

Dražen Sumić dipl. ing. građ.

Poreč, Pazinska 23 c

Stalni sudski vještak građevinske struke

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

26-01-2022

Neposredno - predano pošti 22
Obično - preporučeno 20
Pošta 10200 R 6120932846
Primjeraka 3 priloga 1
Pristojbe: 1 kn. državnim biljezima
Primio: 41

Poslovni broj: 8 St-594/13

TRGOVAČKOM SUDU U RIJECI

Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 08. ožujka 2021. i očevida na licu mjesta od 19.01.2022. godine dajem svoj slijedeći nalaz i mišljenje

Nekretnina: **Nenatkrivena terasa na trećem katu**

Lokacija: **Umag, k.č.2480 K.O. Umag, poduložak 57**

Naručitelj: **Trgovački sud u Rijeci**

Svrha: **Utvrđivanje stečajne mase poduzeća RIJEČKA PRELUKA d.o.o. u stečaju**

Tržišna vrijednost iznosi **710.241,96** kuna

Poreč, 24.01.2022. godine

Izradio:
Dražen Sumić dipl.ing.građ.

NARUČITELJ: Trgovački sud u Rijeci

IZVRŠITELJ: Dražen Sumić dipl. ing. građ.

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Nenatkrivena terasa na trećem katu
Adresa:	Umag, k.č.2480 K.O. Umag, poduložak 57
Zemljišnoknjižni uložak:	1505
Zemljišnoknjižni poduložak:	57
Zemljišnoknjižna čestica:	2480
Katastarska općina:	Umag
Namjena:	Poslovna
Datum pregleda građevine:	19.01.2022.
Svrha procjenjivanja:	Utvrđenje stečajne mase
Pretpostavka procjenjivanja:	Stečajni postupak

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:	710.241,96 kn	kuna
---------------------	----------------------	-------------

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost
za nekretninu : Nenatkrivena terasa na trećem katu
na adresi: Umag, k.č.2480 K.O. Umag, poduložak 57
iznosi :

710.241,96 kn

ili po tečaju 1 € = 7,52

94.447,07 €

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 Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-9/09
Datum: 11. ožujka 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 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 11. ožujka 2021.,

riješio je

I. DRAŽEN SUMIC, OIB: 13790784257, od oca Dušana, rođen 3. ožujka 1963., diplomirani inženjer građevinarstva iz Poreča, Pazinska 23c, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina.

II. Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 11. ožujka 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Dražen Sumić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zahtjev za imenovanje priložio je svu potrebnu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Dražen Sumić nije evidentiran kao osuđivana osoba.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.

Predsjednik suda
Iztok Krbec

SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 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 izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)
- 9. Rekapitulacija-zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

Na zahtjev Trgovački sud u Rijeci izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi Nenatkrivena terasa na trećem katu u svrhu utvrđenja, stečajne mase odnosno formiranja cijene za javnu dražbu

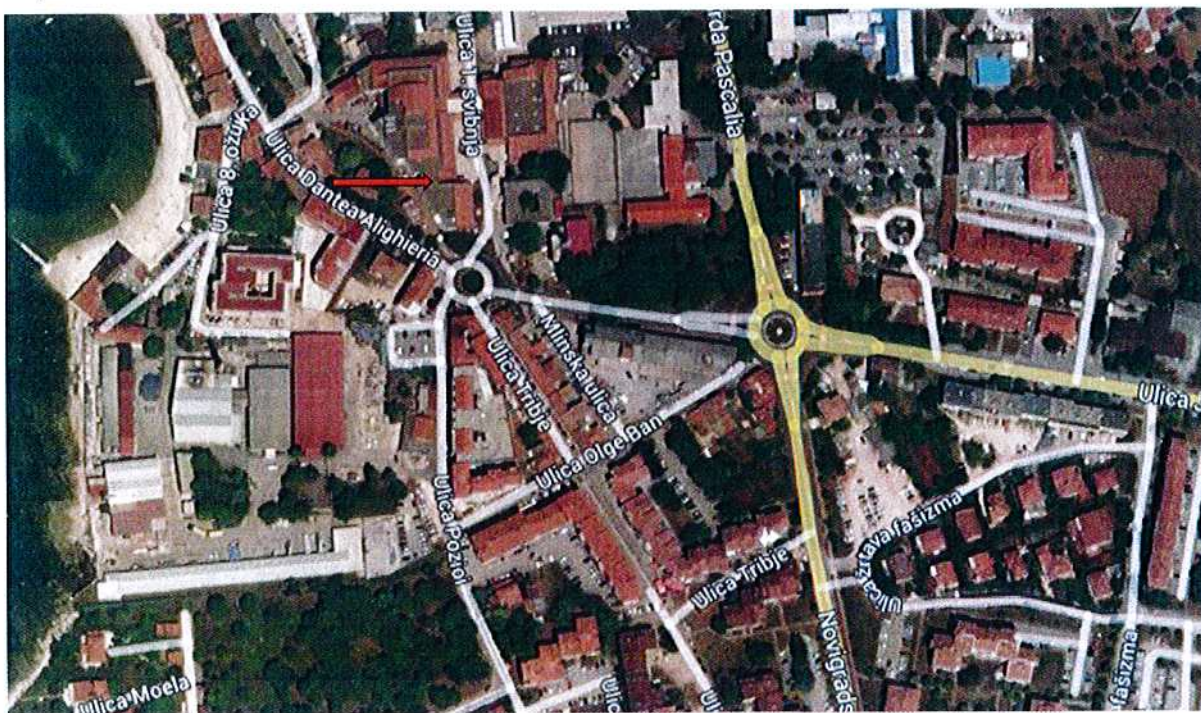
Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja

Z.K. izvadci: od 23.01.2022./ Općinski sud u Pazinu, zemljišnoknjižni odjel Buje

Katastarska općina:	Umag
Zemljišnoknjižna čestica:	2480
Zemljišnoknjižni uložak:	1505
Zemljišnoknjižni poduložak:	57
Opis nekretnine:	Nenatkrivena terasa na trećem katu
Površina:	124,59 m2 prema izmjeri i primjeni Pravilnika o procjeni
Vlasnik:	RIJEČKA PRELUKA D.O.O., OPATIJA, STUBIŠTE MARUŠINAC 7
Teret:	ima - prema priloženom z.k.izvatku

Nije predložena projektna dokumentacija na osnovu koje je izveden objekt. Nema zabilježbi koje bi osporavale legalitet

Predmetna nekretnina nalazi se u središnjem dijelu Umaga. Ukolni objekti poslovne i stambeno poslovne zgrade. Parkiranje u natkrivenoj garaži u sklopu objekta i javnim parkirnim površinama uz objekt.



3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 19.01.2022.
Datum kakvoće: 19.01.2022.
Datum vrednovanja: 19.01.2022.

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

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Izvadak iz z.k. Općinskog suda Pazinu z.k.odjel Poreč

2. Kopija katastarskog plana

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

• **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
Zakon o gradnji (NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)

• **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 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

• **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)
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)

• **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju** (NN 79/14, 48/2014)

• **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

• **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

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

4. Odabir metode procjenjivanja

4.1. Opis metoda procjenjivanja

4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

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

Nova građevinska vrijednost

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

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

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

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje 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:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Koristit će se podaci o realiziranim transakcijama iz e-Nekretnina, iz vlastite baze i iz drugih javno dostupnih podataka

5. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je nenatkrivena terasa na trećem katu zgrade u središtu Umaga. U naravi etažna cjelina je dio ravnog krova poslovne zgrade tzv. Robne kuće koja se sastoji od većeg broja poslovnih prostora različitih namjena. Do terase se pristupa iz druge zasebne cjeline na trećem katu i preko natkrivenog stepeništa iz prostora na prvom katu. Nema zasebno brojilo za struju i vodu. Terasa je popločena tlakovcem, u trenutku očevida vidljivi radovi na popravku ravnog krova

OPĆENITO

Godina izgradnje:	1987
Adaptacija:	
Katnost:	P+3
Orijentacija:	jug, istok, zapad, sjever
Vertikalna komunikacija:	unutarne stubište

KONSTRUKCIJA

Temelji:	armirani beton
Nosiva konstrukcija:	blok opeka i AB serklaži
Pregradni zidovi:	opeka
Međukatna konstrukcija:	AB ploče
Krovište i pokrov:	ravna AB ploča, hidroizolacija ravnog krova

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	staklene obloge
Obrada podova:	tlakovac
Obrada zidova:	ožbukani i obojani ogradni zidovi
Obrada stropova:	
Unutarnja stolarija:	
Vanjska stolarija:	

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	nema zasebnog priključka
Kanalizacija:	nema zasebnog priključka
Struja:	nema zasebnog priključka
Telefon:	nema zasebnog priključka
Plin:	-
Grijanje:	-
Dodatne instalacije:	-

STANJE - ODRŽAVANJE

Prostor se održava u sklopu zajedničke pričuve.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Dobar pristup svim vrstama vozila.

Funkcionalno prostor moguće koristiti isključivo u sklopu poslovnog prostora na trećem kat iz kojeg se pristupa na terasu i u istom su nivou.

6. Iskaz površina

Površina stana je na osnovu podatka iz etažnog elaborata uz provjeru dimenzija:

6.1. Netto razvijena površina (NRP)

prema izmjeri (skica u prilogu)

	m^2	k	NRP
nenatkrivena terasa	498,35	0,25	124,59
	498,35		124,59
		NRP =	124,59 m^2

6.2. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP =	NRP	x	k	
BRP =	124,59	x	1,05	
		BRP =	130,82	m^2

6.3. Brutto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h	
BVO =	130,82	x	4,00	
		BVO =	523,27	m^3

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NRP =	124,59	m^2
BRP =	130,82	m^2
BVO =	523,27	m^3

7. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Podaci o predbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka
MGIPO RH - eNekretnine:

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) - 4086722

Umag, Obala Josipa Broza Tita

Datum ugovora:	7.6.2019	ICSN:	119,24
K.č.:	2330		
K.o.:	Umag		
Površina:	24,30 m ²		
Cijena:	22.606,38 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,49
Cijena po m ² :	930,30 €		

Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) - 3783941

Umag, Obala Josipa Broza Tita

Datum ugovora:	1.3.2018	ICSN:	110,5
K.č.:	2330		
K.o.:	Umag		
Površina:	20,35 m ²		
Cijena:	18.491,21 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,55
Cijena po m ² :	908,66 €		

Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) - 4263593

Umag, Trgovačka ulica

Datum ugovora:	07.02.2020.	ICSN:	125,4
K.č.:	2288		
K.o.:	Umag		
Površina:	18,84 m ²		
Cijena:	24.637,75 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,55
Cijena po m ² :	1.307,74 €		

Usporedne nekretnine u neposrednom okruženju predmetne nekretnine.

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 134,34

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 izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

8.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

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

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Umag	22.606,38	119,24	134,34	1,1266	25.469,15	1.048,11
Umag	18.491,21	110,54	134,34	1,2153	22.472,49	1.104,30
Umag	24.637,75	125,39	134,34	1,0714	26.396,33	1.401,08

* izvor: www.dsz.hr

8.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Umag, k.č.2480 K.O. Umag, poduložak 57	Procjenjivana nekretnina <i>Umag, k.č.2480 K.O. Umag, poduložak 57</i>	Usporedba 1 <i>Umag</i>	Usporedba 2 <i>Umag</i>	Usporedba 3 <i>Umag</i>
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	25.469,15	22.472,49	26.396,33
Netto korisna površina	124,59	24,30	20,35	18,84
Cijena po metru kvadratnom	--	1.048,11	1.104,30	1.401,08
FIZIČKI ASPEKTI				
Starost	35	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.184,50	1.048,11	1.104,30	1.401,08
Tehničko stanje	loše	bolje	bolje	bolje
Prilagodba	1,00	0,80	0,80	0,80
Prilagođena prodajna cijena po m²	947,60	838,49	883,44	1.120,86
Lokacija	veoma dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	947,60	838,49	883,44	1.120,86
Veličina prostora	124,59	24,30	20,35	18,84
Prilagodba	1,00	0,80	0,80	0,80
Prilagođena prodajna cijena po m²	758,08	670,79	706,75	896,69
Atraktivnost nekretnine	dobra	ista	ista	ista
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	758,08	670,79	706,75	896,69
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	758,08	670,79	706,75	896,69
Pristup sredstvima javnog prijevoza	veom dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	758,08	670,79	706,75	896,69
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	758,08	670,79	706,75	896,69
Ostale prilagodbe				
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	758,08	670,79	706,75	896,69
Indikator vrijednosti	758,08	670,79	706,75	896,69

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			87,29	51,33	-138,61
Odstupanje od prosjeka u postotku:			12%	7%	18%
Kvadrat odstupanja:			7.619	2.634	19.213
Standardno odstupanje:	99,11	13%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	198,21	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi:

94.447,07 €

9. Rekapitulacija - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Nenatkrivena terasa na trećem katu

na adresi: Umag, k.č.2480 K.O. Umag, poduložak 57

z.k.č.: 2480

k.o.: Umag

z.k.uložak: 1505

poduložak: 57

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Prometna-tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

710.241,96 kn

1€ = 7,520000 kn

94.447,07 €

758,08 €/m² NRP



Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Poreč, 24.01.2022. godine

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih 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.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

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) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, te da je procjena izrađena samostalno bez uticaja.

Dražen Sumić d.i.g.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Poreč, 24.01.2022. godine

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Promet nekretninama u RH u 2020. godini pao je za više od 11 % u odnosu na 2019. godinu.

Prosječna cijena realiziranih kupoprodaja stambenih nekretnina mogla bi zavarati prosječnog promatrača, ako želi razumjeti trendove na nekretninskom tržištu. Prosječna cijena nekretninama raste, ali glavni generator rasta je novogradnja dok je situacija s rabljenim nekretninama bitno lošija. S obzirom da promet nekretninama pada već drugu godinu zaredom, očekujemo korekciju cijena većem dijelu ponuđenih nekretnina.

Možemo zaključiti da na tržište „nesretno“ djeluju i državne subvencije, koje netom prije svakoga ciklusa ili za vrijeme njegovog trajanja nepobitno utječu na rast cijena stanova. Prije svega iz razloga povećane potražnje u kraćem vremenskom periodu. Upravo su tako djelovale i u jesen 2020. godine pa tako će djelovati i ovo proljeće kada su najavljene. Primjećuje se da tražena cijena sve više raste u odnosu na realiziranu. Zagrebački potres, ali i ovaj još jači, petrinjski, i dalje će utjecati na tržište i to posebno ono grada Zagreba. Primarna posljedica potresa je da oni koji to mogu, kupuju novosagrađene stanove iz razumljivog sigurnosnog razloga, dok s druge strane starije nekretnine donjeg grada manje privlače kupce.

To je na kraju vidljivo i na prometu nekretninama na području centra Zagreba, koji je pao za skoro 50% u odnosu na 2019. godinu. Nastavlja se trend sve veće razlike u cijenama između nekretnina. S jedne strane su nove i kvalitetne nekretnine, a s druge strane starije, neodržavane te potresom oštećene nekretnine.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



11. Prilozi

FOTOGRAFIJE







REPUBLICA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEHLJIŠNOKUJIZIH ODJEL BUJE - BUJE
Stanje na dan: 23.01.2022. 22:45

Verificiranje ZK uložak

Katastarska općina: 302023, UMAG

Broj ZK uložka: 1505

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14660/2020
Aktivna plomba:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OBLJERINAM

IZVADAK IZ ZEMLIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 57 (OSTALO KAO NEPOTREBITNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	žhv	m2	
1.	2480	ZGRADA I DVORIŠTE			8602	
		UKUPNO:			8602	

B
Vlastovnica

Rbr.	Vlastovnika	Sadržaj upisa	Primjedba
57. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-57)			
S kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade:			
A a) dio zgrade označen u planu posebnih dijelova zgrade narančastom bojom koji se sastoji od: a5) Ila III Katu			
Terasa - namještaj označena br. 102 površine 498.35 m2			
RIJEČKA PRELUKA D.O.O., OPATIJA, STUBIŠTE MARUŠIĆAC 7			
2.1	Zaprimljeno 23.03.2015. broj Z-1208/15 Temejem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 8 St-594/13-16 od 24. veljače 2015.g. i posl.br. 8 St-594/13-29 od 18. ožujka 2015.g., zabilježuje se da vlasnik može raspolagati svojom imovinom samo uz prethodnu suglasnost privremenog stečajnog upravitelja.		
57.1	Zaprimljeno 14.06.2018.g. pod brojem Z-18948/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJEČI POSL. BR. 8 ST-594/13-87 12.06.2018. PRAVOMOĆNO RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJEČI POSL. BR. 8 ST-594/13-24 16.03.2015. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka Posl.br. 8 St-594/13.		na 57 (1:2)
57.2	Zaprimljeno 23.10.2020.g. pod brojem Z-14860/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJEČI POSL.BR. 8 ST-594/13-107 20.10.2020. zabilježuje se rješenje o prodaji.		na 57 (1:2)

C
Teretynica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 57			
1.1	Zaprimljeno 12.04.2010. broj Z-1973/10 Na temelju Ugovora o osnivanju prava zalogu od 12. travnja 2010.g. uključuje se pravo zalogu u iznosu od tristošezdesetsućakuna, na ime: LOVAKOVIĆ MIRJANA, OIB: 52597462939, ULICA MATIJE GUPCA 9, UHAG 52470 UHAG (UHAGO)	360.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 57			
2.1	Zaprimljeno 12.04.2010. broj Z-1973/10 Na temelju Ugovora o osnivanju prava zalogu od 12. travnja 2010.g. uključuje se pravo zalogu u iznosu od tridesetjednatisučetstoćesokuna u protivu jednakosti u kunama prema srednjem tečaju HNB na dan isplate, na ime: LOVAKOVIĆ MIRJANA, OIB: 52597462939, ULICA MATIJE GUPCA 9, UHAG 52470 UHAG (UHAGO)	31.500,00 EUR	
3. Na suvlasnički dio: 57			
3.1	Zaprimljeno 01.07.2010. broj Z-3300/10 Temeljem Rješenja o osiguranju od 29. lipnja 2010. godine, pod posl. br.Ovr-572/10-2, uključuje se pravo zalogu na nekretnosti u AI radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od (dvjestočetdesetsućakosamstotidesetšest kuna i trideset sedam lipa) sa zakonskim zatezanim kamatama tekućim do dana namirenja kao i radi namirenja troškova ovršnog postupka u iznosu od 5000,00 kn, na ime: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA	290.626,37 KN	SPORODNI ULOŽAK VIDI GLAVNI NA ETAŽI 52
3.2	Zaprimljeno 01.07.2010. broj Z-3300/10 - zabilježuje se ovršnost tražbine na C-3.1.		
4. Na suvlasnički dio: 57			
4.1	Zaprimljeno 19.08.2010. broj Z-4068/10 Temeljem Rješenja o osiguranju ovisu suda posl.br. Ovr-721/10-2 od 20. 08. 2010.g. ovršno se uključuje pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od sedamnaest sućak šeststo, devedeset četiri kuna i dvjestočet jedna lipa i daljnje zakonske zatezne kamate do dana namirenja, sa zakonskim zatezanim kamatama prema čl. 14. st. 4. i 8. u svezi s čl. 253. OZ-a i troškove ovog postupka osiguranja u iznosu od 1.000,00 kn, zajedno sa zakonskim zateznom kamatom tekućom na taj iznos od dana donošenja rješenja o osiguranju prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg polugodišta koja je prethodila tekućem polugodištu uvećanoj za 5% poena do isplate, na teret nekretnosti u AI, za korist i na ime: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZINI	17.699,91 KN	SPORODNI ULOŽAK VIDI GLAVNI NA ETAŽI 52 OVOG UL
4.2	Zaprimljeno 19.08.2010. broj Z-4068/10 - zabilježuje se ovršnost gornje tražbine		
5. Na suvlasnički dio: 57			
5.1	Zaprimljeno 09.03.2012. broj Z-1166/12 Na temelju ovisnog Rješenja o osiguranju od 13. travnja 2012. godine, posl. br. Ovr-165/12-3, ovršno se uključuje založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 342.887,96 kuna (tristočetdeset i pet sućak osamstotideset i sedam kuna i devedeset i pet lipa) i pripadajuću zakonsku zateznu kamatu do dana namirenja, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 5.000,00 kuna sa zakonskim zatezanim kamatama, na ime: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA	342.887,96 KN	SPORODNI ULOŽAK (VIDI GLAVNI NA ETAŽI RED. BR. 52.)
6. Na suvlasnički dio: 57			
6.1	Zaprimljeno 09.03.2012. broj Z-1166/12 - zabilježuje se ovršnost gornje tražbine		

