

**Stečajna masa iza**  
**GRAND ALTEKS d.o.o.**  
Osijek, Trg slobode 8  
OIB: 93905368313  
MBS: 081296003

zastupana po stečajnom upravitelju  
**DANKO ŠINKA**  
Osijek, Trg slobode 8  
OIB: 43572319915

**ex. GRAND ALTEKS d.o.o.** (brisan)  
Zagreb, Rim 57  
OIB: 01630037198  
MBS: 080140113

Osijek, 13. kolovoza 2020.

Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Osijek  
Stalna služba u Slavonskom Brodu

## PODNEŠAK

U prilogu Vam dostavljam procjenu nekretnine upisane pri Zemljišnoknjižnom odjelu Pag, Općinskog suda u Zadru zk. ul. 48 k.o. Novalja – I i to:

- 7. suvlasnički dio 15,54/100 etažno vlasništvo (E-7) dio ukupne nekretnine upisane u A1 povezano sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to STAN 7- II kat, četverosobni, površine 61,05 m<sup>2</sup>, sa loggiom površine 14,27 m<sup>2</sup>, te parking mjestom P7 u prizemlju površine 12,50 m<sup>2</sup>, u nacrtu označeno svjetlozelenom bojom s kojim je neodvojivo povezano 15,54/100 dijela k.č. br. 1074/567 kuća i dvorište iza Markovića kuće sa 809 m<sup>2</sup> kuća iza Markovića kuće sa 216 m<sup>2</sup> dvorište iza Markovića kuće sa 593 m<sup>2</sup> Ukupno 809 m<sup>2</sup>

### **Procijenjena tržišna vrijednost iznosi 603.000,00 kn.**

Procjena je izrađena od strane procjenitelja Vjeko Dizdar, ing. građ, stalni sudski vještak za procjenu nekretnina dana 25. lipnja 2020.

STEČAJNI UPRAVITELJ

Danko Šinka

Prilog:

- Procjena



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.građ.  
stalni sudski vještak za procjene nekretnina



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

<b>Nekretnina:</b>	<b>Stan na drugom katu</b>
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:	Utvrdjivanje 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 izvataka 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 <sup>2</sup>
Vlasnik:	STEČAJNA MASA IZA GRAND ALTEKS D.O.O. za 1/1
Teret:	prema ZK izvatku u prilogu elaborata

### LEGALITET

*U izvatku 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> 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 umanjnjem 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 umanjnjem 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 <sup>2</sup>
lođa	14,27	0,75	10,70 m <sup>2</sup>
parkirno mjesto	12,50	0,10	1,25 m <sup>2</sup>
			73,00 m <sup>2</sup>
KVP =			73,00 m <sup>2</sup>

### 6.2. Bruto razvijena površina (BRP)

BRP =	KVP	x	k	
BRP =	73,00	x	1,20	
BRP =				87,60 m <sup>2</sup>

### 6.3. Bruto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h	
BVO =	87,60	x	3,00	
BVO =				262,81 m <sup>3</sup>

### REKAPITULACIJA POVRŠINA

KVP =	73,00	m <sup>2</sup>
BRP =	87,60	m <sup>2</sup>
BVO =	262,81	m <sup>3</sup>

## 7. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

**Usporedba 1** ..... Kupoprodajni ugovor (izvor podataka eNekretnine - ID ZKC 1178697)  
NOVALJA, stan u istoj zgradi, površine 66,15 m<sup>2</sup>

Sklopljen:	17.10.2019.	Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN):	120,35
Površina:	66,15 m <sup>2</sup>	Srednji tečaj HNB na dan ugovora:	7,430382 kn
Cijena:	482.974,83 kn		
Cijena po m <sup>2</sup> :	7.301,21 kn		
Cijena:	65.000,00 €		
Cijena po m <sup>2</sup> :	982,62 €		

**Usporedba 2** ..... Kupoprodajni ugovor (izvor podataka eNekretnine - ID ZKC 1110523)  
NOVALJA, stan u susjednoj zgradi, površine 53,39 m<sup>2</sup>

Sklopljen:	8.5.2019.	Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN):	119,24
Površina:	53,39 m <sup>2</sup>	Srednji tečaj HNB na dan ugovora:	7,406985 kn
Cijena:	385.163,22 kn		
Cijena po m <sup>2</sup> :	7.214,15 kn		
Cijena:	52.000,00 €		
Cijena po m <sup>2</sup> :	973,97 €		

**Usporedba 3** ..... Kupoprodajni ugovor (izvor podataka eNekretnine - ID ZKC 833243)  
NOVALJA, stan u susjednoj zgradi, površine 54,28 m<sup>2</sup>

Sklopljen:	19.1.2018.	Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN):	110,54
Površina:	54,28 m <sup>2</sup>	Srednji tečaj HNB na dan ugovora:	7,426736 kn
Cijena:	390.816,00 kn		
Cijena po m <sup>2</sup> :	7.200,00 kn		
Cijena:	52.622,85 €		
Cijena po m <sup>2</sup> :	969,47 €		

**Usporedba 4** ..... Kupoprodajni ugovor (izvor podataka eNekretnine - ID ZKC 749495)  
NOVALJA, stan u susjednoj zgradi, površine 65,65 m<sup>2</sup>

Sklopljen:	18.5.2017.	Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN):	106,58
Površina:	65,65 m <sup>2</sup>	Srednji tečaj HNB na dan ugovora:	7,426987 kn
Cijena:	534.743,06 kn		
Cijena po m <sup>2</sup> :	8.145,36 kn		
Cijena:	72.000,00 €		
Cijena po m <sup>2</sup> :	1.096,73 €		

Trenutno aktualni Indeks cijena stambenih nekretnina za međuvremensko izjednačenje: 120,35

## 8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive 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<sup>1)</sup>**  
**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**  
 Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.  
 Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU  
 REPUBLIKE HRVATSKE  
 CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Indeksi (Ø 2015. = 100)<sup>2)</sup>  
 Indices (Ø 2015 = 100)<sup>2)</sup>

Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,90	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
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	111,58	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

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](http://www.dzs.hr)



## 8.2. Interkvalitativno izjednačenje (za odstupanje u kakvoći)

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

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRACUN:</b>						
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	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	208,98	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

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

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

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

<b>Indikator TV po m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>1.064,89</b>	<b>x</b>	<b>1,025</b>	<b>=</b>	<b>1.091,52 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine (€):</b>						<b>79.683,40 €</b>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine (kn):</b>						<b>602.634,45 kn</b>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine (kn) - zaokruženo:</b>						<b>603.000,00 kn</b>

## 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

1€ = 7,562861 kn

79.683,40 €

Zadar, 25. lipnja 2020. godine

Validus d.o.o., Zadar

14

Broj elaborata: 89-20  
Stan na drugom katu  
Klabučić 4, 53291 Novalja

## 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, izvanci 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.

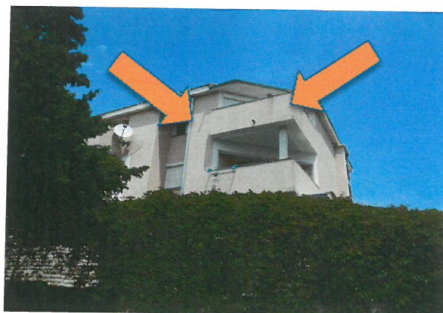
Stalni sudski vještak za i procjene nekretnina



**VALIDUS** d.o.o.  
ZADAR

## 11. Prilozi

## FOTOGRAFIJE

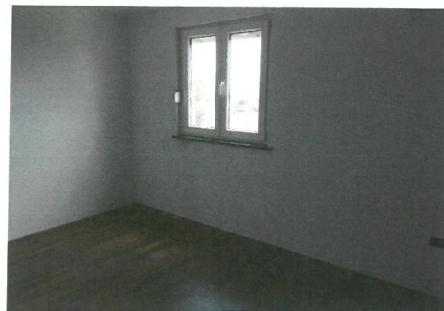


Validus d.o.o., Zadar

17

Broj elaborata: 89-20  
Stan na drugom katu  
Klabučić 4, 53291 Novalja





Validus d.o.o., Zadar

18

Broj elaborata: 89-20  
Stan na drugom katu  
Klabučić 4, 53291 Novalja

## DOKUMENTACIJA



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI 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 m <sup>2</sup> i dvorište iza Markovića kuće sa 593 m <sup>2</sup> , 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 m <sup>2</sup> , sa loggiom površine 14,27 m <sup>2</sup> , te parking mjestom P7 u prizemlju površine 12,50 m <sup>2</sup> , u nacrtu označeno svjetlozelenom bojom, za korist:	
	STEČAJNA MASA IZA GRAND ALTEKS D.O.O., OIB: 93905368313, TRG SLOBODE 8, 31000 OSIJEK	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

30.06.2020. 08:22:11

Stranica: 1

Validus d.o.o., Zadar

19

Broj elaborata: 89-20  
Stan na drugom katu  
Klabučić 4, 53291 Novalja

Katastarska općina: 321524, NOVALJA - I

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 48

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 7 (15,54/100)</b>			
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 zaloga 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 prijenosu 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 Lisonke 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 francuskog 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, MESNIČKA 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.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

30.06.2020. 08:22:11

Stranica: 2

Validus d.o.o., Zadar

20

Broj elaborata: 89-20  
Stan na drugom katu  
Klabučić 4, 53291 Novalja



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

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



Datum ispisa: 15.06.2020

15.6.2020. 10:26

21

Broj elaborata: 89-20  
Stan na drugom katu  
Klabučić 4, 53291 Novalja



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



**VALIDUS d.o.o.**  
**ZADAR**

Zadar, 25. lipnja 2020. godine