

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **Stan, spremište i parkiralište stambene zgrade**

Lokacija: **Ribarska 18, 52465 Vabriga
Istarska županija**

Naručitelj: **Stečajna masa iza Termodom d.o.o.
Varaždin, Trakošćanska 9a
OIB:40523425989**

Čakovec, travanj 2021.

SADRŽAJ

	SAŽETAK PROCJENE	3
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
1.	UVOD	4
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
2.	OPĆI PODACI	5
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
3.	POLOŽAJ I LOKACIJA	6
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
4.	GEOMETRIJSKI PODACI	8
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
5.	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	9
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
	FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA PRILIKOM OČEVIDA	10
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
6.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	
	ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	10
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
7.	IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	13
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
8.	MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK	15
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
9.	PRILOZI	16
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
	e-Izvadak iz zemljišne knjige - stan i parkiralište	
	e-Izvadak iz katastarskog plana	
	Geoportal DGU	
	e-Prijepis posjedovnog lista	
	Rješenje o imenovanju vještaka	

SAZETAK PROCJENE

Naručitelj: **Stečajna masa iza Termodom d.o.o.**
Varaždin, Trakošćanska 9a
OIB:40523425989

Nekretnina: **Stan, spremište i parkiralište stambene zgrade**

Lokacija: **Ribarska 18, 52465 Vabriga**
Istarska županija

Identiikacija:

Stambena zgrada izgrađena na kat.čest.br. 592/11, k.o. Vabriga upisana je u ZK i ucrтана u Katastar sa zabilježbama.

Od strane naručitelja procjene nije predloženi nikakav dokaz o legalnosti zgrade. Prepostavka je da se radi o legalnoj građevini. Upisana je pozitivna zabilježba glede evidentiranja zgrade u ZK.

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
1047	Vabriga	592/11

Vlasništvo: TERMODOM d.o.o. Varaždin, suvlasnički dio: 61/678 i 6/678

Navedena nekretnina ima potrebne dozvole za legitimitet (legalnost izgradnje):

~građevinska dozvola:	Nije predložena
~uporabna dozvola:	Nije predložena
~energetski certifikat:	Nije predložen
~površine nekretnina u ZK:	Usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnina u ZK:	Odgovara stanju na terenu

Datum procjene:	2.travanj.2021. godine
Zadatak procjene:	Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Prepostavka procjene:	Ponuda na otvorenom tržištu

Tržišna vrijednost:

122.788,89 €

odnosno

929.171,05 kn

prema srednjem tečaju HNB na dan vrednovanja

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

Matija Hlapčić, ing.građ.
 stalni sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina

1. UVOD

Prema zahtjevu Naručitelja izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja u naravi predstavlja stambenu zgradu, koja se u naravi kao takva i koristi.

Dana 01.travnja 2021 godine izvršen je obilazak i pregled predmetne nekretnine, uz prisustvo posjednika predmetne nekretnine, te su utvrđeni parametri na temelju kojih će se izraditi procjena.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnine nisu predmet procjene, te temeljem navedenog nisu razmatrani.

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina**

Dan kakvoće: **01.04.2021.**

Dan vrednovanja: **01.04.2021.**

Naručitelj: **Stečajna masa iza Termodom d.o.o.**

Nekretnina: **Stan, spremište i parkiralište stambene zgrade**

Lokacija: **Ribarska 18, 52465 Vabriga
Istarska županija**

Elaborat je izrađen u skladu sa zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, a u svemu prema sljedećem:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 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, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13 i 65/17)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17 i 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog procjenitelja u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Naknada procjenitelju za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishođeni podaci i dokumenti, korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, njihova točnost je pretpostavljena. Podaci i dokumenti korišteni prilikom izrade procjene zajedno sa izrađenim Elaboratom će biti čuvani tri godine kao imovina procjenitelja.

Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom procjenitelju od strane naručitelja, te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažeće.

IZJAVA PROCJENITELJA

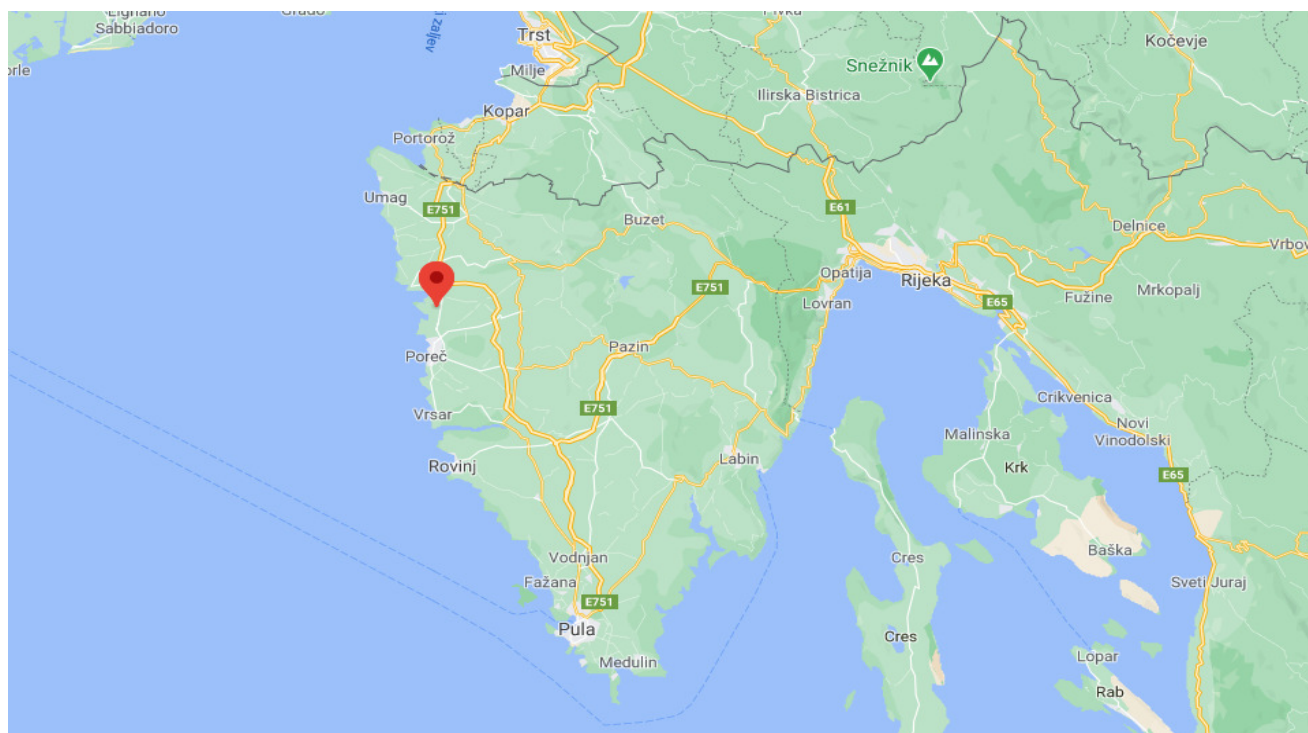
1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, koristeći se svim dostupnim podacima.
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
6. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

2. OPĆI PODACI**ZEMLJIŠNOKNJIZNI I KATASTARSKI PODACI**

Općinski sud:	Pazin		
ZK odjel:	Poreč - Parenzo		
Katastarska općina:	Vabriga		
Uložak broj:	1047 ETAŽNO VLASNIŠTVO: suvlasnički udio r.br. 7-STAN I PARKIRNO MJESTO ETAŽNO VLASNIŠTVO: suvlasnički udio r.br. 13-SPREMIŠTE		
Čestica:	592/11		
Opis nekretnine:	kuća i dvorište	936,00	m2
	Sveukupno:	936,00	m2
Vlasništvo:	TERMODOM d.o.o. Varaždin, suvlasnički dio: 61/678 i 6/678		
Katastar:	* kat.čest.br. 592/11 k.o. Vabriga 7. Suvlasnički dio: 61/678 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E7) - Stan sa oznakom S61 - Parkirano mjesto sa oznakom P61 Ukupno: 13. Suvlasnički dio: 6/678 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) - Spremište sa oznakom POD1 Ukupno:	 60,27 m2 13,42 m2 73,69 m2 5,93 m2 5,93 m2	
Teret:	Postoji - navedeno u ZK izvadku Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NNbr.105/15) upisi prava korištenja ne utječu na vrijednost nekretnine.		
Legalitet:	- Stambena zgrada izgrađena na kat.čest.br. 592/11, k.o. Vabriga upisana je u ZK i ucrтана u Katastar sa zabilježbama. - Od strane naručitelja procjene nije predloženi nikakav dokaz o legalnosti zgrade. Prepostavka je da se radi o legalnoj građevini. Upisana je pozitivna zabilježba glede evidentiranja zgrade u ZK. - Nekretnina kat.čest.br. 592/11 ima neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu - lokalna cesta u naselju Vabriga - Energetski certifikat nije predložen.		
Ostale napomene:	Stambena zgrada u cijelosti je dovršena i koristi se u svojoj namjeni.		
Posebne pretpostavke:	Nema		

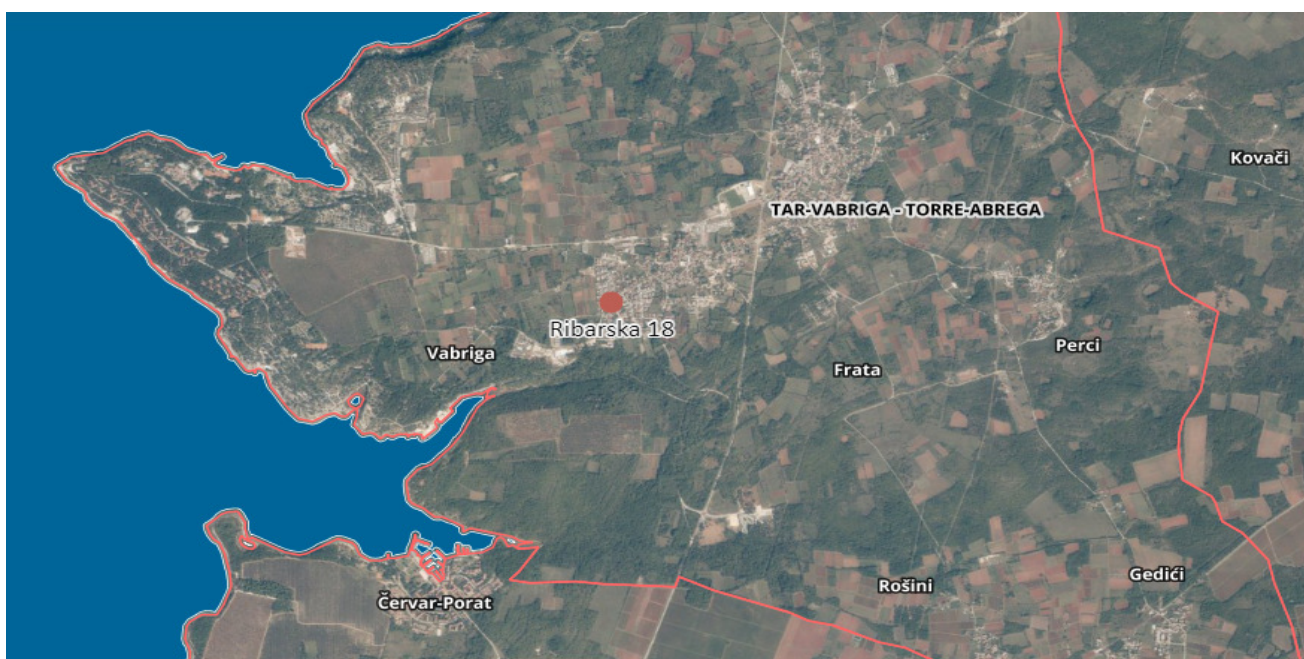
3. POLOŽAJ I LOKACIJA

1. Kartografski prikaz makrolokacija



1: Preuzeto sa internet stranica Google Karte (www.google.hr/maps/)

2. Satelitski snimak - prikaz mikrolokacije



2: Preuzeto sa internet stranica Državna geodetska uprava RH (www.katastar.hr)

3.Satelitski snimak - prikaz mikrolokacije (naselja)



2: Preuzeto sa internet stranica Državna geodetska uprava RH (www.katastar.hr)

Opis lokacije

Adresa nekretnine: *Ribarska 18, 52465 Vabriga*
Istarska županija

Okolne nekretnine su pretežito stambene namjene za stalni ili povremeni boravak.
Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.
Parkiranje je omogućeno u asfaltiranom dvorišnom dijelu parcele.

Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je sljedeća javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- vodovod
- kanalizacija
- električna struja
- telefon

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

4. GEOMETRIJSKI PODACI

NAMJENA / OPIS	tlocrtna površina m²	koeficijent	NGP m²	BGP m²	BV m³	
STAN+SPREMIŠTE+PARKIRNO MJESTO						
STAN						
hodnik	7,51	1,00	7,51			
kuhinja	3,43	1,00	3,43			
blagovaona/dn. boravak	19,73	1,00	19,73			
kupaona	5,06	1,00	5,06			
soba	12,96	1,00	12,96			
soba	9,60	1,00	9,60	k =	h =	
balkon	3,96	0,50	1,98	1,22	2,60	m
Ukupno:	62,25		60,27	71,12	197,47	
SPREMIŠTE						
SPREMIŠTE	11,86	0,50	5,93	k =	h =	
PARKIRALIŠTE	13,42	0,20	2,68	1,22	2,40	m
Ukupno:	25,28		8,61	14,47	34,73	
SVEUKUPNO:						
SVEUKUPNO:	87,53		68,88	85,59	232,20	

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP	=	68,88	m²
------------	----------	--------------	----------------------

BGP	=	85,59	m²
------------	----------	--------------	----------------------

BV	=	232,20	m³
-----------	----------	---------------	----------------------

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Priključci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključen
telefon	-	priključen
el. struja	-	priključen
plin	-	nije priključen

STAMBENA ZGRADA

Namjena:	za stanovanje
Godina građenja:	2006.
Godina rekonstrukcije:	-
Etaže:	suteren+prizemlje+2 kata
Položaj:	u središnjem dijelu parcele
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	zidovi od blok opeke sa nadvojima
Međukatna konstrukcija:	fert gređice s ispunom i tlačnom pločom
Krovna kon. + pokrov:	drvena više-strešna konstrukcija pokrivena crijepom
Limarija:	od pocinčanog lima
Fasada:	toplinska fasada / ETICS sustav
Spremišta:	odvojena drvenim pregradama

STAN

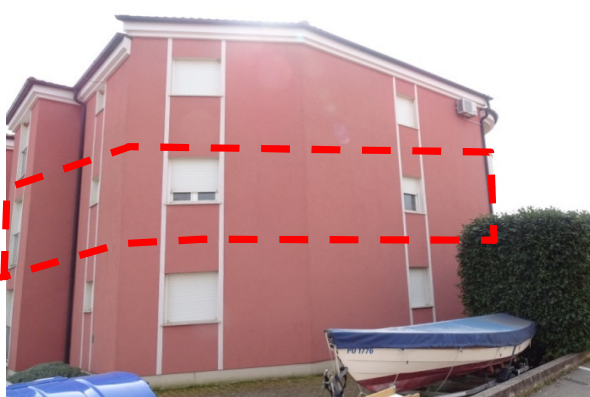
Etaža:	I kat
Vanjska stolarija:	PVC stolarija
Pregradni zidovi:	opeka
Obrada zidova:	ožbukani i obojeni, djelomično obloženi keramičkim pločicama
Obrada podova:	keramičke pločice i parket
Obrada stropova:	ožbukani i obojeni
Unutarnja stolarija:	drvena
Instalacije:	- Elektroinstalacije: izvedene
	- Vodovoda: izvedene
	tople sanit. vode - električni bojler
	- Kanalizacije: izvedene
	- Plina: nisu izvedene
	- Grijanja: nisu izvedene
	- Hlađenja: nisu izvedene
	- Dodatne instalacije: nema
Sanitarije:	standardne
Okoliš:	uređen sa asfaltiranim parkiralištem i bazenom
Ostalo:	na dan očevida stambena zgrada se koristi za trajni i privremeni boravak

FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA PRILIKOM OČEVIDA

Istočno pročelje



Sjeverno pročelje



Sjeverno i zapadno pročelje



Zapadno i južno pročelje



Spremišta



Parkirna mjesta ispred ulaza u stambenu zgradu



Oštećenja obloga stropa/zida u kupaoni i parketa u sobi



6. TRŽISNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima.

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema podacima i komentaru Burze nekretnine (www.burza-nekretnine.com) i BN indeksa (jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske).

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

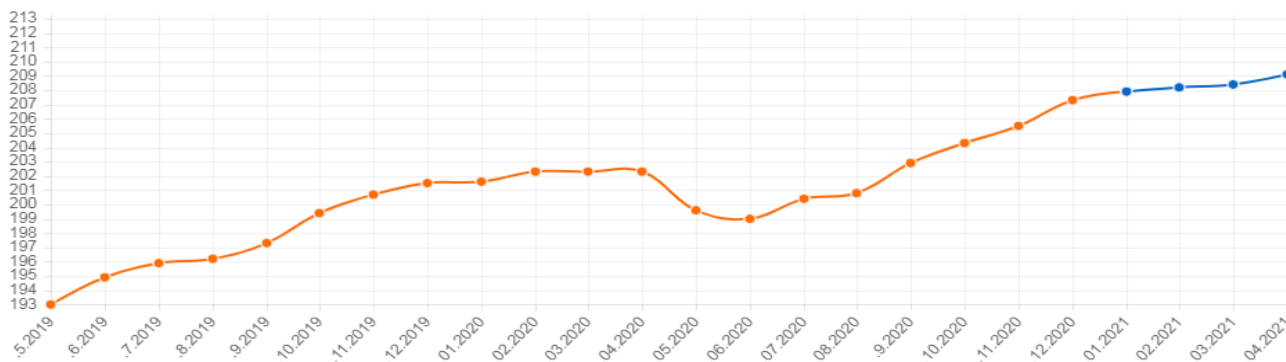
Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada.

Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagači traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.



Preuzeto sa internet stranica (www.burza-nekretnine.com)

ODABIR METODE IZRACUNA TRŽISNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina NN 105/2015 od 26.06.2014. godine.

Propisana i odabrana metoda procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:


POREDBENA METODA

POREDBENA METODA je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, procjenu vrijednosti obiteljskih kuća, stanova, garaža kao i pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne vrijednosti (transakcije) iz sustava eNekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI KORIŠTENIH ZA UTVRĐIVANJE PARAMETARA MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČENJA

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

Preuzeto sa internet stranica Državnog zavoda za statistiku (www.dzs.hr)

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Datum kupoprodaje	3.12.2019.	26.3.2018.	13.7.2016.	18.6.2012.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Tar-Vabriga	Tar-Vabriga	Tar-Vabriga	Tar-Vabriga
	kat.čest.br.			
	592/11	592/11	592/11	592/11
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC (eNekretnine)	1295692	1201398	570760	313110
Prodajna cijena (kn)	854.397,67	325.510,01	507.968,70	509.383,89
Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)	7,429545	7,440229	7,470128	7,546428
Prodajna cijena (€)	115.000,00	43.750,00	68.000,00	67.500,00
Površina (m2)	69,64	30,13	44,47	44,47
Cijena (€/m2)	1.651,35	1.452,04	1.529,12	1.517,88
Indeks razvijenosti MRRFEU				
Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	108,970	108,970	108,970	108,970
Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	108,970			
Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	1.651,35	1.452,04	1.529,12	1.517,88
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika < ± 30%)	12,07%			
Međuvremensko izjednačenje DZS				
Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	120,35	110,54	101,80	110,02
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	126,91			
Koeficijent korekcije (B/A)	1,05	1,15	1,25	1,15
Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	1.733,92	1.669,85	1.911,40	1.745,56
Interkvalitativno izjednačenje				
Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Lokacija	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%
Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kontrola (čl. 19. Pravilnika ≤ ± 40%)	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m2)	1.733,92	1.753,34	1.911,40	1.745,56
Srednja vrijednost (€/m2)	1.786,06			
Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-15,53	3,89	161,95	-3,89
Relativno odstupanje od medijana	-0,89%	0,22%	9,26%	-0,22%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	15,53	3,89	161,95	3,89
Kvadrat odstupanja	241,18	15,13	26.227,80	15,13
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	1.749,45			
Standardna devijacija	81,39			
Dvostruka standardna devijacija	162,79			
Prosječno apsolutno odstupanje	46,32			

SREDNJA VRIJEDNOST:

$$68,88 \text{ m}^2 \times 1.786,06 \text{ EUR/m}^2 = 123.023,81 \text{ €}$$

Srednji tečaj HNB-a:

1 € = 7,567224 kn

$$68,88 \text{ m}^2 \times 13.515,52 \text{ kn/m}^2 = 930.948,75 \text{ kn}$$

Prema Prilogu 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 105/15) primjenjuje se koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi koji se dobiva prema izrazu:

$$K_p = 0,28xk_k + 0,09xk_o + 0,22xk_{gps} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{sks}$$

Koeficijent katnosti stana k_k =	1,08
Koeficijent orijentacije stana k_o =	1,00
Koeficijent geografskog položaja stana k_{gps} =	0,92
Koeficijent utjecaja okoliša k_{uo} =	1,00
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja k_{sks} =	1,00
K_p =	1,00

$$60,27 \text{ m}^2 \times 13.515,52 \times 1,00 = 814.580,16 \text{ kn}$$

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 105/15) primjenjuju se ostale odredbe Pravilnika koje utječu na utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine:

Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih šteta i nedostataka (Pravilnik čl.61.)

- oštećenje stropne i zidne obloge uslijed prodora oborinske vode sa krova koje zahtijevaju sanaciju

PROCJENA TROŠKOVA SANACIJE

1.	Sanacija stropne i zidne obloge od disperzivne boje.			
1.1.	Mehaničko skidanje oštećene boje i žbuke, gletanje oštećenog dijela, bojanje disperzivnom bojom u dva sloja.			
	m2	10,04	25,00	251,08
2.	Sanacija podne obloge od parketa.			
2.1.	Preslagivanje i zamjena oštećenog parketa.			
	m2	2,00	180,00	360,00
2.2.	Brušenje i lakiranje parketa.			
	m2	12,96	90,00	1.166,63
UKUPNO PROCJENA TROŠKOVA SANACIJE:				1.777,70 kn

Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (Pravilnik čl.62.)

- nisu utvrđene

TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA (TV):

$$814.580,16 \text{ kn} - 1.777,70 \text{ kn} = 812.802,46 \text{ kn}$$

$$\text{TV / NGP ukupno} = 13.486 \text{ kn/m}^2 \text{ ili } 1.782 \text{ €/m}^2$$

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI (TV):			
7. Suvlasnički dio: 61/678 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E7)	STAN	812.802,46 kn	849.024,04 kn
	PARKIRNO MJESTO	36.221,58 kn	
13. Suvlasnički dio: 6/678 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)	SPREMIŠTE	80.147,01 kn	80.147,01 kn
SVEUKUPNO:			929.171,05 kn

8. MISLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti, utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnina na dan 1.4.2021 godine:

na adresi: **Ribarska 18, 52465 Vabriga**
Istarska županija

predloženih od : **Stečajna masa iza Termodom d.o.o.**
Varaždin, Trakošćanska 9a

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (TV):

SVEUKUPNO:			Srednji tečaj HNB-a iznosi:
929.171,05	kn	ili	1 € = 7,567224 kn
			122.788,89 €

prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo:

929.000,00 kn

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih trenutno nedostupnim i neprocjenjivim parametrima.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje PDV ili porez na promet nekretnina.

Procjenitelj izjavljuje da je u svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina predmetnu procjenu obavio stručno u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa.

Procjena je izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

Rješenje o imenovanju za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina izdala je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu pod brojem 4 Su-402/15-12, prvi puta imenovan 2017. godine.

U Čakovcu, 2. travanj. 2021.

ELABORAT IZRADIO:
Matija Hlapčić, ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

9. PRILOZI**e-Izvadak iz zemljišne knjige - stan i parkiralište****NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO
 Stanje na dan: 14.01.2021. 23:22

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323799, VABRIGA

Broj ZK uložka: 1047

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14718/2020

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)****A****Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	592/11	KUĆA I DVORIŠTE			936	Pripis iz uložka 925
		UKUPNO:			936	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-912/2019 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se odbijen prijedlog pod poslovnim brojem Z - 912/2019.	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 61/678 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) S kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom koji je smješten u dijelu prvog kata zgrade, u Planu posebnih dijelova označen sa oznakom S61, neto površine 60,27 m2, kojem stanu pripada parkirno mjesto u situaciji označeno oznakom P61, površine 13,42 m2. TERMODOM D.O.O., VARAŽDIN - FRANE SUPILA 7	
7.1	Zaprimljeno 21.10.2020.g. pod brojem Z-14718/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ 3 ST-320/2018-14 19.10.2020	na 7 (1.2)

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 7 (61/678)		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323799, VABRIGA

Broj ZK uložka: 1047

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	<p>Zaprimljeno 11.11.2009. broj Z-5822/09</p> <p>Na temelju ovog Rješenja o osiguranju od 11. 11. 2009. godine, posl. broj: Ovr-1315/09 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnini u vlasništvu protivnika osiguranja TERMODOM d.o.o. Varaždin upisane u A - 7. etaža radi osiguranja novčane tražbine od 667.474,04 kune (glavnica 633.709,59 kuna, kamate 33.764,45) sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 633.509,59 kuna teče od 6.kolovoza 2009. godine po stopi od 14% godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, sve do dana isplate, kao i radi osiguranja troškova ovršnog postupka prema čl. 14. st. 4 i 8., 27. st. 4., u svezi s čl.253. Ovršnog zakona sa zateznom kamatom po kamatnoj stopi propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima primjenom uvećanja eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5%, koja teče od dana donošenja rješenja o ovrsi pa do isplate, sve u roku 8 dana nakon dostave rješenja, u korist predlagatelja osiguranja:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN,</p>		
1.2	<p>Zaprimljeno 11.11.2009. broj Z-5822/09</p> <p>Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod r. br. 1.1.,</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.01.2021.

e-Izvadak iz zemljišne knjige - spremište



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO

Stanje na dan: 14.01.2021. 23:22

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323799, VABRIGA

Broj ZK uložka: 1047

Broj zadnjeg dnevnika: Z-912/2019

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	592/11	KUĆA I DVORIŠTE			936	Pripis iz uložka 925
		UKUPNO:			936	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-912/2019 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se odbijen prijedlog pod poslovnim brojem Z - 912/2019.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13.	Suvlasnički dio: 6/678 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) S kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa spremištem koje je smješteno u dijelu suterena zgrade, u Planu posebnih dijelova označen sa oznakom POD1, neto površine 5,93 m2. TERMODOM D.O.O., VARAŽDIN - FRANE SUPILA 7	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.01.2021.

e-Izvadak iz katastarskog plana

15. 01. 2021.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI POREČ-PARENZO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VABRIGA, 323799
k.č. br.: 592/11

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 15.01.2021

Geoportal DGU



e-Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI POREČ-PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.01.2021. 23:22

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VABRIGA (Mbr. 323799)

Posjedovni list: 1366

nekretnosti na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	44/678	SHAW MARTINA, ROD. 07.11.1973. , VABRIGA, RIBARSKA 18 (VLASNIK)	1/1	
2	61/678	KELLY, GARRAWAY I ROSS D.O.O., POREČ, M. ŽUPANIĆA 6 (VLASNIK)	1/1	
3	45/678	TUKARIĆ MIROSLAV , SLOVENIJA, LJUBLJANA, KAJAKAŠKA CESTA 38 (VLASNIK)	1/1	
4	61/678	KENNIS WALTER FRANCOIS , BELGIJA, GUMELBERGSTRAAT 32, B-3201 LANGDORP (VLASNIK)	1/2	38627978388
		JANSE LYDIA ALBERTINA C , BELGIJA, GUMELBERGSTRAAT 32, B-3201 LANGDORP (VLASNIK)	1/2	56585977679
5	60/678	KELLY, GARRAWAY I ROSS D.O.O., POREČ, M. ŽUPANIĆA 6 (VLASNIK)	1/1	
6	44/678	HANSEN EVELYN ROD. 26.07.1939. , R. AUSTRIJA, 5300 HALLWANG, BUCHENWEG 8 (VLASNIK)	1/1	27787376966
7	61/678	TERMODOM D.O.O., VARAŽDIN - FRANE SUPILA 7 (VLASNIK)	1/1	
8	44/678	ZVONIMIR BAGARIĆ, ZAVIDOVIĆKA ULICA 26, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	64950340351
9	60/678	KARL WEILLER, NERSINGEN, AHORNWEG 8 (VLASNIK)	1/2	60145619769
		ANTONETA WEILLER, NERSINGEN, AHORNWEG 8 (VLASNIK)	1/2	64894156568
10	44/678	GIUGE LAURENT MICHEL JOSEPH , FRANCUSKA, 5 RUE DE NICE, L'ESCARENE 06 (VLASNIK)	1/4	
		MABILLE PATRICIA , FRANCUSKA, LE CLOS DES PINS N24, 50 MOYENNE CORNICHE DES PUGETS, SAINT-LAURENT-DU-VAR 06 (VLASNIK)	1/4	
		SAINT PAUL CELINE ISABELLE , FRANCUSKA, 121 QUARTIER LES PRATS SUPERIEURS, L'ESCARENE 06 (VLASNIK)	1/4	
		MABILLE LUDOVIC URBAIN DOMINIQUE , FRANCUSKA, 95 RUE DE L'EGLISE SAINT-LAURENT-DU-VAR 06 (VLASNIK)	1/4	

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
11	60/678	WENTWORTH JACQUELINE DONALD , UJEDINJENO KRALJEVSTVO VELIKE BRITANJE I SJEVERNE IRSKE (VLASNIK)	1/2	
		WENTWORTH MARK DRAKE , UJEDINJENO KRALJEVSTVO VELIKE BRITANJE I SJEVERNE IRSKE (VLASNIK)	1/2	
12	44/678	EDWARDS LAURA, IRSKA, HALL RD MOATE, CO. WESTMEATH (VLASNIK)	1/1	
13	6/678	TERMODOM D.O.O., VARAŽDIN - FRANE SUPILA 7 (VLASNIK)	1/1	
14	3/678	KELLY, GARRAWAY I ROSS D.O.O., POREČ, M. ŽUPANIČA 6 (VLASNIK)	1/1	
15	4/678	HANSEN EVELYN ROĐ. 26.07.1939. , R. AUSTRIJA, 5300 HALLWANG, BUCHENWEG 8 (VLASNIK)	1/1	27787376966
16	4/678	KELLY, GARRAWAY I ROSS D.O.O., POREČ, M. ŽUPANIČA 6 (VLASNIK)	1/1	
17	4/678	SHAW MARTINA, ROĐ. 07.11.1973. , VABRIGA, RIBARSKA 18 (VLASNIK)	1/1	
18	4/678	KARL WEILLER, NERSINGEN, AHORNWEG 8 (VLASNIK)	1/2	60145619769
		ANTONETA WEILLER, NERSINGEN, AHORNWEG 8 (VLASNIK)	1/2	64894156568
19	4/678	KENNIS WALTER FRANCOIS , BELGIJA, GIJMELBERGSTRAAT 32, B-3201 LANGDORP (VLASNIK)	1/2	38627978388
		JANSE LYDIA ALBERTINA C , BELGIJA, GIJMELBERGSTRAAT 32, B-3201 LANGDORP (VLASNIK)	1/2	56585977679
20	4/678	TUKARIĆ MIROSLAV , SLOVENIJA, LJUBLJANA, KAJAKAŠKA CESTA 38 (VLASNIK)	1/1	
21	4/678	WENTWORTH MARK DRAKE , UJEDINJENO KRALJEVSTVO VELIKE BRITANJE I SJEVERNE IRSKE (VLASNIK)	1/2	
		WENTWORTH JACQUELINE DONALD , UJEDINJENO KRALJEVSTVO VELIKE BRITANJE I SJEVERNE IRSKE (VLASNIK)	1/2	
22	4/678	EDWARDS LAURA, IRSKA, HALL RD MOATE, CO. WESTMEATH (VLASNIK)	1/1	
23	3/678	MABILLE PATRICIA , FRANCUSKA, LE CLOS DES PINS N24, 50 MOYENNE CORNICHE DES PUGETS, SAINT-LAURENT-DU-VAR 06 (VLASNIK)	1/4	
		SAINT PAUL CELINE ISABELLE , FRANCUSKA, 121 QUARTIER LES PRATS SUPERIEURS, L'ESCARENE 06 (VLASNIK)	1/4	
		GIUGE LAURENT MICHEL JOSEPH , FRANCUSKA, 5 RUE DE NICE, L'ESCARENE 06 (VLASNIK)	1/4	
		MABILLE LUDOVIC URBAIN DOMINIQUE , FRANCUSKA, 95 RUE DE L'EGLISE SAINT-LAURENT-DU VAR 06 (VLASNIK)	1/4	
24	6/678	ZVONIMIR BAGARIĆ, ZAVIDOVIČKA ULICA 26, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	64950340351

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		592/11	VABRIGA	936	4		
			STAMBENA ZGRADA, Vabriga, RIBARSKA 18	281			
			DVORIŠTE	629			
			BAZEN	26			
Ukupna površina katastarskih čestica				936			

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

Rješenje o imenovanju vještaka



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNICE SUDA
Broj: 4 Su-402/15-12
Varaždin, 31. 3. 2017.

Temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14., 123/15. i 29/16., dalje: Pravilnika), povodom zahtjeva Matije Hlapčića ing. građevinarstva, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Matija Hlapčić ing. građevinarstva iz Čakovca, F. Prešerna 11 b, imenuje se stalnim sudskim vještakom **za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Imenovani će biti uvršten u *Popis stalnih sudskih vještaka*, nakon što položi prisegu.

Obrazloženje

Matija Hlapčić ing. građevinarstva iz Čakovca, F. Prešerna 11 b, podnio je ovome sudu zahtjev za imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, te je uz isti priložio potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima u skladu sa cit. Pravilnikom, te je upućen u Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja na stručnu obuku, koju je uspješno obavio.

Slijedom navedenoga, predsjednica suda odlučila je imenovati kandidata stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

U skladu sa odredbama čl. 11. Pravilnika, imenovani sudski vještak dužan je položiti prisegu, nakon čega će biti uvršten u *Popis stalnih sudskih vještaka*.

Propisana sudska pristojba na podniet zahtjev, te za izdano rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom, plaćena je u cijelosti.

Dostaviti:

1. Matija Hlapčić, Čakovec, F. Prešerna 11 b
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. općinskim sudovima 1-3
4. Porezna uprava Čakovec
5. na spis

Potvrđuje se da je imenovani položio prisegu dana 7. 4. 2017. godine.

