

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA , LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAĐ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU rješenje br. 4.SU.-260/2016-2
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7
Tel/ fax. 051 422 906; gsm 098 329061

PROCJEMBENI ELABORAT 22-06-2019

VRSTA NEKRETNINE : STAN
LOKACIJA : CRIKVENICA, HRUSTA 30
NARUČITELJ PROCJENE : RADIOTON D.O.O. U STEČAJU
BRAĆE RADIĆA 99
NAŠICE



.....
PROCIJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE :

505.000,00 kn
.....

Rijeka, 22.06.2019.

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Hrusta 30, Crikvenica
Vrsta nekretnine	Stan
zk.ul.br.	4629
suml.udio	13
zk.č.br.	6183/2
k.o.	Crikvenica
Posjedovni list broj	3332
k.č.br.	8911/1
k.o.	Crikvenica
Površina zemljišta	44,87 m ²
Korisna vrijednost površina - KVP	58,10 m ²
Obujam	176,64 m ³
Tržišna vrijednost nekretnine	505.000,00 kn
Troškovi građenja i opremanja (€/m ²)	750,00 €/m ²
Nova građevinska vrijednost nekretnine	€ 43.575,00
Legalitet	DA - upis sa zabilježbom da je za zgradu priloženo rješenje o izvedenom stanju
Građevinska dozvola	Nije predložena
Uporabna dozvola / Rješenje o izvedenom stanju	Nije predloženo
Uvjerjenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	Nije predloženo
Neposredan pristup javnom putu	DA u naravi
Usklađenost katastra i gruntovnice	razlika u površini 3 m ²
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	1998.
Godina obnove	-
Energetski certifikat	Priložen za zgradu i iznosi razred B
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost zgrade	Pr+4+Pot
Položaj u zgradi	3.kat
Lift	Ne
Koeficijent katnosti stana	1,08
Orijentacija prostora	Ugaono-dvostrano
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje stana	Održavano
Indeks na dan procjene - DZS	113,50

1. OPĆE INFORMACIJE
 - 1.1. Podaci o predmetu procjene
 - 1.2. Podaci o očevidu
 - 1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu
2. LOKACIJA
 - 2.1. Položaj i prikaz (u odnosu na JPP)
 - 2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)
 - 2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)
 - 2.1.3. Opremljenost
 - 2.1.4. Buka , zagađenje
 - 2.1.5. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA
 - 3.1. Osnovne napomene o građevini
 - 3.2. Osnovna obilježja građevine
 - 3.2.1. Vrsta građevine, godina izgradnje, vanjski izgled
 - 3.2.2. Površina prostora
 - 3.2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
 - 3.3. Opremljenost i ocjena stanja
4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 - 4.1. Poredbena metoda
 - 4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
 - 4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine
 - 4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom
 - 4.3.2. Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi
 - 4.4. Ukupna tržišna vrijednost nekretnine
 - 4.4.1. Ulazni parametri za izračun
5. ZAKLJUČAK

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Na zahtjev naručitelja, **RADIOTON D.O.O U STEČAJU , BRAĆE RADIĆA 99, NAŠICE ,** vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica:

- STAMBENO POSLOVNA ZGRADA I DVOR, k.č. 6183/2, upisano u z.k.ul. 4629, k.o. Crikvenica

13. Suvlasnički dio: 58/1432 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)

1. Stan broj E 3,2 na trećem katu zgrade koji se sastoji od hodnika, kupaoine, kuhinje, dnevnog boravka, sobe i balkona površine 58,10 m² u nacrtu označen smeđom bojom.

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti : 22.06.2019.

Datum očevida, kakvoće : 30.04.2019.

Opseg obilaska : obavljen pregled objekta, izmjera i snimak postojećeg stanja objekta na dan pregleda

Korišteno na obilasku : izvod iz zemljišne knjige, prijepis posjedovnog lista, izvod iz katastarskog plana

1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Naručitelj procjene dostavio je procjenitelju na uvid izvadak iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, za k.o. Crikvenica, br.z.k.ul. 4629.

Građevina je upisana u Glavnu knjigu kao etažno vlasništvo s određenim omjerima.

U navedenom zemljoknjižnom izvatku ima vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.

ZABILJEŽBA, ČL. 174 ST. 1 I 2. ZAKONA O GRADNJI (N.N. 153/13, 20/17), za građevinu na kč.br. 6183/2 priloženo je rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, ispostava Crikvenica, klasa: UP/I-361-03/13-12/567, urbroj: 2170/1-03-02/1-17-11 od 28.11.2017. godine.

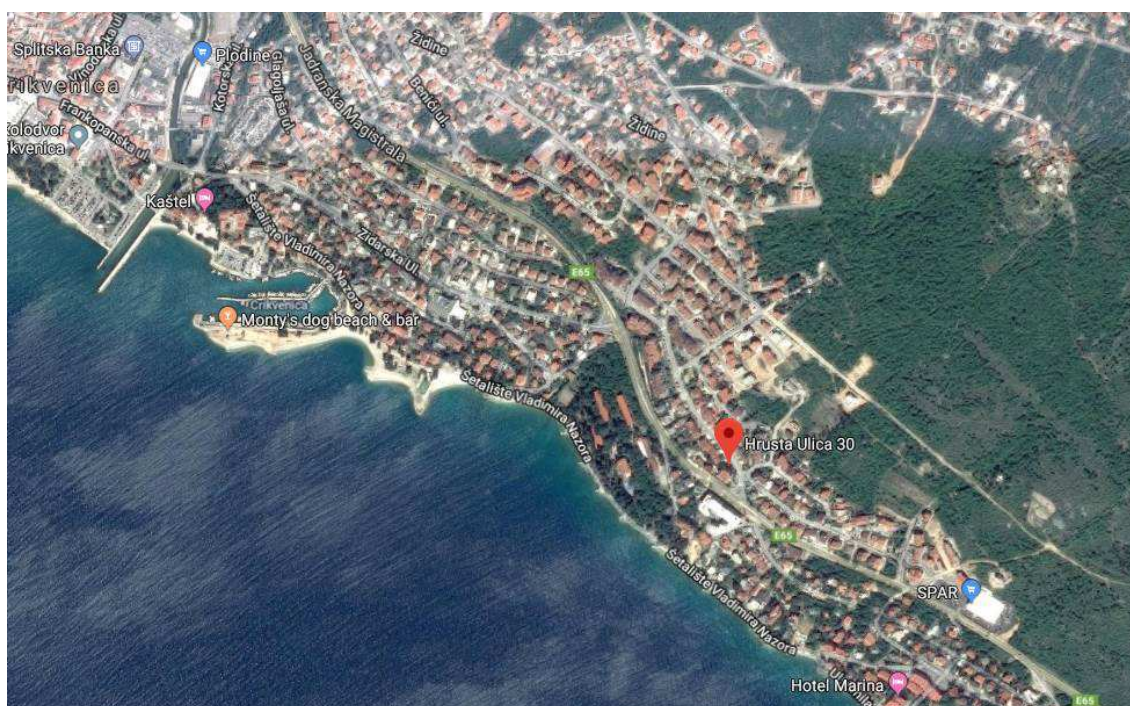
Zemljišno i katastarsko stanje po pitanju površine razlikuje se za 3 m².

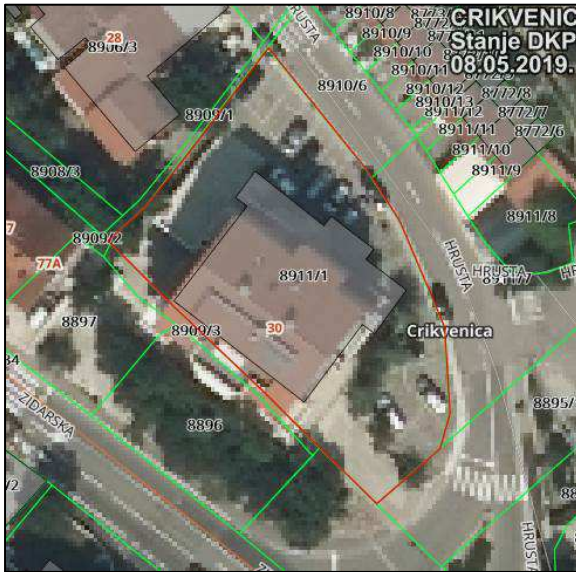
Nekretnina je stambene namjene.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj

Predmet procjene je stan na adresi Hrusta 30, Crikvenica. Mikro okolica su objekti stambene i poslovne namjene. Lokacija procjenjivane nekretnine je dobra, na urbaniziranom i komunalno opremljenom zemljištu (struja, voda, kanalizacija, telefon). Pristup predmetnoj nekretnini moguć je osobnim vozilima. Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezana sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.





IZVOD IZ DRŽAVNE GEODETSKE UPRAVE
(DOF5)
(k.č. 6183/2, k.o. Crikvenica)

2.1.1. Makrolokacija

Crikvenica je grad u zapadnoj Hrvatskoj, točnije u Kvarnerskome zaljevu. Administrativno pripada Primorsko-goranskoj županiji. Grad se sastoji od 4 naselja, to su: Crikvenica, Dramalj, Jadranovo i Selce. Smještena je na hrvatskom dijelu Jadranskog mora, poznatom kao Hrvatsko primorje, u dijelu Kvarnerskog zaljeva, svega 35 kilometara od grada Rijeke, središta Županije primorsko-goranske. To veliko prometno čvorište i najveća hrvatska luka ujedno je i najbliži izlaz na more cijele Središnje Hrvatske i velikog dijela Srednje Europe. Turizam se u Crikveničkom primorju razvija od 1890-ih, a 1894. izgrađen je hotel Therapia. Godine 1906. proglašena je klimatskim lječilištem, a turistički se jače razvija nakon Prvog svjetskog rata.

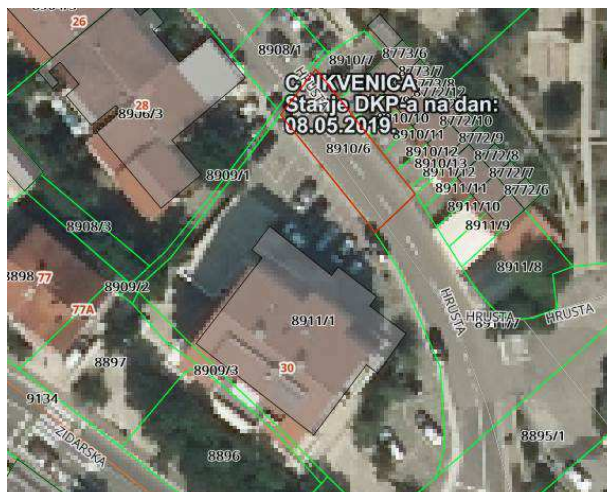
2.1.2. Lokalni položaj

Stan se nalazi u Crikvenici, udaljenost od centra je cca 1,2 km a od mora 150 m. Blizina svih sadržaja.

2.1.3. Opremljenost

- Prometna povezanost : uz gradsku ulicu
- Prometnica : nalazi se sa JZ strane zgrade, primjerena je odvijanju dvosmjernog prometa, asfaltirana i uređena
- Komunalna infrastruktura : vizualnim pregledom utvrđeno je da je zgrada priključena na komunalnu infrastrukturu – struja, voda, kanalizacija, telefon
- Parkiranje : parkirna mjesta u dvorištu zgrade

Nekretnina ima direktan pristup na javnu površinu, k.č. 8910/6, k.o. Crikvenica (ŠUMA) u posjedu RICHARDSON BOŽICA (posjedovni list: 202).



2.1.4. Buka i zagađenje

- Buka i zagađenje : Izvor buke i zagađenja nisu izraženi da bi utjecali na vrijednost nekretnine

2.1.5. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu je izgrađena višestambena zgrada. Zgrada je slobodnostojeća, okružena susjednim građevinama i javnom površinom. Zemljište je izgrađeno i privedeno namjeni.

3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

3.1. Osnovne napomene o građevini

Za sve dijelove zgrade koji su zatvoreni i nepristupačni za pregled (temelji, podovi, instalacije, izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

3.2.1. Osnovna obilježja građevine

Radi se o slobodnostojećoj zgrada katnosti P+4+Pot. Stan se nalazi na 3.katu i sastoji se od hodnika, kupaoalice, sobe, kuhinje/dnevnog boravka i balkona.

Energetski certifikat priložen je za zgradu i iznosi razred B.

3.2.2. Površina prostora

Prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011, prilikom izlaska na teren evidentirana je korisna površina u iznosu :

NAMJENA	Visina h (m)	Korisna površina KP (m2)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m2)
3.KAT				
1. HODNIK	2,68	10,61	1,00	10,61
2. KUPAONICA	2,68	4,51	1,00	4,51
3. SOBA	2,68	10,50	1,00	10,50
4. KUHINJA/DN. BORAVAK	2,68	27,91	1,00	27,91
5. BALKON	2,68	9,34	0,50	4,67
UKUPNO STAN		62,87		58,20

3.2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

a) KONSTRUKCIJA

- temelji: betonski
- nosiva konstrukcija: blok opeka
- stropna konstrukcija: polumontažna
- krovšte i pokrov: drveni krov sa pokrovom crijep

b) INSTALACIJE

- vodovodna: izvedena
- odvodnja: izvedena
- električna: izvedena
- gromobranska: izvedena
- telefonska: izvedena
- grijanje, hlađenje: struja
- ventilacija: prirodna
- plinska: nije izvedena
- lift: nije izveden
- alarm/video nadzor : -

c) ZANATSKI RADOVI

- hidroizolacija: izvedena
- fasada: ožbukana, oličena
- limarija: pocinčani lim
- pregradni zidovi: opeka
- obrada podova: keramičke pločice, parket
- obrada zidova: ožbukani, oličeni, keramičke pločice u mokrim čvorovima
- obrada stropova: ožbukani, oličeni
- fasadni otvori: PVC, zaštita griljama
- unutarnji otvori: drveni
- oprema sanitarnih prostorija: sve potrebno izvedeno
- vlažnost: nije uočena
- praktičnost prostora: prosječna

Stanje: održavanje stana je prosječno.

3.3. Opremljenost i ocjena stanja

Vodovodne instalacije :	opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu
Sanitarna oprema :	sve potrebno izvedeno
Kanalizacija :	priključak na javnu kanalizaciju
Električne instalacije:	izveden priključak na javnu mrežu, dovoljan broj prikjučaka u prostorima
Plinska instalacija:	nije izveden priključak na javnu mrežu
Ventilacija :	samo prirodna, nema posebnih ventilacijskih uređaja
Opskrba toplom vodom :	izvedena

Stanje : prosječno

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o metodama procjene vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se poredbenom metodom sukladno Zakonu.

4.1. Poredbena metoda

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Ako ovlašteni sudski vještak ili ovlašteni sudski procjenitelj

raspolaze dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od najvišeg vremenskog razdoblja iz stavka 1., starije kupoprodajne cijene mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Predmetni stan nalazi se u kolektivnoj stambenoj zgradi. Objekt je prosječno održavan. Pozicija stana je dobra, treći kat zgrade. Stan je funkcionalan, prosječno održavan. Zbog površine i lokacije prisutna je potražnja na tržištu. Nedostatak blizina Jadranske magistrale i buka od prometa.

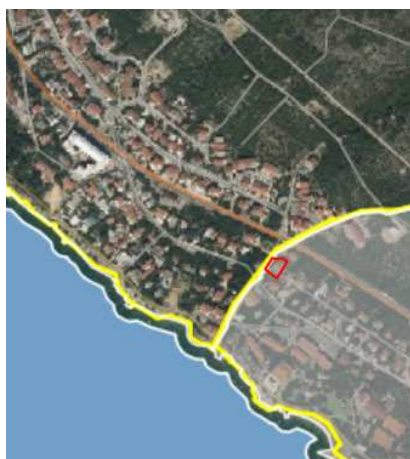
4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine

4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Nekretnine za usporedbu uzete su sa Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>

USPOREDBA 1



	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		672468
Datum pregleda		10.5.2019.
Vrsta nekretnine		ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)		3332389
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		47,42
Vrijednost nekretnine (KN)		309.600,79
Datum ugovora		28.12.2015
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		SELCE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Suvlasnički dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

Apartman B na I katu koji se sastoji od kupaonice, kuhinjske niše, blagavaonice, sobe, loggie i terase, netto korisne površine 47,42 m²

k.č. 2207/2, zk.ul. 1275, suvlasnički udio 2, k.o. Selce

Adresa: Ive Lole Ribara - I prilaz 1A, Selce

Dan sklapanja ugovora je 28.12.2015.

Cijena je 309.600,79 kn - 41.801,40 €, odnosno 881,51 €/m²

USPOREDBA 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	673950
Datum pregleda	6.3.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3525265
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	53,18
Vrijednost nekretnine (KN)	451.589,10
Datum ugovora	29.11.2016
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Stan označen slovom B, te u nacrtu obojan zelenom bojom, na prvom katu koji se sastoji od predprostora, blagavaonice, dnevnog boravka, kuhinje, dvije sobe, kupaonice, loggie i balkona ukupne neto površine 53,18 m²

Zk.č. 2561, zk.ul. 2029, suvlasnički udio 6, k.o. Crikvenica

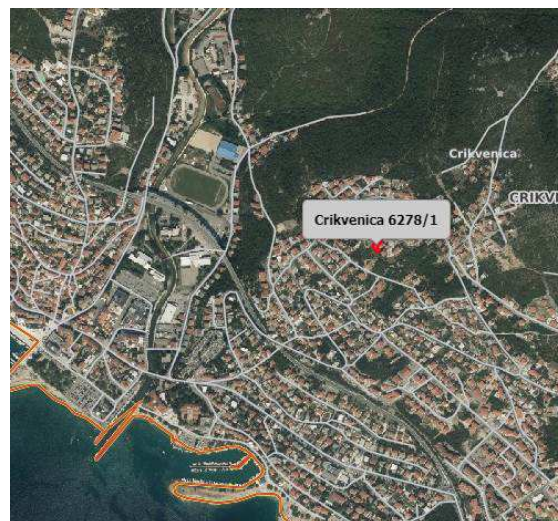
K.č. 357/1, k.o. Crikvenica

Adresa: Vinodolska 25A, Crikvenica

Dan sklapanja ugovora je 29.11.2016. (7,526485)

Cijena je 451.589,10 kn - 60.000,00 €, odnosno 1.128,24 €/m²

USPOREDBA 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	653686
Datum pregleda	6.3.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3324372
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	57,00
Vrijednost nekretnine (KN)	419.368,00
Datum ugovora	28.10.2015
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Stambena jedinica br. 5 na II. katu koja se sastoji od hodnika, sobe, kupaoalice, kuhinje sa blagovaonicom i dnevnim boravkom i lođe ukupne površine 57,01 m² (u nacrtu označeno zelenom bojom i brojem "5") sa pripadkom stana parkirališnim mjestom

Zk.č. 5026, zk.ul. 5553, suvlasnički udio 9, k.o. Crikvenica

Adresa: Primorska 9G, Crikvenica

Dan sklapanja ugovora je 28.10.2015.

Cijena je 419.368,00 kn - 55.046,56 €, odnosno 965,56 €/m²

4.3.2. Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a \cdot k_k + b \cdot k_o + c \cdot k_{gps} + d \cdot k_{uo} + e \cdot k_{sks}$$

Postoci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p :

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28 \cdot k_k + 0,09 \cdot k_o + 0,22 \cdot k_{gps} + 0,27 \cdot k_{uo} + 0,14 \cdot k_{sks}$$

k_k = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	I kat – predzadnja etaža
k_k	0,84	0,92	1,00	1,08

k_o = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

orijentacija stana	jednostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano-poprečno
k_o	0,92	1,00	1,08

k_{gps} = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
k_{gps}	0,92	1,00	1,08

k_{uo} = KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)


položaj stana	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
k_{uo}	0,92	1,00	1,08

k_{sks} = KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
k_{sks}	0,50	1,00

Prema: Bezjak S., Horvat B., Krtalić N. (2002) Program vrednovanja stambenog prostora u višekatnim zgradama, IGH

$$K_p = 0,28 \times 1,08 + 0,09 \times 1,00 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 = 1,04000$$

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

Izvor: Državni zavod za statistiku

4.4. Ukupna tržišna vrijednost nekretnine

4.4.1. Ulazni parametri za izračun

ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA							
Stan							
Hrusta 30, Crikvenica							
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.			
	ADRESA	Ive Lola Ribara I prilaz 4 br. 1A, Selce	Vinodolska 25A, Crikvenica	Primorska 9G, Crikvenica			
	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST			
	POVRŠINA STANA	47,42 m ²	53,18 m ²	57,01 m ²			
	NAPOMENA	-	-	-			
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS	41.801,40 €	60.000,00 €	55.046,56 €			
	JEDINIČNA CIJENA	881,51 €/m ²	1.128,24 €/m ²	965,56 €/m ²			
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	28.12.2015.	29.11.2016.	28.10.2015.			
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	-	-	-			
	KATNOST ZGRADE (BR. NADZEMNIH ETAŽA)	Pr+2+Pot	Pr+2+Pot	Pr+2			
	ETAŽA	1. kat	1.kat	2.kat			
	SOBNOST STANA	1s	3s	2s			
	CJENOVNI BLOK	SELCE	CRIKVENICA	CRIKVENICA			
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA			
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE						
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
	Indeks na dan transakcije	100,51	101,39	100,51			
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,13	1,12	1,13			
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
	Koeficijent katnosti stana (Usporedbene Nekretnine - UN)	1,08	1,08	1,00			
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,08			
STATISTIKA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	995,44 €/m ²	1.263,00 €/m ²	1.177,58 €/m ²			
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	1.145,34 €/m ²					
	APSOLUTNO ODSUPANJE	-149,90 €/m ²	117,66 €/m ²	32,24 €/m ²			
	RELATIVNO ODSUPANJE	-13,09%	10,27%	2,81%			
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA			
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	995,44 €/m ²	1.263,00 €/m ²	1.177,58 €/m ²			
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	22.469,50	13.844,07	1.039,25			
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	37.352,82	STANDARDNA DEVIJACIJA	136,66	11,93%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	273,32
	JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA	1.145,34 €/m ²					

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT					
Stan					
Hrusta 30, Crikvenica					
NEKRETNINA			STAN		
Prosječna cijena			1.145,34 €/m2		
Površina predmetne nekretnine			58,10 m2		
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE			66.544,25 €		
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K _p					
Koeficijent orijentacije stana - k _o					
Ugaono-dvostrano : 1,00			1,00		
Koeficijent geogafskog položaja stana (dnevni boravak) - k _{gps}					
J, JZ ili JI; 1,08			1,08		
Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k _{uo}					
Prosječni standard: 1,00			1,00		
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k _{sks}					
Nije pod utjecajem: 1,00			1,00		
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K _p			1,02		
ODBICI					
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %		0,00%		
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %		0,00%		
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %		0,00%		
Održavanje stana	Održavano: 0 %		0,00%		
UKUPNO ODBICI			0,00		
DODACI					
Dobra lokacija: 0 do + 5%			0,00%		
Iznadprosječno održavanje: ≤5 %			0,00%		
UKUPNO DODACI			0,00 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR)			68.194,55 €		
JEDINIČNA CIJENA			1.173,74 €/m2		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (KN)			504.656,25 kn		
ZAKRUŽENO			505.000,00 kn		

5. Zaključak

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, stana na trećem katu, na adresi Hrusta 30, Crikvenica, upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Crikvenica, z.k.ul. 4629, k.o. Crikvenica, razumno predstavlja iznos od :

505.000,00 kn

U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Tržišna vrijednost ne uzima u obzir: prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane. Obračun poreza vrši se sukladno Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 115/16).

ZA DAN 22.06.2019. 1EUR : 7,400243 kn

Rijeka, 22.06.2019.

Izradila : Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1. Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br.100/12,100/18)
2. Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
3. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16)
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00.,73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15)
5. Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07.,152/08., 126/10. i 55/13, 60/13, 108/17.)
6. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
7. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
8. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
9. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

PRILOZI

- fotodokumentacija
- izvod iz zemljišne knjige
- prijepis posjedovnog lista
- izvod iz katastarskog plana
- tlocrt stana
- energetska certifikat
- izjava o neovisnosti i nepristranosti
- rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina

Prilog br.1 Fotodokumentacija



Prilog 2: Izvadak iz Zemljišne knjige k.o.Crikvenica, zk.ul.br. 4629



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL CRKVENICA
Stanje na dan: 09.05.2019. 01:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302597, CRKVENICA

Broj ZK uložka: 4629

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4694/2019
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 13 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6183/2	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA I DVOR		308		
		UKUPNO:		308		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 28.02.2018.g. pod brojem Z-8158/2018 ZABILJEŽBA, ČL. 174 ST. 1 I 2. ZAKONA O GRADNJI (N.N. 153/13, 20/17), za građevinu na kč.br. 6183/2 priloženo je rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, ispostava Crikvenica, klasa: UP/I-361-03/13-12/567, urbroj: 2170/1-03-02/1-17-11 od 28.11.2017. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13.	Suvlasnički dio: 58/1432 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) 1. Stan broj E 3,2 na trećem katu zgrade koji se sastoji od hodnika, kupaone, kuhinje, dnevnog boravka, sobe i balkona površine 58,10 m2 u nacrtu označen smeđom bojom. "RADIOTON" D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, NAŠICE, B. RADIĆA 99	
2.1	Zaprimljeno 02.09.2013. broj Z-2641/13 Na temelju rješenja od 27. kolovoza 2013. godine, klasa: UP/I/110/07/13-01/4750, ur. br. 04-06-13-4750-22 zabilježuje se postupak predstečajne nagodbe na nekretninama Radiotona d.o.o. u A.	
13.1	Zaprimljeno 18.02.2019.g. pod brojem Z-2112/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČI SUD U OSIJEKU POSL. BR. 13 ST-1656/16-16 14.02.2019, nad dužnikom RADIOTON d.o.o., OIB: 11576767556, Braće Radića 99, 31500 Našice	

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 13 (58/1432)			
3.1	Zaprimljeno 14.03.2012. broj Z-1074/12	300.000,00 KN	
	Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj: 18/02/2012 od 01. ožujka 2012. godine i ugovora o dugoročnom kreditu broj: 510140-9040919 od 01. ožujka 2012. godine uknjižuje se pravo zalogu na A, za dug u iznosu od 300.000,00 kn uz valutnu klauzulu, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, uvećano za pripadajuće naknade, kamate i ostale troškove, za korist:		
3.2	zabilježuje se zabrana vršenja daljnjih opterećenja i otuđenja nekretnina danih u osiguranje, bez suglasnosti Banke.		
3.3	Zaprimljeno 08.04.2019.g. pod brojem Z-4694/2019		na 3.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI I PRIJENOSU (NAPLATNOM USTUPU) TRAŽBINE 27.03.2019, POTVRDA 02.04.2019 BREKALO MILJENKO, OIB: 03947380020, BELOMANASTIRSKA 14B, 31000 OSIJEK		
4. Na suvlasnički dio: 13 (58/1432)			
4.1	Zaprimljeno 17.12.2012. broj Z-4479/12	300.000,00 KN	
	Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj: 108/12/2012 od 06. prosinca 2012. godine i ugovora o dugoročnom kreditu broj: 510140-9043527 od 06. prosinca 2012. godine uknjižuje se pravo zalogu na A, za dug u iznosu od 300.000,00 kn uz valutnu klauzulu, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, uvećano za pripadajuće naknade, kamate i ostale troškove, za korist:		
4.2	Zaprimljeno 08.04.2019.g. pod brojem Z-4694/2019		na 4.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI I PRIJENOSU (NAPLATNOM USTUPU) TRAŽBINE 27.03.2019, POTVRDA 02.04.2019 BREKALO MILJENKO, OIB: 03947380020, BELOMANASTIRSKA 14B, 31000 OSIJEK		
5. Na suvlasnički dio: 13 (58/1432)			
5.1	Zaprimljeno 17.12.2012. broj Z-4479/12		
	Zabilježuje se odbijeni prijedlog za zabilježbu zabrane opterećenja i otuđenja.		
6. Na suvlasnički dio: 13 (58/1432)			
6.1	Zaprimljeno 09.04.2013. broj Z-1132/13	122.586,09 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
	Na temelju Ugovora o odiguranju novčane tražbine od 03. travnja 2013. godine, uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama u A kao sporedni uložak, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 122.586,09 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju Societe Generale - Splitske banke d.d. na dan plaćanja, uvećano za promjenjivu godišnju kamatnu stopu od 6,99%, efektivna kamatna stopa 9,20%, te sve naknade sukladno Ugovoru o financijskom leasingu s financiranjem PDV-a br. 03896/13, te općim uvjetima financijskog leasinga, kao i eventualnih troškova postupka osiguranja, zateznih kamata, troškova ovršnog postupka i troškova drugih sudskih postupaka, troškova koji mogu proizići iz budućih ugovora, dodataka i sporazuma radi osiguranja novčane tražbine, za korist: SG LEASING D.O.O., OIB: 08745792574, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 284		
7. Na suvlasnički dio: 13 (58/1432)			

Katastarska općina: 302597, CRIKVENICA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4629

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 15.04.2013. broj Z-1216/13 Na temelju rješenja Općinskog suda u Valpovu posl.br. Z-690/2013 od 09. travnja 2013 godine, u zk.ul. 4629 k.o. Crikvenica, zabilježuje se da je hipoteka na nekretninama "Radioton" d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge, Našice, B. Radića 99 OIB: 11576767556 upisanim u zk.ul. 3221k.o. Donji Miholjac, za kč.br. 1615/2 upisana na temelju rješenja Općinskog suda u Valpovu od 09. travnja 2013 g. posl. br. Z-690/13, uknjižena kao glavna hipoteka.		
8. Na suvlasnički dio: 13 (58/1432)			
8.1	Zaprimljeno 12.08.2015. broj Z-2582/15 Na temelju Založnog ugovora o hipoteci od 25. svibnja 2015. godine, uknjižuje se pravo zalog na nekretninama RADOTON d.o.o., za proizvodnju, trgovinu i usluge u A, za dug u iznosu od 102.655,18 kn, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom u slučaju kašnjenja, za korist: KOJIĆ VLADO,VLASNIK OBRTA "K & K" SVJEČARSKO-PLASTIČARSKA RADNJA, OIB: 24010665633, ORAHOVICA, STOŠIĆEVO ŠETALIŠTE 79	102.655,18 KN	
9. Na suvlasnički dio: 13 (58/1432)			
9.1	Zaprimljeno 16.08.2016.g. pod brojem Z-18118/2016 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG ZA OVRHU POSL.BR. OVR-7031/16 11.08.2016, pokretanje ovršnog postupka na nekretninama Radioton d.o.o. u A u ovršnom postupku ovrhovoditelja Slatinska banka d.d., Slatina, V.Nazora 2, OIB: 42252496579 i ovršenika Radioton d.o.o., Našice, Braće Radića 99, OIB: 15576767556, radi naplate		vezano uz B 13 (1.1)
10. Na suvlasnički dio: 13 (58/1432)			
10.1	Zaprimljeno 02.09.2016.g. pod brojem Z-20025/2016 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, STALNA SLUŽBA U CRIKVENICI POSL. BROJ OVR-7031/16 30.08.2016, Zabilježuje se ovrha na nekretninama Radiotona d.o.o. utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Slatinske banke d.d., Slatina, V. Nazora 2, OIB: 42252496579 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		vezano uz B 13 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.05.2019.

Prilog 3: Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA CRIKVENICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.05.2019. 01:05

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CRIKVENICA (Mbr. 302597)

Posjedovni list: 3332
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
1	264/1432	TISAK D.D., SLAVONSKA AVENIJA 4, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
2	47/1432	BABIĆ POLIĆ IRINA , ARNOLDOVA 4, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	76692983888
3	45/1432	RADOŠ ANICA , DOBRIŠE CESARIĆA 59, 10000 ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
4	70/1432	VANČINA ROBERT , HRUSTA 30, CRIKVENICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
5	43/1432	CUNJ MARIJA , HRUSTA 30, CRIKVENICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
6	50/1432	ZIJAN LJUBKO , JOSIPA JURAJA ŠTROSMAYERA 49, 31540 DONJI MIHOLJAC (VLASNIK)	1/2	
		ZIJAN ANA , JOSIPA JURAJA ŠTROSMAYERA 49, 31540 DONJI MIHOLJAC (VLASNIK)	1/2	
7	58/1432	SCHELLE EDVIN EMILIO , VOGTSTRASSE 15, BACHKAGEL (VLASNIK)	1/2	
		SCHELLE URSULA ALICE FRIEDA , VOGTSTRASSE 15, BACHKAGEL (VLASNIK)	1/2	
8	58/1432	BABIĆ JADRANKA , RUSANOVA 113, VIROVITICA (VLASNIK)	1/2	
		BABIĆ JADRANKA , HRUSTA 30, CRIKVENICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	14903596482
9	43/1432	STOJIC IVAN , M. RAČKOG 1, SESVETSKI KRALJEVEC (VLASNIK)	1/2	
		STOJIC SLAVA , M. RAČKOG 1, SESVETSKI KRALJEVEC (VLASNIK)	1/2	
10	42/1432	JOTANOVIĆ ANA , PARTIZANSKI PUT 11, RIJEKA (VLASNIK)	1/1	
11	46/1432	RAŠTIGORAC PEJO , MICHELHAUSEN, AUSTRIJA (VLASNIK)	1/1	
12	58/1432	ŠAKOTA KATARINA , HERCEGOVAČKA 5, TOVARNIK (VLASNIK)	1/1	
13	58/1432	RADIOTON D.O.O., BRAĆE RADIĆA 99, NAŠICE (VLASNIK)	1/1	

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
14	49/1432	DJAKOVIĆ MATIJAN , AUSTR. 38, ŠVICARSKA (VLASNIK)	1/2	
		DJAKOVIĆ NEVENKA , AUSTR. 38, ŠVICARSKA (VLASNIK)	1/2	
15	45/1432	ĐURĐEVIĆ BRANKA , ANDRIJE HEBRANGA 1, VIROVITICA (VLASNIK)	1/3	
		LUKŠIĆ SONJA , CRNATKOVA 14, ZAGREB (VLASNIK)	1/3	
		LUKŠIĆ ZDENKA , TRG DR. ANTE STARČEVIĆA 2, VIROVITICA (VLASNIK)	1/3	
16	55/1432	BABIĆ MARINKO , J. KOBELL STR. 21, ROTTERDAM, NIZOZEMSKA (VLASNIK)	1/2	
		BABIĆ ANA , J. KOBELL STR. 21, ROTTERDAM, NIZOZEMSKA (VLASNIK)	1/2	
17	42/1432	ŠEMEŠ LJERKA , FROUDEOVA 2, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
18	55/1432	JOSIĆ MARKO , BOTTERIJEVA 4, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	
		JOSIĆ ZRINKA , BOTTERIJEVA 4, 10000 ZAGREB (VLASNIK)	1/2	72439211588
19	42/1432	LONČARIĆ OZREN , HRUSTA 30, CRIKVENICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	40446955853
20	47/1432	HALAR ANKA , ERDELJ 68/A, ERDELJ, 47262 GENERALSKI STOL (VLASNIK)	1/1	50600103531
21	172/1432	PERČIĆ LAZAR , HRUSTA 30, CRIKVENICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
22	43/1432	JOTANOVIĆ ANA , PARTIZANSKI PUT 11, RIJEKA (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/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		8911/1	HRUSTA	1105	43		
			STAMBENO POSLOVNA ZGRADA I DVOR	1105			
Ukupna površina katastarskih čestica				1105			

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

Prilog 4: Izvod iz katastarskog plana



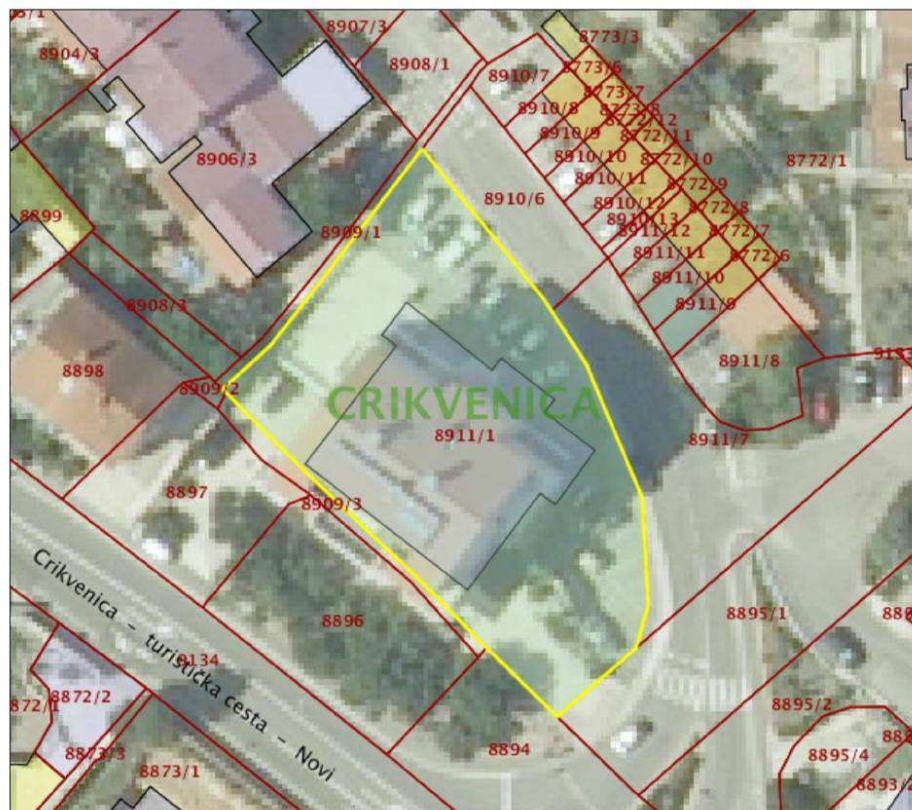
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI CRIKVENICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CRIKVENICA, 302597
k.č. br.: 8911/1

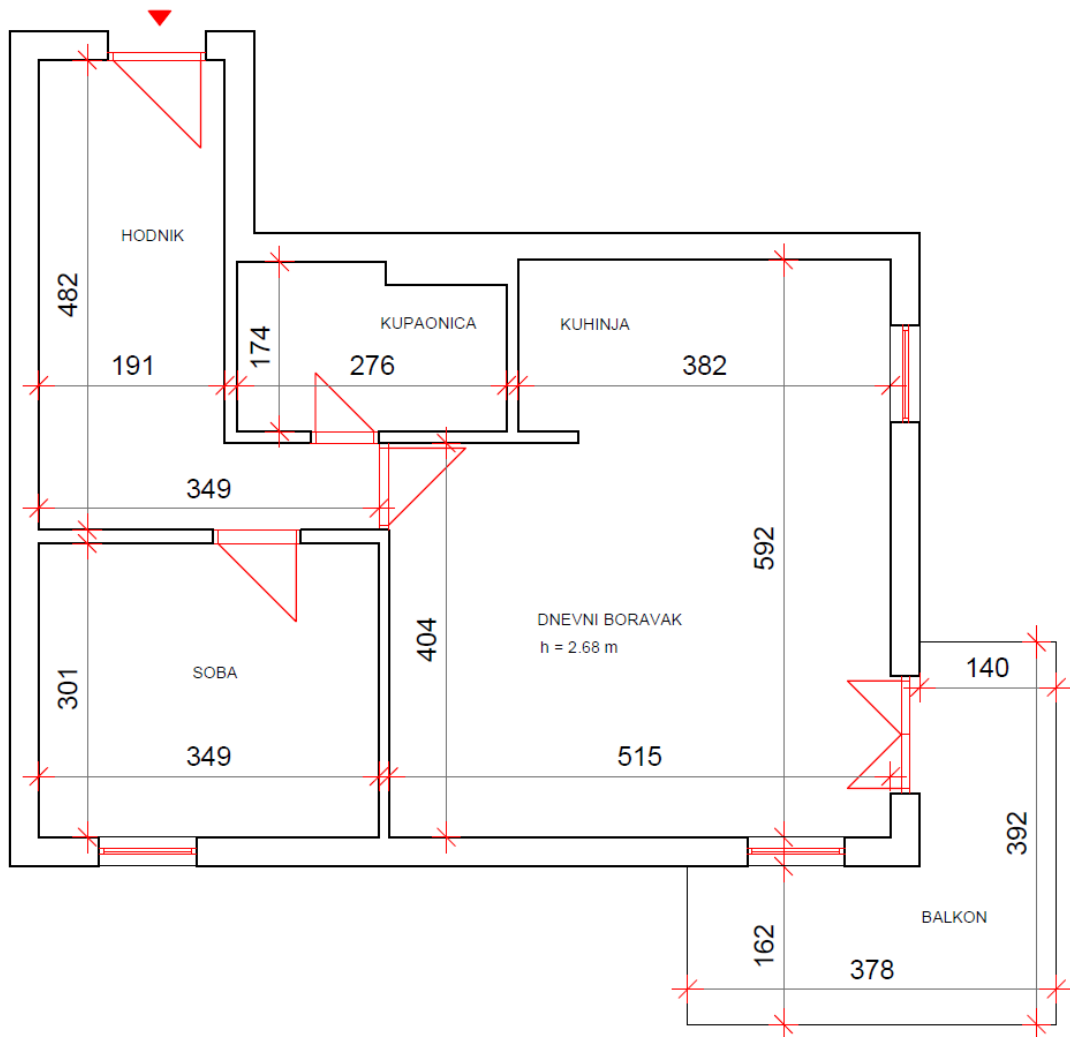
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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




Datum ispisa: 09.05.2019

Prilog 5: Tlocrt stana



Prilog 6: Energetski certifikat



prema Direktivi
2010/31/EU

Energetski certifikat za stambene zgrade

Zgrada

☐ nova
 ☒ postojeća

Vrsta i naziv zgrade SZ2

K.č. k.o. k.č. 8911/1 k.o. Crikvenica

Adresa Hrusta ulica 30, Crikvenica

Mjesto Crikvenica

Vlasnik / investitor Suvlasnici zgrade Hrusta ulica 30, Crikvenica

Izvođač -

Godina izgradnje 1998.

$Q''_{H,nd,ref}$	kWh/(m ² a)	Izračun
		45
A+	≤ 15	
A	≤ 25	
B	≤ 50	B
C	≤ 100	
D	≤ 150	
E	≤ 200	
F	≤ 250	
G	> 250	

Podaci o osobi koja je izdala certifikat

Ovlaštena fizička osoba

Ovlaštena pravna osoba RITEH d.o.o., Rijeka, Prolaz M. K. Kozulić 2

Imenovana osoba EDUARD VIVODA, dipl.ing.el.

Registarski broj ovlaštene osobe P_53_2010

Broj energetskog certifikata P_53_2010_1345_SZ2

Datum izdavanja/rok važenja 22.04.2014. / 22.04.2024.

Potpis

Podaci o zgradi

A_K [m²] 1.182,70

V_n [m³] 3.707,36

f_0 [m⁻¹] 0,46

$H_{tr,adj}$ [W/(m²K)] 1,18

Prilog 7: Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Procjenitelj:
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Prilog 8: Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 1 i 3

URED PREDsjedNICE SUDA
Broj: 4 Su-260/2016-2
Rijeka, 7. prosinca 2016.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15 i 82/15), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15 i 45/16), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", 38/2014, 123/15 i 39/16), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 7. prosinca 2016. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

JASMINKA LILIĆ, dipl.ing.građ. iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje **GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 30. prosinca 2016. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 28. studenoga 2016. godine obratila se Jasminka Lilić, dipl.ing.građ. sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina za područje Trgovačkog suda u Rijeci. Uz zahtjev, imenovana je dostavila: uvjerenje o nekažnjavanju, potvrdu o zdravstvenoj sposobnosti za rad, popis obavljenih vještačenja u prethodnom mandatu, potvrdu o stručnom usavršavanju.

Predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci razmotrila je zahtjev imenovane za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila je da imenovana ispunjava sve uvjete za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.



PREDsjedNICA SUDA
Ika Mohorović