

IZVRŠITELJ: Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje

Naselje Goričica 4
52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: 4 - Su- 21/09-

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4 - Su- 8/17-2

Trgovački sud u Pazinu

NARUČITELJ: GORNJE RUNKE d.o.o. Premantura u stečaju

Runjačica 50 A

OIB: 13929297368

52 100 Pula

NEKRETNINA: 3. SUVLASNIČKI DIO: 7288/10171 DIJELA K.Č. 2090/4 K.O. ROVINJ

LOKACIJA : ROVINJ, NASELJE BORIK



II. PROCJEMBENI E L A B O R A T
TRŽNE VRIJEDNOSTI
3. SUVLASNIČKOG DIJELA:
7288/10171 DIJELA K.Č. 2090/4 K.O. ROVINJ

U Buzetu, 10. kolovoza 2018. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje

S A D R Ź A J

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	II. Pismo procjene i sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Uvod	str. 5.
5.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 5.
6.	Podaci o naručitelju	str. 6.
7.	Podaci iz narudžbe i realizacije	str. 7.
8.	Propisi i literatura za izradu elaborata	str. 7.
9.	Osnova za vrednovanje	str. 7.
10.	Opis nekretnine – nekretnine - posebnih dijelova	str. 7.
11.	Regionalni položaj i mikrolokacija	str. 9.
12.	Izgled, oblik , infrastruktura i zemljište	str. 9.
13.	Planski status - upravno pravno stanje	str. 9.
14.	Osnova za vrednovanje	str. 9.
15.	Porezno stanje nekretnine	str. 10.
16.	Sadašnje korištenje i najam	str. 10.
17.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine	str. 11.
18.	Podaci za procjenu	str. 12.
19.	Razmatranje uporedivih nekretnina	str. 13.
20.	Procjena stana u prizemlju zgrade	str. 10.
21.	Procjena stana u na prvom katu zgrade	str. 17.
22.	Procjena podruma (spremišta) ispod zgrade i spremišta uz zgradu	str. 17.
23.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 19.
24.	Prilozi	str. 21.
	Fotoelaborat građevine, stanova , podruma i spremišta	str. 21.
	Preslika ovlaštenja 4 - Su- 8/17-2-.. Trgovačkog suda u Pazinu	str. 32.
	Preslika ovlaštenja 4 - Su- 21/09-.. Županijskog suda u Puli	str. 33.

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje

N. Goričica 4,

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: 4-Su-8/17-2

Trgovački sud u Pazinu

Ovlaštenje: 4-Su-21/09-

Županijski sud u Puli

GORNJE RUNKE d.o.o. Premantura u stečaju
Runjačica 50 A
OIB: 13929297368
52 100 Pula

II. PISMO PROCJENE I SAŽETAK NA OKOLNOSTI PROCJENE

Temeljem narudžbenice trgovačkog društva **GORNJE RUNKE d.o.o. Premantura** u stečaju, sa sjedištem u Puli, Premantura, Runjačica 50A , OIB: 13929297368, zastupanog po stečenom upravitelj Ezgeta Draženu, dipl. iur., izvršio sam procjenu nekretnine koja se definira kao **3. Suvlasnički dio : 7288/10171 k.č. 2090/4 k.o. Rovinj**, upisan u zk. ul. br. 9726 za k.o. Rovinj.

Nakon dostave procjembenog elaborata izrađenog sa nadnevnom 15.02.2018. godine utvrđeno je da nekretninu: **3. Suvlasnički dio : 7288/10171 k.č. 2090/4 k.o. Rovinj**, osim dva nedovršena stana čine još i podrum i spremište ispod parkirališnog prostora, slijedom čega na naručitelj zatražio izradu novog elaborata.

Prihvativši se vještačenja izvršio sam novi očevid nekretnine 10. kolovoza 2018. godine , a prema utvrđenom stanju i novi procjembeni elaborat koji slijedi u nastavku ovog elaborata.

Dakle na osnovu novih utvrđenih činjenica ovom elaboratom procjenjuje se nekretnina koja se definira kao :

1. **3. Suvlasnički dio : 7288/10171 k.č. 2090/4 k.o. Rovinj**, upisan u zk. ul. br. 9726 za k.o. Rovinj, kojeg u naravi čine : 1 / 1 dijela
 - 1.1. nedovršeni stan u prizemlju zgrade površine 85,46 m²
 - 1.2. nedovršeni stan na prvom katu zgrade površine 85,46 m²
 - 1.3. podrum – spremište sa ulaznim sajmištem , sve površine 28,22 m²
 - 1.4. spremište ispod parkirališnog prostora površine 10,51 m²
sve uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,

smještena na području Grada Rovinja , naselja Borik, te iznosim mišljenje o njegovoj tržišnoj vrijednosti sukladno zahtjevu naručitelja **prema stanju u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene.**

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 10. kolovoza 2018. godine.

Tržna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 3. stavak.1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja a da niti jedna strana nije pod prisilom, da nije neupućena ili nerazborita.

Ujedno se podrazumijeva da prodavatelj i kupac imaju jednaka saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi procjenjivane nekretnine.
Nekretnina se procjenjuje kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu.

Podrazumijeva se da se ova procjena može koristiti u svrhu formiranja kupoprodajne cijene, svrhu rješavanja imovinsko pravnih pitanja, utvrđivanje fer cijene u poslovnim knjigama te zasnivanja založnog prava.

Ova procjena sadrži opis načine i obujam provedenih istraživanja te prezentaciju zaključka i izračun tržišne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima te foto dokumentaciju.

Osobno sam obavio očevid nekretnine 05. veljače 2018. godine i 10. kolovoza 2018. godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir :

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti,
- prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama ove vrste na tržištu.

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine za stanje u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 10. kolovoza 2018. godine procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za :

NEKRETNINA - E

TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- | | | |
|------|---|------------------------|
| 1. | 3. Suvlasnički dio : 7288/10171 k.č. 2090/4 k.o. Rovinj, upisan u zk. ul. br. 9726 za k.o. Rovinj, kojeg u naravi čine : | |
| 1.1. | nedovršeni stan u prizemlju zgrade površine 85,46 m ² | 1.400.000,00 kn |
| 1.2. | nedovršeni stan na prvom katu zgrade površine 85,46 m ² | 1.630.000,00 kn |
| 1.3. | podrum – spremište sa ulaznim sajmištem , sve površine 28,22 m ² | 102.000,00 kn |
| 1.4. | spremište ispod parkirališnog prostora površine 10,51 m ²
sve uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, | 28.200,00 kn |

Ukupno:	3.160.200,00 kn
----------------	------------------------

3.160.200,00 kn ili 425.791,12 €

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 10. kolovoza 2018. godine srednji tečaj NBH za NBH za 1,00 € = **7,421949kn.**

U gore izraženoj vrijednosti nekretnine nije uključen porez promet međutim uključen je porez na dodanu vrijednost od 25 %.

S poštovanjem.

Buzet: 10. kolovoza 2018. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje

A/ UVOD

Temeljem narudžbenice trgovačkog društva GORNJE RUNKE d.o.o. Premantura u stečaju, sa sjedištem u Puli, Premantura, Runjačica 50A, OIB: 13929297368, zastupanog po stečenom upravitelj Ezgeta Draženu, dipl. iur., izvršio sam procjenu nekretnine koja se definira kao: 3. Suvlasnički dio : 7288/10171 k.č. 2090/4 k.o. Rovinj, upisan u zk. ul. br. 9726 za k.o. Rovinj, kojeg u naravi čine:

- 1.1. nedovršeni stan u prizemlju zgrade površine 85,46 m²
- 1.2. nedovršeni stan na prvom katu zgrade površine 85,46 m²
- 1.3. podrum – spremište sa ulaznim sajmištem, sve površine 28,22 m²
- 1.4. spremište ispod parkirališnog prostora površine 10,51 m²

sve uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, sagrađene na u Rovinju, naselju Borik, na k.č. 2090/4 k.o. Rovinj.

Prihvativši se vještačenja dana 05. veljače 2018. godine, a nakon izmjene zadatka vještačenja i 10. kolovoza 2018. godine, izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje lokacije, pristupa i uređenosti predmetne nekretnine te notirao sve činjenice koje sam smatrao bitnim za izradu ove procjene.

1. OPĆI PODACI

1.1. Podaci o predmetu procjene

Vrsta predmeta procjene:	3. Suvlasnički dio : 7288/10171 k.č. 2090/4 k.o. Rovinj, upisan u zk. ul. br. 9726 za k.o. Rovinj.
Adresa zgrade :	Rovinj, Naselje Borik K.č. 2090/4 k.o. Rovinj
Podaci iz zemljišne knjige:	3. Suvlasnički dio : 7288/10171 k.č. 2090/4 k.o. Rovinj, dolazi upisan u zk. ul. br. 9726 za k.o. Rovinj, koji se vodi kod Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižnom odjelu Rovinj sa upisom vlasništva na ime i u korist trgovačkog društva GORNJE RUNKE d.o.o. Premantura, u cijelosti. Nekretnina se procjenjuje prema podacima sa javno dostupnih portala i očevidom utvrđenim podacima Suvlasnički dio koji se definira kao 3. Suvlasnički dio : 7288/10171 k.č. 2090/4 k.o. Rovinj, u naravi čin: 1/ nedovršeni stan u prizemlju zgrade površine 85,46 m ² 2/ nedovršeni stan na prvom katu zgrade površine 85,46 m ² 3/ podrum – spremište sa ulaznim sajmištem, sve površine 28,22 m ² i 4/ spremište ispod parkirališnog prostora površine 10,51 m ² Predmetni stanovi prema tehničkoj dokumentaciji imaju po 85,46 m ² površine, podrum - spremište 28,22 m ² i spremište ispod parkirališta 10,51 m ² .
Rekonstrukcija:	-
Stanje :	
Stanovi :	Stanovi su nedovršeni, nedostaju: - završne armature elektroinstalacija, sanitarnog razvoda vode, kanalizacije i plinskih instalacija, - nedostaju tzv „tlakovi“ – plivajuće podne konstrukcije svih podnih površina, - završna opločenja podova (keramika, parket, kamen), - žbuka kupaonice, završno opločenje te završne armature i sanitarije, - završna obrada bojom svih zidova i stropova, - unutrašnja stolarija – lišenje stolarije, - priključak za dimnjak i vratašca za čišćenje, - opločenja trasa, - klima uređaji, - atestiranje i ispitivanje svih instalacija te puštanje u rad i

Podrum - spremište	<p>- uknjižba objekta.</p> <p>U potpunosti ukopana prostorija kojoj se pristupa dvokrakim stepeništem sagrađenim uz južno pročelje stambene zgrade sa pločika sagrađenog uz pročelje zgrade.</p> <p>Sam podrum čini jedna prostorija dimenzija 324 x 308 + 375 x 387 cm (24,48 m²) visine 212 cm, bez ikakvog uređenja i instalacija.</p> <p>Pod prostorije je beton, zidovi također od betona, zaglađeni kvalitete za postavu keramike ili drugog završnog sloja dok strop čini podgled AB međukatne konstrukcije.</p> <p>Dvokrake stepenice dimenzija 90 x 110 + 250 x 110 cm, su također betonirane, neobrađene, zaglađene kvalitete za postavu keramike ili drugog opločenja.</p> <p>Na ulaznom otvoru podrumске prostorije nije postavljena stolarija kao niti rešetka na svjetlarniku (ventilaciji) smještenom sa zapadne strane objekta – podruma.</p>
Spremište ispod parkirališnog prostora :	<p>Prostorija okvirnih dimenzija 180 x 230 + 250 x (280 + 230)/2 = 10,51 m², visine cca 150 cm, neobrađena, bez ikakvih instalacija, unutrašnjeg uređenja i bez storiје na otvorima.</p> <p>Prostorija se nalazi ispod parkirališnog prostora , ukopana u teren sa svoje tri strane dok je samo četvrtom južnom za cilju visinu od 150 cm iznad terena.</p> <p>Pristup ovoj prostoriji moguć je sa okućnice uz zapadno pročelje stambene zgrade.</p>
Vlasništvo:	<p>Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo na nekretninom .</p> <p>Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu date su prema dostupnoj dokumentaciji sa javno dostupnih portala.</p> <p>Teretni list</p> <p>U Teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška na dan vrednovanja nije bilo upisanih tereta koji bi utjecali na tržišnu vrijednost procjenjivanog suvlasničkog dijela.</p> <p>Napomena</p> <p>Temeljem upisa Z – 18/12 od 03.01.2012. godine zabeležena je ovršnost tržišne koja ima učinak da se ovrha na nekretnini trgovačkog društva GORNJE RUNKE d.o.o. Premantura može provesti i prema trećim osobama koje bi tu nekretninu kasnije stekle.</p>
Podaci iz katastra zemljišta:	<p>Na kopiji katastarskog plana koju je zz naručitelj pribavio i dostavio vještaku čestica na kojoj je sagrađena stambena zgrada u kojoj se nalaze predmetni stanovi trgovačkog društva GORNJE RUNKE d.o.o. Premantura ima oznaku 2090/4 k.o. Rovinj, dvorište u površini od 401 m².</p> <p>Katastarska čestica dolazi upisana u posjedovnom listu broj 1144 za k.o. Rovinj koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula – Pola, Ispostava Rovinj , kao posjed HABER MIROSLAV, VAL DE LESSO 1, ROVINJ.</p>
Posjed:	Nije predmet provjere ovog elaborata.
Kopija katastarskog plana:	Na neslužbenoj kopiji katastarskog plana – Internet kopija od 05.02.2018.zgrada u kojoj se nalaze predmetni stanovi nije uknjižena niti prikazana.

1.2. Podaci o naručitelju

Naručitelj:

GORNJE RUNKE d.o.o. Premantura u stečaju
Runjačica 50 A
OIB: 13929297368

52 100 Pula

Ugovor/ narudžba Narudžba

1.3. Podaci iz narudžbe i realizacija :

Svrha izrade vještačenja: Rješavanje imovinsko pravnih pitanja.
Dan vrednovanja: 10. kolovoza 2018. godine
Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine
Dan kakvoće: 10. kolovoza 2018. godine
Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu njene vrijednosti.
Dan obilaska nekretnine: 10. kolovoza 2018. godine
Opseg obilaska nekretnine: Obavljen je vanjski i unutrašnji pregled objekta, stanova, podruma i spremišta.
Sudionici u obilasku. zz naručitelja

Korišteni dokumenti : ZZ naručitelja je vještaku za potrebe izrade ovog izvještaja dostavio kopiju katastarskog plana za k.č. 2090/4 k.o. Rovinj i izvadak iz zemljišne knjige za k.č. 2090/4 k.o. Rovinj, upisane u zk. ul. br. 9726 za k.o. Rovinj.

Suradnici na izradi ovog Nitko.
izvještaja:

1.4. Osnovica

Osnovica za vrednovanje nekretnine su odgovarajuće odredbe i smjernice pozitivnih zakonskih propisa Republike Hrvatske, podzakonski akti, propisi , odluke i normativi

1.5. Propisi i literatura za izradu nalaza

Izrada nalaza u pogledu vrijednosti nekretnine rađena je korištenjem slijedeće regulative i literature.

Zakona 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,

Zakona o zemljišnim knjigama, NN 91/96,

Zakona o prostornom uređenju , NN 153/13

Zakon o gradnji, NN 153/13,

Prostorni plan uređenja Grada Rovinja,

Odluke o komunalnom doprinosu Grada Rovinja,

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,

Važeći građevinski propisi i normativi RH.

1.6. Osnova za vrednovanje

Vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama i to:

Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,

2. Opis nekretnine

2.1. Opis zgrade na k.č. 2090/4 k.o. Rovinj

Građevina je dvokatnica, sagrađena klasičnom gradnjom upotrebom betona, armiranog betona, opeke i crijepa , te ostalih materijala sukladno vremenu izgradnje – period 2007. do 2010. godina
Građevina nije uknjižena u katastarskom peratu a niti u gruntovnici Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišno – knjižnog odjela u Rovinju..

Zgrada dakle nije niti etažirana međutim vlasnički je podijeljena je na suvlasničke dijelove sukladno površinama pri čemu suvlasnički dio naručitelja za njegova dva stana, podrum i spremište iznosi 7288/10171 dijela k.č. 2090/4 k.o. Rovinj.

Konstruktivni sistem zgrade sastoji se od nosivih zidova $d=25$ do 35 cm, koji se protežu poprečno u odnosu na iste takve zidove građen okomito na prve za uzdužno ukrućenje.

Pregradni nenosivi zidovi su od opeke NF.

Međuspretne konstrukcije zgrade su AB konstrukcije.

Krovna konstrukcija zgrade je AB konstrukcija sa propisanim padom i pokrovom od crijepa.

Nosivi zidovi temelje se na armirano betonskim trakama.

Dimnjaci su izgrađeni od Shiedel elemenata.

Fasada je demit, završno obrađena plemenitom bojom

Stolarija objekta, vanjska, je drvena, ostakljena sa zaštitom od insolacije škurnicama.

Limarija je izvedena od bakrenog lima.

2.2. Opis stana u prizemlju

U trenutku očevida stan procjene zatečen je u visokoj tzv „roh – bau“ izvedbi što podrazumijeva konstrukciji, ožbukane nosive, pregradne zidove i stropove svih prostorija, vanjsku stolariju i podžbukni razvod svih instalacija međutim bez završnih armatura, opeme i sanitarija.

Grijanje stana omogućeno je – projektirano pećima na kruta goriva, termoakumulacijskim pećima i klima jedinicama.

Predmetni stan prema Idejnom projektu za ishođenje rješenja o uvjetima građenja ima $85,46$ m² površine.

Opći dojam stana

Opći dojam stana je, za stanje nedovršenosti, dobar.

Energetski certifikat

Za predmetni stan zz naručitelja vještaku nije predočio energetski certifikat.

Prema čl. 24. Zakona o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13 i 20/17), vlasnik zgrade ili njenog posebnog dijela za koji se izrađuje energetski certifikat dužan je prije prodaje, iznajmljivanja, davanja u zakup ili davanja na leasing za zgradu odnosno njen posebni dio pribaviti energetski certifikat

Međutim kako stan nije dovršen to se energetski certifikat ne može niti pribaviti.

Napomena 1.

Ukoliko se zgrada prodaje u ovršnom postupku, diobi ili se prijenos vlasništva vrši radi osiguranja novačen tražbine ne postoji obveza ishođenja energetskog certifikata.

2.3. Opis stana na katu zgrade

U trenutku očevida stan procjene zatečen je u visokoj tzv „roh – bau“ izvedbi što podrazumijeva konstrukciji, ožbukane nosive, pregradne zidove i stropove svih prostorija, vanjsku stolariju i podžbukni razvod svih instalacija međutim bez završnih armatura, opeme i sanitarija.

Grijanje stana je omogućeno je – projektirano pećima na kruta goriva, termoakumulacijskim pećima i klima jedinicama.

Predmetni stan prema Idejnom projektu za ishođenje rješenja o uvjetima građenja ima $85,46$ m² površine.

Opći dojam stana

Opći dojam stana je, za stanje nedovršenosti, dobar.

Energetski certifikat

Za predmetni stan, kao i za stan u prizemlju, naručitelj vještaku nije predočio energetski certifikat.

I za ovaj stan važe napomene navedenu u ranijoj stavci ovog nalaza.

2.4. Opis podruma :

U potpunosti ukopana prostorija kojoj se pristupa dvokrakim stepeništem sagrađenim uz južno pročelje stambene zgrade sa pločika sagrađenog uz pročelje zgrade.

Sam podrum čini jedna prostorija dimenzija $324 \times 308 + 375 \times 387$ cm ($24,48$ m²) visine 212 cm, bez ikakvog uređenja i instalacija.

Pod prostorije je beton, zidovi također od betona, zaglađeni kvalitete za postavu keramike ili drugog završnog sloja dok strop čini podgled AB međukatne konstrukcije.

Dvokrake stepenice dimenzija $90 \times 110 + 250 \times 110$ cm, su također betonirane, neobrađene, zaglađene kvalitete za postavu keramike ili drugog opločenja.

Na ulaznom otvoru podrumске prostorije nije postavljena stolarija kao niti rešetka na svjetlarniku (ventilaciji) smještenom sa zapadne strane objekta – podruma.

2.5. Opis spremišta

Prostorija okvirnih dimenzija $180 \times 230 + 250 \times (280 + 230)/2 = 10,51$ m², visine cca 150 cm, neobrađena, bez ikakvih instalacija, unutrašnjeg uređenja i bez storiје na otvorima.

Prostorija se nalazi ispod parkirališnog prostora, ukopana u teren sa svoje tri strane dok je samo četvrtom južnom za cilju visinu od 150 cm iznad terena.

Pristup ovoj prostoriji moguć je sa okućnice uz zapadno pročelje stambene zgrade.

2.6. Regionalni položaj naselja

Regionalni položaj naselja

Veći gradovi:

Prilazne ceste:

Željeznička postaja:

Autobusni kolodvor

Zračna luka:

Regionalni položaj Rovinja je dobar

Podjednako udaljeni.

Dobre

Pazin i Pula

Udaljena cca 2000 – 3000 m zračne linije

Zračna luka Pula

2.7. Lokalni položaj nekretnine:

Mikrolokacija:

Mikrolokacija nekretnine je pretežito stambene namjene.

U okruženju nekretnine nalazi se sva komunalni i urbana infrastruktura.

Vrsta gradnje u ulici i gradskoj četvrti:

Pretežito višekratne građevine, stambene i stambeno – poslovne namjene kao i zgrada u kojoj se nalazi stan koji je predmetom procjene.

Neželjeni učinci:

Nema

Topografija nekretnine:

Prema vizualnoj ocjeni u padu prema jugu i morskoj obali od koje je zgrada u kojoj se nalaze stanovi udaljena cca 50 -. 60 m.

2.8. Izgled i oblik

Zgrada:

Sagrađen ako dvojna – poluugrađena, sa tri stan, modernog arhitektonskog oblikovanja, sagrađena unutar okvirnih gabarita cca 845 x 1465 cm.

Okućnica:

Dvorište grade čine hortikulturno uređene dio i parkirališni prostor uz put odnosno sjeverno pročelje objekta.

2.9. Infrastruktura, zemljište i dr.

Vrsta ulice:

Cesta sa umjerenim prometom.

Konstrukcija ulice:

U potpunosti izgrađena, kolik asfaltiran, bez uređenih nogostupa uz vanjske strane kolnika ceste – ulice.

Priključci:

NN priključak, vodoopskrbni priključak, priključak na gradsku kanalizacijsku mrežu i TK priključak.

Rubi uvjeti čestice:

K.č. 2090/4 k.o Rovinj sjevernom stranom graniči sa javnim putim, ostalim stranama sa izgrađenim građevinskim zemljištima pri čemu ova k.č. djelom istočne međe graniči i sa javnim prolazom kojim se dolazi do morske obale Granice čestice su na svim stranama vidljive i na istima se nalaze ogradni i ogradno potporni zidovi odnosno betonski rubnjaci prema javnom putu.

Tlo, podzemne vode:

Prema vizualnoj procjeni porodno tlo, pretežito kamenitog porijekla sa pokrivanjem od humusa.

Zagađenja tla:

Nije testirano niti je zabilježeno.

Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište nezagađeno odnosno čisto.

2.10. Upravno pravno stanje, status – vrsta i mjera građevinskog korištenja

Odredbe u PPU Grada Rovinja:

Provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Rovinja („Službene novine Grada Rovinja“ broj 09a/05, 06/12, 01/13, 07/13, 03/17 i 07/17), k.č. 2090/4 k.o. Rovinj definirana je kao građevinsko zemljište sa namjenom izgradnje stambenih objekata sa mogućnošću u prizemlju uređenja poslovnih sadržaja kojima namjena nije inkompatibilna sa namjenom naselja kao pretežitom zonom stanovanja.

2.11. Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Registrirana i neregistrirana prava:

Ograničenja u korištenju nekretnine – stanova nisu utvrđena.

Ograničenja proizlaze samo iz njihove nedovršenosti.

2.12. Razvojno stanje naselja

Razvojno stanje:

Razvojno stanje grada Rovinja je dobro.

2.13. Porezno stanje

Porezno stanje nekretnine:

Na stjecanje vlasništva plaća se porez na dodanu vrijednost (PDV) :

1. na tržišnu vrijednosti novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja) ,
2. na tržišnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
3. na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržišne vrijednosti građevine ili njezinih dijelova ako su oni predmetnom stjecanja vlasništva,
4. na zemljište na kojemu se nalazi građevina,
5. na građevinsko zemljište prema posebnim propisima o gradnji.

PDV se ne plaća na :

1. isporuke (promet) građevine i njihovih dijelova ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo više od dvije godine,
2. na negrađevinka i poljoprivredna zemljišta.

Porezna osnovica:

Prilikom stjecanja nekretnina javnim natječajem, javnom prodajom ili u stečajnom postupku, diobom i slično ... porezna osnovica je vrijednosti što ju je stjecatelj dao ili platio za stečenu – kupljenu nekretninu.

U vrijeme procjene PDV iznosi je 25% a poren na promet nekretnina 4 %.

2.14. Sadašnje korištenje i najamno stanje

Sadašnje korištenje:

Stan – stanovi se zbog nedovršenosti ne koriste – nisu primjereni za stanovanje.

Nije utvrđeno korištenje podruma a niti spremišta.

Najam

Nije utvrđen, niti je zz naručitelja vještaku obraćao požanju na ove okolnosti.

3. Zajednički dijelovi nekretnine

3.1. Zajednički dijelovi nekretnine

Zajednički dijelovi nekretnine:

Zajednički dijelovi nekretnine su : temelji, podrum, dimnjaci, nosivi zidovi, (fasadni i nosivi), stropne konstrukcije, nenastanjivo potkrovlje, unutrašnja stubišta, vanjski priključci zgrade na komunalnu infrastrukturu kao i zemljište ispod zgrade.

4. Pravo na posebno korištenje

Pravo na posebno korištenje:

Pravo na posebno korištenje nema.

Prihod od zajedničkog vlasništva:

Nema

Pričuva / fond za održavanje:

Nije uspostavljen koliko je vještaku poznato.

5. Opći dojam cijelog objekta

Opći dojam cijelog objekta:

Opći dojam cijelog objekta je dobar.

6. Opći dojam stana

Opći dojam stanova

Opći dojam stana - stanova je dobar.

Opći dojam podruma i spremišta Opći dojam podruma i spremišta je zadovoljavajući.

ODREĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI/A

1/ Uvod

Tržna vrijednost nekretnosti definirana je čl. 4. stavak 1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnost prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Za izradu pojedine procjene Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti, NN 78/15, i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnosti („Narodne novine“, broj 105/15), preporuča korištenje jedne od slijedećih propisanih metoda:

- poredbene metode,
- prihodovne metode i/ili
- troškovne metode.

Metoda se odabire prema vrsti pojedine nekretnosti uzimajući u obzir odrednice Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti te raspoložive podatke.

Tržna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

Ukoliko se koristi više metoda jedna je osnova a ostale služe za potporu ili provjeru rezultata (članak 23. točka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti, NN 78/15).

Metode procjene tržne vrijednosti nekretnosti prema vrsti nekretnosti jesu:

a/ Poredbena metoda – za zemljište, stanove, poslovne prostore, zakup poslovnih prostora, najam stanova kao i potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata.

b/ Prihodovna metoda – za nekretnosti na kojima se nalaze najamne nekretnosti, gospodarske i druge nekretnosti kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

c/ Troškovna metoda – za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

Poredbena metoda

Poredbena metoda se u prvom redu koristi za utvrđivanje tržne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta a koristi se i za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža, pomoćnih građevina, garažnih i parkirališnih mjesta, plovnih prostora i slično, a temelji se na poredbi nekretnosti za koje se radi procjena s nekretninom koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju (maksimalno 4 godine), koje s procjenjivanom nekretninom imaju – pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Poredbenom metodom se tržna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnosti.

Prihodovna metoda

Prihodovna metoda je temeljena na godišnjem prihodu koji nekretnost ostvaruje ili može ostvariti uslijed temeljem zakupa ili najma na tržištu (čl. 43. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/15), a koristi se prvenstveno za procjenu tržne vrijednosti nekretnosti na kojima se nalaze najamne nekretnosti, gospodarske i druge nekretnosti kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

Godišnji prihod koji nekretnost ostvaruje ili može ostvariti umanjuje se za troškove gospodarenja ili kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnosti i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Faktor kapitalizacije je kamatna stopa na nekretninu kojom se prosječno kapitalizira tržna vrijednost nekretnosti a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama na nekretnosti i vrijednosti prikladnih nekretnosti uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevine (čl. 4. stavak 1. točka 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti).

Troškovna metoda

Troškovna metoda temelji se na izračunu troškova građenja, po današnjim standardima i zahtjevima stanovanja, građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu građevine, ugrađene i primijenjene materijale za gradnju, tehnologiju građenja i opremu procjenjivanje građevine..

Troškovna vrijednosti procjenjivane nekretnine dolazi iz troškovne vrijednosti novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajuće uzgredne (prateće) troškove i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje poredbenom metodom.

Ovas metoda prvenstveno je premjerana za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti kojima svrha nije ostvarivanje prihoda posebno za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

Troškovna metoda može se koristiti i kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatak vrijednosti nakon odbitka navedenih troškova rekonstrukcije i modernizacije.

Troškovna metoda koristi se i kod procjene vrijednosti ulaganja u građevinu.

Troškovna metoda prilagođava se tržištu (čl. 25. Pravilnika..) koeficijentom za prilagodbu koji se izvodi iz odnosno prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima istih nekretnina.

2/ Procjena stana

Način izrade procjene vrijednosti nekretnine – odabir metode

Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), razrađene su metode procjene vrijednosti nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

Tako Pravilnik prema vrsti nekretnine koja se procjenjuje predlaže primjenu propisane prikladne metode, u konkretnom slučaju je to poredbena metoda koja je prikladna za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovakvih nekretnina.

Poredbenom metodom procjena vrijednosti određuje se poredbenom metodom iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Podatke o kupovinama pribavio sam sa portala <https://nekretnine.mgipu.hr>

Zbog odstupanja u obilježjima i općim vrijednosnim odnosima procjenjivane i poredbenih nekretnina za izračun održivog prihoda koristiti će se postupci:

1. međuvremenskog izjednačenje cijena (indeks cijena nekretnina) obzirom na vrijeme zaključana ugovora o zakupu poredbenih nekretnina.

Za ovaj postupak koristiti će se podacima portala Državnog zavoda za statistiku koji ima specijalizirani portal i objavljuje indekse cijena stambenih nekretnina od 2008. godine.

2. interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju podudarna obilježja (lokaciju, izgrađenost, komunalnu opremljenost i sl.) prostora ako nekretnine pokazuju dovoljno podudarnosti sve ako razlike ne prelaze 40% izlazne vrijednosti (čl. 19. Pravilnika..).

Podaci za procjenu vrijednosti stana

Na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> pribavio sam podatke o kupovinama u neposrednom okruženju za:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	zk. ul.	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	kn	kn/m ² zgrade	(datum)
1.	2090/16	Rovinj	-	stan	58,15	896 707	15.423,23	27.03.2017.
2.	2090/75	Rovinj	-	stan	60,00	1 350 984	22.516,40	22.07.2013.
3.	2441/21	Rovinj	-	stan	70,80	1 333 325	18.832,27	08.11.2013.
4.	2441/21	Rovinj	-	stan	110,35	1 669 850	15.132,30	12.02.2016.
5.	2098/7	Rovinj	-	stan	82,65	1 194 000	13.375,53	11.07.2017.
6.	2098/20	Rovinj	-	stan	60,69	1 369 124	22.559,30	22.08.2014.
7.	2098/2	Rovinj	-	stan	119,12	1.979 490	16.617,61	26.09.2013.
						Prosjeck	17.779,92	
							+/-30 %	
							12.445,87 do 23.113,77 kn	

Nakon isključivanja kupovina starijih od 4 godine i kupovina koje najviše odstupaju od prosjeka imam slijedeće stanje:

Re.	Broj	Katastarska	zk. ul.	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
-----	------	-------------	---------	---------	----------	--------	--------	--------

br.	katastar. čestice	općina			m ²	kn	kn/m ² zgrade	(datum)
1.	2090/16	Rovinj	-	stan	58,15	896 707	15.423,23	27.03.2017.
4.	2441/21	Rovinj	-	stan	70,80	1 333 325	18.832,27	08.11.2013.
9.	2098/2	Rovinj	-	stan	119,12	1.979 490	16.617,61	26.09.2013.
				Prosjeck		16.975,70	+/- 30%	
							11.882,99 – 22.068,41 kn/m	
							bez iskaznog PDV – a	

Iz prikazanih podataka u daljini izračun uzimam:

- nekretnine koje pojedinačno ne odstupaju manje od +/- 30% od posječene kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (čl. 4. točka 3. Pravilnika ..),

- koje površinom i drugim obilježjima pokazuju dovoljno podudarnih obilježja sa procjenjivanom nekretninom,

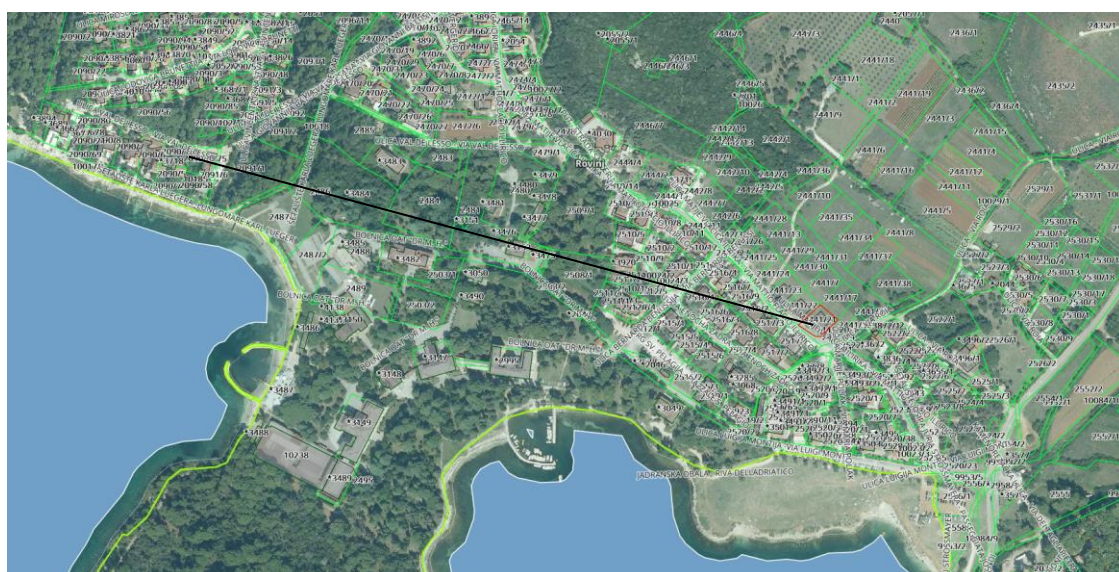
a to su nekretnine navedene pod rednim brojevima 1, 4 i 9.

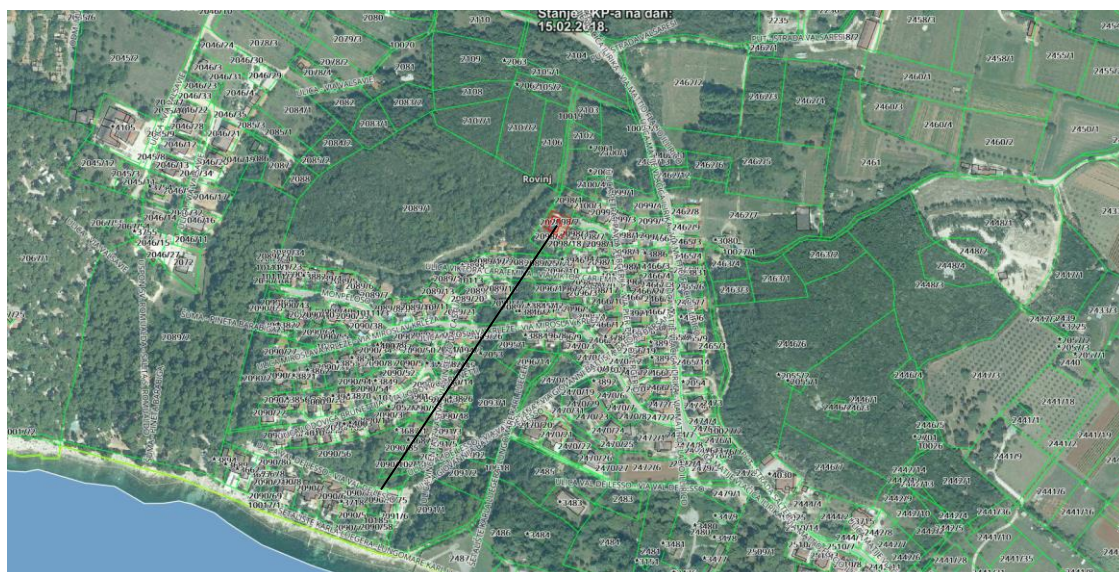
Razmatranje poredbenih nekretnina:

1/ K.č. 2090/16 k.o. Rovinj



2/ K.č. 2441/21 k.o. Rovinj (I. kat)





A/ PROCJENA

1/ Izračun tržišne vrijednosti stana poredbenom metodom na temelju postignutih tržišnih cijena stanova na predmetom području.

1.1. Procjena stana u prizemlju

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.
A/	Opći podaci			
1.	Datum zaključenja ugovora	27.03.2017.	08.11.2013.	26.09.2013.
2.	Lokacija stana	Rovinj	Rovinj	Rovinj
	K.č.	2090/16	2441/21	2098/2
	K.o.	Rovinj q	Rovinj	Rovinj
3.	Izvor podataka	Ugovor	Ugovor	Ugovor
	https://nekretnine.mgipu.hr			
5.	Površina stana	58,15	70,80	119,12
5.	Iznos – cijena kn/m ²	15.423,23	18.832,27	16.617,61
6.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00
7.	Rezultat nakon korekcije potražnje	15.423,23	18.832,27	16.617,61
B/	Međuvremensko izjednačenje cijena			
8.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Jadran) izvor www.dzs.hr	102,25	104,13	106,99
9.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan procjene .. 08/2018 Korekcija Q1/2018 do Q3/2018 = 110,54 + 2,00 = 112,54	112,54	112,54	112,54
10.	Faktor korekcije B/A	1,10	1,08	1,05
11.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja			

Kn/m²		16.966,00	20.339,00	17.448,00	
C/	Interaktivno izjednačenje cijena				
12.	Odnos površina	85,46 m²	58,15	70,80	119,12
	Koeficijent za prilagodbu		0,90	1,00	1,10
	0,00 – 20,00	+/- 0,00			
	20,00 – 40,00	+/- 0,10			
	40,00 – 80,00	+/- 0,15			
	Više od 80,00	+/- 0,20			
	Prilagođena vrijednost	15.269,00	20.399,00	19.193,00	
13.	Položaj prostora – etaža	Prizemlje	Nepoznato	Nepoznato	Nepoznato
	Koeficijent za prilagodbu		1,08	1,08	1,08
	Podrum	+/- 0,84			
	Prizemlje	+/- 0,92			
	1.kat - pred. et.	+/- 1,08			
	zadnja etaža	+/- 1,00			
	Prilagođena vrijednost	16.879,00	22.031,00	20.728,00	
14.	Lokacija – zona naselja	Val de Leso	Ludovica	Matije Vlačića	Giovanija
	Ulica G. Martinuzzi 8		Brinettija	Ilirika	Bersana
			Ista	Različita	Različita
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	0,92	0,92
	Ista zona	+/- 0,00			
	Različita	+/-			
	Prilagođena vrijednost	16.879,00	20.269,00	19.070,00	
15.	Infrastruktura lokacije		Ista	Ista	Ista
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00
	Ista opr.	+/- 0,00			
	Različita opr.	+/-			
	Prilagođena vrijednost	16.879,00	20.269,00	19.070,00	
16.	Ostalo – kontakt, pogled i sl.	Blizina mora - iznad standarda	Prosječni standard	Prosječni standard	Prosječni standard
	Koeficijent za prilagodbu		1,08	1,08	1,08
	Iznad standarda	+/-0,08			
	Prosječni standard	+/- 0,00			
	Optimalni standard	+/- 0,08			
	Prilagođena vrijednost	18.229,00	21.891,00	20.596,00	
17.	Orijentacija i položaj stana	Jug – jugozapad	Nepoznata	Nepoznata	Nepoznata
	Koeficijent za prilagodbu		1,08	1,08	1,08
	sjever,	0,92			
	sjeverozapad i sjeveroistok				
	istok ili zapad	1,00			
	jug, jugoistok	1,08			
	jugozapad				
	Prilagođena vrijednost	19.687,00	23.642,00	22.244,00	
18.	Smanjeni komfor stanjivanja – prolaz ispod zgrade, blizina kolodvora, blizina kotlovnice, trafostanice, promete, susjedne građevine i sl.				

	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem prometa
Koeficijent za prilagodbu Pod utjecajem 0,05-0,50 Nije pod utj. 1,00 Prilagođena vrijednost		1,00	1,00	1,00
		19.687,00	23.642,00	22.244,00
19. Kontrola - ukupna korekcija (manje od +/-40 %)		27,65 %	25,54 %	33,85 %
20. Ukupno korigirana cijena		19.687,00	23.642,00	22.244,00
21. Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena (kn/m ²)		21.857,66 kn/m² - zaokruženo 21.858,00 kn/m²		

D/ Kontrola – statistička obrada podataka

22. Prosjek Medijan	21.858,00 kn/m²		
	-//-		
23. Apsolutno odstupanje od prosjeaka	2.171,00	1.784,00	386,00
24. Relativno odstupanje od prosjeaka (%)	9,93 %	8,16 %	1,76 %
25. Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	4.713.241,00	3.182.656,00	148.996,00
26. Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 23: 4)	2.681.631,00		
27. Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	1.637,57		
28. Dvostruka standardna devijacija	3.275.14		
29. Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
30. Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključno za stan

1/ Tržna vrijednost „uređenog“ stana u prizemlju zgrade iznosi
 $85,46 \text{ m}^2 \times 21.858,00 \text{ kn/m}^2 = 1.867.985,00 \text{ kn}$ – zaokruženo 1.870.000, 00 kn bez uključenog PDV-a.

Kako je stan nedovršen – u prosjeku 40% -(Nalaz vještakinje Milice Gavranović iz predmeta OS Pula broj: 6P-804/2014) to bi tržnu cijenu trebalo umanjiti za navedeni postotak

Dakle – tržna vrijednost nedovršenih radova iznosi $1.870.000, 00 \text{ kn} \times 0,40 = \mathbf{748.000,00 \text{ kn}}$

Rekapitulacija vrijednosti:

1.	Tržna vrijednost stana pod pretpostavkom da je u cijelosti dovršen iznosi	+ 1.870.000, 00 kn
2.	Tržna vrijednost neizvedenih radova u stanu	- 748.000,00 kn
3.	Tržna vrijednost nedovršenog stana uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade bez uključenog PDV – a	1.122.000,00 kn i/ili
4.	Tržna vrijednost nedovršenog stana uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade sa uključenim PDV – om	1.402.500,00 kn
	Zaokružena tržna vrijednost:	1.400.000,00 kn
	1,00 € = 7,421949kn.	i/ili 188.629,70 €

Napomena:

Iskazivanje procijenjene vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika):

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotine,
- vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

1.2. Procjena stana na prvom katu zgrade

Polazeći od Priloga broj 5. Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15, koji za iste ili slične stanove ovisno o katnosti donosi Koeficijente kasnosti od 0,84 za stanove u podrumskim etažama, 0,92 za stanove u prizemlju, 1,08 za stanove na prvom aktu i predzadnjoj etaži te koeficijent 1 za stanove u zdanoj etaži zgrade, proizlazi da stan na prvom katu zgrade u odnosu na stan u prizemlju zgrade ima koeficijent povoljnosti 0,16 puta veći.

Plazeći od navedenog i procijenjene tržišne vrijednosti stana iste površine, izgrađenosti odnosno nedovršenosti i orijentiranosti u prizemlju zgrade proizlazi da tržišna vrijednost stana na 1. katu zgrade iznosi:

i/ili

- | | | |
|----|--|------------------------------------|
| 1. | Tržišna vrijednost nedovršenog stana uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade sa uključenim PDV – om | |
| | 1.402.500,00 kn x 1,16 (razlika između 0,92 do 1,08) | 1.626.900,00 kn |
| | | Zaokruženo: 1.630.000,00 kn |
| | 1,00 € = 7,421949kn | i/ili |
| | | 219.618,86 € |

1.3. Procjena podruma (spremišta) ispod zgrade i spremišta uz zgradu.

Kako se ovakvi prostori ne prodaju putem oglasnika nisi su evidentirani na portalu eNekretnine tržištu to ću tržišnu vrijednost ovih nekretnina izračunati polazeći od korisne vrijednosti prostora, koeficijenta tržišta stanova za navedenu lokaciju te podobnih odstupanja procjenjivanih nekretnina i povoljnosti položaja unutar zgrade, sve kako će to biti prikazano u narednim dijelovima ovog elaborata.

Dakle polazeći od korisne vrijednosti prostora podruma odnosno spremišta te od činjenica da spremišta u naravi čine pripadak nekom stanu ili plovnom prostoru, u ovom slučaju stanu, potrebno je prvo izračunati koeficijent prilagodbe tržištu za stanove kao rezultat rizike građevinske i tržišne vrijednosti koja se postiže za stanove u okruženju, a preračunavanjem posebnih odstupanja isti prilagoditi za procjenu podruma i spremišta kao da se prodaju kao samostalne cjeline.

Prema izračunu u ranijem dijelu elaborata , prosječna cijena stanova u zgradi i okruženju iznosi 21.858,00 kn/m² što je potrebno postaviti u korelaciju sa cijenom njihove izgradnje .

Dakle iz poznatih parametara :

1. Da je cijena izgradnje stana 6000,00 kn/m² sa PDV – om, NN 100/12, nakon korekcije za mjesne prilike cca 7.200,00 kn/m², na što treba dodati toga cca 25 % na račun zemljišta, komunalnih priključaka i taksu, proizlazi da je cijena građenja cca 9.000,00 kn/m².
2. Da je prema izvršenoj analizi prosječna evidentirana prodajna cijena stanova je 21.858,00 kn bez PDV –a, odnosno sa PDV – om 27.322,50 kn/m²
3. Da iz omjera cijena prodaje i cijena izgradnje proizlazi da je (27.322,50 : 9,00,00) koeficijent prilagodbe troškove metode tržištu za stanove na promatranoj lokaciji cca **4,15**

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine u odnosu na prosječne stanove

Kako je u ranijem dijelu elaborata navedeno da su promatrane nekretnine – podrum i spremište :

- loše održavane,
- nedovršene,
- neuknjižene,
- sa evidentiranim građevinskim štetama,
- bez dokaza zakonitosti,

koeficijent tržišne vrijednosti izračunat prema prodaji – evidentiranim kupovinama stambenih prostora za promatrane nekretnine potrebno je korigirati za navedena odstupanja kako slijedi:

	Opis odstupanja	Ocjena	Koeficijent odstupanja
1.	Stanje održavanja	Loše	- 5,00 %
2.	Stanje dovršenosti	Nedovršena	- 5,00 %
3.	Građevinski popravci i rekonstrukcije	Potrebno	- 5,00 %
4.	Građevinske štete	Obuhvaćene koef. trošnosti i amortizacije	0,00 %
5.	Stanje zakonitosti	Nedostaje	- 2,50 %
6.	Etažirana – ne	Potrebno etažirati	- 2,50 %
7.	Odnos podrum (spremište) – stan		- 40,00 %
	Ukupno odstupanje:		- 60,00 %
7.	Koeficijent prilagodbe troškove metode tržištu za podrum i spremište	4,15 x (1,00 – 0,60)	1,66

Preračunavanje povoljnosti podruma i spremišta ispod parkirališta (Kp)

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja (Prilog 5. Pravilnika) dat je izrazom:

$$Kp = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{kps} + 0,27 \times k_{ku} + 0,14 \times k_{sks}$$

Gdje je :

k_k = koeficijent kasnosti stana

k_o = koeficijent orijentacije stana

k_{kps} = koeficijent geografskog položaja stana

k_{ku} = koeficijent utjecaja okoliša

k_{sks} = koeficijent utjecaja smanjenog komfora

a / Izračun povoljnosti podruma u podrumu zgrade

$$Kp = 0,28 \times (0,84 - \text{podrum}) + 0,09 \times 1 + 0,22 \times 1 + 0,27 \times 1 + 0,14 \times 1 = 0,235 + 0,09 + 0,22 + 0,27 + 0,14 = \mathbf{0,955}$$

b / Izračun povoljnosti spremišta ispod parkirališta u razini prizemlja zgrade

$$Kp = 0,28 \times 0,92 - \text{prizemlje} + 0,09 \times 1 + 0,22 \times 1 + 0,27 \times 1 + 0,14 \times 1 = 0,258 + 0,09 + 0,22 + 0,27 + 0,14 = \mathbf{0,978}$$

Korisna vrijednost površina za stambene prostorije i prostore računa se prema Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 205/2015.

Nakon izmjere na licu mjesta obračunska korisna površina ovih prostora iznosi:

	Prostorija	Tlocrtna površina	Visina prostorije	Koeficijent	korisna vrijednost površina	Zapremina prostorije
		m ²	m		m ²	m ³

A Podrum – spremište

1.	Stepenice za pristup	3,74	-	0,25	0,94	-
2.	Podrum – spremište	24,48	2,12	0,35	8,57	51,90
	Ukupno:	28,22			9,51	

B. Spremište

1.	Spremište ispod p. prostora	10,51	1,50	0,35	3,68	15,76
	Ukupno:	10,51			3,68	

Izračun tržišne vrijednosti za:

1/ Podrum(spremište) ispod zgrade:

Korisna vrijednost površina	Jedinična cijena građenja stana za lokaciju	Koeficijent izgrađenosti	Koeficijent povoljnosti	Tržni koeficijent	Tržna vrijednost
-----------------------------	---	--------------------------	-------------------------	-------------------	------------------

9,51	9.000,00 kn	0,75	0,955	1,66	101.764,00 kn
Zaokružena tržna vrijednost:					102.000,00 kn

2/ Spremište ispod parkirališta

Korisna vrijednost površina	Jedinična cijena građenja stana za lokaciju	Koeficijent izgrađenosti	Koeficijent povoljnosti	Tržni koeficijent	Tržna vrijednost
3,68	9.000,00 kn	0,75	0,978	1,66	28.180,48 kn
Zaokružena tržna vrijednost:					28.200,00 kn

Napomena:

Iskazivanje procijenjene vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika):

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotine,
- vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Dokumenti korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane zz naručitelja.

Izvještaj je namijenjen samo za naručitelju i njegovoj svrsi.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivanog stana – stanova u odnosu na zatečeno 05. veljače 2018. godine i 10. kolovoza 2018. godine može se utjecati na mišljenje o tržnoj vrijednosti istog – istih.

Utjecaj na iznesenu tržnu vrijednost nekretnine može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne revizije uzroka po istim ili sličnim kriterijima.

Vrijednost i vrijednosti prezentirane u ovom izvješću su temeljene na činjenicama utvrđenim tijekom očevida i važe samo u svrhu ove procjene.

Vještak ne snosi odgovornost za stvar prдавne prirode procjenjivane nekretnine.

Ističe se da su u elaboratu sadržani podaci pod zaštitom autorskih prava i osobni podaci. Da spomenuti podaci ne smiju biti izdvojeni iz elaborata ili uzeti za drugu upotrebu. Ako se elaborat objavi na Internetu, upozorava se da objavljivanje nije namijenjeno za komercijalne svrhe.

Procjembeni elaborat izradio sam osobno prema najboljem svojem znaju i savjesti bez osobnog interesa u ishod koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Procijenjena tržna vrijednost nekretnine iskazna je bez troškova prodaje i međutim uključuje poreza na dodanu vrijednost PDV u iznosu od 25 %.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanosti pretpostavki koje su navedene u ovom elaboratu jer svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na iskazanu tržnu vrijednost.

Predmet ovog nalaza – procjene nije imovinsko – pravna provjera, provjera sa upravno – pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obaveza vlasnice.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo na nekretninom.

Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu date su prema dostupnoj dokumentaciji sa javno dostupnih portala i izjava naručitelja.

Predmet procjene nalazi se na području srednje tržne aktivnosti sa ponudom koja je veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati tek kroz relativno duže vremensko razdoblje.

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 10. kolovoza 2018. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7,421949kn**.

Ovaj elaborat izrađen je dva primjerka za potrebe naručitelja i oba su isporučena zz Naručitelja.

Prilog:

Fotoelaborat građevine, stanova , podruma i spremišta
Preslika ovlaštenja 4 - Su- 21/09 Županijskog suda u Puli
Preslika ovlaštenja 4 - Su- 8/17-2 Trgovačkog suda u Pazinu

U Buzetu, 10. kolovoza 2018. godine.

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje