatnika:

Podnesak: razlučnog vjerovnika kojim dostavlja procjenu nekretnine koja čini predmet stečajne mase u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iz GRAND ALTEKS d.o.o.

Razlučni vjerovnik dostavlja u spis procjenu vrijednost nekretnine koja čini stečajnu masu, a koja je opterećena razlučnim pravom i to:

- nekretnina upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Pag to:
k.č.br. 1074/567 k.o. 321524, NOVALJA - I, z.k.ul.br. 48 u naravi Kuća i dvorište iza Markovićeve kuće površine 809 m² (od čega kuća iza Markovićeve kuće površine 216 m², dvorište iza Markovićeve kuće površine 593 m²) i to:
7. Suvlasnički dio: 15,54/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)
Dio ukupne nekretnine upisane u AI povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: STAN 7- II kat, četverosobni, površine 61,05 m², sa loggiom površine 14,27 m², te parking mjestom P7 u prizemlju površine 12,50 m², u nacrtu označeno svjetlozelenom bojom.

Procjenu je izradio stalni sudski vještak ing.građ. Vjeko Dizdar, a nekretnina je procijenjena na 603.000,00 kuna. Razlučni vjerovnik predlaže tijekom postupka odrediti vrijednost nekretnine upravo u iznosi iz procjene, te istu unovčavati sukladno čl. 247. i dr. Stečajnog zakona.

ŽELJANA NEKRETNINE d.o.o.
Zagreb, Ulica Dore Pfanove 3


Željana Barbarić Dragičević, direktorica

U Zagrebu, 06.07.2020. godine

ŽELJANA NEKRETNINE
d.o.o.
Zagreb



Stjepana Radića 16a, 23000 Zadar, OIB 80429233542
tel. 023/235-339, fax. 023/239-203, mob. 098/449-888
E-mail: ured@validus-zadar.hr

PROCJEMBENI ELABORAT - 89/20



Nekretnina: **Stan na drugom katu**

Lokacija: **Klabučić 4, 53291 Novalja**

Naručitelj: **ŽELJANA NEKRETNINE d.o.o., Dore Pfanove 3, Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

Vjeko Dizdar, ing.grad.

stalni sudski vještak za procjene nekretnosti



Zadar, 25. lipnja 2020. godine

NARUČITELJ: ŽELJANA NEKRETNINE d.o.o., Dore Pfanove 3, Zagreb
VLASNIK: STEČAJNA MASA IZA GRAND ALTEKS D.O.O. za 1/1
IZVRŠITELJ: VALIDUS d.o.o., Stjepana Radića 16a, Zadar

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Stan na drugom katu
Adresa:	Klabučić 4, 53291 Novalja
Zemljišnoknjižni uložak:	48
Zemljišnoknjižni poduložak:	7
Zemljišnoknjižna čestica:	1074/567
Katastarska općina:	Novalja - I
Namjena:	Stambena
Datum pregleda građevine:	25.6.2020.
Svrha procjenjivanja:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretninu : Stan na drugom katu
na adresi: Klabučić 4, 53291 Novalja

iznosi :

603.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,562861 kn

79.683,40 €

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



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Zadar, Ulica plemića Borelli 9
Predsjednik suda
Broj: 4. Su - 698/16
Zadar, 6. veljače 2017.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14, 123/15 i 29/16) predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

riješio je

1. Vjeko Dizdar, ing. grad., iz Zadra, Put Stanova 122 a, rođen 6. svibnja 1980. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.
2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 6. veljače 2017. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dana 28. prosinca 2016. Vjeko Dizdar, ing. grad., podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio: potvrde o stručnoj usavršavanju, popis izvršenih vještačenja, rješenja Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 279/12 od 4. veljače 2013. i 4. Su: 279/12-18 od 18. studenog 2014., uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja Allianz Zagreb d.d., broj: 1500-173117855.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 279/12 od 4. veljače 2013. utvrđeno je da je Vjeko Dizdar, ing. grad. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na rok od 4 (četiri) godine, a rješenjem broj: 4. Su: 279/12-18 od 18. studenog 2014. imenovanom je proširena djelatnost vještačenja i na procjene nekretnina.

Dostavljenom policom osiguranja Allianz Zagreb d.d., broj: 1500-173117855 utvrđeno je da je osiguranik Vjeko Dizdar osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 1. veljače 2017. do 1. veljače 2018. na iznos od 200.000,00 kn.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.



SADRŽAJ:

- 1. NALAZ**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Odabir metode procjenjivanja**
- 5. Tehnički opis nekretnine**
- 6. Rekapitulacija površina**
- 7. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina**
- 8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom**
 - 8.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**
 - 8.2. Interkvalitativno izjednačenje (za odstupanje u kakvoći)**
- 9. MIŠLJENJE**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije**
 - dokumentacija**

1. NALAZ

Prema zadatku naručitelja, izvršio sam procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi stan na drugom katu.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 25.6.2020.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	neslužbena kopija izvotka iz ZK od 30.6.2020. godine
Katastarska općina:	Novalja - I
Zemljišnoknjižna čestica:	1074/567
Zemljišnoknjižni uložak:	48
Zemljišnoknjižni poduložak:	7
Opis nekretnine:	Stan na drugom katu
Površina zemljišta:	809 m ²
Vlasnik:	STEČAJNA MASA IZA GRAND ALTEKS D.O.O. za 1/1
Teret:	prema ZK izvotku u prilogu elaborata

LEGALITET

U izvotku iz zemljišne knjige upisana je pozitivna zabilježba na temelju Uvjerenja za uporabu klasa: 361-05/12-01/17, ur.broj: 2125/1-08-2-12-04 od 12.9.2012. godine, slijedom kojega zgrada ima legalitet u prostoru.

LOKACIJA

Predmetni stan se nalazi u stambenoj zgradi u Novalji, u sjeverozapadnom dijelu grada. Nalazi se na udaljenosti cca 270 m od mora, cca 650 m od centra grada i cca 220 m od obilaznice.



3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 25.6.2020.
Datum kakvoće: 25.6.2020.
Datum vrednovanja: 25.6.2020.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Izvadak iz ZK Općinskog suda u Zadru - neslužbena kopija
2. Izvod iz katastarskog plana - neslužbena verzija

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• **Zakoni:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09,
Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)

• **Podzakonski akti:**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19)
Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine (NN 98/18)
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• **Stručna literatura:**

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Publikacija "Financijska stabilnost", HNB br. 20 od svibnja 2019., www.hnb.hr
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

Napomena: Predmet ovog Elaborata procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

4. Odabir metode procjenjivanja

4.1. Opis metoda procjenjivanja

4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeno u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

4.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

4.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

Zaključak:

Obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrditi će se POREDBENOM METODOM.

5. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je stan na drugom katu zgrade u Novalji, Klabučići 4. U neposrednoj blizini nalaze se svi potrebni sadržaji.

OPĆENITO

Godina izgradnje: 2005
Godina adaptacije: -
Katnost: Pr+2
Vertikalna komunikacija: unutarnje stubište

KONSTRUKCIJA

Temelji: armiranobetonski
Nosiva konstrukcija: od blok opeke s ab serklažima
Pregradni zidovi: šuplja opeka
Međukatna konstrukcija: armiranobetonska
Krovište i pokrov: armiranobetonsko, četverostrešno, s pokrovom crijepom

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje: toplinska žbuka sa završnim silikatnim slojem
Obrada podova: keramičke pločice i parket
Obrada zidova: žbukani i bojani, dijelom keramičke pločice
Obrada stropova: žbukani i bojani
Unutarnja stolarija: drvena, oličena
Vanjska stolarija: od PVC profila, ostakljena izo staklom, s PVC roletama

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod: instalacija i priključak na vodovodnu mrežu
Kanalizacija: instalacija i priključak na septičku jamu
Struja: instalacija i priključak na NN mrežu
Telefon: instalacija i priključak na TK mrežu
Plin: -
Grijanje: klima uređaji
Dodatne instalacije: portafon

STANJE - ODRŽAVANJE

Ispodprprosječno. Uočeni tragovi vlaženja na vanjskim zidovima. Nije montirana sanitarna oprema.

VANJSKO UREĐENJE

Troškovi vanjskog uređenja sadržani su u jediničnoj cijeni izgradnje građevine.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je dobra - blizina glavnih gradskih prometnica i javnog gradskog prijevoza.

6. Iskaz površina

Površina je preuzeta iz ZK izvatka i korigirana koeficijentima prema pravilniku:

6.1. Korisna vrijednost površina (KVP)

Z.K.UL. 48; PODUL. 7

			KVP
stan	61,05	1,00	61,05 m ²
lođa	14,27	0,75	10,70 m ²
parkirno mjesto	12,50	0,10	1,25 m ²
			73,00 m ²
KVP =			73,00 m ²

6.2. Bruto razvijena površina (BRP)

BRP =	KVP	x	k	
BRP =	73,00	x	1,20	
BRP =				87,60 m ²

6.3. Bruto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h	
BVO =	87,60	x	3,00	
BVO =				262,81 m ³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

KVP =	73,00	m ²
BRP =	87,60	m ²
BVO =	262,81	m ³

7. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 Kupoprodajni ugovor (izvor podataka eNekretnine - ID ZKC 1178697)
NOVALJA, stan u istoj zgradi, površine 66,15 m²

Sklopljen: 17.10.2019.
Površina: 66,15 m²
Cijena: 482.974,83 kn
Cijena po m²: 7.301,21 kn
Cijena: 65.000,00 €
Cijena po m²: 982,62 €

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN): 120,35
Srednji tečaj HNB na dan ugovora: 7,430382 kn

Usporedba 2 Kupoprodajni ugovor (izvor podataka eNekretnine - ID ZKC 1110523)
NOVALJA, stan u susjednoj zgradi, površine 53,39 m²

Sklopljen: 8.5.2019.
Površina: 53,39 m²
Cijena: 385.163,22 kn
Cijena po m²: 7.214,15 kn
Cijena: 52.000,00 €
Cijena po m²: 973,97 €

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN): 119,24
Srednji tečaj HNB na dan ugovora: 7,406985 kn

Usporedba 3 Kupoprodajni ugovor (izvor podataka eNekretnine - ID ZKC 833243)
NOVALJA, stan u susjednoj zgradi, površine 54,28 m²

Sklopljen: 19.1.2018.
Površina: 54,28 m²
Cijena: 390.816,00 kn
Cijena po m²: 7.200,00 kn
Cijena: 52.622,85 €
Cijena po m²: 969,47 €

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN): 110,54
Srednji tečaj HNB na dan ugovora: 7,426736 kn

Usporedba 4 Kupoprodajni ugovor (izvor podataka eNekretnine - ID ZKC 749495)
NOVALJA, stan u susjednoj zgradi, površine 65,65 m²

Sklopljen: 18.5.2017.
Površina: 65,65 m²
Cijena: 534.743,06 kn
Cijena po m²: 8.145,36 kn
Cijena: 72.000,00 €
Cijena po m²: 1.096,73 €

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN): 106,58
Srednji tečaj HNB na dan ugovora: 7,426987 kn

Trenutno aktualni Indeks cijena stambenih nekretnina za međuvremensko izjednačenje:

120,35

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporediva nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačenjem putem Indeksa cijena stambenih nekretnina i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačenja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cjelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

8.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾							
Indices (Q 2015 = 100) ²⁾							
Godina	Trimesečje	Ukupna	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Iskran	Ostale
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Iskran coast	Other
2015	Q1	101,21	99,07	101,72	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2016	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
2017	Q1	109,44	99,03	111,55	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
2018	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	128,06	137,38	120,35	109,64

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
Novalja, ista zgrada	65.000,00	120,35	120,35	1,00	65.000,00
Novalja, susjedna zgrada	52.000,00	119,24	120,35	1,01	52.484,07
Novalja, susjedna zgrada	52.622,85	110,54	120,35	1,09	57.292,92
Novalja, susjedna zgrada	72.000,00	106,58	120,35	1,13	81.302,31

* izvor: www.dzs.hr

8.2. Interkvalitativno izjednačenje (za odstupanje u kakvoći)

Klabučić 4, 53291 Novalja	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Klabučić 4, 53291 Novalja	Novalja, ista zgrada	Novalja, susjedna zgrada	Novalja, susjedna zgrada	Novalja, susjedna zgrada
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	65.000,00	52.484,07	57.292,92	81.302,31
Netto korisna površina	73,00	66,15	53,39	54,28	65,65
Cijena po metru kvadratnom	--	982,62	983,03	1.055,51	1.238,42
Indikator vrijednosti	1.064,89	982,62	983,03	1.055,51	1.238,42

STATISTICKA OBRADA I IZRACUN:					
Odstupanje od prosjeka:		82,28	81,86	9,39	-173,53
Odstupanje od prosjeka u postotku:		8%	8%	1%	16%
Kvadrat odstupanja:		6.770	6.701	88	30.112
Standardno odstupanje:	104,49	10%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	208,98	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi (Kp)	
Koeficijent katnosti stana (Kk): (II. kat i Pk - predzadnja i zadnja etaža)	1,00
Koeficijent orijentacije stana (Ko): (dvostrano - poprečno)	1,08
Koeficijent geografskog položaja stana - dnevnog boravka (Kgps): (jugozapad)	1,08
Koeficijent utjecaja okoliša (Kuo): (prosječan standard)	1,00
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (Ksks): (nije pod utjecajem)	1,00

$$Kp = 0,28 \times Kk + 0,09 \times Ko + 0,22 \times Kgps + 0,27 \times Kuo + 0,14 \times Ksks$$

$$Kp = 0,28 \times 1,00 + 0,09 \times 1,08 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 = 1,025$$

Indikator TV po m²	=	1.064,89	x	1,025	1.091,52 €/m²
Tržišna vrijednost nekretnine (€):					79.683,40 €
Tržišna vrijednost nekretnine (kn):					602.634,45 kn
Tržišna vrijednost nekretnine (kn) - zaokruženo:					603.000,00 kn

9. MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Stan na drugom katu
na adresi: Klabučić 4, 53291 Novalja
z.k.č.: 1074/567
k.o.: Novalja - I
z.k.uložak: 48
poduložak: 7

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

603.000,00 kn

79.683,40 €

1€ = 7,562861 kn

Zadar, 25. lipnja 2020. godine

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

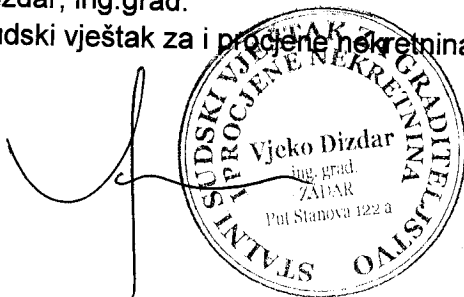
Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine, izvatici iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama, te pravilima struke.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno, kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Vjeko Dizdar, ing.građ.

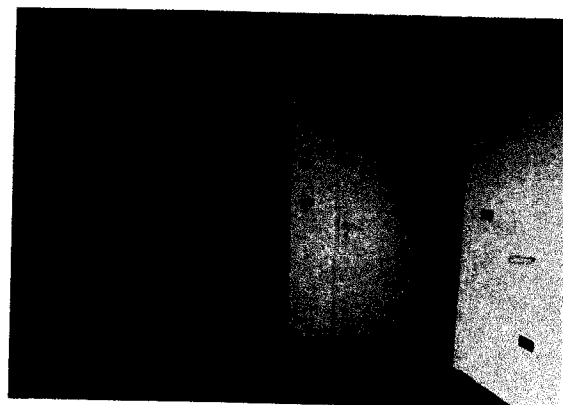
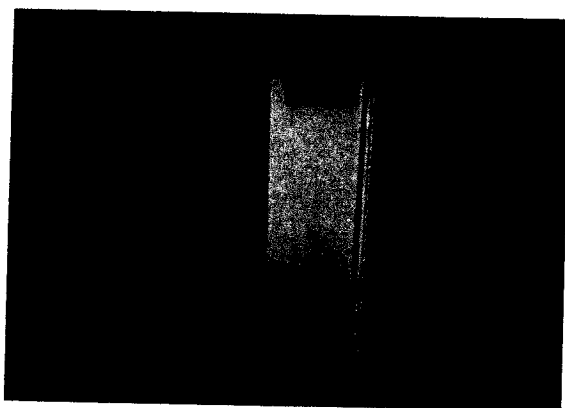
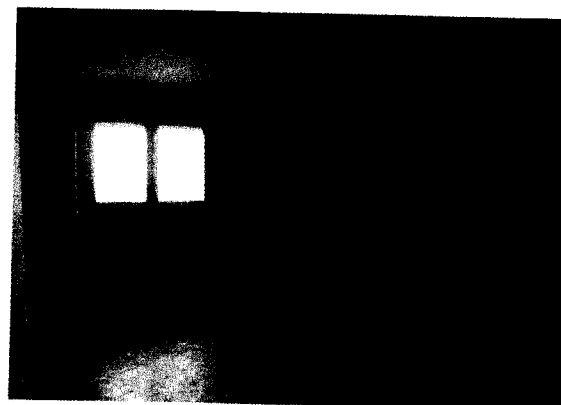
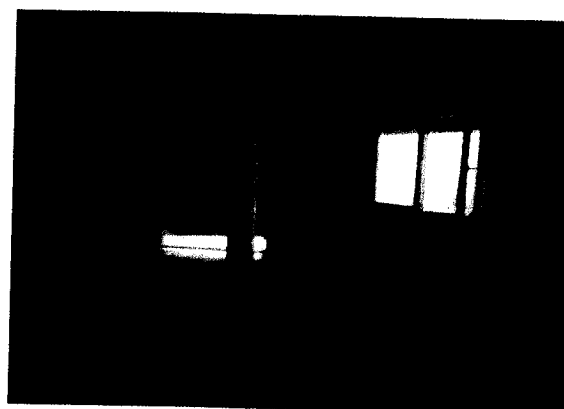
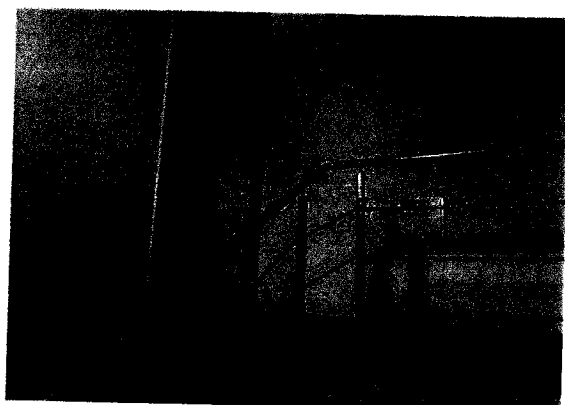
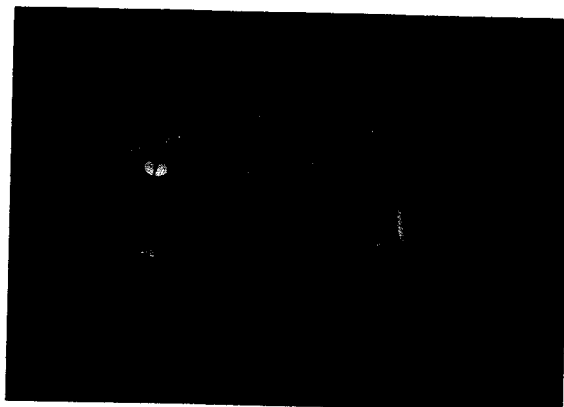
Stalni sudski vještak za i procjene nekretnina

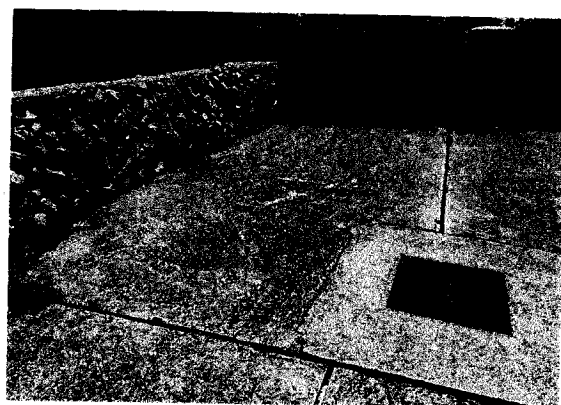
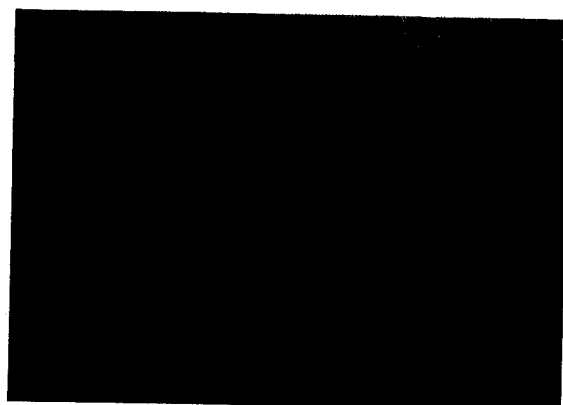
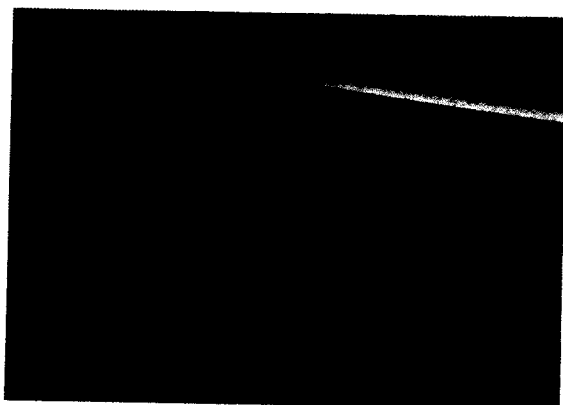
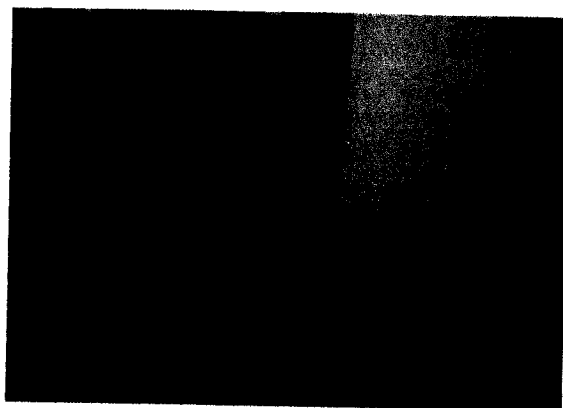
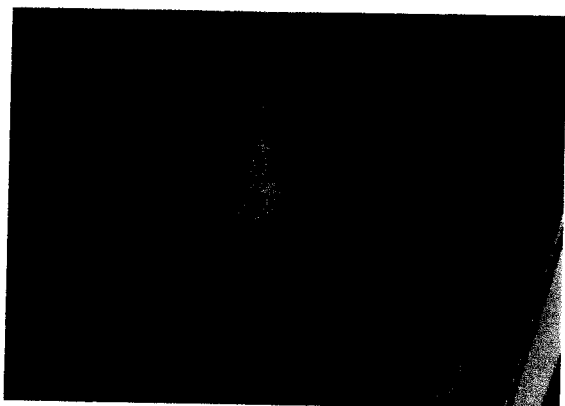
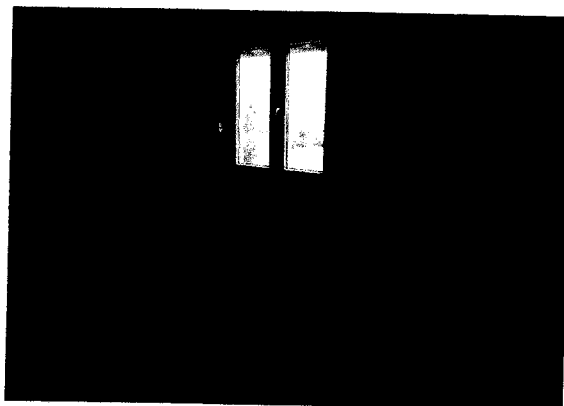
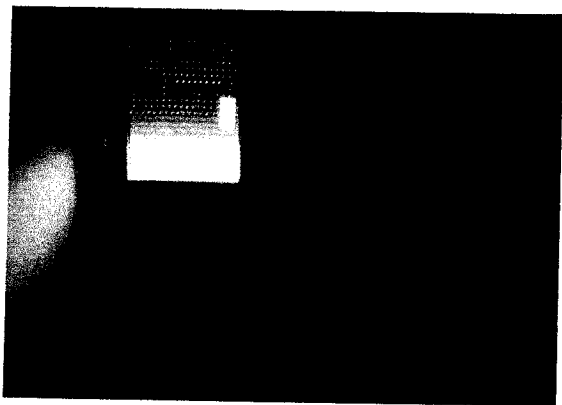


VALIDUS d.o.o.
ZADAR

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAG
Stanje na dan: 30.06.2020. 00:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 321524, NOVALJA - I

Broj ZK uložka: 48

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3992/2020
Aktivne plombe: Z-9868/2020 (E-7)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1074/567	KUĆA I DVORIŠTE IZA MARKOVIĆA KUĆE			809	
		KUĆA IZA MARKOVIĆA KUĆE			216	
		DVORIŠTE IZA MARKOVIĆA KUĆE			593	
		UKUPNO:			809	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 24.09.2012. broj Z-2752/12	
2.1	Na temelju čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11), upisuje se Zabilježba da je za građevinu upisanu na kat.čest. 1074/567 Kuća iza Markovića kuće sa 216 m2 i dvorište iza Markovića kuće sa 593 m2, upisane u A-I, - priložen akt za uporabu građevine - Uvjerenje za uporabu građevine Upravnog odjela za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode, te komunalno gospodarstvo Ličko-senjske županije Odsjek za graditeljstvo Ispostava Novalja, Klasa: 361-05/12-01/17, Ur.br: 2125/1-08-2-12-04 od 12.09. 2012.g. .	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 15,54/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)	
	Dio ukupne nekretnine upisane u AI povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: STAN 7- II kat, četverosobni, površine 61,05 m2, sa loggiom površine 14,27 m2, te parking mjestom P7 u prizemlju površine 12,50 m2, u nacrtu označeno svjetlozelenom bojom, za korist:	
	STEČAJNA MASA IZA GRAND ALTEKS D.O.O., OIB: 93905368313, TRG SLOBODE 8, 31000 OSIJEK	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 7 (15,54/100)			
1.3	Zaprimljeno 03.03.2017.g. pod brojem Z-4831/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma br.315/06 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 31.07.2006.g. soleminizirano po javnom bilježniku Iva Hanžeković Živković i Lada Škaričić-Sinčić iz Zagreba posl. br. OU-705/06-1 od 03.08.2006.g. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A-I, STAN 7 II kat, u iznosu od 560.400,00 kn, s povratom u 84 jednaka mjesečna anuiteta od kojih prvi dospijeva na plaćanje dana 01.11.2006.g., a posljednji anuitet dospijeva na plaćanje dana 01.10.2013.g., uvećano za redovne ugovorene kamate, eventualne zatezne kamate koje su promjenjive i obračunavaju se sukladno zakonskim propisima kao i za eventualne troškove utvrđene u Ugovoru, sa klauzulom ovrhe, u korist:	560.400,00 KN	PRVENSTVENI RED UPISA Z-1937/06 na 1.1, 1.2
1.4	Zaprimljeno 17.02.2020.g. pod brojem Z-3992/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o ustupu i prijensu tražbine od 30.01.2020.g., ovjeren pod brojem OV-760/2020 dana 30.01.2020.g. i Potvrde od 05.02.2020.g., ovjerene pod brojem OV-936/2020, kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba, Generalne punomoći od 04.02.2020.g., ovjerene pod brojem: V-20190211-190160 po javnom bilježniku Jean-Joseph Wagner u Sanemu (Luksemburg) dana 08.02.2019.g., uz Apostille od 11.02.2019.g., Ovjerenog prijevoda s engleskog jezika stalnog sudskog tumača za francuski, ruski i engleski jezik Petre Pasarić iz Zagreba, pod brojem OV22/2019 od 15.02.2020.g., Ovjerenog prijevoda s fracuskog jezika od 22.02.2020.g.,pod brojem OV18/2019, kod stalnog sudskog tumača za francuski, ruski i engleski jezik Petre Pasarić iz Zagreba, sve preslike ovjerene kod javnog bilježnika Ilinke Lisonke iz Zagreba pod brojem OV-1142/20, dana 10.02.2020.g., Izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 10.veljače 2020.g., i Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku-Stalna služba u Slavonskom Brodu pod brojem: 7/St-752/2018-31 od 27.01.2020.g., sa APS DELTA S.A., OIB:45421012929, 1. RUE JEAN PIRET, L2350- LUKSEMBURG za korist: ŽELJANA NEKRETNINE D.O.O., OIB: 67703502906, MESNIČKA 37, ZAGREB. ŽELJANA NEKRETNINE D.O.O., OIB: 67703502906, MEŠNIČKA ULICA 37, 10000 ZAGREB		Prvenstveni red upisa na Z-1937/06 na 1.3

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.06.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVALJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. NOVALJA, 321524
k.č. br.: 1074/567

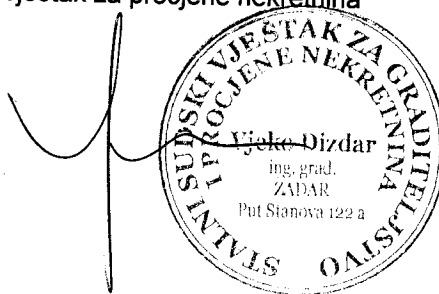
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 15.06.2020

Izradio:
Vjeko Dizdar, ing.građ.
stalni sudski vještak za procjene nekretnina



VALIDUS d.o.o.
ZADAR

Zadar, 25. lipnja 2020. godine