

MALENICA DARKO
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Mažuranovićevo šetalište 15
21 000 Split

PROCJEMBENI ELABORAT

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac : **KATARINA MIKULIĆ**

Predmet: **ST. – 2/2013**

Stečajna upraviteljica: **NATALIJA MLADINEO**

Stečajni dužnik: **KERUM d.o.o. u stečaju**



Očevid od 17.11.2021.godine

Ulica: Trg kneza Višeslava 6C

Mjesto: Zadar

Split, 08.12.2021.godine

NEKRETNINA :

- A) Stan oznake S4 upisan u podulošku 123 i lociran na IV. (četvrtom) katu stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 4817/1 z.u. 12604 K.O. Zadar
- B) Spremište oznake S12 upisano u podulošku 33 i locirano u prizemlju stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 4817/1 z.u. 12604 K.O. Zadar
- C) Spremište oznake S17 upisano u podulošku 38 i locirano u prizemlju stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 4817/1 z.u. 12604 K.O. Zadar
- D) Spremište oznake S18 upisano u podulošku 39 i locirano u prizemlju stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 4817/1 z.u. 12604 K.O. Zadar
- E) Spremište oznake S19 upisano u podulošku 40 i locirano u prizemlju stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 4817/1 z.u. 12604 K.O. Zadar

Očevid od 17.11.2021.godine

Ulica: Trg kneza Višeslava 6C

Mjesto: Zadar

S A D R Ž A J :

A) NALAZ

A.1. Rješenje o imenovanju

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

A.4. Obračun netto korisnih površina

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti stana i spremišta sa pripadajućim građevinskim zemljištem

B.2. Zaključak

B.3. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje stečajne upraviteljice Natalije Mladineo dana 17.11.2021.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Zadru u Ulici Trg kneza Višeslava 6C, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti stana i spremišta sa pripadajućim građevinskim zemljištem.

Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

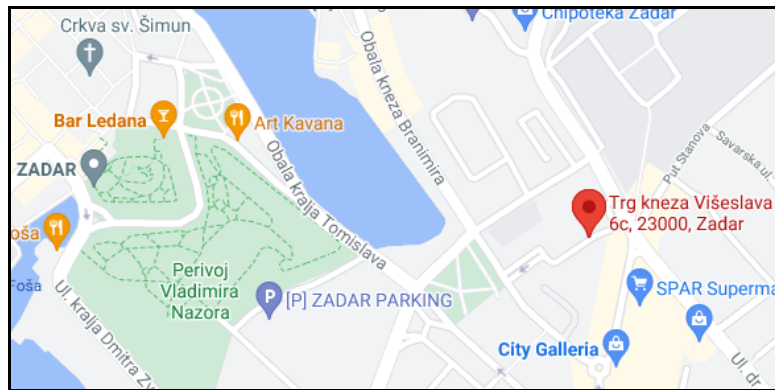
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da su predmet procjene ovog elaborata stan oznake S4 lociran na četvrtom katu, te spremišta oznake S12, S17, S18 i S19, locirana u prizemlju, sve locirano u stambenoj zgradi sagrađenoj na čest.zem. 4817/1 z.u. 12604 K.O. Zadar u Zadru u Ulici Trg kneza Višeslava 6C, i to cca 130m od morske obale.

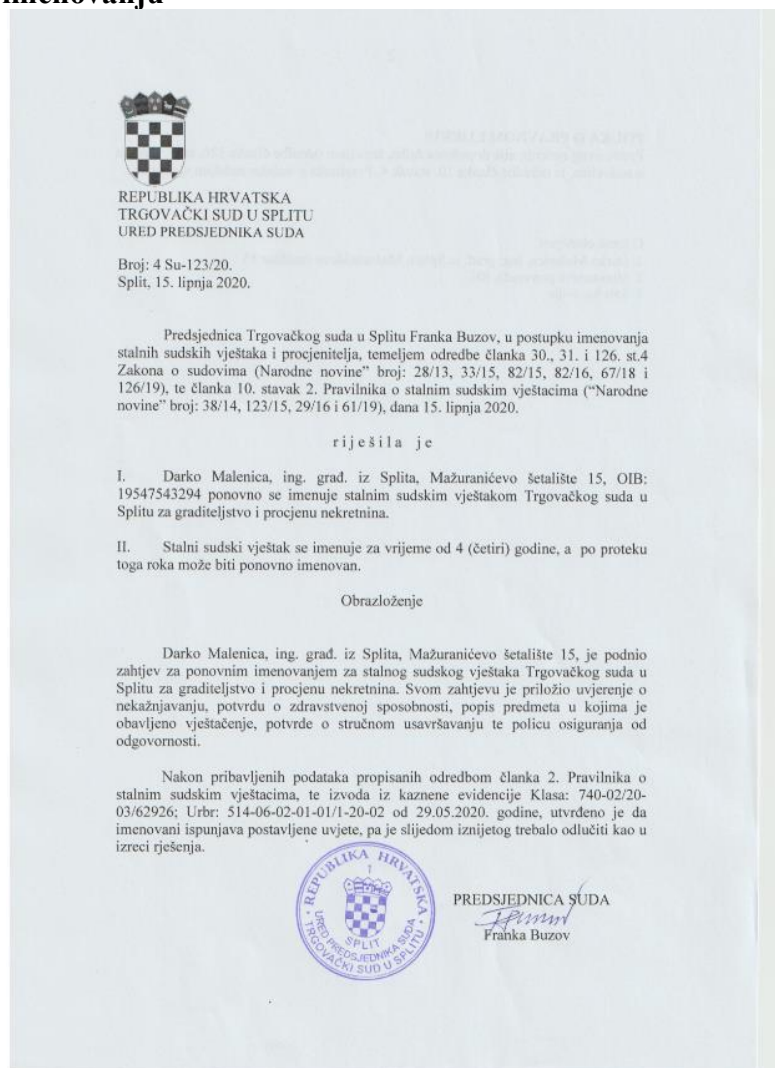
MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Predmet procjene ovog elaborata su nekretnine, i to stan na četvrtom katu i četiri spremišta locirana u prizemlju, sve locirano u stambenoj zgradi sagrađenoj na čest.zem. 4817/1 z.u. 12604 K.O. Zadar, locirano u Zadaru u Ulici Trg kneza Višeslava 6C.

Do predmetnog stana se pristupa sa podesta zajedničkog stepeništa i zajedničkim liftom, te se isti sastoji od ulaznog hodnika, dvije spavaće sobe, kupatila, wc-a, kuhinje sa dnevnim boravkom i blagavaonicom, te dvije lođe, s tim što je na licu mjesta predstavnik stanara istakao da je postojala još jedna lođa, koja je proširena na bio blagavaonice i dnevnog boravka.

Konstruktivni zidovi objekta su izvedeni kao armiranobetonski.

U spavaćim sobama i dnevnom boravku na podovima je postavljen parket, dok su zidovi i plafoni bojani, s tim što je jedan zid spavaće sobe i jedan zid dnevnog boravka oblljepljen ukrasnim tapetom.

Na podovima ulaznog hodnika, lođa, i kuhinje sa blagavaonicom su postavljene podne keramičke pločice vel. 30 x 30cm, dok su zidovi i plafoni bojani, osim dijela zidova u radnom dijelu kuhinje koji su dijelom obloženi keramičkim pločicama.

U kupatilu i wc-u na podovima je postavljen kamen, i dijelu zidova u prostoru tuša, dok je ostatak zidova i plafoni su bojani.

U kupatilu su ugrađen umivaonik i prostor za tuš, dok su u wc-u ugrađeni umivaonik, bojler i wc školjka sa geberitnim vodokotlićem.

Unutarnja vrata su izvedena kao jednokrnlina puna drvena, osim vrata koja vode od dnevnog boravka do spavaće sobe koja se izvedena kao drvena klizna, a vanjska stolarija je izvedena kao PVC ostakljena.

Svijetla visina od poda do plafona predmetnog stana je 2,65m.

U stanu je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja, PTT instalacija i elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima.

Stan je preko glavne instalacije zgrade spojen na gradsku vodovodnu mrežu, gradsku kanalizacionu mrežu i elektro mrežu.

Na licu mjesta u momentu očevida predstavnik stanara pokazuje spremišta locirana u prizemlju, a do kojih se pristupa zajedničkim liftom, te se do istih na licu mjesta nije moglo pristupiti već je vidljivo da su ista zatvorena jednokrlnim punim PVC vratima, a pod predprostora spremišta je izveden kao betonska podloga.

Stambena zgrada u kojoj su locirani predmetni stan i spremišta je prema kazivanju predstavnika stanara useljena 2005.godine.

A.4. Obračun netto površina predmetnih nekretnina

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun neto korisnih površina predmetnih nekretnina

A) STAN OZNAKE S4 LOCIRAN NA ČETVRTOM KATU

1. Ulazni hodnik	2,15m ²
2. Kupatilo	3,85m ²
3. Kuhinja sa dnevnim boravkom i blagavaonicom	63,23m ²
4. Wc	2,81m ²
5. Spavaća soba	21,86m ²
6. Spavaća soba	19,21m ²
7. Lođa 7,52 x 0,75 =	5,64m ²
8. Lođa 6,08 x 0,75 =	4,56m ²

UKUPNO A:	123,31m ²
-----------	----------------------

B) SPREMA OZNAKE S12 LOCIRANA U PRIZEMLJU

2,56 x 0,50 =	1,28m ²
---------------	--------------------

UKUPNO B:	1,28m ²
-----------	--------------------

C) SPREMA OZNAKE S17 LOCIRANA U PRIZEMLJU

2,81 x 0,50 =

1,41m²

UKUPNO C:

1,41m²

D) SPREMA OZNAKE S18 LOCIRANA U PRIZEMLJU

2,81 x 0,50 =

1,41m²

UKUPNO D:

1,41m²

E) SPREMA OZNAKE S19 LOCIRANA U PRIZEMLJU

2,74 x 0,50 =

1,37m²

UKUPNO E:

1,37m²

Iz prethodno iznijetog obračuna netto površine predmetnog stana vidljivo je da ista površina iznosi 123,31m², a što je više za 8,92m² u odnosu na uknjiženu netto površinu koja iznosi 114,39m², s tim što je na licu mjesta predstavnik stanara pokazao dio blagavaonice i dnevnog boravka, a koji dio je nekad predstavljao prostor lođe, te smatram da je zbog toga došlo do razlike u površini, te u daljnji tijek procjene uzimam uknjiženu netto površinu od 114,39m².

Prethodno navedeno bi bilo potrebno provjeriti u elaboratu etažiranja za predmetnu zgradu, kao i točnu poziciju 4 predmetna spremišta u prizemlju, te s obzirom da mi na licu mjesta u momentu očevida nije bio omogućen pristup u predmetna spremišta iskaz površina za ista sam dao na osnovu uknjižene površine istih u zemljišnim knjigama, a koje površine ću koristiti u ovoj procjeni, te je zbog identifikacije točne pozicije predmetnih spremišta također isto je potrebno provjeriti u elaboratu etažiranja za predmetnu zgradu.

U prethodno iznijetoj procjeni predmetna spremišta izvan stana su množena važećim zakonskim koeficijentom koji za iste iznosi 0,50, a sve prema prilogu 1. važećeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetno zemljište nosi oznaku čest.zem. 4817/1 z.u. 12604 K.O. Zadar, u naravi zgrada površine 2.141,00m² i dvor površine 3.124,00m², ukupne površine 5.265,00m², s tim što je u podulošku:

- broj 123 upisan 123. suvlasnički dio: 1620/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-123) Stambeni prostor na četvrtom katu ukupne korisne površine 114,39m², u Elaboratu obilježen sa S4 i označen točkicama svijetlosive boje.
- broj 33 upisan 33 suvlasnički dio: 30/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33), Spremište u prizemlju ukupne korisne površine 2,56m², u Elaboratu obilježen sa S12 i označen teksturom popločenja sive boje.
- broj 38 upisan 38 suvlasnički dio: 40/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38), Spremište u prizemlju ukupne korisne površine 2,81m², u Elaboratu obilježen sa S17 i označen većim točkama sive boje.
- broj 39 upisan 39 suvlasnički dio: 40/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39), Spremište u prizemlju ukupne korisne površine 2,81m², u Elaboratu obilježen sa S18 i označen isprekidanim linijama sive boje.
- broj 40 upisan 40 suvlasnički dio: 40/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40), Spremište u prizemlju ukupne korisne površine 2,74m², u Elaboratu obilježen sa S19 i označen linijama sive boje.

s tim što je upisano pravo vlasništva u korist Kerum d.o.o. Split.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti stana i spremišta sa pripadajućim građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti stana i spremišta sa pripadajućim građevinskim zemljištem prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

U članku 24 važećeg Zakona u stavku 1. navodi se da se poredbena metoda koristi za procjenu vrijednosti obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora, s time što se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne transakcije.

U članku 24. važećeg Zakona u stavku 4. navodi se da se prihodovna metoda primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U članku 24. važećeg Zakona u stavku 5. navodi se da se troškovna metoda u prvom redu primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima

se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koja svojim oblikom nije izgrađena sa svrhom stvaranja prihoda ,a posebno samostojeće poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje svojim obilježjima nisu usporedive.

ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Analizirajući sve činjenice o predmetnim nekretninama u odnosu na zadane metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina prema važećem Zakonu smatram da je najprikladnije da se usvoji poredbena metoda, odnosno u ovom procjembenom elaboratu izračun tržišne vrijednosti nekretnina dajem poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu obavljenih transakcija najmanje tri nekretnine koje su po svojim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa drugim kvartalom 2021.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Stan netto površine 94,94m² lociran u istoj zgradi kao i predmetni stan, sagrađenoj na k.čest.zem. 4817/1 K.O. Zadar.

Kupoprodaja je sklopljena dana 17.12.2020.godine na iznos od 1.354.588,20kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Stan netto površine 115,47m² lociran u stambenoj zgradi anagrafske oznake Trg kneza Višeslava 11, sagrađene na k.čest.zem. 4819/1 Zadar, i to 90m zapadno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljena dana 23.07.2020.godine na iznos od 1.467.838,51kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Stan netto površine 97,50m² lociran u stambenoj zgradi u Ulici Dr. Franje Tuđmana, sagrađene na k.čest.zem. 4799/4 Zadar, i to 100m zapadno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljena dana 03.12.2019.godine na iznos od 1.304.286,34kn.

- Poredba 4. ("e Nekretnine")

Stan netto površine 128,92m² lociran u istoj zgradi kao i predmetni stan, sagrađenoj na k.čest.zem. 4817/1 K.O. Zadar.

Kupoprodaja je sklopljena dana 23.01.2020.godine na iznos od 1.600.000,00kn.


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.



DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU
REPUBLIKE HRVATSKE
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Indeksi (Ø 2015 = 100)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
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

Redni broj	1	2	3	4
Katastarska općina	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar
Z.K. čestica	k.č. 4817/1	k.č. 4819/1	k.č. 4799/4	k.č. 4817/1
Datum transakcije	17.12.2020.	23.07.2020.	03.12.2019.	23.01.2020.
Površina m ²	94,94	115,47	97,50	128,92
Prodajna vrijednost Eur	180.131,41	195.191,29	175.543,25	215.343,20
Prodajna vrijednost Kn	1.354.588,20	1.467.838,51	1.304.286,34	1.600.000,00
Cijena Eur/m ²	1.897,32	1.690,41	1.800,44	1.670,36
Cijena Kn/m ²	14.267,83	12.711,86	13.377,30	12.410,80
Indeks/dan transakcije	127,61	126,91	120,35	125,39
Indeks/dan vrednovanja	134,34	134,34	134,34	134,34
Korekcijski faktor	1,053	1,059	1,116	1,071
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	1.997,88	1.790,14	2.009,30	1.788,96

Izračun vrijednosti stana

$$(1.997,88 + 1.790,14 + 2.009,30 + 1.788,96)/4 = 1.896,57\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA					
Prosjek:	1.896,57				
Odstupanja od prosjeka:		0,75	-206,16	-96,13	-226,21
Kvadrat odstupanja:		0,56	42.501,95	9.240,98	51.170,96
Suma:	102.914,45				
Standardno odstupanje:	185,22	9,77%			
Pravilo dva-sigma (\pm)	370,44				

Odstupanja od prosjeka:		5,34%	-5,62%	5,94%	-5,68%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne	ne

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

Procjenjivana nekretnina

Položaj u objektu:	četvrti kat
Orijentacija stana:	trostrano-poprečno
Geografski položaj:	sjever-zapad-istok
Utjecaj okoliša:	prosječan
Utjecaj stambenog komfora:	ne

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

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - prilog 5.		VRIJEDNOST:
stan m ² Eur/m ²		
Ukupno NKP: 114,39		
Ostvariva cijena prodaje po m ² 1.896,57		
Ostvariva cijena prodaje stana:		216.948,64
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana:	a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orjentacije stana:	b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. boravka:	c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša:	d	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja:	e	0,14
Ukupno: a + b + c + d + e = 1 (100%)		1,00
Koeficijent katnosti stana:	Kk-0,84-0,92-1,00-1,08	1,08
Koeficijent orjentacije stana:	Ko-0,92-1,00-1,08	1,08
Koeficijent geografskog položaja dn. boravka:	Kgps-0,92-1,00-1,08	1,08
Koeficijent utjecaja okoliša:	Kuo-0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja:	Ksks-0,50-1,00	1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora: $K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sks}$		1,05
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (Eur):		227.796,07
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (Kn):		1.713.026,48

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da izračun prometne (tržne) vrijednosti predmetnog stana poredbenom metodom po 1m² netto površine, izraženo u Kn i Eur iznosi:

- Vrijednost stana Eur/m² = 1.991,40Eur/m²
- Vrijednost stana Kn/m² = 14.975,32Kn/m²

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 08.12.2021.godine 1 Eur iznosi 7,52Kn.

Na osnovu prethodnog usvajam da tržišna vrijednost predmetnog stana i spremišta, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 08.12.2021.godine izražena u Kn i Eur iznosi:

A) Stan oznake S4 i lociran na IV. (četvrtom) katu
stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 4817/1
z.u. 12604 K.O. Zadar

114,39 x 14.975,32 =	1.713.026,48	
114,39 x 1.991,40 =		227.796,07

UKUPNO A:	1.713.026,48Kn	227.796,07Eur
------------------	-----------------------	----------------------

B) Spremište oznake S12 locirano u prizemlju stambene
zgrade sagrađene na čest.zem. 4817/1z.u. 12604 K.O. Zadar

1,28 x 14.975,32 =	19.168,41	
1,28 x 1.991,40 =		2.548,99

UKUPNO B:	19.168,41Kn	2.548,99Eur
------------------	--------------------	--------------------

C) Spremište oznake S17 locirano u prizemlju stambene
zgrade sagrađene na čest.zem. 4817/1 z.u. 12604 K.O. Zadar

1,41 x 14.975,32 =	21.115,20	
1,41 x 1.991,40 =		2.807,87

UKUPNO C:	21.115,20Kn	2.807,87Eur
------------------	--------------------	--------------------

D) Spremište oznake S18 locirano u prizemlju stambene
zgrade sagrađene na čest.zem. 4817/1 z.u. 12604 K.O. Zadar

1,41 x 14.975,32 =

21.115,20

1,41 x 1.991,40 =

2.807,87

UKUPNO D:

21.115,20Kn

2.807,87Eur

E) Spremište oznake S19 locirano u prizemlju stambene
zgrade sagrađene na čest.zem. 4817/1 z.u. 12604 K.O. Zadar

1,37 x 14.975,32 =

20.516,19

1,37 x 1.991,40 =

2.728,22

UKUPNO E:

20.516,19Kn

2.728,22Eur

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog stana oznake S4 lociranog na četvrtom katu, te spremišta oznake S12, S17, S18 i S19, lociranih u prizemlju, sve locirano u stambenoj zgradi sagrađenoj na čest.zem. 4817/1 z.u. 12604 K.O. Zadar u Zadru u Ulici Trg kneza Višeslava 6C, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetne nekretnine na dan 08.12.2021.godine iznosi:

A) Stan oznake S4 i lociran na IV. (četvrtom) katu stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 4817/1 z.u. 12604 K.O. Zadar - površine 114,39m²	1.713.026,48Kn	227.796,07Eur
B) Spremište oznake S12 locirano u prizemlju stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 4817/1z.u. 12604 K.O. Zadar - površine 1,28m²	19.168,41Kn	2.548,99Eur
C) Spremište oznake S17 locirano u prizemlju stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 4817/1 z.u. 12604 K.O. Zadar - površine 1,41m²	21.115,20Kn	2.807,87Eur
D) Spremište oznake S18 locirano u prizemlju stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 4817/1 z.u. 12604 K.O. Zadar - površine 1,41m²	21.115,20Kn	2.807,87Eur
E) Spremište oznake S19 locirano u prizemlju stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 4817/1 z.u. 12604 K.O. Zadar - površine 1,37m²	20.516,19Kn	2.728,22Eur
<hr/> UKUPNO A+B+C+D+E:	1.794.941,48Kn	238.689,02Eur
<hr/>		

U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta i kopiju izvadka iz zemljišne knjige.

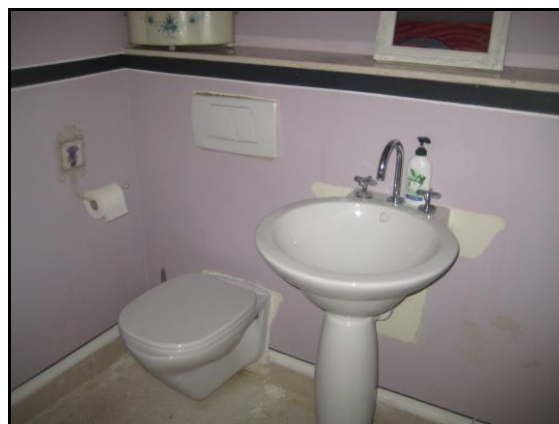
Split, 08.12.2021.godine

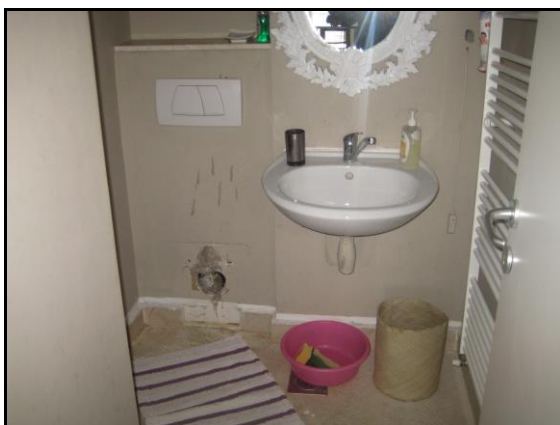
IZRADIO:
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. DARKO

B.3. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Naručitelja, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.

STAN OZNAKE S4 LOCIRAN NA IV. (ČETVRTOM) KATU





SPREME U PRIZEMLJU





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 13.12.2021. 23:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj ZK uložka: 12604

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9419/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 33, 38, 39, 40, 123 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4817/1	ZGRADA I DVOR DVOR ZGRADA			5265 3124 2141	Pripis iz uložka 9624
		UKUPNO:			5265	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
33. Suvlasnički dio: 30/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33) Spremište u prizemlju ukupne korisne površine 2,56 m2, u Elaboratu obilježen sa S 12 i označen teksturom popločenja sive boje. KERUM D.O.O. , OIB: 66124057408, SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 68		
33.1	Zaprimljeno 12.09.2012.g. pod brojem Z-10334/2012 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, predlagatelja Anamarija-company d.o.o. Sesvete radi upisa plombe na nekretninama upisanim u zk. ul. 12604 etažnog vlasništva za k.o. Zadar u vlasništvu Kerum d.o.o. Split i to na etaži 16, 33, 38, 39, 40, 76, 123 radi pokretanja postupka kod Trgovačkog suda u Splitu radi osiguranja određivanjem privremene mjere i to zabranom protivniku osiguranja da otuđi ili optereti nekretnine.	na 33 (1.1)
33.2	Zaprimljeno 07.11.2018.g. pod brojem Z-24955/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POD POSLOVNIM BROJEM 12. ST-2/2013-37, OD DANA 02.11.2018	na 33 (1.1), 38 (1.1), 39 (1.1), 40 (1.1), 46 (1.1), 123 (1.1)
38. Suvlasnički dio: 40/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38) Spremište u prizemlju ukupne korisne površine 2,81 m2, u Elaboratu obilježen sa S 17 i označen većim točkama sive boje. KERUM D.O.O. , OIB: 66124057408, SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 68		
38.1	Zaprimljeno 12.09.2012.g. pod brojem Z-10334/2012 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, predlagatelja Anamarija-company d.o.o. Sesvete radi upisa plombe na nekretninama upisanim u zk. ul. 12604 etažnog vlasništva za k.o. Zadar u vlasništvu Kerum d.o.o. Split i to na etaži 16, 33, 38, 39, 40, 76, 123 radi pokretanja postupka kod Trgovačkog suda u Splitu radi osiguranja određivanjem privremene mjere i to zabranom protivniku osiguranja da otuđi ili optereti nekretnine.	na 38 (1.1)

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
38.2	Zaprimljeno 07.11.2018.g. pod brojem Z-24955/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POD POSLOVNIM BROJEM 12. ST-2/2013-37, OD DANA 02.11.2018	na 33 (1.1), 38 (1.1), 39 (1.1), 40 (1.1), 46 (1.1), 123 (1.1)
39. Suvlasnički dio: 40/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39)		
Spremište u prizemlju ukupne korisne površine 2,81 m2, u Elaboratu obilježen sa S 18 i označen isprekidanim linijama sive boje.		
KERUM D.O.O. , OIB: 66124057408, SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 68		
39.1	Zaprimljeno 12.09.2012.g. pod brojem Z-10334/2012 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, predlagatelja Anamarija-company d.o.o. Sesvete radi upisa plombe na nekretninama upisanim u zk. ul. 12604 etažnog vlasništva za k.o. Zadar u vlasništvu Kerum d.o.o. Split i to na etaži 16, 33, 38, 39, 40, 76, 123 radi pokretanja postupka kod Trgovačkog suda u Splitu radi osiguranja određivanjem privremene mjere i to zabranom protivniku osiguranja da otuđi ili optereti nekretnine.	na 39 (1.1)
39.2	Zaprimljeno 07.11.2018.g. pod brojem Z-24955/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POD POSLOVNIM BROJEM 12. ST-2/2013-37, OD DANA 02.11.2018	na 33 (1.1), 38 (1.1), 39 (1.1), 40 (1.1), 46 (1.1), 123 (1.1)
40. Suvlasnički dio: 40/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)		
Spremište u prizemlju ukupne korisne površine 2,74 m2, u Elaboratu obilježen sa S 19 i označen linijama sive boje.		
KERUM D.O.O. , OIB: 66124057408, SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 68		
40.1	Zaprimljeno 12.09.2012.g. pod brojem Z-10334/2012 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, predlagatelja Anamarija-company d.o.o. Sesvete radi upisa plombe na nekretninama upisanim u zk. ul. 12604 etažnog vlasništva za k.o. Zadar u vlasništvu Kerum d.o.o. Split i to na etaži 16, 33, 38, 39, 40, 76, 123 radi pokretanja postupka kod Trgovačkog suda u Splitu radi osiguranja određivanjem privremene mjere i to zabranom protivniku osiguranja da otuđi ili optereti nekretnine.	na 40 (1.1)
40.2	Zaprimljeno 07.11.2018.g. pod brojem Z-24955/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POD POSLOVNIM BROJEM 12. ST-2/2013-37, OD DANA 02.11.2018	na 33 (1.1), 38 (1.1), 39 (1.1), 40 (1.1), 46 (1.1), 123 (1.1)
123. Suvlasnički dio: 1620/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-123)		
Stambeni prostor na četvrtom katu ukupne korisne površine 114,39 m2 u Elaboratu obilježen sa S4 i označen točkicama svjetlo sive boje.		
KERUM D.O.O. , OIB: 66124057408, SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 68		
123.1	Zaprimljeno 04.10.2012.g. pod brojem Z-11333/2012 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA P-2314/12 02.10.2012, koji se vodi kod Općinskog suda u Zadru na prijedlog Edvina Softića pod poslovnim brojem P-2314/12, radi utvrđenja prava vlasništva.	na 123 (1.1)
123.2	Zaprimljeno 12.09.2012.g. pod brojem Z-10334/2012 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, predlagatelja Anamarija-company d.o.o. Sesvete radi upisa plombe na nekretninama upisanim u zk. ul. 12604 etažnog vlasništva za k.o. Zadar u vlasništvu Kerum d.o.o. Split i to na etaži 16, 33, 38, 39, 40, 76, 123 radi pokretanja postupka kod Trgovačkog suda u Splitu radi osiguranja određivanjem privremene mjere i to zabranom protivniku osiguranja da otuđi ili optereti nekretnine.	na 123 (1.1)