

Grabovac Herceg

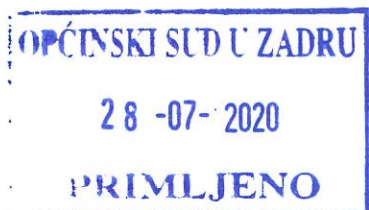
Odvjetnički ured

Tel/Fax: 385(23)233-526

Monika Grabovac Herceg, odvjetnik

GSM 385(0)98-194-6827

J. Jurja Strossmayera 1, Zadar



OPĆINSKOM SUDU U ZADRU

Poslovni broj spisa: Ovr – 190/2020

OVRHOVODITELJ: PERGOLA d.o.o. Zadar, Stromorica 10, OIB 71268314211

OVRŠENIK: KUĆA – NET d.o.o. iz Zadra, Put Stanova 20, OIB 01077120875, zastupan po zakonskom zastupniku Lars Mikael Blixt-u direktoru, a ovaj po punomoćnici Moniki Grabovac Herceg, odvjetnici iz Zadra (punomoć se prilaže uz žalbu i prijedlog)

ODVJETNICA
Monika Grabovac Herceg
J. Strossmayera 1, ZADAR
mob 098 1946827

I.

ŽALBA OVRŠENIKA

protiv Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Zadru, poslovni broj Ovr -190/2020 od
17.03.2020.g.

II.

PRIJEDLOG ZA ODGODU OVRHE

koja je vodi pred Općinskim sudom u Zadru, poslovni broj Ovr -190/2020

I.

I.Rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Zadru, poslovni broj Ovr 190/2020 od 17.03.2020.g., koje je ovršenik zaprimio dana 25.06.2020.g. na način da je naslovljeno na fizičku osobu Larsa Mikaela Blixt-a na adresi u Ninu, Put Lapta 3, sud je odredio predloženu ovrhu ovrhovoditelja na temelju Rješenja javnog bilježnika Emila Brkića iz Zadra, Ovr – 1683/2019 od 29.listopada 2019.g. na

temelju vjerodostojne isprave, (Računa – otpremnice br.19/1/4 od 01.kolovoza 2019.g.) **na nekretnini ovršenika KUĆA – NET d.o.o.** iz Zadra, upisanoj na čest.zem 686/1, Klanice, u naravi dvorište, malinjak, stambena zgrada, ukupne površine 1028 m², upisane u z.k.ul. 3744 k.o. Nin, zabilježbom ovrhe, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.

DOKAZ: - Ovosudni spis u Zadru, poslovni broj Ovr – 190/2020.

S obzirom da dostava rješenja osim što nije izvršena ovršeniku KUĆA – NET d.o.o. iz Zadra, izvršena je fizičkoj osobi LARSU MIKAEL BLIXT-u dana 25.lipnja 2020.g., u vrijeme kad je bio na snazi ZAKON O INTERVENTNIM MJERAMA U OVRŠNIM I STEČAJNIM POSTUPCIMA ZA VRIJEME TRAJANJA POSEBNIH OKOLNOSTI (NN 53/2020 od 30.04.2020.g. a u primjeni od 01.05.2020.g.) koji u čl.3.st. 1. propisuje da će se za vrijeme trajanja posebnih okolnosti (epidemija COVID -19) zastati sa postupanjem u svim ovršnim postupcima. Prema čl.8.st.1. citiranog Zakona, rok trajanja posebnih okolnosti uzrokovanih epidemijom COVID -19, utvrđuje se na tri mjeseca, počevši od 01.05.2020.g.do 01.08.2020.g., koji je će se rok očigledno produžiti i do 01.11.2020.g. *Prema tome kako je u vrijeme važenja Zakona o interventnim mjerama u ovršnim i stečajnim postupcima za vrijeme trajanja posebnih okolnosti, izvršena dostava kad su Zakonom obustavljene sve ovršne radnje pa prema tome i dostava, ovršenik nije vezan rokom za žalbu od 8 (osam) dana nego žalbu može podnijeti u roku dok traje zastoje ovršnih radnji do 01.08.2020.g. koji će se produžiti do 01.11.2020.g., jer mu je u istom razdoblju zastoja „dostavljeno“ putem treće osobe i pobijano rješenje.*

II.Dostavom rješenja na prethodno opisan način i u vrijeme (25.06.2020.g.) kad je je bio na snazi zastoje ovršnih radnji sud osim što je postupio protivno gore citiranom Zakonu kao specijalnom propisu donesenom zbog posebnih epidemioloških okolnosti, počinio je i povredu odredbe čl. 50.st.1.toč.10. OVRŠNOG ZAKONA, jer je pokrenuo postupak ovrhe u vrijeme zastoja, odgode ili zabrane ovrhe. Osim toga dostavom rješenja trećoj osobi sud je počinio i apsolutno bitnu povredu odredbe čl.354.st.2.toč.6. ZAKONA O PARNIČNOM POSTUPKU jer propuštanjem dostave ovršeniku KUĆA – NET d.o.o. iz Zadra nije dana mogućnost raspravljati pred sudom. Posebno treba istaći da je Lars Mikael Blixt državljani Kraljevine Švedske koji ne poznaje ni bazično hrvatski jezik da bi se mogao snalaziti u ovakvim situacijama.

III. U ovoj ovrši egzistiraju posebni uvjeti za odbijanje ovrhe na nekretnini iz čl. 80.b.st.2. OVRŠNOG ZAKONA. Prodaja nekretnine narušila bi pravičnu ravnotežu između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja.

Naime visina tražbine prema prijedlogu za ovrhu jest 737.337,50 kuna a prema Procijenjenom elaboratu – 21102018 mr.sc. Josipa Babelija, dipl.ing.građ. od 20.10.2018.g., tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi znatno više ili min. 202.000,00 eura ili 1.518.232,00 kuna (prema srednjem tečaju HNB-a na dan 27.07.2020.g., 1,00 euro = 7,516 kuna) , što je više nego dvostruka vrijednost (ili točnije 2,05 puta) od zatražene tražbine od 737.337,50 kuna, s tim kada se uzme još u obzir da je ovršenik uložio zajedno sa svojom suprugom svoja osobna sredstva u uređenje iste, vrijednost predmetne nekretnine danas zasigurno premašuje iznos od 230.000,00 eura ili 1.728.680,00 kuna (prema srednjem tečaju HNB-a na dan 27.07.2020.g. 1,00 euro=7,516 kuna) što je više nego dvostruka vrijednost – točnije 2,35 puta, pa postoji očiti nerazmjer između tražbine i vrijednosti predmeta ovrhe.

DOKAZ: - Procijenjeni elaborat – 21102018 mr.sc. Josipa Babelija, dipl.ing.građ. od 20.10.2018.g.

Saslušanje: zakonskom zastupnika Lars Mikael Blixt-u direktora KUĆA NET d.o.o.

Mellise Blixt, supruge Larsa Mikaela Blixt, oboje na adresi J. Jurja

Strossmayera ¼, Zadar (stan Anđelka Kerić) na okolnost ulaganja

Kako su ispunjeni razlozi iz čl.80.b.st.2.OVRŠNOG ZAKONA za odbijanje ovrhe zbog narušavanja pravične ravnoteže ili očitog nerazmjera između tražbine i vrijednosti predmeta ovrhe, sud je trebao ovrhu odbiti a kako nije, ovakvim propustom suda ovršeniku prijeti i nenadoknativa ili teško nadoknativa šteta, pa se ukazuje na povredu OVRŠNOG ZAKONA.

II.

Postoje razlozi iz čl.65.OVRŠNOG ZAKONA za odgodu ovrhe na nekretnini ovršenika:

- naime više je nego vjerojatno da bi osobe LARS MIKAEL BLIXT kao osnivač i vlasnik jedinog udjela ili stopostotni vlasnik društva KUĆA – NET d.o.o. iz Zadra (ovršenik) i njegova supruga Melissa Blixt provedbom ove ovrhe trpjeli nenadoknativu ili teško nadoknativu štetu, jer im je to jedina nekretnina, dom u kojem žive s mlb. djecom i njenom provedbom bili bi životno ugroženi, bez prava na dom ili bez doma,
- protiv rješenja o ovrsi Ovr -190/2020, ovršenik podnosi ovu žalbu,

čime su **kumulativno ispunjene pretpostavke za odgodu ovrhe propisane čl. 65.st.1. OVRŠNOG ZAKONA.**

Isto tako a što je svakako u vezi ove ovrhe, LARS MIKAEL BLIXT kao osnivač i vlasnik jedinog udjela ili stopostotni vlasnik društva KUĆA – NET d.o.o. iz Zadra pokrenuo je pred Općinskim državnim odvjetništvom u Zadru, kazneni postupak zbog osnovane sumnje u postojane kaznenog djela prijevare iz čl. 236. Kaznenog zakona zbog ovrhe na gore opisanoj nekretnini. Naime taj kazneni postupak je u vezi ove ovrhe ili tražbine posebno iz razloga što može dovesti do ponavljanja postupaka koji su u vezi s ovom ovrhom i naplatom od ovršenika.

DOKAZ: - Saslušanje na posebnom ročištu LARSA MIKAEL BLIXT-a (putem tumača za švedski ili alternativno engleski jezik) i MELLISE BLIXT (hrvatski materinji jezik) oboje na adresi u Zadru, Josipa Jurja Strossmayera 1/4 (stan Anđelka Kerić) na okolnost da im je kuća ili nekretnina koja je u vlasništvu društva KUĆA NET d.o.o. i predmet je ove ovrhe, jedini dom ili nekretnina za stanovanje; - traženje obavijesti o kaznenom postupku od Općinskog državnog odvjetništva u Zadru, podnositelja kaznene prijave LARSA MIKAEL BLIXT-a.

Stoga ovršenik smatra da postoji razlog za odgodu ovrhe iz čl. 65.st.1.toč.10. OZ-a.

Također se ovršenik u vezi prijedloga za odgodu poziva na recentnu ustavno – sudsku praksu Ustavnog suda RH u odluci Ustavnog suda RH,br. U – III – 2073/2010 od 07.03.2012.g., MSUS (izvor: prof. Gabrijela Mihelčić, PRAVNI FAKULTET U RIJECI u suradnji s Damirom Kontrecom (sucem Vrhovnog suda RH): KOMENTAR OVRŠNOG ZAKONA, Organizator Zagreb 2015., str. 312 , komentar i sudska praksa uz čl.65.OZ-a): „**S obzirom na to da odgoda ovrhe nije suprotna javnom interesu, niti bi se odgodom nekom nanijela veća šteta, te da bi ovrha podnositeljima mogla prouzročiti štetu koja bi se mogla teško popraviti, jer se određenom ovrhom iseljava podnositelje iz stana koji podnositelji smatraju svojim domom, US je prihvatio prijedlog za odgodu ovrhe osporene prvostupanijske presude ...“**

Prema tome radi se o sličnoj situaciji i u ovoj ovrsi, jer su razlozi za ovrhu identični:

- ovrha nije suprotna javnom interesu,
- ne nanosi se ovrhovoditelju veća šteta i
- ali nenadoknadivu ili teško nadoknadivu štetu ovrhom trpi ovršenik odnosno njegov jedini udjeličar, vlasnik kome je predmetna nekretnina jedini dom u kojem živi sa suprugom i djetetom.

Kako su u ovoj ovrsi ispunjeni kumulativni uvjeti za odgodu ovrhe jer ovršenik odnosno njegov vlasnik trpe teško nadoknadivu ili nenadoknadivu štetu zbog gubitka doma a protiv takve odluke ovršenik podnosi ovu žalbu, predlaže se odgoditi ovrhu na nekretnini ovršenika jer se time ne vrijeđa javni interes niti se ovrhovoditelju ne nanosi veća šteta, svakako ne veća od one koja bi se nanijela ovršeniku s obzrom na nerazmjjer tražbine i vrijednosti nekretnine.

Zadar, 27.07.2020.

Ovršenik KUĆA-NET d.o.o Zadar, pp

ODVJETNICA
 Monika Grabovac/merceg
 1. J. Strossmayera 1, ZADAR
 mob. 098 · 1946 827

TROŠKOVNIK:

Sastav žalbe : TBR.13.toč.1. u vezi TBR.10.toč.1.....21,25 bodova x 10 kuna = 9.212,25 kuna.

Sastav prijedloga za odgodu ovrhe: TBR.11.toč.4.....368,5 bodova x 10 kuna = 3.685,00 kuna.

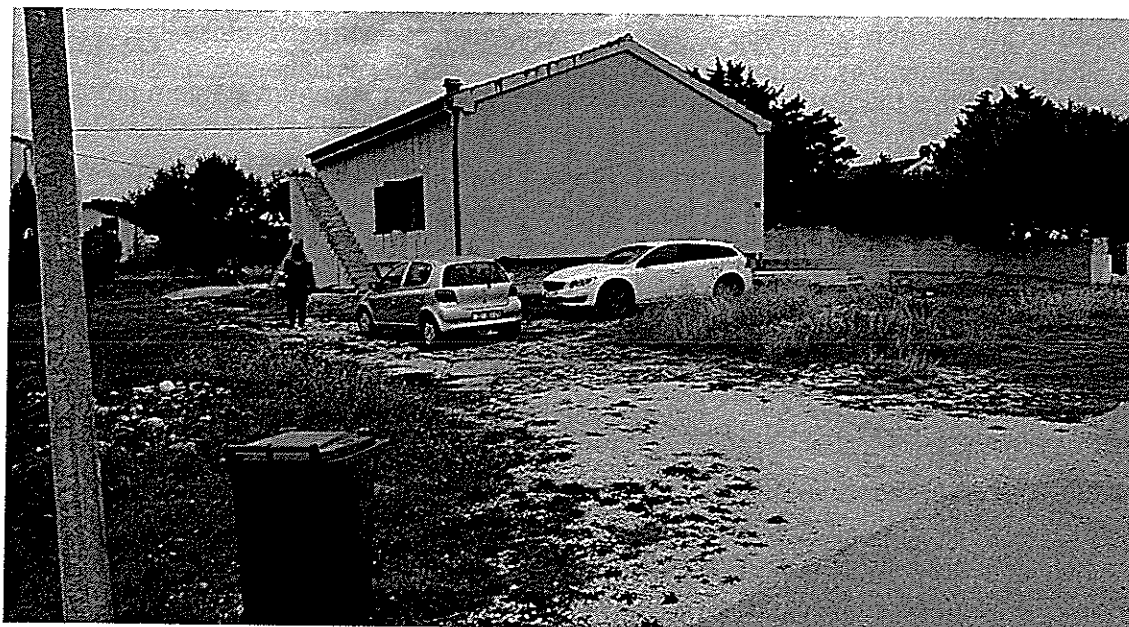
Ukupno trošak:12.897,25 kuna.



PROJEKTIRANJE, ENERGETSKO CERTIFICIRANJE
NADZOR, REVIZIJA PROJEKATA I ETŽIRANJE
Idassacommerce

23000 Zadar, Put Petrića 49d, Tel/faks 023-220-710, Tel: 023/323-683
KENTBANK HR5841240031132001034
SPLITSKA: HR6323300031100213434
OIB: 54212363190
E mail. idassa-comemerce@zd.t-com.hr

PROCJEMBENI ELABORAT – 21102018



Nekretnina: **Stambena zgrada s dvorištem i maslinjikom**

Lokacija: **23232 Nin, Put Lapta 3**

z..č. 686/1

z.knj.ul.

3744

k.o. Nin-Zaton

Naručitelj: **Melissa i Mike Blixt**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja**

Procjenitelj:

mr.sc.Josip Babeli dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za procjene nekretnina i opreme

Zadar,

20.10.2018.



SADRŽAJ

1.Naslovnica s općim podacima o procjenjivanoj nekretnini,svrsi i ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina odnosno ovlaštenom sudskom procjenitelju

SAŽETAK

2.Ovlaštenja

3.Popis primjenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

4.Zadatak s danom vrednovanja,danom kakvoće,opisom procjenjivane nekretnine,potankom

- 4.1. Zadatak
- 4.2. Prostorna identifikacija
- 4.3. OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

5.Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama ,stvarnim stanjem procjenjivane

- 5.1. Fotografije
- 5.2. Identifikacija nekretnine i obilježavanje bitnih obilježja koja se procjenjuje
- 5.3. Izvodi iz urbanističke dokumentacije
- 5.4. Odricanje od odgovornosti

6.Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrojanja obilježja nekretnina

- 6.1. Zemljište
- 6.2. Građevina

7.Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

8.Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

- 8.1. Popis dokumentacije dostavljene na uvid
- 8.2. Osvrt na legalitet nekretnine

9.Obrazloženje za odabir metoda

10.Međuvremensko izjednačenje,interkvalitativno izjednačenje,odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina,kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku-
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- 10.1. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta
 - 10.1.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
 - 10.1.1.1. Pregled javno dostupne ponude usporedivih nekretnina
 - 10.1.1.2. "Grubo čišćenje " prikupljenih podataka o poredbenim nekretninama,e nekretnine-eliminacija netipičnih /vremena kupoprodaje nekretnina(Čl.7.stavak (1)
"Grubo čišćenje " prikupljenih podataka o poredbenim nekretninama,e-eliminacija neuobičajnih iznosa(Čl.4.stavak (3)
 - 10.1.1.3. eliminacija neuobičajnih iznosa(Čl.4.stavak (3)
- 10.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom
 - 10.2.1. Provjera uticaja neuobičajenih ili osobnih okolnosti
 - 10.2.2. Međuvremensko izjednačavanje - prilagodba tržištu
 - 10.2.3. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

11.Statistička obrada i izračun s isključenjem neuobičajenih okolnosti

- 11.1. Isključivanje neuobičajenih okolnosti
- 11.2. Utvrđivanje odbitaka i dobitaka

- 11.2.1. Odbici
- 11.2.2. Doobici
- 11.3. **Vrijednost zemljišta**
- 11.4. Utvrđivanje vrijednosti građevine
 - 11.4.1. Proračun površina
 - 11.4.2. Izračun troškova gradnje
 - 11.4.3. Umanjenja vrijednosti zbog starosti građevine
 - 11.4.4. Troškovna vrijednost građevine
- 11.5. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine
- 11.6. Prilagodba privremene vrijednosti

12. Zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina, mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja

13. Prilozi (projekti, lokacijske informacije, izvadci iz prostornih planova, građevinske i lokacijske dozvole, uvjerenja, potvrde, izjave i druge isprave) te pomoćni izračun za utvrđivanje nužnih podataka

14. Izjava o nepristranosti i neovisnosti (uložena odmah iza točke 12)

1. Naslovnica s općim podacima o procjenjivanoj nekretnini, svrsi i ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina odnosno ovlaštenom sudskom procjenitelju

Naslovnica

Opći podaci o procjenjivanoj nekretnini

Nekretnina	Stambena zgrada s dvorištem i maslinjicom	
Županija	Zadarska	
Lokacija	23232 Nin, Put Lapta 3	
Općinski sud	Zadar	
Zemljišno knjižni odjel	Zadar	
z.k.ul	3744	
poduložak		
z.k.č.	686/1	
K.o.	Nin-Zaton	
katastarska čestica	686/1	
Pl. Br	3744	
Površina zemljišta u m ²	1028,00	
Površine zgrade		
BP=bruto površina	280,41	m ²
NKP=neto korisna površina	237,39	m ²
NKV=neto korisna vrijednost	140,44	m ²
O= Obujam	551,24	m ³
teret	vidjeti priložen zk	
vlasnik	KUĆA NET d.o.o. ,OIB 01077120875, Put Stanova 20, 23000 Zadar	
Posjednik		

Svrha

vlastite potrebe naručitelja

Osnovica za vrednovanje nekretnine

Tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu nekretnine

Podaci o ovlaštenom sudskom vještaku i procjenitelju

Pravna osoba	Idassacommerce d.o.o., Zadar, Put Petića 49 D
Fizička osoba	mr.sc. Josip Babeli d.i.g. stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu nekretnina i opreme

SAŽETAK

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Naručitelj procjene: Melissa i Mike Blixt
Korisnik procjene:
Adresa nekretnine: 23232 Nin, Put Lapta 3
Vrsta nekretnine: Stambena zgrada s dvorištem i maslinjicom
zk.ul. 3744
poduložak
z.k.č.br. 686/1
K.o.o Nin-Zaton
Površina zemljišta: 1028,00
Posjedovni list br.: 3744
k.č.br. 686/1

Neto korisna vrijednost NKV u m2 140,44

Neto korisna površina NKP u m2 237,39

Bruto razvijena površina u m2 280,41

Bruto razvijena vrijednost u m2

Obujam V u m3 551,24

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE U € 202 000,00 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE U KN 1 496 820,00 kn

Napomena Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina.

Tečaj 1 € = 7,41

Legalitet

Rješenje o izvedenom stanju da
Lokacijska dozvola nije potrebno
Lokacijska informacija nije potrebno
Prostorna dokumentacija za usporedbene nekretnine
Neposredan pristup javnom putu da
Usklađenost
katastar i gruntovnica da
u naravi da

DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNIE

Oblikovanje k.č
temeljem prostornog plana da
nije oblikovana prema prost.planu

Stvarna svojstva nekretnine

Zemljište
kategorija zemljišta I
namjena površina S
način korištenja prema svrsi
uređenje površina da
doprinosi da
priključci da
akti gradnje da
građevinska da
lokacijska
prostorna
Uporabna Rješenje o izvedenom stanju

položajna obilježja
vrijeme čekanja

nema

Građevina

godina gradnje

2 011

starost u god

7

Vrijeme adaptacije godine

Održivi vijek korištenja OVK u god

100

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u god

75,00

Pravna svojstva nekretnine

prava i tereti koji utječu na vrijednost k.č. i na cijenu i
na financiranje

nema prema dostavljenoj
dokumentaciji

prava i tereti koji ne utječu na vrijednost k.č. ali utječu na financiranje vidjeti zk

Dan kakvoće

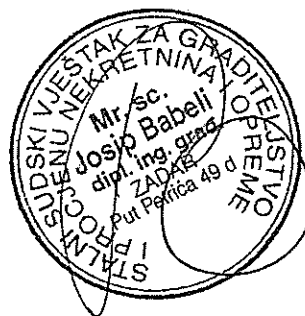
16.10.2018

Indeks na dan procjene DZS

114,51

Stalni sudski vještak i procjenitelj

mr.sc.Josip Babeli dipl.ing.građ.



2.Ovlaštenja



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
URED PREDSEDNIKA
Broj: 4-Su-782/16-5
Zadar, 12. prosinca 2016.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15 i 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Zadru, Anđena Bajlo

riješila je

1. mr.sc. Josip Babeli, dipl.inž.građ. iz Zadra, Put Petrića 49D, rođen 07. srpnja 1942. godine u Fagu, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina i opreme za područje Trgovačkog suda u Zadru.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 12. prosinca 2016. godine na rok od 4 (četiri) godine.

Obrzložjenje

Dana 21. rujna 2016. godine mr.sc. Josip Babeli podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina i opreme.

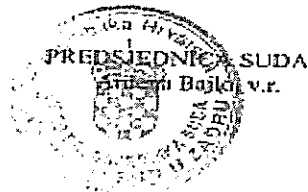
Imenovani je uz zamolbu dostavio policu Croatia osiguranja broj 078180010933, uvjerenje o nekažnjavanju, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje, popis dijela procjembenih elaborata, potvrde o stručnom usavršavanju i rješenja Trgovačkog suda u Zadru poslovnih broj 4 Su-940/12-2 i 4 Su-652/12-5, oba od 10. prosinca 2012. godine.

Sud je od Ministarstva pravosuđa zatražio potvrdu da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijem u državnu službu.

Uvidom u rješenje Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj 4 Su-652/12-5 utvrđeno je da je Josip Babeli imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke dana 10. prosinca 2012. godine, na rok od četiri godine, a uvidom u rješenje 4 Su-940/12-2 utvrđeno je da je Josip Babeli imenovan za procjenitelja nekretnina i opreme.

Uvidom u policu Croatia osiguranja broj 078180010933 utvrđeno je da je osiguranik Josip Babeli osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 20. listopada 2016. godine do 20. listopada 2017. godine.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.



Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba.

3. Popis primjenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

- **Građevinski propisi:**

Zakon o gradnji (NN 153/13,20/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13,65/17)

- **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)

HRN ISO 9836-2011 Proračun ploština

Pravilnik o načinu izračuna građevinske(bruto) površine zgrade (NN 93/2017)

- **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, 146/08,38/09,153/09,143/12,152/14)

Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13,108/17)

- **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energ. certificiranju** (NN 88/17)

- **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13,151/2015)

- **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka, te osnovicom za vrednovanje

4.1. Zadatak

Na zahtjev *Melissa i Mike Blixt*

potrebno je *Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja*
Stambena zgrada s dvorištem i maslinjicom

Lokacija: *23232 Nin, Put Lapta 3*

Općinski sud *Zadar*

Zemljišno knjižni odjel *Zadar*

z.k.ul. *3744*

z.k.č. *686/1*

K.o. *Nin-Zaton*

Datum vrednovanja *20.10.2018.*

Datum kakvoće *16.10.2018*

4.2.

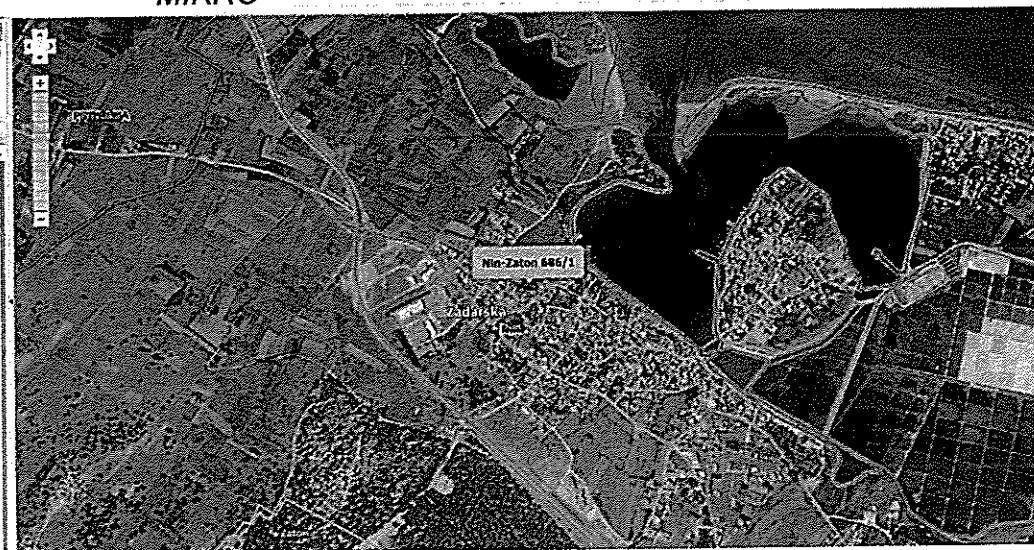
**Prostorna identifikacija
makro**

izvor: eNekretnine

Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO

izvor: eNekretnine

4.3. OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina

5.Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama ,stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine,obilježima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama

5.1. Fotografije

Priložene u Prilogu

5.2. Identifikacija nekretnine i obilježavanje bitnih obilježja koja se procjenjuje

Z.K. izvadak: Izvadci iz ZK od 20.10.2018, zk. ul. 3744, k.o. Nin-Zaton(neslužbene kopije)
 Katastarska općina: Nin-Zaton
 Zemljišnoknjižni uložak: 3744
 Zemljišnoknjižna čestica: 686/1
 Katastarska čestica: 686/1
 Opis nekretnine: Stambena zgrada s dvorištem i maslinjicom
 Površina zemljišta: 1 028 m²
 Posjednik:
 Vlasnik: KUĆA NET d.o.o. ,OIB 01077120875,Put Stanova 20,23000 Zadar
 Teret: Nema tereta prema upisu u z k (neslužbena verzija)

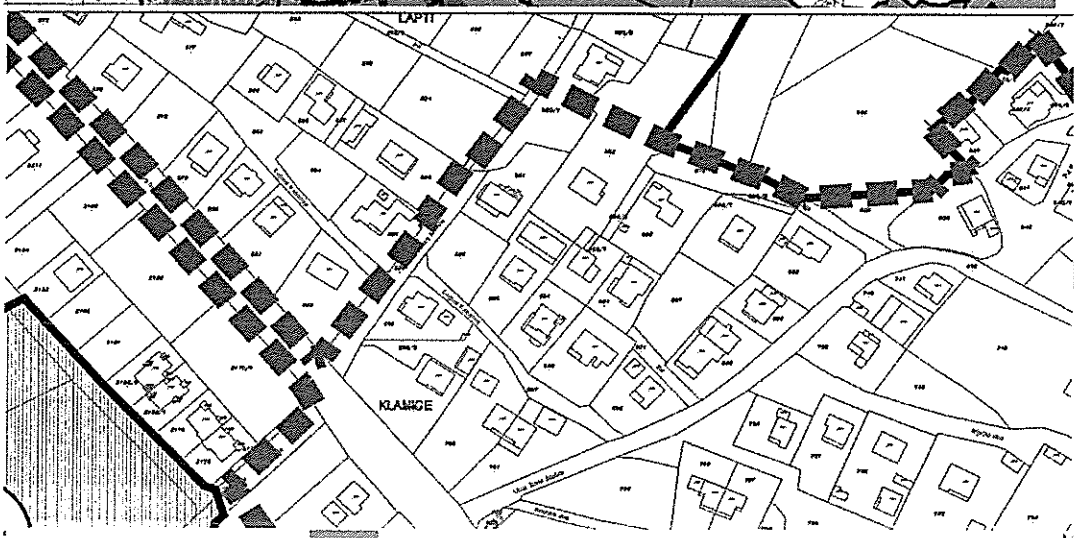
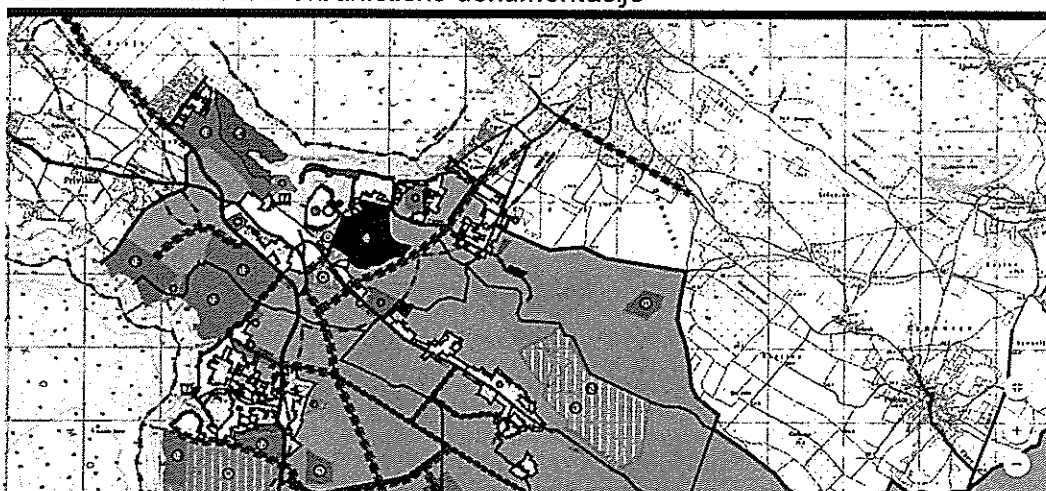
Stanje predmetne katastarske čestice i obilježja okolnih nekretnina						
Opis	predmetna z.k.č.					napomena
Uvjeti gradnje(Prema važećim dokumentima prostornog uređenja: Lokacijska, Građevinska ,Lokacijska informacija)						
	Izvor podataka	Rješenje o izvedenom stanju				
	Mogućnost gradnje	da				
	Kategorija zemljišta	I				
	Namjena	S				
UTVRĐENA VRSTA I MJERA KORIŠTENJA prema čl.11. Pravilnika						
				okolno zemljište u slučaju		
Koeficijent iskoristivosti	kis	0,3				
Koeficijent izgrađenosti	kig	0,6				
Najmanja površina čestice	350					
maksimalna veličina čestice	800					
broj nadzemne etaže	2					
Stanje katastarske čestice	u gradnji					
Vrijeme čekanja	prema čl.16)	nema				
Da li je na dan kakvoće Čl. 8. st.(3) Pravilnika						
	mogla biti privedena građevinskom ili drugom korištenju uz trošak koji je značajno iznad uobičajenog na temelju njihovog ranijeg korištenja		ne			
	javne namjene		ne			

	određena za postavljanje postrojenja za istraživanje, razvoj ili korištenje obnovljivih izvora energije	ne			
	u području zaštićenom temeljem posebnog propisa kojim se uređuje zaštita prirode	ne			
	unutar prostornih međa kulturnog dobra temeljem posebnih propisa	ne			
Komunalna opremljenost					
	put	da			
	struja	da			
	voda	da			
	kanalizacija	da	septička		
	telefon	da			
KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA KATASTRARSKE ČESTICE					
	Onečišćenje tla i emisija čl.8. st.(2)Pravilnika	ne			
	Uticaj postojećih nasada čl.8.st.(2)Pravilnika	ne			
	Uticaj na biotope čl.8.st.(2)Pravilnika	ne			
	Uticaj služnosti puta čl.8.st.(4)Pravilnika	ne			
	Uticaj služnosti vodova čl.8.st.(4)Pravilnika	ne			
	Uticaj buke i zagađenja zraka čl.15. Pravilnika	ne			
	Aronacijske površine i klinovi, Čl. 22. Pravilnika				
		ne			
Položajna obilježja katastarske čestice Čl.14. Pravilnika					
Prometna dostupnost					
	pristup do nekretnine	da			
	udaljenost do sredstva prijevoza	300 m			
	intenzitet javnog prijevoza	zadovoljavajući			
Lokacija					
	izvrсна	vrlo dobra	dobra	vrlo dobra	
		da			

ZGRADA					
OPĆENITO					
Namjena:		Stambena zgrada s dvorištem i maslinjicom			
Godina izgradnje:		2 011			
Adaptacija:		-			
Katnost:		prizemlje + potkrovlje			
KONSTRUKCIJA					
Temelji:		betonski s dodatkom lomljenog kamena			
Nosiva konstrukcija:		opečni blokovi s AB serklažima			
Pregradni zidovi:		šuplja opeka			
Međukatna konstrukcija:		fert konstrukcija			
Krovište i pokrov:		polumontažna konstrukcija od gredica i ispune opeke, izoliran toplinskom			
ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA					
Pročelje:		ožbukano sa toplinskom fasadom ,a još nije obojano			
Limarija:		pocinčana			
Obrada podova:		keramičke pločice u prizemlju,a u potkrovlju nisu završeni			
Obrada zidova:		žbukani i bojani, dijelom keramičke pločice u prizemlju.U potkrovlju nisu .			
Obrada stropova:		žbukani i obojeni			
Unutarnja stolarija:		drvena, oličena			



Vanjska stolarija:	AKU prozori i vrata					
INSTALACIJE I PRIKLJUČCI						
Vodovod:	instalacija s priključkom na mjesnu vodovodnu mrežu					
Kanalizacija:	instalacija s priključkom na septičku jamu					
Struja:	instalacija s priključkom iz NN mreže					
Plin:	-					
Telefon:						
Grijanje:	peć na kruto gorivo, klima uređaji i električne grijalice					
Dodatne instalacije:	-					
STANJE - ODRŽAVANJE						
	prosječno					
VANJSKO UREĐENJE						
Troškovi vanjskog uređenja će biti izraženi kroz jediničnu cijenu izgradnje građevine.						
INFRASTRUKTURA						
Građevina je smještena neposredno uz mjesnu prometnicu. Prometna povezanost je dobra.						

5.3. Izvodi iz urbanističke dokumentacije
















2. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

2.1. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

	građevinsko područje - izgrađeno
	građevinsko područje - neizgrađeno

2.2. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

	gospodarska namjena - proizvodna
	-pretažito industrijska I1, pretažito zabaštska I2, farma krava I3
	-površine za iskorištavanje mineralnih sirovina
	-sol E3
	-površine uzgajališta - akvakultura
	ugostiteljsko turistička namjena
	-turističko naselje T2, kamp T3
	športsko -rekreacijska namjena
	R1-golf igralište, R2-jahački centar/hipodrom, R5-ribolov
	športsko -rekreacijska namjena
	površine planirane za izgrađnju
	javna i društvena namjena
	zaštićeno obalno područje

Stranica 16.

"SLUŽBENI GLASNIK"

Broj 27

Planom su utvrđeni osnovni prostorni pokazatelji:

stambena građevina tip A

tip građevine	ukupna površina grad. površine m ²	koeficijent iskoristivosti izgrađenoj	koeficijent iskoristivosti planiranoj
samostojeća građevina	350	0,30	0,6
dvojna građevina	300	0,35	0,7
građevina u nizu	300	0,35	0,7

* u koeficijent iskoristivosti ne računa se podrumski prostor

Članak 49.

Stambena građevina tipa B sastoji se od najviše četiri (4) stana.

Stambena građevina tipa B u naselju Nin može imati najviše šest (6) stanova.

Dovoljena katalozi: PoAD/UP1-27a, B2

5.4. Odricanje od odgovornosti

Procjenitelj nije mogao provjeriti elemente nekretnine koji su nevidljivi, neosvijetljeni, nedostupni ili ispod zemlje (skriveni radovi sa skrivenim manama) odnosno na činjenice koje nije mogao ustanoviti prilikom vizualnog pregleda. Procjenitelj ne odgovara za promjene stanja nekretnine koje promjene su mogle nastupiti nakon očevida ili zbog okolnosti koje se mogu uočiti nakon pregleda konstrukcije.

Od pravno imovinskog odnosa koje izlaze iz okvira korištenih javno dostupnih isprava koja su prilog izrade elaborata.

6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja

6.1. Zemljište

Namjena	S
Koeficijent iskoristivosti	0,3
Kategorija	I
Cjenovni blok-lokacija	Grad Nin
Dan kakvoće (čl. 4. st. 1. podst. 4)	16.10.2018
Dan vrednovanja	20.10.2018.
Indeksni broj koji je na snazi na dan vrednovanja	114,51
Površina	1028,00

z.k. uložak	katastarska općina	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					ZK	katastar
3744	Nin-Zaton	686/1	686,00	Klanice		
				dvorište	699,00	699,00
				maslinjak	205,00	205,00
				stambena	124,00	124
POVRŠINA UKUPNO (m ²)					1028,00	1028,00

6.2.

Građevina

Namjena		
Troškovi gradnje		
Normalni troškovi gradnje, čl. 55. Pravilnika		da
Uzgredni troškovi, čl. 57. Pravilnika		da
Indeksni nizovi za cijenu gradnje, čl. 58. Pravilnika		da
Doprinosi		
komunalni		da
vodni		da
Priključci		
struja		da
voda		da
kanalizacija		da
telefon		
Intelektualne usluga		da
Položajna obilježja (lokacija)		
izvrsna lokacija		
vrlo dobra lokacija	da	da
dobra lokacija		
loša lokacija		
Utjecaj buke		ne
Utjecaj zagađenosti zraka		ne
Vrijeme gradnje		2 011
Vrijeme adaptacije		ne
Trajnost -OVK		
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja		
Nužni podaci Čl. 23., 24., 25., 26., 27. Pravilnika		
kamatna stopa na nekretnine Čl. 24. Pravilnika		ne
koeficijent za prilagodbu čl. 25. Pravilnika		da
Indeksni nizovi (bazne indekse) Čl. 26. Pravilnika		da
Koeficijenti za preračunavanje i poredbeni pokazatelji za izgrađena zemljišta (Čl. 27. Pravilnika)		
Nedostaci na građevini		
Štete na građevini		
Druge okolnosti čl. 62. Pravilnika		
gospodarsko umanjeње vrijednosti čl. 63 Pravilnika		ne
natprosječno tekuće održavanje		ne
značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja čl. 64. Pravilnika		ne
Vrijednost vanjskih uređaja i opreme čl. 65. Pravilnika		ne
Povećanje vrijednosti nekretnina, Čl. 66. Pravilnika		ne

7. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

BN indeks je u prethodnih godinu dana narastao za skoro 4,5 % - i dalje je u rastu koji ipak usporava posljednjih mjeseci, odnosno rast je bitno usporen u odnosu na početak godine. Optimizam vlasnika i povećana potražnja za stanovima nisu bili dugog vijeka. Cijena stanova je rasla ponajviše u novogradnji te je time porasla cijena u rabljenim nekretninama.

Povećanjem cijene je oslabila i potražnja, a i smanjio se broj transakcija. Situaciju je svakako otežala i najava državnih subvencija na kredite za kupnju stanova. Odluke o kupnji su se odgodile za jesen, u nadi za kupca da će upravo oni biti obuhvaćeni subvencijom.

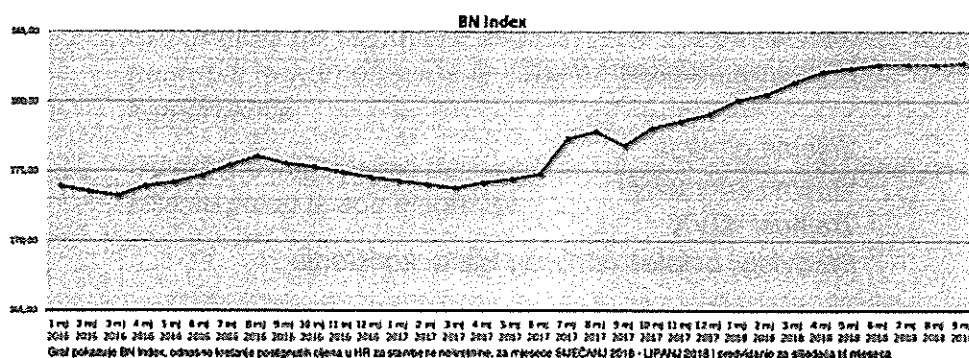
Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Očito je da subvencije ne privlače u većem broju nove kupce, već samo daju mogućnost uštede onima koji su se već odlučili za kupnju. Za odluku o kupnji nekretnine treba puno više od navedenih subvencija. Očekuje se i daljnji rast cijena ali za bitno manji postotak. Rast cijena će biti prisutan samo za određene nekretnine na određenim lokacijama, kao što je to pravilo zadnje dvije godine.

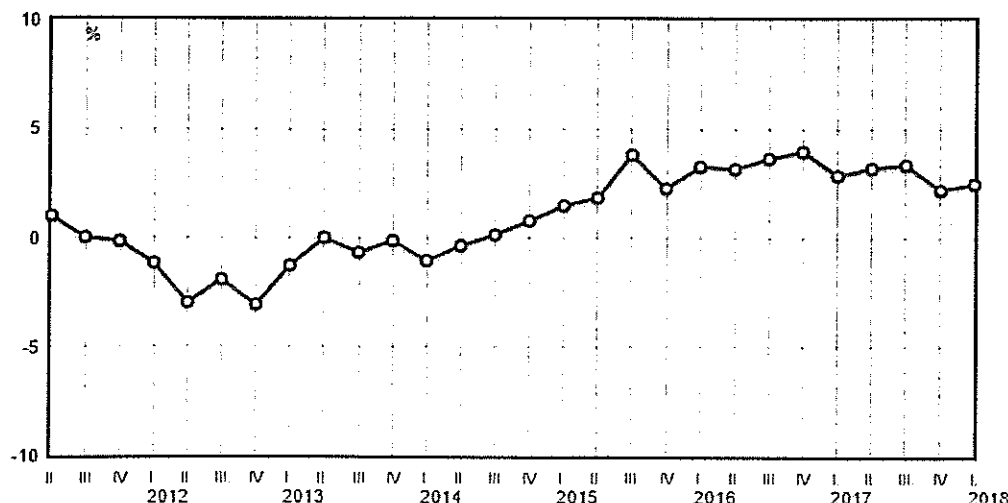
Stabilniji, ali isto tako i usporen rast zabilježit će priobalje uz veliku podršku stranih kupaca.

BN Index

Biti indeks je podrobniji indeks koji prati trećerazna tjena stabilniji nekretnost na području Republike Hrvatske. Biti indeks se temelji na podacima posredničkih tjena brojnih nekretnosti na temelju transakcija u bazi Baza nekretnosti. Biti indeks se oblikuje jedinstvenom metodom



izvor: <http://www.centarnekretnina.net/HK/wiki-system/index.htm>



Tromjesečni obračun BDP-a

Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

podaci : DZS

8.Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

8.1. Popis dokumentacije dostavljene na uvid

1. Izvadci iz ZK od 20.10.2018. neslužbena kopija
2. Prijepis posjed. lista od 20.10.2018 u BZP Izvadku (neslužbena kopija)
3. Izvod iz katastarskog plana od 20.10.2018. (neslužbena verzija)
4. Rješenje o izvedenom stanju
5. Dijelovi projekta koji su sastavni dio Rješenja o izvedenom stanju

8.2. Osvrt na legalitet nekretnine

Građevina je legalna i upisana je pozitivna zabilježba temeljem Rješenja o izvedenom stanju

9.Obrazloženje za odabir metoda

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito

Za zemljište

promjerena za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta. Kako se može doći do dovoljnog broja poredbenih nekretnina -najmanje 3(Članak 24.st.1. ZPVN-a), dovoljnosti podudarnih obilježja (Čl. 35.st.1.Pravilnika) s odstupanjima od +/- 40% (Čl.19.Pravilnika) te raspoloživosti nužnih tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Za građevinu

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina Cl. 24.st.(5) odabire se Troškovna metoda jer se zgrada nalazi na izgrađenoj građevnoj čestici koja svojim oblikovanjem nije izgrađena sa svrhom stvaranja prihoda koja svojim obilježima nije usporediva a predmetna nekretnina spada prema vrsti korištenja svrstavak prema Pravilniku član. 30. st.(4) u nekretnine stambene namjene jer se preko 70% koristi u svrhu osobnog stanovanja pa se ista odabire za procjenu zgrade.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnino koje Naručitelj procjono 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
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

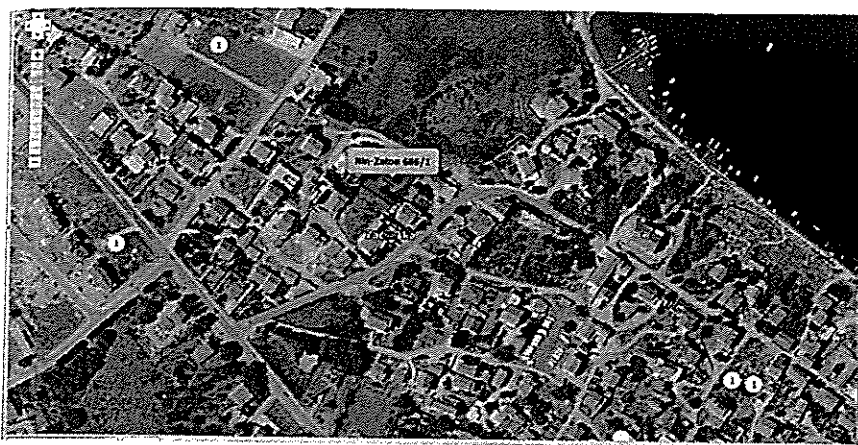
10.Međuvremensko izjednačenje,interkvalitativno izjednačenje,odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina,kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku-PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

10.1. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

10.1.1. Utvrđivanje Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

10.1.1.1. Pregled javno dostupne ponude usporedivih nekretnina

F	kupoprodaj na cijena u kn	nadnevak sklapanja ugovora	tečaj u €	identifikacij a enekretnine IDZKC	kupoprodaj na cijena u €	j.č. u €	namjena/kg zemljišta
886	904 889,52	28.12.2017.	7,54	822354	120 011,87	135,45	S/I
424	338 050,82	07.07.2015.	7,59	462810	44 538,97	105,04	S/I
424	338 050,82	07.07.2015.	7,59	462526	44 538,97	105,04	S/I
1678	570 520,00	31.01.2013.	7,58	466606	75 266,49	44,85	S/I
182	70 000,00	25.08.2016.	7,48	592188	9 358,29	51,42	S/I
145	75 461,85	29.08.2013.	7,54	463909	10 008,20	69,02	S/I
600	360 327,45	16.05.2016.	7,51	553080	47 979,69	79,97	S/I
145	75 461,85	29.08.2013.	7,55	463909	9 994,95	68,93	S/I
424	338 050,82	07.07.2015.	7,59	462810	44 538,97	105,04	S/I
424	338 050,82	7.7.2015	7,59	462526	44 538,97	105,04	S/I



10.1.1.2. "Grubo čišćenje " prikupljenih podataka o poredbenim nekretninama, e nekretnine-eliminacija netipičnih /vremena kupoprodaje nekretnina(Čl.7.stavak (1)

oznaka	razlog
1 crvena boja	zastarjela kupoprodaja
2 plava boja	mala površina
3 smeđa	jedna od dvije iste koje su zasigurno oformile građ.parcelu

10.1.1.3. "Grubo čišćenje " prikupljenih podataka o poredbenim nekretninama, e-eliminacija neuobičajnih iznosa(Čl.4.stavak (3)

Napomena:

Prema Čl.20,Pravilnika za stambeno ili pretežito stambene namjene primjenit će se Prilog 11

Kako se radi o istim koeficijentima iskoristivosti predmetne nekretnine i usporedivih nekretnina $K_p=1$

Prme Čl. 9 i 10. ,Prilog 4, sve usporedive nekretnine i predmetna nekretnina su u istoj kategorije pa nema dodataka

Vlasnička prava,pretpostavlja se da sve nekretnine imaju potpuna vlasnička prava

Druga ograničenja (Zakon: služnosti prolaza,vodova i dr., Glava 4.2 i sli uzeto je da nema pa nema ni dodataka)

Referentni vremenski indeks 114,51
Referentni koef.iskoristivosti KP 1

r.br.	povj.indeks	koef KP	koef.prilag.	izjednačenje kupoprodajne cijene za prvi prosjek u €	Prva procjen odstupanja od aritmetičke sredine u %	Izjednačenje kupoprodajne cijene za drugi prosjek
1	110,48	1	1,04	140,39	18,02%	
3	99,02	1	1,16	121,48	2,12%	
7	99,01	1	1,16	92,48	-22,25%	
10	99,02	1	1,16	121,48	2,12%	
suma izjednačenja kupopr.cijena				475,83		
aritmetička sredina				118,96		

Zaključak:

U daljnju analizu uzet će se usporedbene nekretnine 1,3,7,10,a isključuju se uporedne nekretnine zbog zastarjelosti a sve 4 nekretnine zadovoljavaju članak 4.stavak 3.prva rečenica Pravilnika

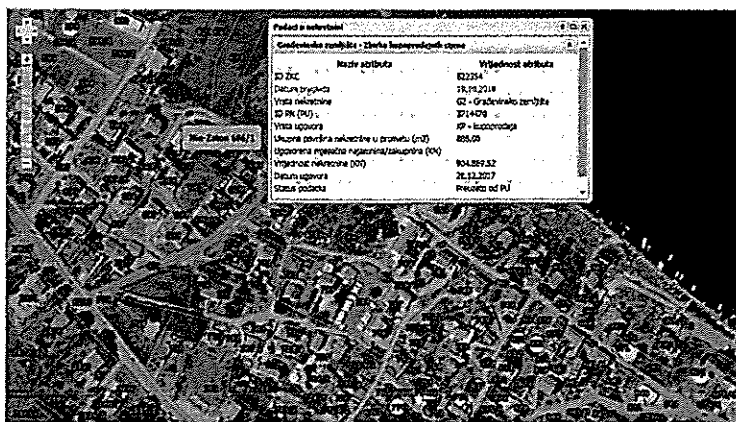
Uzimanje 4 uporednih nekretnina je veće od najmanje 3 nekretnina kod korištenja poredbenih nekretnina u skladu s čl. 24. stav.1 po kojem iznosi 3,odnosno čl. 9. st.(1)

Usporedba 1 *Kupoprodajni ugovor (izvor podataka eNekretnine)*

. Građevinsko zemljište, k.č. 599

Sklopljen: 28.12.2017
 Površina: 886 m²
 Cijena: 904 889,52 kn
 Cijena po m 1021,32 kn
 Cijena: 120011,87 €
 Cijena po m 135,45358 €

Indeks cijena stambenih ne110,48
Srednji tečaj HNB na dan s.7,54



Usporedba 2 *Kupoprodajni ugovor (izvor podataka eNekretnine)*

građevinsko zemljište k.č. 835

Sklopljen:	07.07.2015.
Površina:	424,00 m²
Cijena:	338 050,82 kn
Cijena po m²:	797,29 kn
Cijena:	44 538,97 €
Cijena po m²:	105,04 €

Indeks cijena stambenih nekretnina: 99,02
Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora 7,59

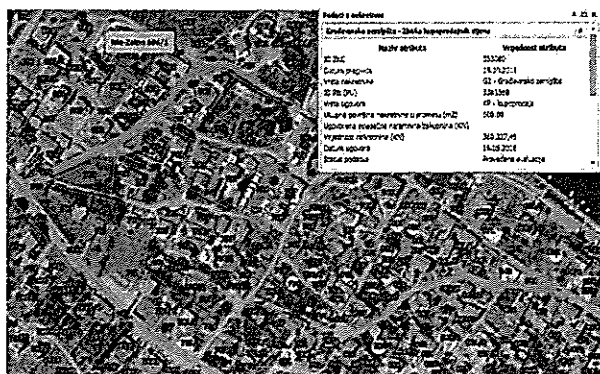


Usporedba 3 *Kupoprodajni ugovor (izvor podataka eNekretnine)*

Građevinsko zemljište, k.č. 819

Sklopljen:	16.05.2016.
Površina:	600,00 m²
Cijena:	360 327,45 kn
Cijena po m²:	600,55 kn
Cijena:	47 979,69 €
Cijena po m²:	79,97 €

Indeks cijena stambenih nekretnina: 99,01
Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora 7,51



Usporedba 4 Kupoprodajni ugovor (izvor podataka eNekretnine)

Građevinsko zemljište, k.č. 835

Sklopljen: 07.07.2015.

Površina: 424 m²

Cijena: 338 050,82 kn

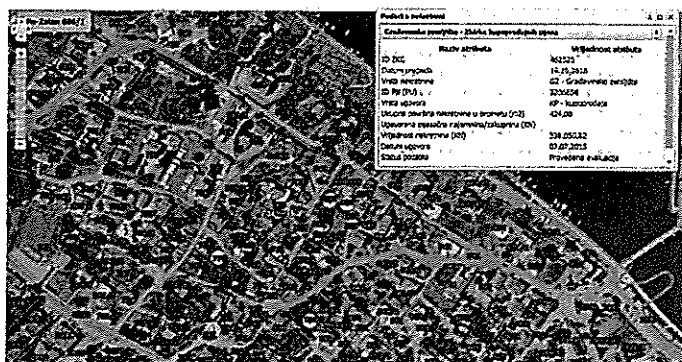
Cijena po m²: 797,29 kn

Cijena: 44 538,97 €

Cijena po m 105,04 €

Indeks cijena stambenih nel 99,02

Srednji tečaj HNB na dan s.7,59



Trenutno aktualni indeks cijena stambenih nekretnina za međuvremensko izjednačavanje:

114,51

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina.

10.2. Procjena vrijednosti zemljišta 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 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 građevina, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

10.2.1. Provjera uticaja neuobičajenih ili osobnih okolnosti

Neuobičajene okolnosti odražavaju postojanje utjecaja na kupoprodajnu cijenu zbog potrebe ubrzane i/ili prisilne prodaje (ovšni zakon) ili drugog utjecaja koji nije u skladu s definicijom tržišne vrijednosti. Osobne okolnosti su utjecaj na kupoprodajne cijene u okolnostima kada su između ugovornih strana postojale posebne veze, rodbinske veze, gospodarske ili druge vrste veze

Provjera uticaja neuobičajenih ili osobnih okolnosti provodi se na temelju članka 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), i to prve rečenice gdje stoji da se "uticaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima" korištenjem metodologije "grubog čišćenja izvadka". Iste su odmah kod prikupljanja podataka isključene. Vidjeti točke 10.1.1.2. i 10.1.1.3.

10.2.2. Međuvremensko izjednačavanje - prilagodba tržištu

13.1.3. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDEXES¹⁾
Možemo korigirati da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Državni zavod za statistiku
Croatian Bureau of Statistics

Godina	Trimestar	Indeks (Q 2015 = 100) ²⁾	Indeks (Q 2015 = 100) ²⁾	Indeks (Q 2015 = 100) ²⁾	Indeks (Q 2015 = 100) ²⁾	Indeks (Q 2015 = 100) ²⁾	Indeks (Q 2015 = 100) ²⁾
Year	Quarter	Index	Index	Index	Index	Index	Index

Year	Quarter	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
2010	Q1	112,07	113,83	111,75	115,62	100,80	100,80	100,80	100,80
	Q2	110,48	110,20	111,54	111,14	110,70	100,80	100,80	100,80
	Q3	100,52	100,83	110,63	112,10	107,56	100,80	100,80	100,80
	Q4	100,80	110,57	110,36	111,26	100,80	100,80	100,80	100,80
2011	Q1	108,81	100,30	100,36	110,21	108,40	107,70	107,70	107,70
	Q2	110,59	112,90	100,80	111,56	111,20	107,90	107,90	107,90
	Q3	111,31	113,91	110,56	113,00	111,30	108,80	108,80	108,80
	Q4	111,90	116,00	110,20	113,90	111,80	108,80	108,80	108,80
2012	Q1	111,36	115,43	100,36	112,52	111,30	108,80	108,80	108,80
	Q2	100,80	114,35	107,80	110,41	110,80	108,80	108,80	108,80
	Q3	100,50	112,83	107,80	100,44	100,21	108,80	108,80	108,80
	Q4	100,40	108,80	104,12	107,32	104,43	104,80	104,80	104,80
2013	Q1	100,38	110,70	102,80	100,31	106,70	108,80	108,80	108,80
	Q2	104,83	108,87	103,10	103,10	106,24	104,90	104,90	104,90
	Q3	104,87	100,24	100,55	101,19	100,80	101,84	101,84	101,84
	Q4	100,83	107,30	102,01	102,30	104,13	104,00	104,00	104,00
2014	Q1	102,94	106,20	101,30	102,54	103,20	103,24	103,24	103,24
	Q2	101,82	100,10	102,83	102,23	104,71	103,47	103,47	103,47
	Q3	100,50	107,84	100,87	102,20	102,80	106,04	106,04	106,04
	Q4	102,14	100,80	100,87	102,17	102,80	90,43	90,43	90,43
2015	Q1	101,00	100,87	101,32	101,82	101,00	100,20	100,20	100,20
	Q2	90,13	90,87	90,30	90,84	90,47	100,80	100,80	100,80
	Q3	90,80	100,36	90,27	90,80	100,01	90,14	90,14	90,14
	Q4	90,90	90,40	100,10	90,80	100,51	100,10	100,10	100,10
2016	Q1	101,21	90,07	101,70	100,43	101,77	100,21	100,21	100,21
	Q2	100,20	90,80	101,20	90,81	100,33	100,80	100,80	100,80
	Q3	101,31	90,87	102,30	101,80	101,80	97,74	97,74	97,74
	Q4	100,70	94,84	101,87	100,80	101,80	90,20	90,20	90,20
2017	Q1	100,80	92,80	102,81	100,72	100,20	90,80	90,80	90,80
	Q2	104,80	90,71	100,17	102,80	100,80	100,80	100,80	100,80
	Q3	105,13	97,70	100,85	100,45	100,40	100,20	100,20	100,20
	Q4	100,45	90,73	110,40	110,40	100,87	100,20	100,20	100,20
2018	Q1	100,44	90,03	111,50	112,10	110,54	90,87	90,87	90,87
	Q2	100,20	90,81	111,47	114,51	100,33	90,84	90,84	90,84

Lokacija	Kupoprodajna cijena / Oglašena korigirana cijena	Bazni* indeks na dan oglasa / sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
Građevinsko zemljište, k.č. 599	904 889,52	110,48	114,51	1,04	937 897,35
građevinsko zemljište k.č. 835	26 192,82	99,02	114,51	1,16	30 290,25
Građevinsko zemljište, k.č. 819	25 677,50	99,01	114,51	1,16	29 697,31
Građevinsko zemljište, k.č. 835	25 677,50	99,02	114,51	1,16	29 694,31

Lokacija	kupoprodaj na cijena C0	Ispravljena kupoprodaj na cijena u međuvrem enskom izjednačenj u C1	odstupanja od prosjeaka u %	Razlika +/-		
Građevinsk o zemljište, k.č. 599	135,45	140,39	18,02%	21,44		
građevinsk o zemljište k.č. 835	105,04	121,48	2,12%	2,52		
Građevinsk o zemljište, k.č. 819	79,97	92,48	-22,25%	-26,47		
Građevinsk o zemljište, k.č. 835	105,04	121,48	2,12%	2,52		
suma		475,83		0,00		
n		4,00				
Prosječna vrijednost u kn/m2		118,96				

10.2.3. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

			Procjenjivana nekretnina	Usporedba 4	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
23232 Nin, Put Lapta 3			Građevinsk o zemljište, k.č. 835	Građevinsk o zemljište, k.č. 835	građevinsko zemljište k.č. 835	Građevinsko zemljište, k.č. 819	Građevinsko zemljište, k.č. 835
OSNOVNI ULAZNI PODACI							
Međuvremenski izjednačena cijena			118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Površina zemljišta			1 028,00	424,00	886,00	424,00	600,00
Cijena po m ² C1			0,00	121,48	140,39	121,48	92,48
EKONOMSKI ASPEKTI							
Vrsta transakcije			procjena	ugovor	ugovor	ugovor	ugovor
Prilagodba			--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena			118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Vlasnička prava			uređeno	uređeno	uređeno	uređeno	uređeno
Prilagodba			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena			118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
FIZIČKI ASPEKTI							
Lokacija			odlična	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba 0,8 do 1,20			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²			118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Oblik zemljišta			dobar	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba 0,9 do 1,10			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²			118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Površina zemljišta			1 028,00	424,00	886,00	424,00	600,00
Prilagodba 0,80 do 1,20			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²			118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Zona			građevinska	isto	isto	isto	isto
Prilagodba 0,9 do 1,00			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²			118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Konfiguracija terena			dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba 0,9 do 1,10			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²			118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Cestovni pristup i parkiranje			dobar	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba 0,90 do 1,10			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²			118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Pristup sredstvima javnog prijevoza			dobar	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²			118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Komunalna infrastruktura			da	slična	slična	sličan	slična
Prilagodba 0,90 do 1,10			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²			118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Javni pristup			da	da	da	da	da
Prilagodba 0,90 do 1,10			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²			118,96	121,48	140,39	121,48	92,48

Mjer građevinskog korištenja-ki	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
Kp - koeficijent preračunavanja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Objekat za rušenje	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba 0,90 do 1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Utjecaj buke i zagađenja(Pravilnik :Čl. 15,prilozi 6 i 7)	nema	slična	sličan	sličan	sličan
Prilagodba 0,50 do 2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba prodajne cijene	118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Indikator vrijednosti	118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
odstupanja u odnosu na cijenu prije interkvalitetnog izjednačavanja manje od 40%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ocjena		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Usklađene jedinične cijene C2		121,48	140,39	121,48	92,48

11.Statistička obrada i izračun s isključenjem neuobičajenih okolnosti

11.1. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Isključenje neuobičajenih okolnosti provest će se prema Čl. 4 Pravilnika.Neuobičajne okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajna cijena značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća + - 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.Značajna odstupanja prema čl.4.st.(2) može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća +,- dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja(pravilo 2 sigma). Značajna prekoračenja cijena su isključena su na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su značajno prekoračivala većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivom području u skladu s čl.4.st.3 Pravilnika što je i obrazloženo u točkama 10. kao i odbacivanja iz Blok cijena nekretnine koja nisu dovoljno podudarna obilježima (čl. 35.st. 1. Pravilnika s odstupanjima većim od +,- 40% u skladu s čl. 19. Pravilnika

odstupanja od prosjeka u %			2,12%	18,02%	2,12%	-22,25%
odstupanja od prosjeka			2,52	21,44	2,52	-26,47
kvadrat odstupanja			6,34	459,51	6,34	700,85
standardna odstupanja	19,774117	16,62%				
dvostuka standardna ods	39,548234	33,25%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Statistička obrada - odstupanje od prosjeka (max. ±30%)			2,12%	18,02%	2,12%	-22,25%
Zaključak			zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi u € /m²:	118,96					
					zadovoljava	
Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi u €:	122 289,29					

Napomena

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Minimalni broj poredbenih nekretnina kod korištenja poredbene metode iznosi tri nekretnine (P-čl- 24., st.1.), a iste su rezultat pomoćnog Blok cijena gdje su odmah izbacivane vidljivo ne tipične nekretnine

Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka te da nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti

Pribavljeni podaci o korištenju kupoprodajnih cijena nisu stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja (čl. 57. st. 7 ZPVN)

11.2. Utvrđivanje odbitaka i dobitaka

11.2.1. Odbici

1.Odbitak zbog troškova rušenja građevina na parceli prema čl.36 Pravilnika stavak(3) i (4)							0
2.Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli prema čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4)							0
	odvodnja						0
	vodovod						0
	DTK i stupovi rasvjete						0
		Ukupno odbici					0
11.2.2.	Dobici						
1.Vodni doprinos							0
2.Komunalni doprinos							0
3.Priključci							0
4.Projektiranje							0
		Ukupno dobiti					0

11.3. Vrijednost zemljišta

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		€	122 289,29
ODBICI I GUBITCI		€	0,00
SVEUKUPNA TRŽNA VRIJEDNOST		€	122 289,29
tečaj €	7,41		
SVEUKUPN kn		kn	906 163,66
SVEUKUPNA TRŽNA VRIJEDNOST zaokružena		kn	906 000,00

11.4. Utvrđivanje vrijednosti građevine

11.4.1. Proračun površina

Površine predmetne nekretnine uzete su iz Projekta po kojemu su izračunate površine:

Bruto površine i obujam

Etaža	tlocrtne dimenzije u m		tlocrtna površina u m ²	koeficijent	građevinska površina u m ²	visina u m	obujam u m ³
	a	b					
A	B	C	D=BxC	E	F=DxE	G	H=GxF
Prizemlje							
	ukupno		146,02		0,00		
Potkrovlje							
	ukupno		134,39				
SVEUKUPNO ZGRADA			280,41				551,24

Neto korisna površina i neto korisna vrijednost

Etaža	dimenzije		neto korisna površina u m ²	koeficijent	netokorisna vrijednost u m ²	prostorije
	a	b				
A	B	C	D=BxC	E	F=DxE	G
prizemljea	ukupno		118,86		103,64	

potkrovlje	ukupno	118,53		36,80	
------------	--------	--------	--	-------	--

Rekapitulacija

opis	BP=bruto površina	NKP=neto korisna površina	NKV=neto korisna vrijednost	O= Obujam
prizemlje	146,02	118,86	103,64	0,00
kat	134,39	118,53	36,80	0,00
ukupno	280,41	237,39	140,44	551,24

11.4.2. Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE				
ETAŽA	NKP (m ²)	BRP (m ²)	NKV(m ²)	BVO (m ³)
Podrum				
Prizemlje	118,86	146,02	103,64	0,00
Kat	118,53	134,39	36,80	0,00
				0,00
UKUPNO	237,39	280,41	140,44	551,24

TROŠKOVI				
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	(€)	122 289,29		
VANJSKO UREĐENJE	u cijeni građenja			
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2017. Hrvatske komore arhitekata uvažavajući međuvremensku prilagodbu).				
Stambena građevina	(€/m² NKV)	520,00	koef.izgr.	69 377,36
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)	520,00	0,95	69 377,36
PRIVOĐENJE SVRSI				
Komunalni doprinos	(€/m³)	5,40	2 975,65	
Vodni doprinos	(€/m³)	1,59	876,47	
Priključci	(€/m² BRP)	20,00	5 608,20	
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	6,00%	4 162,64	
Ostali troškovi	(€)	0,00%	0,00	
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)		13 622,97	

11.4.3. Umanjenja vrijednosti zbog starosti građevine .

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	2,0	2,0	1,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	2,0		

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

godina procjene	god.	2 018
godina izgradnje	god.	2 011
godina rekonstrukcije		
ostali sačuvani temelji i nosivi zidovi 10% 0%	god.	
ostali sačuvani i krov i konstrukcija plc 0%	god.	
starost zgrade (G) (godina procjene - godina izgradnje)	god.	7
Starost zgrade (G') nakon rekonstrukcije (godina procjene-rekonstrukcija)		
Održivi vijek korištenja OVK	god.	100
Održivi vijek korištenja OVK'= (OVK) - (Pravilnik prilog 9 i 10)		100
Pravilnik prilog 9	0,10xOVK	0
Odbitak Pravilnik prilog 10	0,15xOVK	0
Preostali vijek korištenja (OVK'-G') ili (OVK-G)	god.	93
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		2,0
Relativna starost (G'/OVK'): ide u tablicu sa G'/OVK' i odabranom Fk i dobije se OOVK' u %, ili G'=OVK		7%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK' il OOVK u % pomnožen sa OVK' ili OVK	%	72%
Ostatak održivog vijeka korištenja :OOVK'= (OOVK) - Prilog 10(9) je % pomno	god.	75,00
Zamjenska starost (OVK'-OOVK')	god	25,00
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK')	%	25%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis) U €		65 908,49

11.4.4. Troškovna vrijednost građevine

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis) U € 65 908

11.4.4. Troškovna vrijednost građevine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	122 289,29
VANJSKO UREĐENJE	€	-
PRIVOĐENJE SVRSI	€	13 622,97
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis) U €	€	65 908,49
PRIVREMENA VRIJEDNOST		201 820,75

11.5. **Rekapitulacija vrijednosti nekretnine**

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	122 289,29
VANJSKO UREĐENJE	€	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI	€	13 622,97
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni o	€	65 908,49
PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	201 820,75

11.6. **Prilagodba privremene vrijednosti**

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni

*Obzirom na lokaciju i stanje nekretnine, te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu **Kt = 1,00***

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	201 820,75
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
DODACI (nema)	0%	-
ODBICI (nema)	0%	-
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE u €		201 820,75

12. Zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina, mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Stambena zgrada s dvorištem i maslinjicom
na adresi: 23232 Nin, Put Lapta 3
z.k. uložak: 3744
z.k.č.: 686/1
k.o.: Nin-Zaton
podul.:

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

1 496 820,00 kn

1€ = 7,41

202 000,00 €

850,92 €/m² NKP

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

511/290,00 kn

69 000,00 €

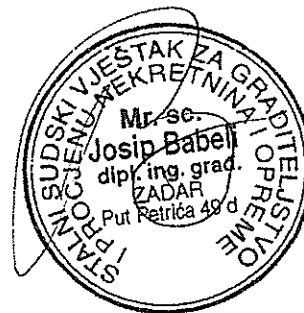
Napomena

- 1 Iskazana tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje porez na promet nekretnina
- 2 Klijent se slobodno može obratiti procjenitelju ukoliko je potrebno dodatno rjašnjenje činjenica iz procjenidbenog elaborat koje eventualno nisu jasne ili su potrebni dodatni savjeti ili preporuke o nekretnini

Mjesto i datum izrade: Zadar, 20.10.2018.

Izradio:

mr.sc. Josip Babeli dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za procjene nekretnina i opreme



14. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

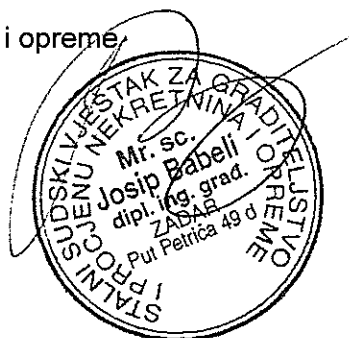
Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama, te pravilima struke.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno, kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

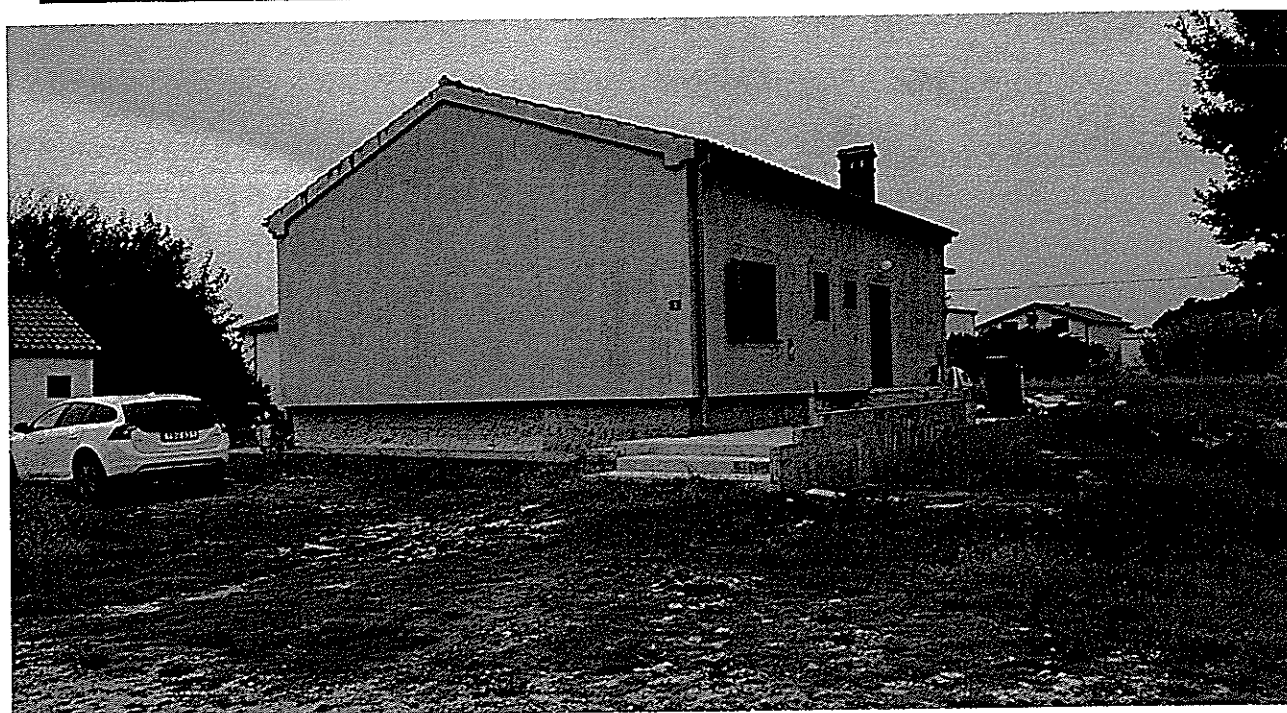
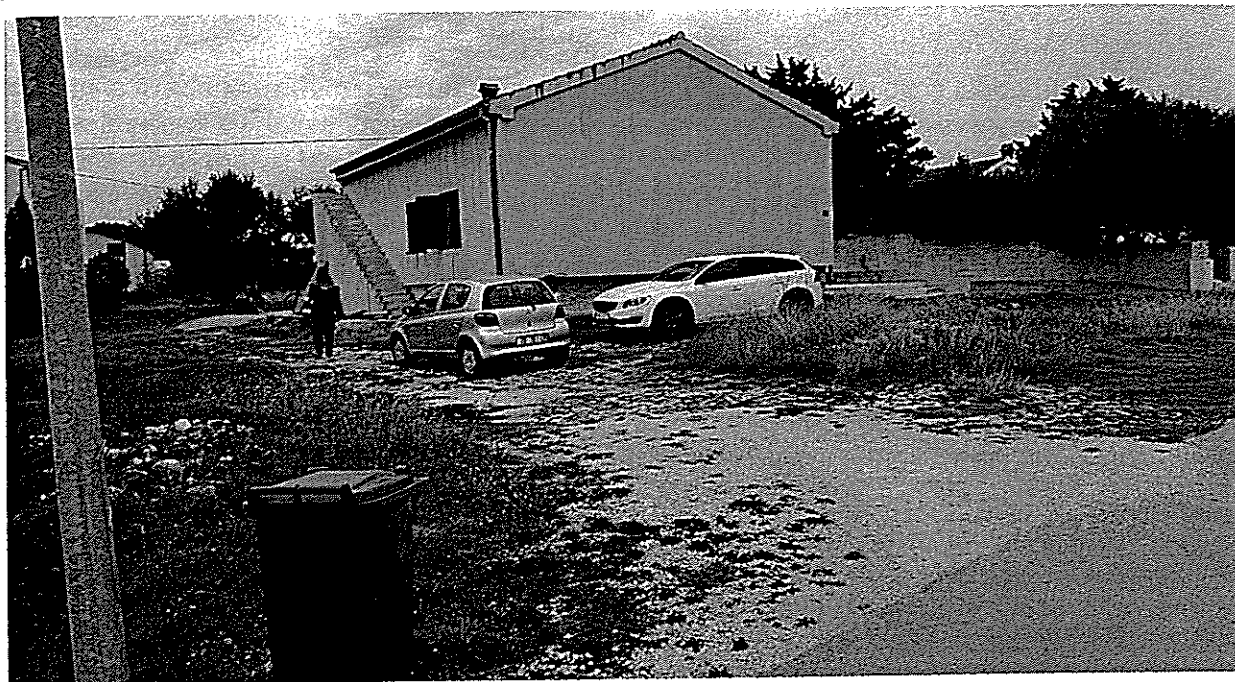
Mr.sc.Josip Babeli , dipl.ing.građ.

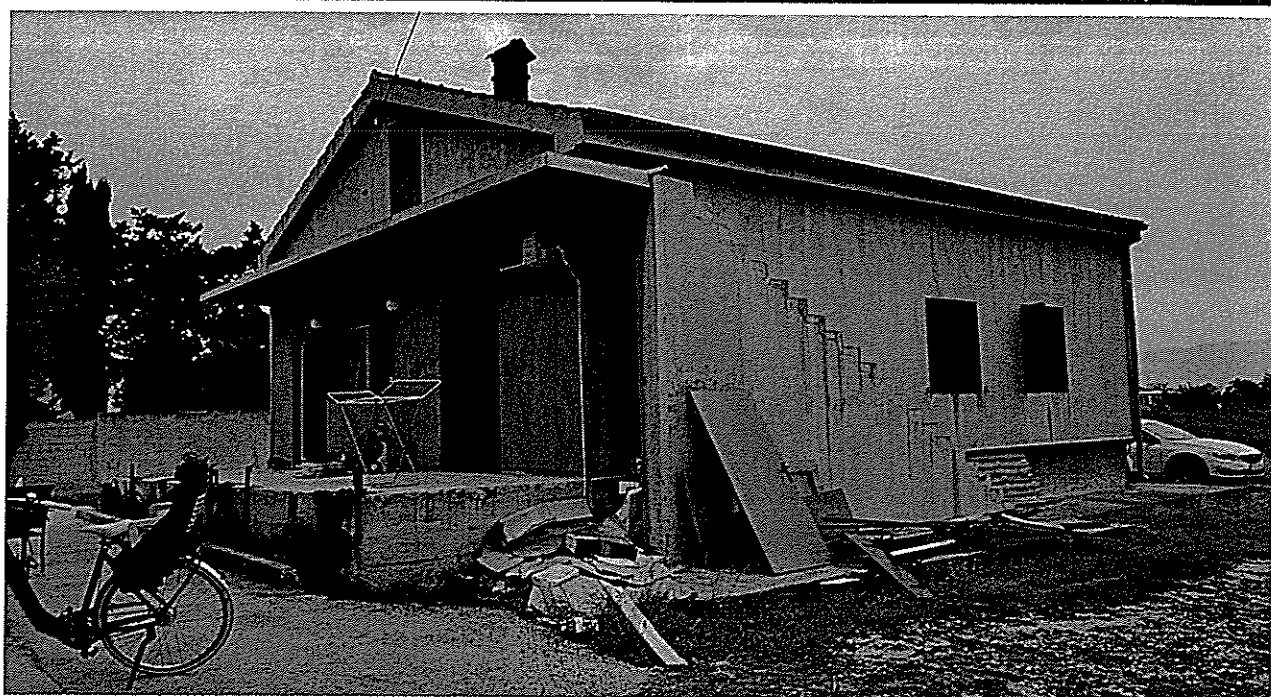
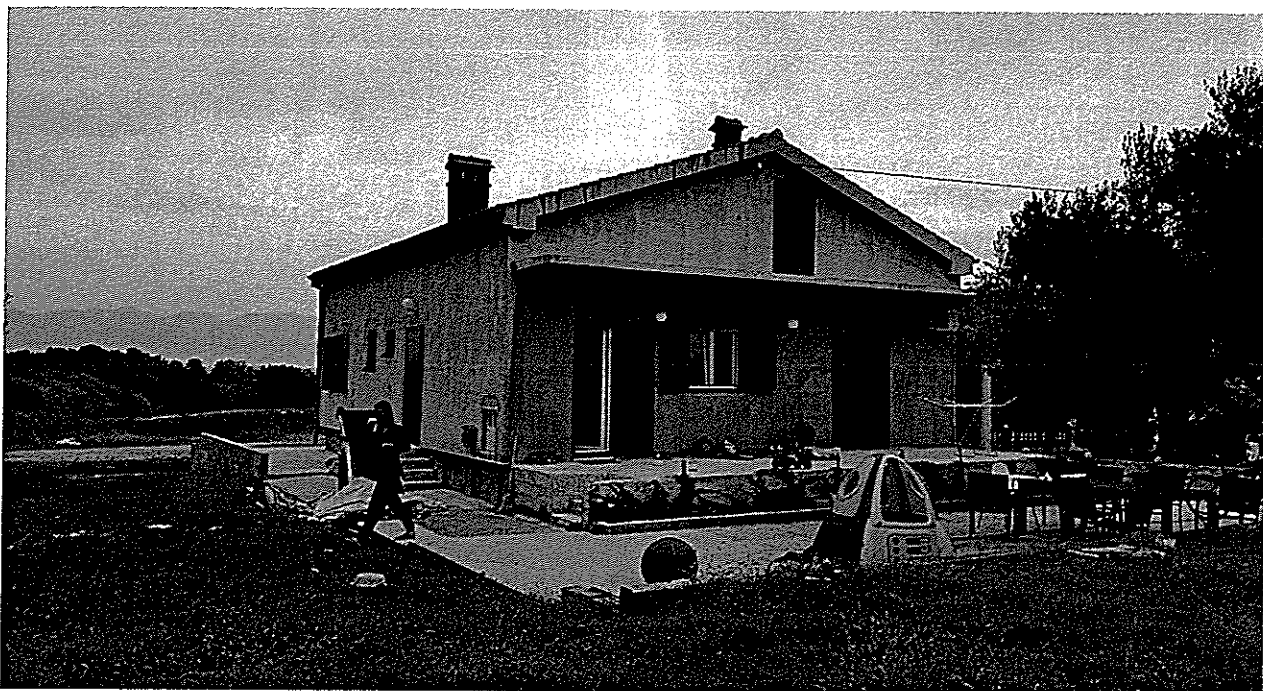
Stalni sudski vještak za procjene nekretnina i opreme

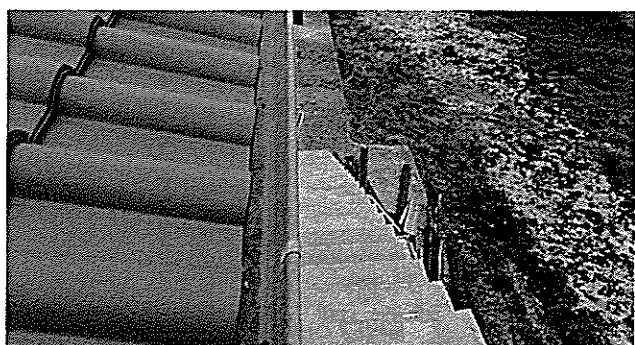
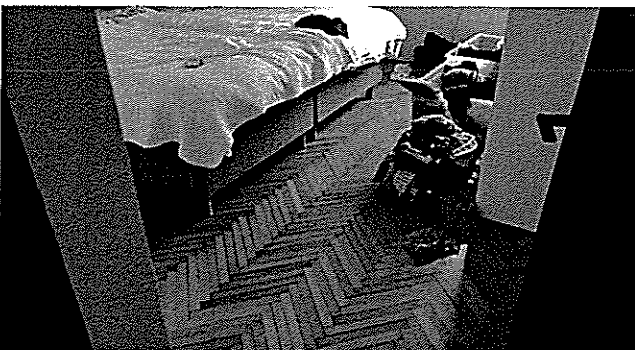


13. Prilozi (projekti, lokacijske informacije, izvadci iz prostornih planova, građevinske i lokacijske dozvole, uvjerenja, potvrde, izjave i druge isprave) te pomoćni izračun za utvrđivanje nužnih podataka ako su isti izvedeni za potrebe procjenjivane nekretnine.

FOTOGRAFIJE







potkrovlje



PREGLED KATASTARSKOG OPERATA PREGLED ČESTICA PREGLED STATUSA PREDMETA PREGLED STATUSA DRUGOSTUPANJSKOG PREDMETA

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured*: ZADAR
Katastarska općina*: NIN-ZATON, 336726
Broj kat. čestice*: 686 1

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista: Traži

GRAFIKA Pregledaj PL/BZP Pregledaj ZKU/BZP

Zgr.	Broj k.d.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građenja
	686/1	3744	18	KLANICE	1028	
				DVORIŠTE	699	
				MASUNJAK	205	
				STAMBENA ZGRADA, STAMB.ZGR	124	

1 - 1 od 1

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/Oznaka
3744	3744					

PREGLED KATASTARSKOG OPERATA PREGLED ČESTICA PREGLED STATUSA PREDMETA PREGLED STATUSA DRUGOSTUPANJSKOG PREDMETA

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured*: ZADAR
Katastarska općina*: NIN-ZATON, 336726
Broj kat. čestice*: 686 1

Pregledna karta

Mjerilo i lokacija

Koordinate HTRS96(E,N): 394222, 4901163
Mjerilo: 1 : 1000

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR
Stanje na dan: 19.10.2018. 23:05

Katastarska općina: 336726, NIN-ZATON

Broj ZK uložka: 3744

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-12309/2018
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	686/1	18	KLANICE DVORIŠTE MASLINJAK STAMBENA ZGRADA, STAMB.ZGR.	1028 699 205 124	
		UKUPNO:		1028	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16.08.2016.g. pod brojem Z-16518/2016	
1.1	ZABILJEŽBA, u smislu članka 174 Zakona o gradnji (NN-153/13) da je za građevinu na čest.br.686/1 priloženo Rješenje o izvedenom stanju izdanog od Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje ZZ od 13.lipnja 2016.g. Klasa:UP/I-361-03/13-11/19135, Ur.br. 2198/1-11/1-16-8-MBI.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1	
	KUĆA NET D.O.O, OIB: 01077120875, PUT STANOVA 20, 23000 ZADAR	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.10.2018.



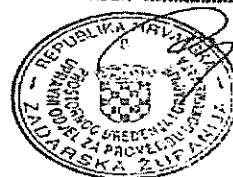
REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROVEDBU DOKUMENATA
PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJE
Zadar
Brnc Kmanutića 13/1

KLASA: UP/I-361-03/13-11/19135
URBROJ: 2198/I-11/I-16-8-MBJ
Zadar, 13. lipnja 2016. godine

Potvrđuje se da je ovo rješenje
pravomoćno i izvršno

Zadar, 09.07.2016.



Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Zadarske županije u povodu zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju koji je podnio Vilijam Čurko, OIB: 99358028378, Put Lapta 3, Nin, temeljem članka 8. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12 i 143/13) – u daljnjem tekstu Zakona, donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se dovršena, samostojeća, stambena, manje zahtjevna zgrada kosoga dvostrešnog krovišta, maksimalne visine vijenca 4,25 m u maksimalnim tlocrtnim dimenzijama 10,80 m x 14,30 m, koja se sastoji od prizemlja i potkrovlja (P + Pk) u kojoj se nalazi jedna stambena jedinica, izgrađena na k.č. 686/1 k.o. Nin-Zaton, prikazana na prestiku katastarskog plana Klasa: 935-06/13-01/10747, Urbroj: 541-22-02/08-13-2 izdanom od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar u Zadru od 21. lipnja 2013. godine i u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade iz lipnja 2013. godine, broj TD 143/13, izrađenoj u UREDU OVLAŠTENOG ARHITEKTA iz Zadra po ovlaštenom arhitektu Nebojši Vejmelka, d.i.a., broj ovlaštenja A 1874.
2. Preslik katastarskog plana i arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja sastavni su dio ovog rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereceno potpisom službenika i pečatom ovog Ureda.
3. Ispitivanje i ispunjavanje lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

Obrazloženje

Vilijam Čurko, Put Lapta 3, Nin, podnio je dana 27. lipnja 2013. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja prema odredbama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12)

- Uz svoj zahtjev i tijekom postupka, podnositelj zahtjeva je priložio propisane dokumente:
- tri primjerka preslika katastarskog plana iz točke 1. izreke rješenja,
 - tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja iz točke 1. izreke rješenja,
 - iskaz mjera za obračun vodnog doprinosa.

Povodom pravovremeno predanog zahtjeva podnositelja proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

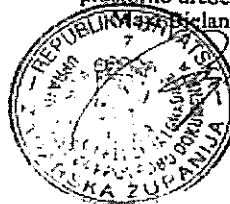
Napomena:

Vilim Čurko je nekretnine prodao Naručiteljima procjene

KLASA:UPA-361-03/13-11/19135
URBROJ:2198/1-11/1-16-8-MBJ

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja u roku od 15 dana od dana njegovog primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.

Samostalna upravna referentica za
prostorno uređenje i gradnju
inženjer arhitekta, dipl.iur.



Dostaviti:

1. Vilijam Ćurko, Put Lapta 3, Nin, 23232 Nin
2. Strankama koje se nisu odazvale pozivu na uvid - na oglasnu ploču
3. Evidencija - ovdje
4. Pismohrana - ovdje

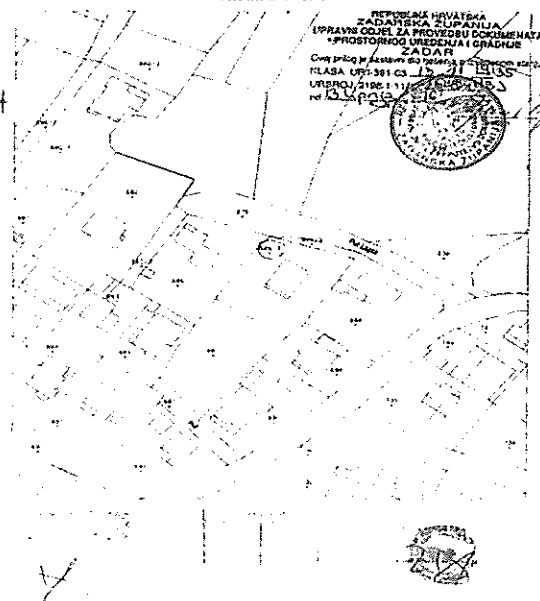
Po izvršnosti:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Uprava za inspektijske poslove, Područna jedinica u Zadru, Ivana Mažuranića 30/1, 23000 Zadar
2. Grad Nin, Višeslavov trg 1, 23232 Nin
3. Hrvatske vode, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv, „Zrmanja-Zadarsko primorje“, Rikarda Katalinića Jeretova 5, 23000 Zadar
4. Ured državne uprave u Zadarskoj županiji, Služba za gospodarstvo i imovinsko - pravne poslove, Ivana Mažuranića bb, 23000 Zadar

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOG UREĐENJA

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI



URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA
NEBOJŠA VEJMEKLA, dipl.ing. arh.
Sukobilačka 10, 23000 Zadar
FAX: 051 267 00 10
E-MAIL: nebojsa.vejmelka@zadar.hr

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
UPRAVNO ODJEL ZA PROVEDBU DOKUMENTATA
PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJE
ZADAR
Dva praga iz kalendara za 2013. i 2014. godinu
KLASA: UPA-361-03-13-11-19135
URBROJ: 2198/1-11/1-16-8-MBJ
16.12.2013.

ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG
STANJA NEZAKONITO IZGRADENE
STAMBENE ZGRADE U NINU

č.j. 688/1 k.o. NIN-ZATON

Investitor: VILIJAM ĆURKO, PUT LAPTA 3, NIN



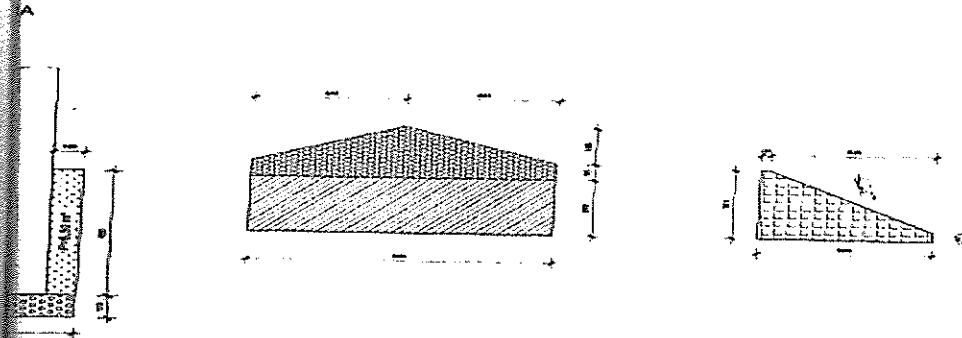
Struka projekta: arhitektonski snimak izvedenog stanja
Oznaka projekta: S.Z. 14313
Broj projekta: T.D. 14313
Datum izdavanja: 16.12.2013.g.

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA, NEBOJŠA VEJNELKA dipl. ing. arh. Dalmatinskog sakora 6, 23000 Zadar
 Gradivna, stambena zgrada, Investitor: Vilijam Čurko, Adresa: Put Lapta 3, Ninu, Projektant: Nebojša Vejnelka, d.i.a., Glavni
 projektant, Nebojša Vejnelka, d.i.a., Oznaka projekta: S.Z. 14313, Broj projekta: T.D. 143/13, Zadar, lipanj 2013. g.

A. ISKAZ POVRŠINA

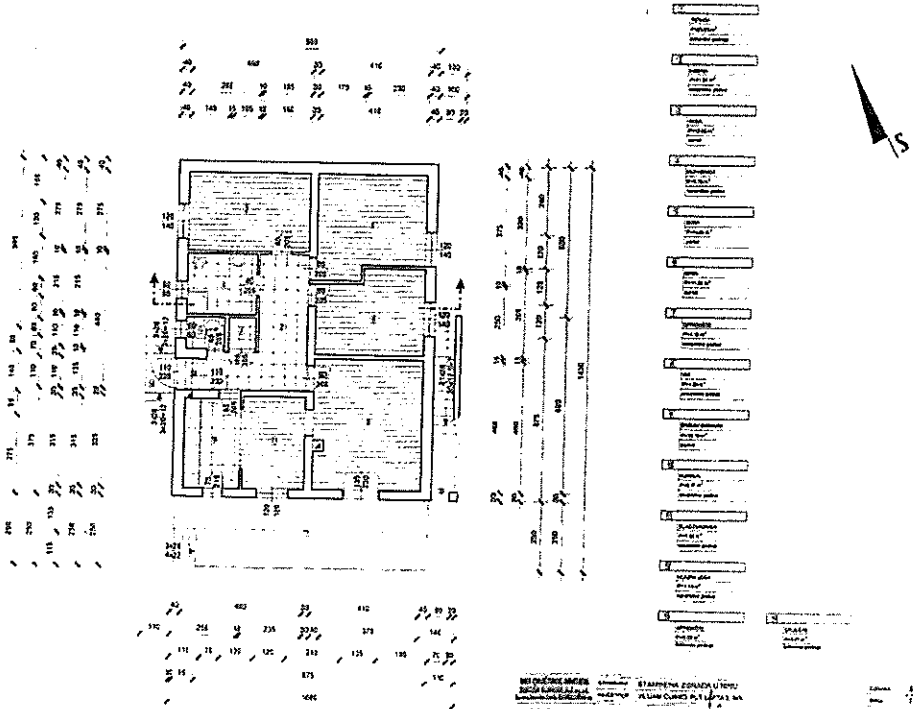
PROSTORIJA	NETO POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)
PRIZEMLJE			
TERASA	11,80	0,25	2,95
TERASA	11,04	0,50	5,52
HODNIK	11,51	1,00	11,51
SOBA	12,65	1,00	12,65
KUPAONICA	5,70	1,00	5,70
SOBA	14,05	1,00	14,05
SOBA	11,52	1,00	11,52
SPREMIŠTE	1,16	1,00	1,16
WC	1,60	1,00	1,60
DNEVNI BORAVAK	18,70	1,00	18,70
KUHINJA	6,77	1,00	6,77
BLAGOVAONICA	7,85	1,00	7,85
ULAZ	1,10	1,00	1,10
STUBIŠTE	3,41	0,75	2,56
PRIZEMLJE UKUPNO	118,88		103,64
POTKROVLJE			
STUBIŠTE	6,50	0,75	4,88
PROSTORIJA	99,78	1,00	28,86
BALKON	12,25	0,25	3,06
POTKROVLJE UKUPNO	118,53		36,80
SVEUKUPNO	237,39		140,44

Visina zgrade je Pr+Pk, odnosno njena maksimalna visina iznosi 4,25 m.

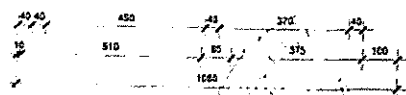


BRUTO PLOVRSINA	koeficijent	VOLUMEN	koeficijent
115,64 m ²	1,00	115,64 m ³	1,00
12,96 m ²	0,50	6,48 m ³	1,00
10,06 m ²	0,25	2,52 m ³	1,00
3,41 m ²	0,75	2,56 m ³	1,00
0,85 m ²	0,75	0,74 m ³	1,00
2,97 m ²	1,00	2,97 m ³	1,00
115,64 m ²	1,00	30,68 m ³	1,00
12,25 m ²	0,25	3,06 m ³	1,00
0,50 m ²	0,75	4,88 m ³	1,00
246,02 m ²		130,90 m ³	
124,39 m ²		25,62 m ³	
240,41 m ²		169,52 m ³	
		VOLUMEN ZA OBRAČUN: 551,24 m ³	

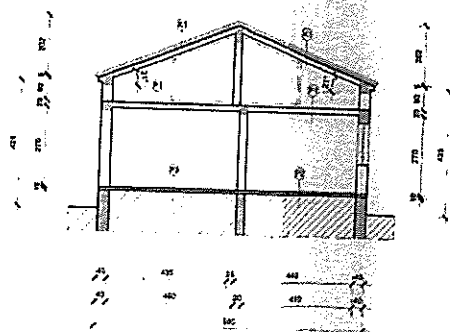
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI NEBOJŠA VEJMEKA d.o.o.		GRADJEVNA INVESTITOR STAMBENA ZGRADA U NINU VILJAM ČURKO, PUT LAPTA 3, NIN		POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI NEBOJŠA VEJMEKA d.o.o.	
PROJEKTANT Nebojša Vejmeke, d.i.a.		POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI Nebojša Vejmeke, d.i.a.		POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI Nebojša Vejmeke, d.i.a.	
GLAVNI PROJEKTANT Nebojša Vejmeke, d.i.a.		POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI Nebojša Vejmeke, d.i.a.		POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI Nebojša Vejmeke, d.i.a.	
SURADNIK Josip Žunić, ing. grad.		POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI Josip Žunić, ing. grad.		POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI Josip Žunić, ing. grad.	
SADRŽAJ OBRAČUN PLOVRSINA I VOLUMENA		POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI Josip Žunić, ing. grad.		POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI Josip Žunić, ing. grad.	



POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI NEBOJŠA VEJMEKA d.o.o.		STAMBENA ZGRADA U NINU VILJAM ČURKO, PUT LAPTA 3, NIN		POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI NEBOJŠA VEJMEKA d.o.o.	
PROJEKTANT Nebojša Vejmeke, d.i.a.		POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI Nebojša Vejmeke, d.i.a.		POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI Nebojša Vejmeke, d.i.a.	
GLAVNI PROJEKTANT Nebojša Vejmeke, d.i.a.		POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI Nebojša Vejmeke, d.i.a.		POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI Nebojša Vejmeke, d.i.a.	
SURADNIK Josip Žunić, ing. grad.		POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI Josip Žunić, ing. grad.		POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI Josip Žunić, ing. grad.	
SADRŽAJ TLOCRT PRIZEMLJA		POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI Josip Žunić, ing. grad.		POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI Josip Žunić, ing. grad.	



ISE OBLASTI: BISTKA BISTKA LUNICA 11	GRADONA VODKORNO	STANBENA ZGRADA U NIKULI VOLJAN CURKO, PUT LAPTA NE	COVNA 187 14318
PROJEKTO HABOJA VARNICA 11A	11 27	11 11 VARN 11 11 11 11 11 11 11 11	PROJEK TD 14319
COVNA PROJEKTO HABOJA VARNICA 11A	11 27	11 11 11 11 11 11 11 11	PROJEK TD 14319
COVNA JOOP RUCI, 11g grad	11 27	11 11 11 11 11 11 11 11	PROJEK TD 14319
COVNA TLOPOTI POTKROVLJA	11 27	11 11 11 11 11 11 11 11	PROJEK TD 14319

[illegible]

