NARUČITELJ: Ivka Malenica, Rudeška cesta 65, Zagreb,
OIB: 78255860539

NEKRETNINA: Stambena zgrada, Braće Turčić 3, Malinska, k.č.br. 3549, k.o. Malinska - Dubašnica , broj ZK uloška: 2890

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Tržišna vrijednost nekretnine – stambena zgrada: 1.300.000,00 KUNA
Tržišna vrijednost nekretnine – stambena zgrada: 173.086,40 EUR-a

Zagreb, 22.12.2021. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PROCJENU NEKRETNINA GRADITELJSTVO
Ela Mihovilović Brkić
dipl.ing.grad.
Gustava Krkleca 18
Zagreb

Sadržaj

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 1
1. UVOD 4
2. ZADATAK 5
3. OPIS LOKACIJE, IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I OPĆENITI PODATCI 6
4. TEHNIČKI OPIS 7
5. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA 8
6. TRŽIŠNA ANALIZA 9
6.1. Tržište nekretninama Primorsko-goranske županije 9
7. PROCJENA 10
8. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE 16
9. ZAKLJUČAK 16
10. PRATEĆA DOKUMENTACIJA 17

1. UVOD

Izvršena je procjena TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine:
Stambena zgrada, Braće Turčić 3, Malinska, k.č.br. 3549, k.o. Malinska - Dubašnica , broj ZK uloška: 2890

te iznosim svoje mišljenje u ovom izvješću.
Predmet ovog Elaborata procjene tržišne vrijednosti nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravno - pravnog naslova. Pri izradi ove procjene nije predočena cjelokupna originalna dokumentacija te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-posjedovni list, e-izvod iz katastarskog plana, grafički izvod iz PPU-a, Geoportal DGU, UPU, ISPU, e-nekretnine...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Procjenjuje se vrijednost predmetnih nekretnina na dan vrednovanja.

Popis primijenjenih propisa

1. Građevinski propisi:
   Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
   Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
   Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

2. Propisi o vrednovanju:
   Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
   Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
   Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
   Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m^3 etalonske građevine (NN 59/10)

3. Propisi o vlasništvu
   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, 143/12)
   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)
   Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
   Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

4. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb, 2016. godine

2. ZADATAK

Na zahtjev potencijalnog kupca izrađena je procjena vrijednosti nekretnine, a sve sukladno tržišnim kretanjima procjene vrijednosti nekretnina.

Od strane stranke, dostavljena je sljedeća dokumentacija:

- Građevinska dozvola iz 1990. godine, Projekt za građevinsku dozvolu, Rješenje o izvedenom stanju iz 2015. godine, nacrti iz legalizacije

Dodatno korištena dokumentacija:

- Podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena putem e-Nekretnina
- Izvadak iz katastarskog plana
- Izvadak iz zemljišnih knjiga
- Tečajna lista HNB-a

Istraživanje smo proveli da bi dali svoje mišljenje U tu svrhu obavljen je uviđaj te se nakon prikupljanja podataka daje vještački nalaz i procjena, kako slijedi u daljnjem tekstu. Uviđaj je izvršen dana 15.12.2021. godine u prisustvu naručitelja procjene, u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina.

DAN OČEVIDA : 15.12.2021.

DAN KAKVOĆE : 22.12.2021.

DAN VREDNOVANJA : 22.12.2021.

Navedeni datumi su datumi na koje se odnosi izvješće odnosno zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano iz stanja nacionalne ekonomije i kupovne snage EUR-a na taj datum, a iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja.

3. OPIS LOKACIJE, IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I OPĆENITI PODATCI

Stambena zgrada sastoji se od suterena, prizemlja i dva kata, te se u njoj nalazi šest stambenih jedinica. Zgrada ima izvedene funkcionalne priključke na: električnu energiju, vodovod i odvodnju i telekomunikacijsku mrežu. Zgrada je smještena na vrlo dobroj lokaciji u ulici koja vodi prema plaži i moru na adresi Braće Turčić 3 i 5 u Malinskoj. Sama lokacija je vrlo dobro prometno povezana sa lokalnim cestama do glavne ceste na otoku Krku.

Lokacija nekretnine je povoljna za stambenu i poslovnu namjenu – prije svega za bavljenje turizmom. Cijela okolina je relativno mirna, dobro prometno povezana sa ostalim dijelovima naselja i otoka, a svi su pristupi zgradi asfaltirani i uređeni.
U neposrednoj blizini zgrade su svi potrebni sadržaji za boravak na otoku – plaža, restorani i slični sadržaji, a trgovine su udaljene nekoliko minuta hoda ili vožnje automobilom. Okruženje same zgrade su stambene zgrade sličnih karakteristika.

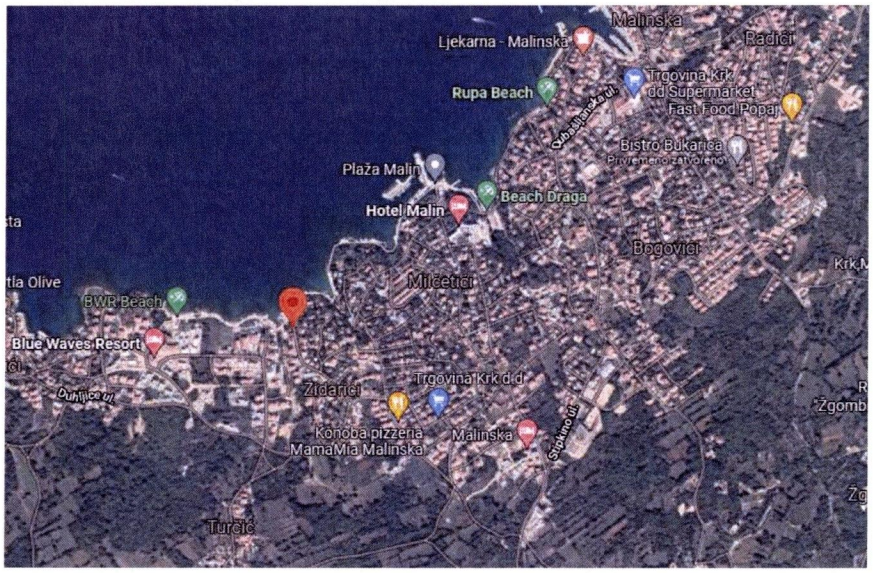
Malinska se smjestila uz sjeverozapadnu obalu otoka Krka, u prostranom zaljevu. Od Krčkog mosta je udaljena 15 km, a od grada Krka 12 km. Zračna luka Rijeka udaljena je 12 km. U prošlosti je Malinska bila poznata po svojoj sigurnoj luci, a danas je poznato turističko mjesto. Osim nekoliko hotela, velik je broj privatnih smještajnih jedinica. Upravo je u Malinskoj i obližnjim naseljima izgrađeno najviše apartmana od svih turističkih središta na otoku Krku.

Zgrada je ispravno identificirana u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu te su oni međusobno usklađeni.

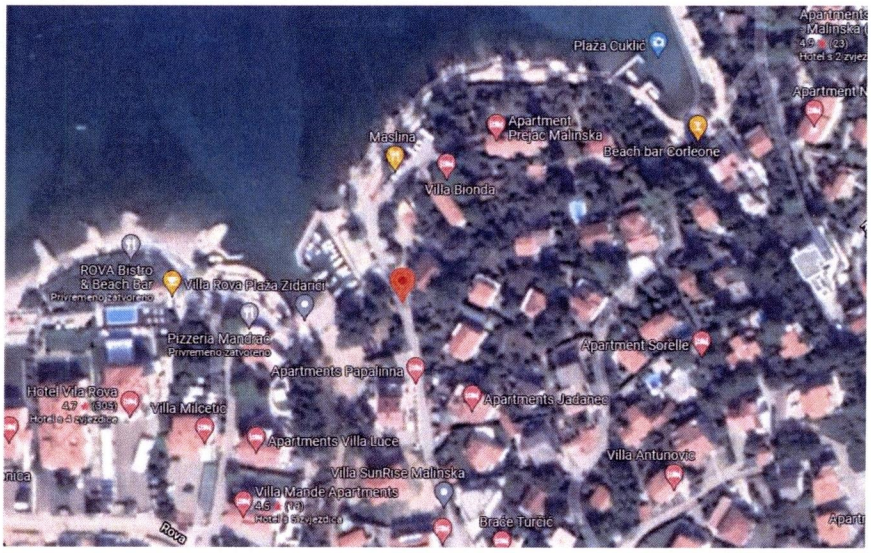
Prometna povezanost, izvor: google.com/maps:



Makro lokacija, izvor: google.com/maps:



Mikro lokacija, izvor: google.com/maps:



4. TEHNIČKI OPIS

- Vertikalna komunikacija je putem stubišta unutar same zgrade.
- **opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama individualne potrošnje**: I kategorija
- **opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima inapravama kolektivne potrošnje**: I kategorija
- **godina dovršenja izgradnje:** 1991

- **konstruktivni elementi:**

  temelji: armiranobetonski
  nosivi zidovi: armiranobetonski i blok opeka
  stropna konstrukcija: armiranobetonski

- **pregradni zidovi:** blok opeka, obostrano žbukano
- **stubište:** betonsko, završna obloga kamen, kamena ograda
- **krovište i pokrov:** drvena nosiva konstrukcija, pokrov od mediteran crijepa i lima
- **fasada:** fasadna žbuka, bojana
- **limarija:** pocinčani lim
- **dvorište:** uređeno kamenom i keramikom te ozelenjeno
- **instalacije:**

  vodovod – gradski, instalacije izvedene u cijelosti
  kanalizacija – gradski, instalacije izvedene u cijelosti
  elektroinstalacije – instalacije izvedene u cijelosti
  telefon – priključen
- **TV i UKV antena:** izvedeno
- **visina prostorija:** 260 cm
- **obrada podova:** keramičke pločice u kupaonici i kuhinji, ostale prostorije hrastov parket prve klase.
- **obrada zidova:** keramičke pločice u kupaonici, i kuhinji između elemenata, ostale prostorije žbukano cementnom žbukom, dvostruko gletano i bojano
- **obrada stropova:** dvostruko gletano i bojano poludisperzivnom bojom
- **vrsta grijanja:** plinsko etažno
- **vanjska stolarija:** drvena i PVC stolarija sa IZO staklom, vanjske drvene grilje
- **unutarnja stolarija:** drvena, obuhvatni dovratnici
- **ulazna vrata:** protuprovalna
- **održavanje:** stanje

5. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA

Sveukupna neto komercijalna površina koja se koristi u proračunske svrhe, prema izmjeri na licu mjesta te nacrtima iz legalizacije iznosi za građevinsku bruto površinu:

- Suteren = 96,88 x 0,80 x 0,50 = 38,75 m²
- Prizemlje = 102,68 x 1 x 0,80 = 82,14 m²
- 1. kat = 94,18 x 1 x 0,80 = 75,34 m²
- 2. kat = 60,14 x 1 x 0,80 = 48,11 m²

Sveukupna GBP površina: 353,88 m², a od toga je neto komercijalna površina = 244,34 m².
Procjena vrijednosti nekretnine vršiti će se prema površini od 244,34 m².

6. TRŽIŠNA ANALIZA

Iako je tržište stambenih nekretnina u 2020. pokazalo otpornost na krizu, u idućem bi razdoblju mogli jačati rizici za financijsku stabilnost povezani s njime, upozorila je Hrvatska narodna banka u publikaciji financijska stabilnost. Usprkos nepovoljnim gospodarskim kretanjima, potrese i nesigurnosti vezane uz pandemiju, zabilježen je daljnji porast cijena stambenih nekretnina i ubrzavanje stambenoga kreditiranja, te nastavak rasta građevinskog sektora, uz razmjerno blag pad ukupnog broja kupoprodajnih transakcija.
Prema HNB-u, budući da su prema brojnim pokazateljima cijene nekretnina trenutačno previsoke u odnosu na »ravnotežnu razinu«, nastavak snažnog rasta cijena mogao bi znatno povećati rizike povezane s njihovim padom i slabljenjem likvidnosti tržišta nekretnina.
Inače, godišnja stopa rasta cijena stambenih nekretnina u 2020. iznosila je 7,7 posto, i tek se blago usporila u odnosu na porast od 9 posto iz 2019. Time je razina indeksa cijena stambenih nekretnina za Hrvatsku u 2020. premašila razine otprije krize 2008. i dosegnula dosad najviše vrijednosti.

IZVOR: HNB, Novi list 7.lipanj 2021.

6.1. Tržište nekretninama Primorsko-goranske županije

Vlasnici gotovo svake treće lani prodane nekretnine u PGŽ-u postali su strani državljani.

Cijene stambenih objekata u Hrvatskoj tijekom 2020. godine bile su 7.7 posto više u odnosu na 2019., pri čemu je novogradnja poskupjela za 1.2, a postojeći objekti 8.5 posto, pokazuju podaci Državnog zavoda za statistiku (DZS) koji se zasnivaju na vrijednosti transakcija stambenim objektima. Tako je i u 2020. godini nastavljen rast cijena stambenih nekretnina, koji je prisutan od 2016. godine. No rast je usporio u odnosu na 2019. godinu, kada su cijene nekretnina porasle za devet posto u odnosu na 2018. godinu. Tijekom prošle godine cijene stambenih objekata u Zagrebu bile su u prosjeku 8.5 posto više nego 2019., na Jadranu 6.3 posto, te na ostalim područjima 10 posto više. Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2020. u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su bile više za 6.4 posto.

Pritom je u četvrtom kvartalu 2020. cijena novogradnje bila viša u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. godine za 0.2 posto, a postojećih stambenih objekata za 7.3 posto. Na godišnjoj razini cijene stambenih objekata u Zagrebu su porasle u prosjeku za 5.9 posto, na Jadranu šest posto, dok su na ostalim područjima cijene bile više za 8.9 posto. Cijene u zadnjem kvartalu 2019.. godine u odnosu na treće tromjesečje 2020. u prosjeku su bile više za 2.5 posto.

U 2021. se nastavlja trend rasta cijena nekretnina, koji je zabilježen i u mnogim zemljama EU. U Hrvatskoj se to najviše odnosi na Zagreb, gdje je puno veći raspon između prosječne cijene kvadrata koja je eksplodirala i prosječne plaće nego u ostatku države. U Zagrebu je naglašeno ulaganje u stanove za najam te kupci imaju preuveličana očekivanja od visine najamnina, pa bi na srednji rok to moglo uzrokovati balon-efekt kod nekretnina kupovanih na kredit.

Povećana potražnja i snažan porast javnih ulaganju u gradnju infrastrukture doveli su do nezamislivog skoka cijena sirovina u svijetu. Usporedno s time dogodili su se zastoji u proizvodnji i prometu diljem svijeta, uz poskupljenje energenata i radne snage. To znači da građevinari koji su ugovore o gradnji sklopili po starim cijenama, neće moći svoj posao privesti kraju, pa će doći do zastoja radova i propadanja tvrtki.

Međutim, cijene stanova zabrinjavajuće rastu. Prema Eurostatu, u drugom kvartalu ove godine stanovi u Hrvatskoj poskupjeli su gotovo 7 posto u odnosu na isti prošlogodišnji kvartal. Prema priopćenju Državnog zavoda za statistiku od 11.10.2021. koji izrađuje indekse cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2021., tržište se kretalo na slijedeći način:

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2021. u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 3,6%. U odnosu na drugo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,5%. Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 4,8%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2020. za 6,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2020. za 6,5%. Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2021. u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,9%, za Jadran za 1,2%, a za Ostalo za 5,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 7,0%, za Jadran za 6,4% i za Ostalo za 5,4%.

7. PROCJENA

7.1 OPIS METODA PROCJENJIVANJA

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 čestica, 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 te se uspoređuju 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. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

Naše poredbene nekretnine nalaze se u istom cjenovnom bloku, te će se samo cijena poredbenih nekretnina prilagoditi sukladno potrebnim koeficijentima ovisno o vremenu kada je izvršena transakcija.

Poredbenom metodom tržišna vrijednost nekretnine određuje se iz najmanje tri ostvarene transakcije nekretnine, a da je isto ostvareno u zadnjih četiri godine, a za ovu procjenu koristiti ćemo tri (3) ostvarene transakcije. Naše poredbene nekretnine nalaze se u istom cjenovnom bloku, te ćemo dobiti točan podatak o vrijednosti nekretnine. Podaci koji se upotrebljavaju su oni koji su evidentirani u bazi podataka o kupoprodajnim ugovorima na usporedivom području, a preuzimaju se od Porezne uprave sa stranice nekretnine.mgipu.hr. Kod usporedbe uvijek moramo odbaciti najvišu i najnižu vrijednost kako nam to nebi utjecalo na pravednu usporedbu te su iste odbačene odmah kod prikupljanja podataka. Temeljem članka 23. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „podatke koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnine treba procijeniti na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose“. Uz opravdani interes podaci o kupoprodajnim

cijenama mogu se pribavljati i iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje navode jedinice lokalne i područne samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkog tijela. Opravdani interes za pribavljane navedenih podataka imaju pravosudna i upravna tijela te ovlašteni sudski vještaci i procjenitelji u svrhu izrade procjembenih elaborata.

Za potrebe usporedbe korišteni su ostvareni kupoprodajni ugovori nekretnina u istom cjenovnom bloku, a evidentirani od strane Porezne uprave te preuzeti sa nekretnine.mgipu.hr. Sukladno čl.4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajenih okolnosti. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena. Prije međuvremenskog izjednačavanja grubo će se eliminirati transakcije koje odskaču svojim neuobičajenim okolnostima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitetnog izjednačenja. Dobivene transakcije sklopljene su u razdoblju od 2019. godine do 2020. godine te je potrebno sukladno čl. 7. Pravilnika provesti međuvremensko izjednačivanje pomoću indeksnih nizova (baznih indeksa) koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu na području Grada Zagreba. Za navedene nekretnine moramo provesti međuvremensko izjednačavanje jediničnih cijena koristeći podatke Državnog zavoda za statistiku.

ODABRANE NEKRETNINE ZA POREDBENU METODU

Prikaz poredbenih lokacija, izvor enekretnine.mgipu.hr



Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1434810
Datum pregleda	16.12.2021.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4234909
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.05.2021
Površina u prometu	265,56
Vrijednost nekretnine (KN)	2.020.482,90
Datum ugovora	09.03.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MALINSKA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Usporedba 1	
Opis:	
Stambena zgrada	
Datum sklapanja Ugovora:	1.10.2020
Površina (m²):	351,76
Cijena (kn):	1.750.000,00
Cijena (kn/m²):	4.974,98
Cijena (€):	233.333,33
Cijena (€/m²):	663,33
ICSN:	131,15
Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora:	7,5

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1332805
Datum pregleda	16.12.2021.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4351049
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.10.2020
Površina u prometu	351,76
Vrijednost nekretnine (KN)	1.750.000,00
Datum ugovora	01.10.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MALINSKA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Usporedba 2	
Opis:	
Stambena zgrada	
Datum sklapanja Ugovora:	1.3.2021
Površina (m²):	193,06
Cijena (kn):	909.868,44
Cijena (kn/m²):	4.712,88
Cijena (€):	121.315,79
Cijena (€/m²):	628,38
ICSN:	142,54
Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora:	7,5

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1542021
Datum pregleda	16.12.2021.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4610661
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.11.2021
Površina u prometu	414,28
Vrijednost nekretnine (KN)	2.437.662,17
Datum ugovora	21.09.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MALINSKA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Usporedba 3	
Opis:	
Stambena zgrada	
Datum sklapanja Ugovora:	21.9.2021
Površina (m²):	414,28
Cijena (kn):	2.437.662,17
Cijena (kn/m²):	5.884,09
Cijena (€):	325.021,62
Cijena (€/m²):	784,55
ICSN:	140,79
Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora:	7,5

MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE CIJENA (kn/m²)

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2] / Indices (Ø 2015 = 100)[2]					
		ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / 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
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

Lokacija	Kupoprodajna cijena / Oglašena cijena	Datum ugovora	Površina nekretnine koja se prodaje (m2)	Bazni* indeks na dan oglasa / sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)	kn/m²
k.o. Sveti Anton	1.750.000,00	1.10.2020	351,76	127,61	134,34	1,05	1.842.292,92	5.237,36
k.o. Sveti Anton	909.868,44	1.3.2021	193,06	132,80	134,34	1,01	920.419,63	4.767,53
k.o. Sveti Anton	2.437.662,17	21.9.2021	414,28	134,34	134,34	1,00	2.437.662,17	5.884,09
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA								5.296,33

Napomena: Za vrijednost baznog indeksa na dan vrednovanja (B) uzet je najbliži trenutno dostupni podatak, odnosno podatak za 2021., Q2

Nisu utvrđene pojave neuobičajenih ili osobnih okolnosti sukladno Članku 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, odnosno nisu utvrđena pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% (statistička obrada – odstupanje od prosjeka) od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Obzirom na navedeno nije izvršena eliminacija netipičnih iznosa.

Krk, k.o. Sveti Anton	Procjenjivana nekretnina Krk, k.o. Sveti Anton	Usporedba 1 Krk, k.o. Sveti Anton	Usporedba 2 Krk, k.o. Sveti Anton	Usporedba 3 Krk, k.o. Sveti Anton
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	1.842.292,92	920.419,63	2.437.662,17
Površina stambene zgrade	**244,34**	351,76	193,06	414,28
Cijena po metru kvadratnom	--	5.237,36	4.767,53	5.884,09
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	procjena	ugovor	ugovor	ugovor
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	1,00	1.842.292,92	920.419,63	2.437.662,17
Prilagođena prodajna cijena po m²	5.296,33	5.237,36	4.767,53	5.884,09
Datum transakcije (PRODAJE)	-	-	-	-
Prilagodba prema tržišnim kret. indeks	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	5.296,33	5.237,36	4.767,53	5.884,09
Vlasnička prava	uređeno	uređeno	uređeno	uređeno
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	5.296,33	5.237,36	4.767,53	5.884,09
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	vrlo dobra	vrlo dobra	vrlo dobra	vrlo dobra
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	5.296,33	5.237,36	4.767,53	5.884,09
Veličina zemljišta	244,34	351,76	193,06	414,28
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	5.296,33	5.237,36	4.767,53	5.884,09
Oblik zemljišta	dobar	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	5.296,33	5.237,36	4.767,53	5.884,09
Konfiguracija	dobra	slične	slične	slične
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	5.296,33	5.237,36	4.767,53	5.884,09
Gradivost	gradiva	gradiva	gradiva	gradiva
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	5.296,33	5.237,36	4.767,53	5.884,09
Cestovni pristup	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	5.296,33	5.237,36	4.767,53	5.884,09
Komunalna infrastruktura	da	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	5.296,33	5.237,36	4.767,53	5.884,09
Poboljšice: građevine	nema	nema	nema	nema
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	5.296,33	5.237,36	4.767,53	5.884,09
Indikator vrijednosti po m²	**5.296,33**	5.237,36	4.767,53	5.884,09
Statistička obrada, odstupanje od prosjeka (max ±30		1,11%	9,98%	-11,10%
Vrijednost stana prema poredbenoj metodi (KN):			**1.294.104,65 kn**	
Vrijednost stana prema poredbenoj metodi (€):			**172.301,47 €**	

Tečajna lista broj 246, utvrđena na dan 21.12.2021., a primjenjuje se od 22.12.2021. izdana od Hrvatske narodne banke, srednji tečaj - 1 euro = 7,5107 koji ćemo koristiti u daljnjem izračunu vrijednosti nekretnine.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 246

Utvrđena na dan 21.12.2021.

Primjenjuje se od 22.12.2021.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,731869	4,746107	4,760345
Kanada	124	CAD	1	5,128190	5,143621	5,159052
Češka	203	CZK	1	0,297091	0,297985	0,298879
Danska	208	DKK	1	1,007031	1,010061	1,013091
Mađarska	348	HUF	100	2,037102	2,043232	2,049362
Japan	392	JPY	100	5,834190	5,851745	5,869300
Norveška	578	NOK	1	0,737498	0,739717	0,741936
Švedska	752	SEK	1	0,726254	0,728439	0,730624
Švicarska	756	CHF	1	7,200175	7,221841	7,243507
Velika Britanija	826	GBP	1	8,788947	8,815393	8,841839
SAD	840	USD	1	6,634343	6,654306	6,674269
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,828647	3,840168	3,851689
EMU	978	EUR	1	7,488183	7,510715	7,533247
Poljska	985	PLN	1	1,618402	1,623272	1,628142

Ukupna prosječna tržišna vrijednost cijena kn/m² = 5.296,33 kn/m² , odnosno

5.296,33 / 7,5107 = 705,17 €/m²

Ukupna prosječna tržišna vrijednost cijena €/m² = 705,17 €/m²

Tržišna vrijednost nekretnine - Stambena zgrada = 1.294.104,65 kn

8. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Temeljem dobivenih podataka poredbenom metodom za promatranu nekretninu: Stambena zgrada, Braće Turčić 3, Malinska, k.č.br. 3549, k.o. Malinska - Dubašnica , broj ZK uloška: 2890, dobivena je ukupna prosječna tržišna vrijednost nekretnine: 1.294.104,65 kuna.

Sukladno članku 68. st.5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN broj 105/15), iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem:

a) vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice, b) vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice, c) vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

Stambena zgrada – 1.300.000,00 KUNA
Stambena zgrada – 173.086,40 EUR-a.

9. ZAKLJUČAK

Za ovo izvješće nisu naručene niti su s njim u vezi nikakve analize tla ili geološke studije te nisu istražene karakteristike tla u seizmološkom smislu i njihov utjecaj na vrijednost nekretnine. Na prvoj je stranici datum na koji se odnosi izvješće odnosno zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano iz stanja nacionalne ekonomije i kupovne snage EUR na taj datum. Nekretnine su ispravno identificirane u katastru te nisu uočene nikakve nepravilnosti. Nekretnine su upisane u zemljišne knjige grada Zagreba bez zabilježbi koje bi ograničavale njezin legalitet u prostoru, tereta nema i smatraju se legalnima.

Tržišna vrijednost je: *Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u postupku nagodbe nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućeno, razborito i bez prisile.*

Tržišna vrijednost nekretnine - Stambena zgrada:

1.300.000,00 KUNA
173.086,40 EUR-a

Potvrđuje:
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
Ela Mihovilović Brkić, dipl. ing.grad.



10. PRATEĆA DOKUMENTACIJA

10.1. Katastarski plan

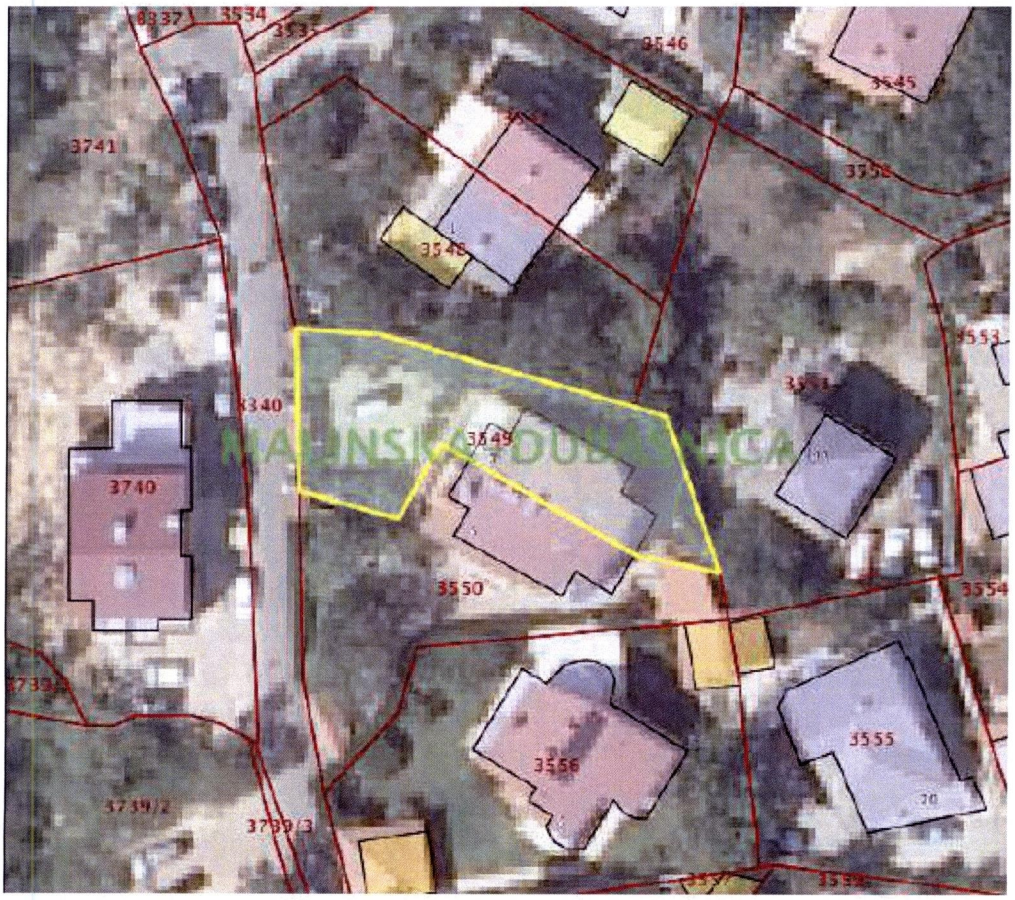
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KRK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MALINSKA-DUBAŠNICA, 337269
k.č. br.: 3549

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



10.2. Izvadak iz zemljišne knjige

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK
Stanje na dan: 14.12.2021. 23:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 337269, MALINSKA - DUBAŠNICA

Broj ZK uloška: 2890

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6523/2021
Aktivne plombe: Z-6758/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3549	BRAĆE TURČIĆ			414	
		STAMBENA ZGRADA, MALINSKA, BRAĆE TURČIĆ 3			92	
		DVORIŠTE			322	
		UKUPNO:			**414**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GLUMINA BANKA D.D. U STEČAJU, OIB: 82806041381, 10000 ZAGREB, HEBRANGOVA 11		
2.1	Temeljem zapisnika posl. br. Z-6000/2015/2890 prenosi se sljedeći upis: Primljeno:25.02.1997. Z-370/97 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva od 20.01.1997. solemniziran pod posl.brojem OU-151/97-1 zabilježuje se da je fiducijarni prijenos prava vlasništva sa imena Superina Stjepana i Superina Marice iz Malinske, na 1/2 dijela nekretnine u A izvršen radi osiguranja potraživanja u iznosu od 185.000,00 DEM, iznos od 2.743.504,37 ATS, iznos od 482.125,13 DEM.	
1.2	Zaprimljeno 03.05.2021.g. pod brojem Z-6523/2021 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR U ISPRAVNOM POSTUPKU, Na temelju čl. 196. ZZK (NN 63/19), zabilježuje se prijava/prigovor na kčbr. 3549 u A, predlagatelja Malenica Ivka, OIB: 78255860539, Rudeška cesta 65, 10000 Zagreb, zastupana po opunomoćeniku odvjetniku Smoljan Mladenu iz Zagreba.	na 1 (1.1)

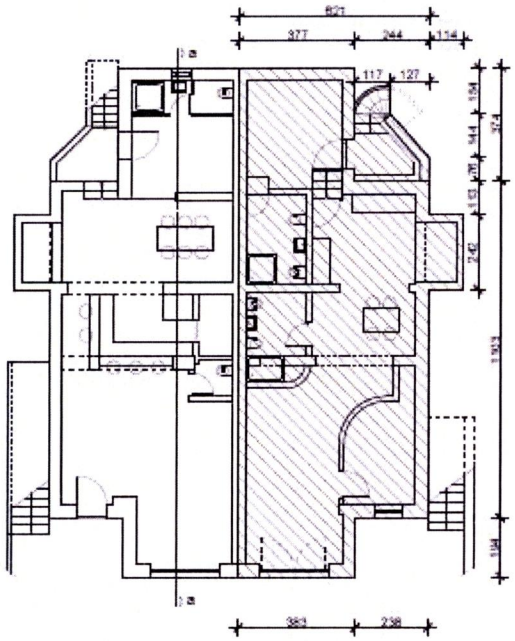
C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

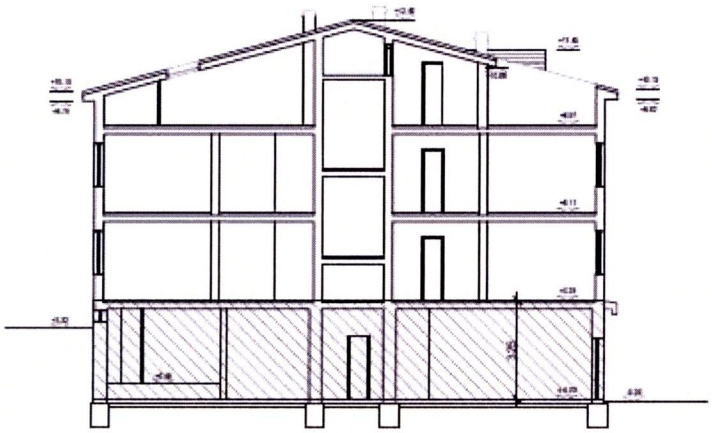
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.12.2021.

10.3. Tlocrti zgrade

TLOCRT SUTERENA



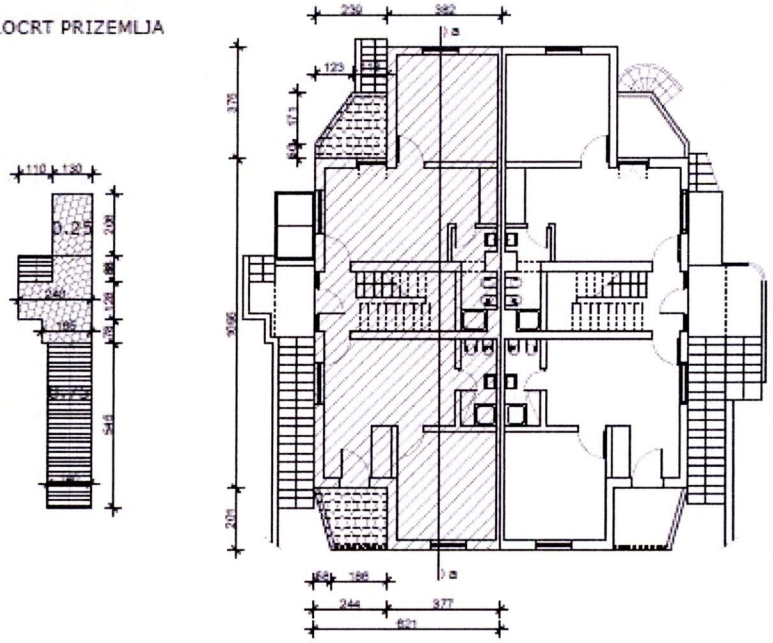
PRESJEK A_a



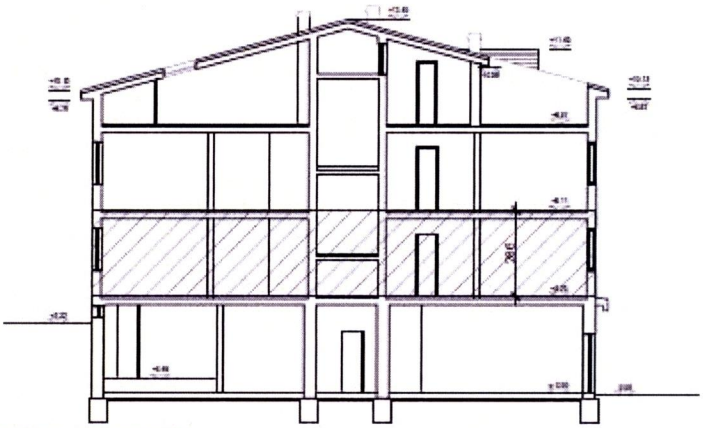
PODNOSITELJI ZAHTJEVA - BOŠKO I DANICA MARGETIĆ

	ISKAZ POVRŠINE (m^2)	GBP (m^2)	OBUJAM (m^3)
	3,83 x 1,94 + 11,03 x 6,21 + 2,42 x 1,14 + 3,74 x 3,77 + 1,17 x 1,44 + 0,76 x 2,44 + 1,44 x 1,27/2 = 97,24	97,24 x 1,00 = 97,24 m2	97,24 x 3,25 = 316,03 m3
	UKUPNO SUTEREN:	97,24 m2	316,03 m3

TLOCRT PRIZEMLJA



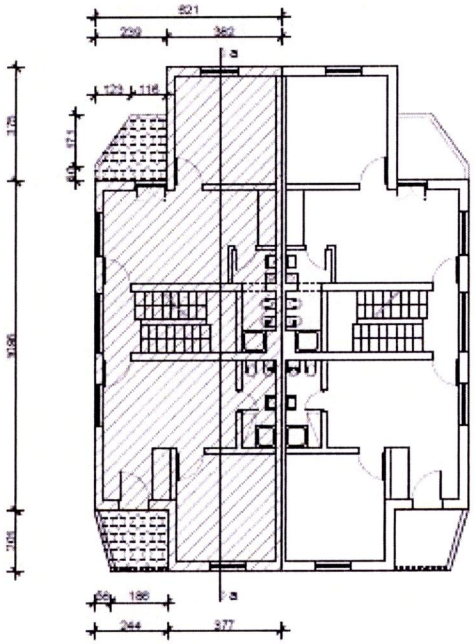
PRESJEK A_a



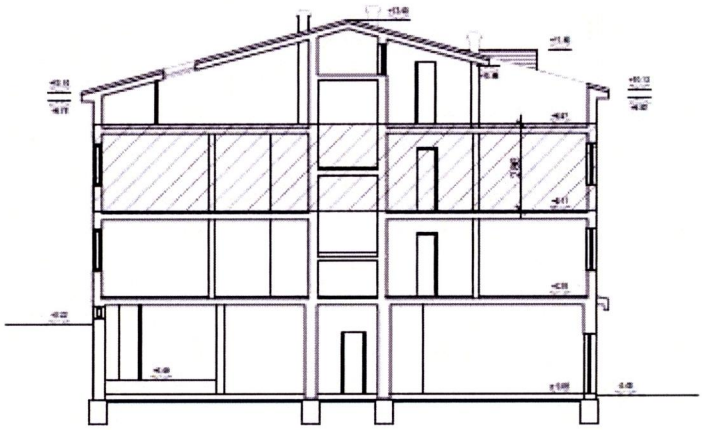
PODNOSITELJ ZAHTJEVA - IVKA MALENICA

	ISKAZ POVRŠINE (m²)	GBP (m²)	OBUJAM (m³)
	3,82 x 3,75 + 10,95 x 6,21 + 2,01 x 3,77 = 89,90 m2	89,90 x1,00 = 89,90 m2	89,90 x 2,86= 257,12 m3
	1,86 x 2,01 + 0,58 x 2,01/2 + 0,50 x 2,39 + 1,16 x 1,71 + 1,23 x 1,71/2 = 8,55	8,55 x 0,50 = 4,28 m2	8,55 x 1,00 = 8,55
	1,30 x 2,94 + 2,40 x 1,28 + 1,65 x 0,78 = 8,18 m2	8,18 x 0,25 = 2,05 m2	-
	1,40 x 5,45 + 0,88 x 1,10 = 8,60 m2	8,60 x 0,75= 6,45 m2	-
	UKUPNO PRIZEMLJE:	102,68 m2	266,67 m3

TLOCRT 1.KATA



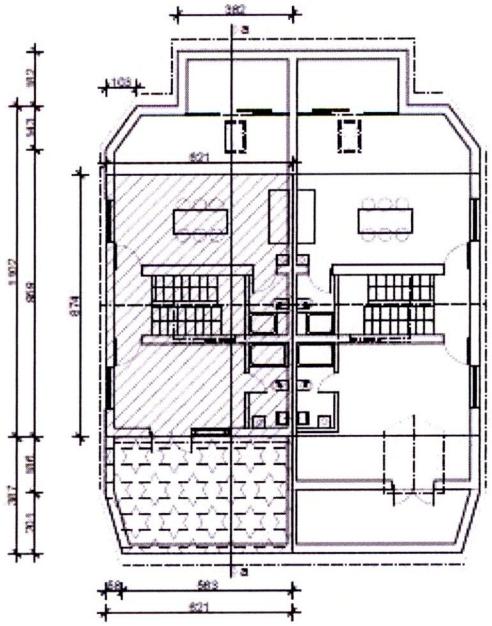
PRESJEK A_a



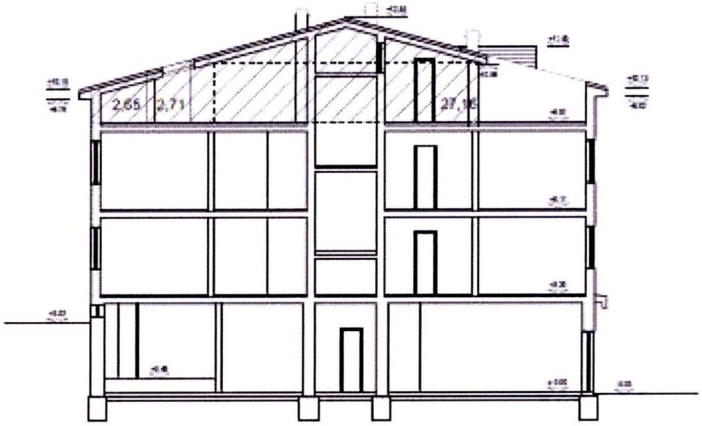
PODNOSITELJ ZAHTJEVA - IVKA MALENICA

	ISKAZ POVRŠINE (m²)	GBP (m²)	OBUJAM (m³)
	3,82 x 3,75 + 10,95 x 6,21 + 2,01 x 3,77 = 89,90 m2	89,90 x1,00 = 89,90 m2	89,90 x 2,86= 257,12 m3
	1,86 x 2,01 + 0,58 x 2,01/2 + 0,50 x 2,39 + 1,16 x 1,71 + 1,23 x 1,71/2 = 8,55	8,55 x 0,50 = 4,28 m2	8,55 x 1,00 = 8,55
	UKUPNO PRVI KAT:	94,18 m2	265,67 m3

TLOCRT 2.KATA



PRESJEK A_a

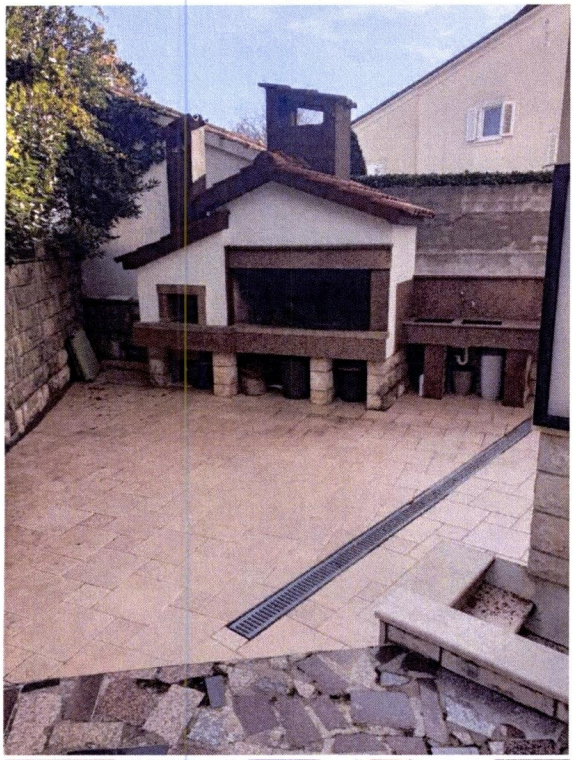


OBUJAM (m³)

PODNOSITELJ ZAHTJEVA - IVKA MALENICA

	ISKAZ POVRŠINE (m²)	GBP (m²)	
	8,74 x 6,21 = 54,28 m2	54,28 x 1,00 = 54,28 m2	2,66 x 3,82 + 27,16 x 6,21 + 2,71 x 6,21 - 1,03 x 1,43/2 x 2,71= 193,62
	3,87 x 6,21 - 0,58 x 2,01/2= 23,46 m2	23,46 x 0,26 = 6,86 m2	-
	UKUPNO DRUGI KAT:	60,14 m2	193,62 m3

10.5. Fotografije zgrade





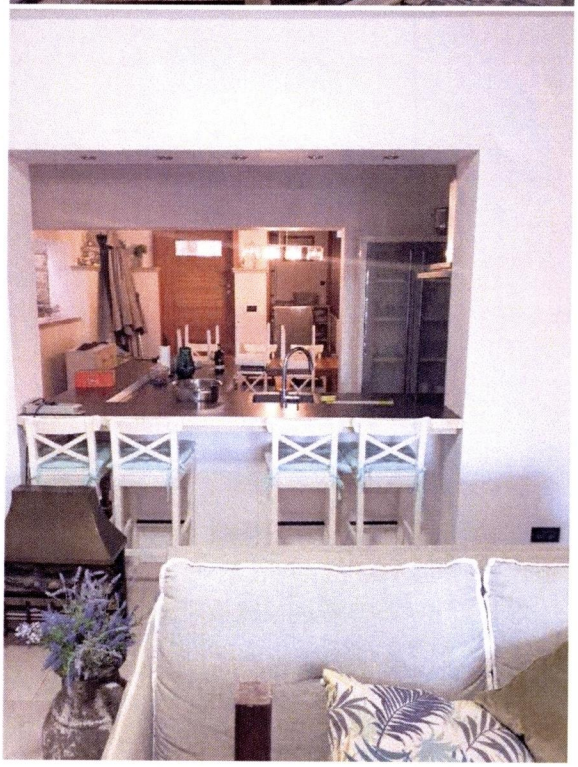






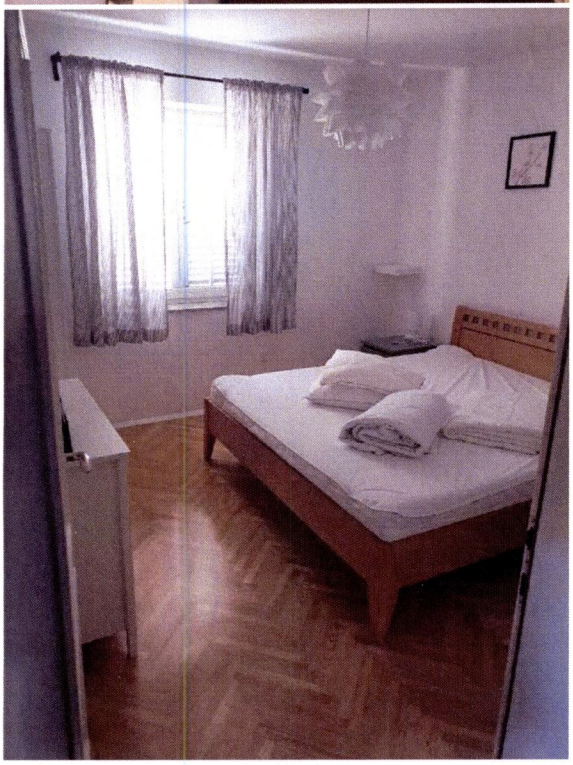


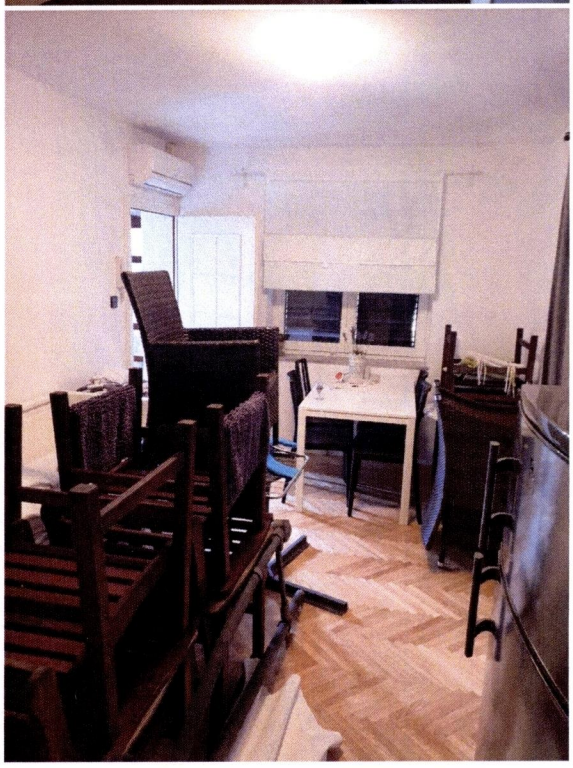


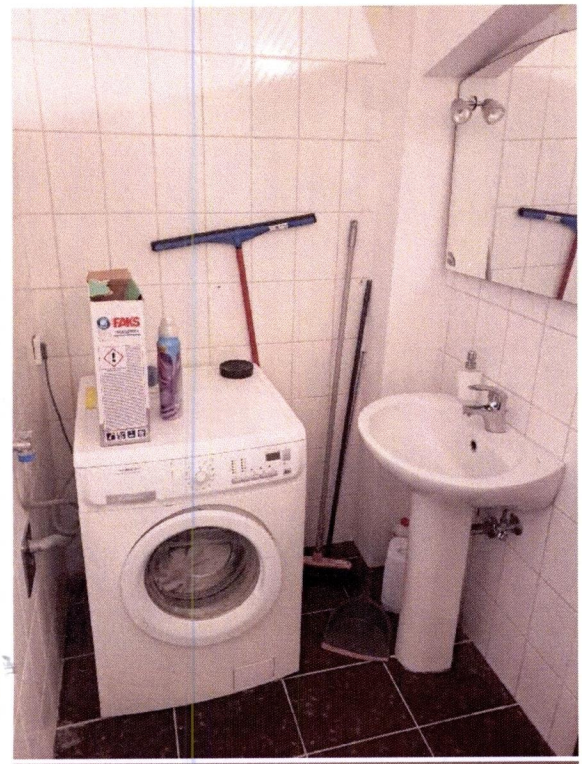











FAKS





