

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

STANA (STAN B) KAO ETAŽNOG VLASNIŠTVA (E-2)
NA K.Č.BR. 1037 K.O. NOVIGRAD
U GRADU NOVIGRADU - NASELJE DAJLA

VLASNIŠTVO: M. I. L. L. D.O.O.
ULICA GLAGOLJAŠA 4
52466 NOVIGRAD
OIB 44219687079

suvlasnički dio: 7553/41225 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

NARUČITELJ: M. I. L. L. D.O.O.
ULICA GLAGOLJAŠA 4
52466 NOVIGRAD
OIB 44219687079

SVRHA : UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



BROJ ELABORATA : 22-36

UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE: 533.000,00 kn
ILI U €: 70.263,25 €

Umag, 31.03.2022.

Procjenu izvršio :

Stalni sudski vještak
graditeljske struke
LENKO MATEJČIĆ
dipl.ing.građ.



SADRŽAJ:

1. IMENOVANJE ZA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENE NEKRETNINA	..... 3
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURA	..... 5
3. UVOD	..... 5
3.1 Obrazloženje odabira metode procjene	..... 5
3.2 Izjava procijenitelja o nepristranosti i neovisnosti	..... 5
4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA	..... 6
4.1 Zadatak	..... 6
4.2 Dan vrednovanja i dan kakvoće	..... 6
4.3 Opis procjenjivane nekretnine i funkcionalnost	..... 6
4.4 Lokacija	..... 7
4.5 Identifikacija s obzirom na katastarski plan, zemljišne knjige i plansku dokumentaciju	..... 8
4.6 Položaj prema važećem prostornom planu	..... 8
5. REZULTATI OČEVIDA SA STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM OBILJEŽJIMA	..... 10
5.1 Stvarno stanje procjenjivane nekretnine s obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama	..... 10
5.2 Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrojanja obilježja nekretnine koja utječe na vrijednost	..... 10
5.3 Prikaz i analiza podataka	..... 11
5.4 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	..... 12
6. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	..... 13
6.1 Prikaz netto građevinske površine (NGP) stana	..... 13
6.2. Popis usporedbenih nekretnina iz aplikacije eNekretnine (Porezna uprava)	..... 13
6.2.1. Stan na k.č.br.1944/398 k.o. Brtonigla - naselje Karigador	..... 13
6.2.1. Stan na k.č.br. 1150/2 k.o. Novigrad - naselje Mareda	..... 13
6.2.1. Stan na k.č.br. 1191/29 k.o. Novigrad - naselje Mareda	..... 13
6.3 Analiza usp. nekretnina zemljišta iz aplikacije eNekretnine (Porezna uprava)	..... 14
6.4 Izračun ukupne cijene nekretnine	..... 15
6.5 Zaključak - mišljenje	..... 15
7. PRILOZI	..... 16
7.1 Podaci iz aplikacije eNekretnine (Porezna uprava)	
7.2 Fotografije nekretnine	
7.3. Izvadak iz zemljišne knjige	
7.4 Izvod iz katastarskog plana	
7.5 Prijepis posjedovnog lista	

1. IMENOVANJE ZA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENE NEKRETNINA



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-195/2021-4
Datum: 7. svibnja 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20), te čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) – dalje Pravilnik i mišljenja Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske od 24. siječnja 2020., klasa: 710-06/20-01/33, ur.broj:514-04-02-03-01/1-20-03, 7. svibnja 2021.,

riješio je

I Lenko Matejčić, diplomirani inženjer građevinarstva, OIB: 52909553595, od Antona, rođen 19. kolovoza 1957., iz Umaga, Matije Vlačića Irilira 6, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjena nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

1. Lenko Matejčić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjene nekretnina, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima, a nakon što je već bio imenovan za stalnog sudskog vještaka rješenjem poslovnj broj 4 Su-2346/08 od 13. ožujka 2017. i propustio rok za ponovno imenovanje, te je brisan sa popisa stalnih sudskih vještaka. Uz zamolbu za ponovno imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju: domovnicu, diplomu Fakulteta građevinskih znanosti u Zagrebu, potvrdu da se nalazi u radnom odnosu, popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, uvjerenje suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, te dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je da Lenko Matejčić nije evidentiran kao osuđivana osoba.

2. Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 2. Pravilnika i čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

3. Na temelju članka 12. Pravilnika i mišljenja Ministarstva pravosuđa od 24. siječnja 2020., valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Lenko Matejčić, Umag, Matije Vlačića Ilirika 6
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika - po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika - po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURA

- 2.1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78-15
- 2.2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015
- 2.3. Norma HRN ISO 9836:2011 - Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina
- 2.4. Krtalić V. (2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, I, HDSV, Zagreb
- 2.5. Uhlir Ž., Majčica B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Zagreb

3. UVOD

Predmet ovog elaborata je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, odnosno stana B na k.č.br. 1037 k.o. Novigrad u naselju Dajla na području Grada Novigrada.

Stanje upisa u zemljišnu knjigu na dan vrednovanja je: zk. ul. 3697 k.o. Novigrad na k.č.br. 1037 kuća i dvorište. Podaci iz katastra (posjedovni list: 883) su identični.

Procjena vrijednosti navedene nekretnine provedena je na osnovi izvršenog pregleda lokacije i uvida u stanje nekretnine na dan vrednovanja 31.03.2022., te uvida u popratnu dokumentaciju.

Dan kakvoće je 31.03.2022.

Vrijednost nekretnine procjenjuje se na temelju analize usporednih nekretnina iz aplikacije eNekretnine (Porezna uprava) pomoću službenih indeksa cijena stambenih nekretnina koje izdaje Državni zavod za statistiku - Republika Hrvatska.

U procjeni nekretnine korišteni su važeći propisi i normativi Republike Hrvatske. Zbog lakše revalorizacije iznosi su izraženi u KN i €.

3.1 Obrazloženje odabira metode procjene

Osnovna metoda ove procjene je poredbena metoda gdje se za osnovicu za vrednovanje uzimaju podaci iz baze podataka aplikacije eNekretnine (Porezna uprava) sve u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78-15.

3.2 Izjava procijenitelja o nepristranosti i neovisnosti

Ovime izjavljujem da sam posao na izradi predmetnog elaborata izradio stručno, neovisno i nepristrano, da nema okolnosti za sukob interesa te da sam primijenio sve potrebne pozitivne propise i uzance struke.

4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA

4.1 Zadatak

Temeljem zahtjeva naručitelja M. I. L. L. D.O.O., Ulica Glagoljaša 4, 52466 Novigrad, OIB 44219687079 od 31.03.2022., potrebno je procjenjivanje nekretnine potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka: Katastarska kultura je kuća i dvorište, ukupno 365 m².

4.2 Dan vrednovanja i dan kakvoće

Procjena vrijednosti nekretnine vrši se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i stanju katastarske čestice na dan vrednovanja, u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN RH 78/15). Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine, a Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. U pravilu dan vrednovanja i dan kakvoće odnose se na isti trenutak (iznimno, u postupcima izvlaštenja).

Za dan vrednovanja uzima se dan izrade elaborata i to 31.03.22. god

Za dan kakvoće uzima se dan izrade elaborata i to 31.03.22. god.

4.3 Opis procjenjivane nekretnine i funkcionalnost

Predmet ovog elaborata je procjena tržišne vrijednosti nekretnine stana na k.č.br. 1037 k.o. Novigrad u naselju Dajla na području Grada Novigrada. Zgrada se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja Dajla gdje je na snazi Urbanistički plan uređenja Novi Benedikt – Dajla. Čestica se nalazi na cca 300 m od morske obale. Pristup čestici je osiguran sa njene istočne strane preko prometnice naselja na k.č.br. 1033 k.o. Novigrad.

Predmetna stambena građevina je katnosti Po+P+1+M (podrum + prizemlje + kat + mansarda). U zgradi se nalazi ukupno 8 stanova, po 3 stana u prizemlju, 3 na katu i 2 u mansardi. Predmetni stan se nalazi u prizemlju sa pripadajućom garažom u podrumu na istočnoj strani zgrade.

Temelji su betonski trakasti. Nosiva konstrukcija izvedena je od blok opeke ojačana sa ab vertikalnim i horizontalnim serklažima. Pregradni zidovi su od porolita. Međukatne konstrukcije, stubište, terase kao i krovna konstrukcija izvedene su kao pune armiranobetonske ploče. Pokrov je mediteren crijep.

Vanjski zidovi su termoizolirani te završno obrađeni. Unutrašnji zidovi su grubo i fino žbukani te bojani unutarnjim bojama. Podovi su obloženi keramičkim pločicama.

U predmetnoj građevini izvedene su instalacije vodovoda, kanalizacije i elektrike te su iste spojene na mrežu naselja. Kanalizacija je spojena na javnu kanalizaciju.

4.4 Lokacija

Predmetna se nekretnina nalazi na k.č.br. 1037 k.o. Novigrad u naselju Dajla. Udaljenost čestice od mora iznosi oko 300 m. Kolni pristup čestici je osiguran sa istočne strane preko k.č.br. 1033 k.o. Novigrad, prometnica naselja.

grafički prikaz MAKROLOKACIJE :



GRAFIČKI PRIKAZ MIKROLOKACIJE :



4.5 Identifikacija s obzirom na katastarski plan, zemljišne knjige i plansku dokumentaciju


Prema katastarskim podacima površina predmetnih zemljišta iznosi:

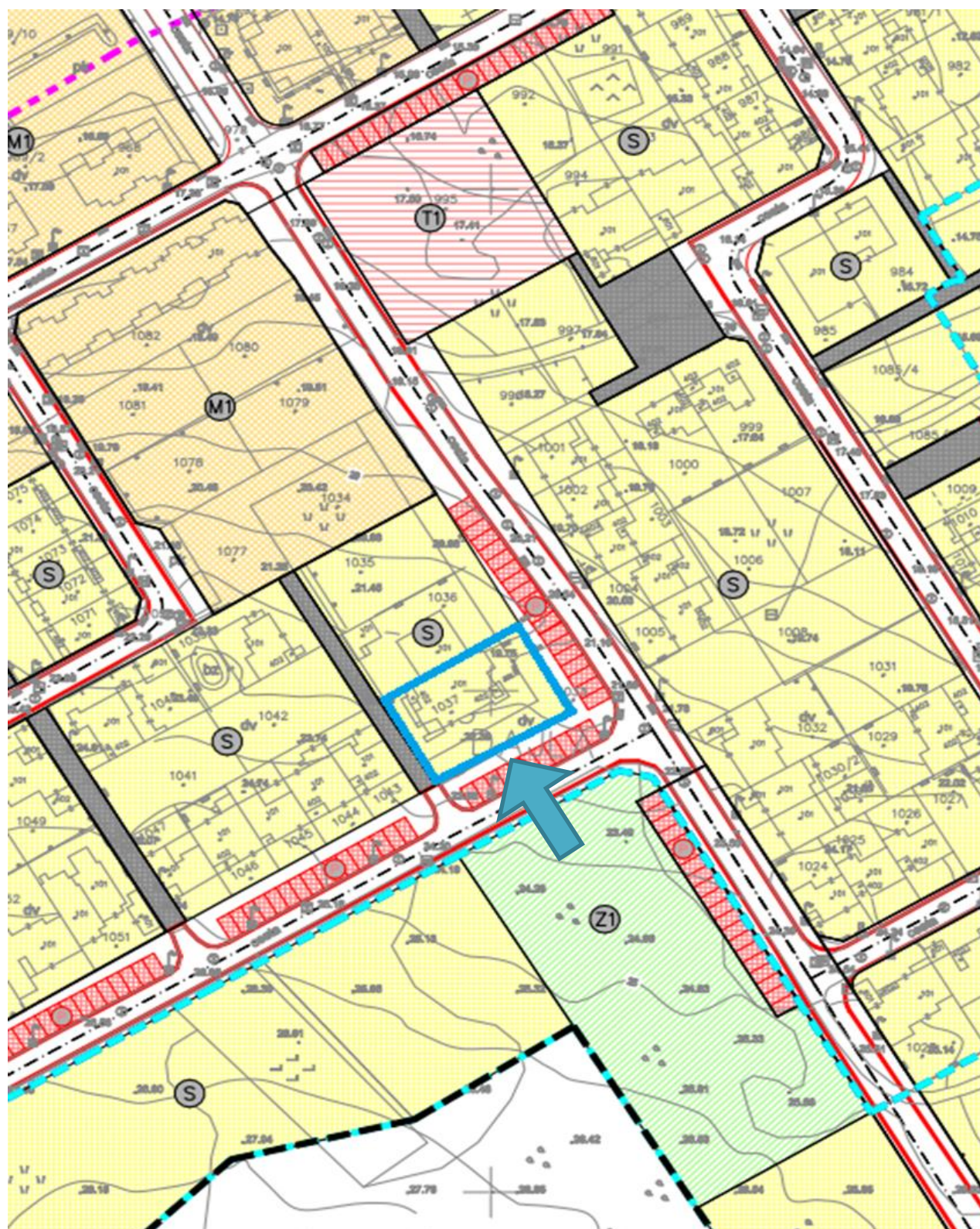
k.č.br.	k.o.	zk uložak	kultura	površina	namjena
1037	Novigrad	3697	kuća i dvorište	365 m ²	stambena

4.6. Položaj prema važećem prostornom planu

Predmetna nekretnina se nalazi u obuhvatu građevinskog području Urbanističkog plana uređenja Novi Benedikt – Dajla (SN Grada Novigrada-Cittanova 7/16).

Izvod iz "Urbanističkog plana uređenja Novi Benedikt - Dajla":

Županija/Grad Zagreb		ISTARSKA ŽUPANIJA	
Općina/Grad		GRAD NOVIGRAD	
Naziv prostornog plana:		URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "NOVI BENEDIKT" - DAJLA	
Naziv kartografskog prikaza:		KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza:	1	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:1000
Odluka o izradi plana (službeno glasilo):		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):	
Službene novine Grada Novigrada, br. 11/14		Službene novine Grada Novigrada, br. 7/16	
Javna rasprava (datum objave):		Javni uvid održan:	
13. travanj 2016. 9. kolovoz 2016.		od: 25. travnja 2016. do: 25. svibnja 2016. od: 19. kolovoza 2016. do: 3. rujna 2016.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
		Sandra Rugani Kukuljan, dipl.ing.arh.	
Suglasnost na plan: Klasa: 350-02/16-13/88 Ur. broj: 531-05-1-1-16-5 Datum: 9. prosinca 2016.			
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:		 <small> d.o.o. za arhitektonsko inženjering i projektiranje 100-0240 POREČ, Vukovarska 7, tel: +385 92 429 485, fax: +385 92 429 489 e-mail: arhetip21@arhetip21.hr www.arhetip21.hr </small>	
ARHETIP 21 d.o.o.			
Poreč, Vukovarska 7			
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:		Odgovorna osoba:	
		Robert Rabac, dipl.ing.arh.	
Koordinator plana: Sandra Rugani Kukuljan, dipl.ing.arh. i Robert Rabac, dipl.ing.arh.			
Stručni tim u izradi plana:		Stručni konzultanti:	
Robert Rabac dipl.ing.arh. Kristina Velenik, dipl.ing.arh. Damir Karabašić, mag.ing.aedif.			
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela:	
		Katarina Nemet	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela:	
(ime, prezime i potpis)			



GRANICE

- OSUHVAT URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA I GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- GRANICA IZGRADENOG DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- GRANICA NEIZGRADENOG DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- GRANICA ZAŠTITNOG POJASA DRŽAVNE CESTE D75

UVJETI GRADNJE

- GRANICA POVRŠINE POJEDINE NAMJENE

PROMET

- OS CESTE
- RUBNIJAK
- OSTALI ELEMENTI
- OZNAKA DRŽAVNE CESTE D75
- RUBNIJAK I OS PROMETNE POVRŠINE
- KOLNO PJEŠAČKA POVRŠINA
- PARKINGALJESTE

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

- STAMBENA NAMJENA
- MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA - M1
- GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - PRETEŽITO USLUŽNA - K1
- GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA - T1
- JAVNE ZELENE POVRŠINE
- ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

5. REZULTATI OČEVIDA SA STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM OBILJEŽJIMA

Dan pregleda nekretnine: 31.03.2022.
 Opseg obilaska: Obavljen je vizualni pregled nekretnine
 Na očevidu su prisutni: Lenko Matječić dipl. ing. građ., procjenitelj
 Korištena dokumentacija: Katastarski izvadak, zk.ul.

5.1 Stvarno stanje procjenjivane nekretnine s obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama



5.2 Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječe na vrijednost

Namjena prema Urbanističkom planu:	stambena
Pristup:	osiguran, sa istočne strane preko k.č.br. 1033
Ocjena položaja lokacije	Vrlo dobra lokacija – nalazi se u neposrednoj blizini morske obale, dobro prometno povezano
Buka:	Nema značajnog utjecaja
Zagađenje:	Nema značajnog utjecaja
Infrastuktura:	Da
Površina:	365 m ²

5.3 Prikaz i analiza podataka

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

		Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a				
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18

U cilju procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine obavljen je pregled okoliša s time da su uzeti u obzir osnovni podaci o lokaciji. Izvršen je uvid u pratećeg "Urbanističkog plana uređenja Novi Benedikt – Dajla" te su provjereni podaci iz zemljišne knjige i katastra (putem internetskih portala). Izvršeno je istraživanje lokalnog tržišta i prikupljeno podataka iz svih izvora koji su bili dostupni.

5.4 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje u RH¹

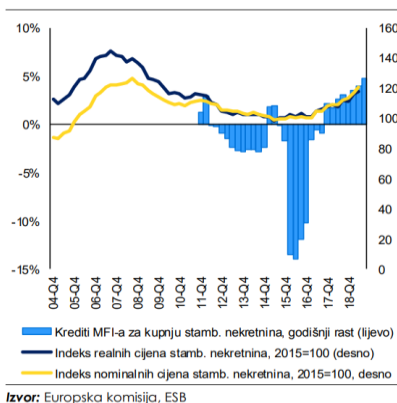
Nakon što je u 2016. dosegao najvišu vrijednost od 3,5 %, rast realnog BDP-a postupno je usporio na 2,7 % u 2018. Usporavanje je bilo naglašenije od očekivanog, no čini se da je bilo privremeno. Na temelju dobrih rezultata ostvarenih u prva tri tromjesečja 2019. za cijelu je godinu predviđeno povećanje rasta od 3 %. Potrošnja kućanstava i dalje je glavni pokretač rasta, zajedno sa znatnim povećanjem ulaganja. Ulaganja su porasla zbog snažnog povlačenja sredstava iz fondova EU-a, no privatna su ulaganja, usprkos povoljnim uvjetima financiranja, bila usporena.

Tržište nekretnina na područje RH²

Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj 2019. prvi su put od financijske krize bilježile dvoznamenasti rast. Povoljno makroekonomsko okruženje, uz povećanje zaposlenosti i niske kamatne stope, potaknulo je rast cijena nekretnina. Nakon što su se u prošlom desetljeću većinom smanjivale, cijene stambenih nekretnina počele su ubrzano rasti u skladu s rastom hipotekarnih kredita. Cijene stambenih nekretnina u drugom tromjesečju 2019. rasle su po prosječnoj godišnjoj stopi od 10,4 %. Međutim, to prikriva znatne regionalne razlike. Cijene stambenih nekretnina u Zagrebu povećale su se za 14,5 %, što je znatno iznad povećanja cijena na jadranskoj obali (9,1 %) i u ostatku zemlje, gdje su cijene narasle za 3,3 %. Najamnine za stambeni prostor također su u porastu. Tijekom 2019. do mjeseca listopada najamnine su se povećale za 5,3 %. To je znatno povećanje, računajući da su se u 2018. povećale za 2,6 %. Porast cijena stambenih nekretnina zajedno s velikim povećanjima najamnina mogao bi dovesti do problema cjenovne pristupačnosti koji zahtijevaju pomno praćenje.

^{1 i 2} (Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2020. g. od 26.02.2020.g.)

<https://op.europa.eu/hr/publication-detail/-/publication/2868b45e-5944-11ea-8b81-01aa75ed71a1> // 21.12.2021.



Grafikon 1:

Tržište nekretnina u Istarskoj županiji³

Na području Istarske županije u 2019. godini na temelju preuzetih podataka od Porezne uprave u sustavu e-Nekretnine evidentirano je ukupno 5620 transakcija kupoprodaje. Najveći broj transakcija zabilježen je na građevinskom zemljištu (29,59 %) i poljoprivrednom zemljištu (22,10 %), te stanovima (24,27 %). Iz liste ugovora (najam, pravo građenja, služnost i zakup) u elektroničkom obliku dostavljenih u sustav e-Nekretnine evidentirano je ukupno 7701 transakcija.

³ Izvadak iz Zajedničkog izvješća o tržištu nekretnina Istarske županije, Grada Pazina i Grada Pule za 2019.

https://www.istra-istria.hr/fileadmin/dokumenti/Izdvojeno/2020/200331_Izvjescje_2019.pdf // 21.12.2021.

6. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1 Prikaz netto građevinske površine (NGP) stana

Napomena: Izračun je izvršen na temelju snimka postojećeg stanja, a uvažavajući normu HRN ISO 9836:2011 i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15.

Stan B (Stan E-2)

naziv	površina p (m2)	faktor f	površina p x f
PODRUM			
b.1 garaža	33,97	0,50	16,99 m2
b.2 spremište	6,83	0,50	3,42 m2
PRIZEMLJE			
b.3 dnevna soba	18,46	1,00	18,46 m2
b.4 kupaonica	4,82	1,00	4,82 m2
b.5 kuhinja	3,72	1,00	3,72 m2
b.6 terasa	5,55	0,25	1,39 m2
b.7 ulazna loggia	2,18	0,50	1,09 m2
	75,53	ukupno :	49,88 m2

6.2. Popis usporedbenih nekretnina iz aplikacije eNekretnine (Porezna uprava)

6.2.1. Stan na k.č.br.1944/398 k.o. Brtonigla - naselje Karigador

Radi se o stanu površine 79,92 m2 u višestambenoj zgradi koja se nalazi na čestici površine 617 m2 na cca 200 m udaljenosti od morske obale, te je cca 1500 m udaljena od zgrade gdje se nalazi stan koji je predmet ove procjene.

Cijena iz Porezne uprave iznosi 749.141,40 kn.

6.2.1. Stan na k.č.br. 1150/2 k.o. Novigrad - naselje Mareda

Radi se o stanu površine 56,03 m2 u višestambenoj zgradi koja se nalazi na čestici površine 665 m2 na cca 500 m udaljenosti od morske obale, te je cca 1500 m udaljena od zgrade gdje se nalazi stan koji je predmet ove procjene.

Cijena iz Porezne uprave iznosi 599.143,12 kn.

6.2.1. Stan na k.č.br. 1191/29 k.o. Novigrad - naselje Mareda

Radi se o stanu površine 30,36 m2 u višestambenoj zgradi koja se nalazi na čestici površine 736 m2 na cca 500 m udaljenosti od morske obale, te je cca 1500 m udaljena od zgrade gdje se nalazi stan koji je predmet ove procjene.

Cijena iz Porezne uprave iznosi 677.083,68 kn.

6.3 Analiza usp. nekretnina zemljišta iz aplikacije eNekretnine (Porezna uprava)

Napomena : procjena se vrši prema neto korisnoj površini u skladu s procjenom etažnog vlasništva stana gdje je vrijednost pripadajućeg zemljišta sadržana u vrijednosti neto korisne površine iz podataka za stanove u aplikaciji eNekretnine.

k.č.br.	1944/398	1150/2	1191/29
k.o.	Brtonigla	Novigrad	Novigrad
naselje	Karigador	Mareda	Mareda
kn	749.141,40	599.143,12	677.083,68
m2	79,92	56,03	60,36
kn/m2	9.373,64	10.693,26	11.217,42
tečaj	7,58	7,58	7,58
€/m2	1.236,63	1.410,72	1.479,87
datum ugovora	28.09.2021.	06.09.2021.	27.10.2021.
indeks HNB-a	138,18	138,18	138,18
dan vrednovanja	31.3.2022	31.3.2022	31.3.2022
indeks HNB-a	138,18	138,18	138,18
faktor međuvremenskog izjednačenja	1,00	1,00	1,00
nova cijena kn/m2	9.373,64	10.693,26	11.217,42
nova cijena €/m2	1.236,63	1.410,72	1.479,87
interkvalitativne korekcije:	veličina zemljišta	0,00%	0,00%
	infrastruktura	0,00%	0,00%
	lokacija	0,00%	0,00%
	opće stanje	0,00%	0,00%
	ostalo	8,00%	0,00%
ukupna korekcija	8,00%	0,00%	0,00%
korigirana cijena kn/m2	10.123,53	10.693,26	11.217,42
korigirana cijena €/m2	1.335,56	1.410,72	1.479,87
prosječna cijena kn/m2			10.678,07
prosječna cijena €/m2			1.408,72
Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti			
Neuobičajene okolnosti su značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosjeka, odnosno prosječne cijene sličnih nekretnina u promatranom cjenovnom području. No, u skladu s člankom 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, odnos preostalih cijena je sljedeći:			
Odstupanje od prosjeka	554,54	-15,19	-539,35
Odstupanje od prosjeka u postotku	5%	0%	5%
Kvadrat odstupanja	307.512,52	230,59	290.901,56
suma	598.644,68		
Standardno odstupanj	547,10	5%	zadovoljava
Dvostr.standard. odstup	1.094,21	2-sigma	zadovoljava

6.4 Izračun ukupne cijene nekretnine

Stan B	49,88 m2	x	1.408,72 €/m2	=	70.263,25 €
sveukupno :					70.263,25 €

ili u Kn (1€ = 7,58 Kn) : **532.595,46 Kn**
 ili zaokruženo : **533.000,00 Kn**

6.5 Zaključak - mišljenje

Nakon provedenog izračuna tržišne vrijednosti nekretnine stana u etažnom vlasništvu (E-2)/Stan B, suvlasnički dio 7553/41225 na k.č.br. 1037 k.o. Novigrad u naselju Dajla procjenjuje se da vrijednost nekretnina iznosi:

	cijena kn	cijena €	cijena kn (zaokruženo)
Stan B	532.595,46 kn	70.263,25 €	533.000,00 kn
Ukupno:	532.595,46 kn	70.263,25 €	533.000,00 kn

Tečaj HNB = 7,58 Kn za 1,00 EUR

Napomena : Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.

Umag, 31.03.2022.

Procjenitelj :
LENKO MATEJČIĆ
 dipl. ing. građ.

Lenko Matejčić

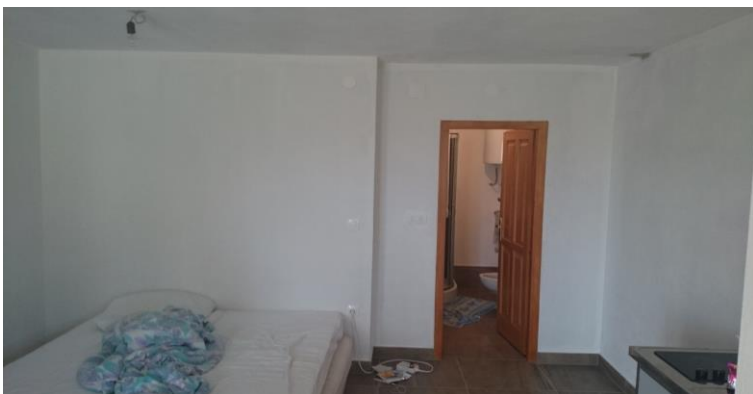


7. PRILOZI

7.1 Podaci iz aplikacije eNekretnine (Porezna uprava)



7.2 Fotografije nekretnine



7.3. Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL BUJE - BUJE
 Stanje na dan: 30.03.2022. 23:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301949, NOVIGRAD

Broj ZK uložka: 3697

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10938/2021
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1037	KUĆA			365	Pripis iz uložka 2456
		DVORIŠTE			159	
		UKUPNO:			206	
					365	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	<p>Suvlasnički dio: 7553/41225 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</p> <p>s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade:</p> <p>PRIZEMLJE</p> <p>STAN B - u prizemlju - obojan tamno plavom bojom, koji se sastoji od;</p> <p>b.1 garaža u podrumu površine 33,97 m2</p> <p>b.2 spremište u podrumu površine 6,83 m2</p> <p>b.3 dnevna soba površine 18,46 m2</p> <p>b.4 kupaonica površine 4,82 m2</p> <p>b.5 kuhinja površine 3,72 m2</p> <p>b.6 terasa površine 5,55 m2</p> <p>b.7 ulazna loggia površine 2,18 m2</p> <p>Ukupna površina STANA B: 75,53 m2</p> <p>Sporedni dio na koji se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela VRT ukupne površine 108,10 m2, označen crvenom bojom.</p> <p>M. I. L. L. D.O.O., NOVIGRAD, ULICA GLAGOLJAŠA 4</p>	
2.1	Zaprimljeno 06.02.2017.g. pod brojem Z-3307/2017	na 2 (1.2)
	<p>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. 2 ST-517/16-11 02.02.2017</p>	

Katastarska općina: 301949, NOVIGRAD

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3697

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 2 (7553/41225)			
3.3	Zaprimljeno 09.04.2021.g. pod brojem Z-5793/2021		na 3.1
	ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Rješenje od 26. 04. 2021.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.03.2022.

7.4 Izvod iz katastarskog plana

Firefox

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BUJE-BUIE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. NOVIGRAD, 301949
k.č. br.: 1037

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 31.03.2022

7.5 Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BUJE-
BUJE

Stanje na dan: 31.03.2022

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NOVIGRAD (Mbr. 301949)

Posjedovni list: 883
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
7	3200/41225	TOMIĆ VLADIMIR, TRG EDVARDA KARDELJA 4, BUJE (VLASNIK)	1/1	22048364036
5	3401/41225	M.I.L.L. D.O.O. NOVIGRAD, ULICA GLAGOLJAŠA 4, NOVIGRAD (VLASNIK)	1/1	
3	3805/41225	TOMIĆ VLADIMIR, TRG EDVARDA KARDELJA 4, BUJE (VLASNIK)	1/1	22048364036
8	4332/41225	TOMIĆ VLADIMIR, TRG EDVARDA KARDELJA 4, BUJE (VLASNIK)	1/1	22048364036
6	4766/41225	TOMIĆ VLADIMIR, TRG EDVARDA KARDELJA 4, BUJE (VLASNIK)	1/1	22048364036
4	6704/41225	TOMIĆ VLADIMIR, TRG EDVARDA KARDELJA 4, BUJE (VLASNIK)	1/1	22048364036
1	7464/41225	TOMIĆ VLADIMIR, TRG EDVARDA KARDELJA 4, BUJE (VLASNIK)	1/1	22048364036
2	7553/41225	M.I.L.L. D.O.O. NOVIGRAD, ULICA GLAGOLJAŠA 4, NOVIGRAD (VLASNIK)	1/1	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1037	DAJLA	365	10		
			KUĆA, DAJLA	159			
			DVORIŠTE	206			
Ukupna površina katastarskih čestica				365			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.