

st - 148 / 2019 - 102

619

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Sanja Radulić ing.građ.
Kundajevo 4, 51 215 Kastav ; telefon 091 7363 310 ; 099 7140 868

ELABORAT PROCJENE NEKETNINE 01-09/19



Nekretnina: **Jednosobni stan sa dnevnim boravkom oznake E-115, APP-C10 villa C**

Lokacija: **k.č. 1252/1 K.O.Umag**

Naručitelj: **Stečajna masa iza Stella 20 doo u stečaju, Dramalj
Braće Košuljandić 100 a ; OIB 84224863599**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Vrijednost: **113.000,00 € ili 835.023,90 kn**

Procjenitelj:
Sanja Radulić, ing.građ.
Kundajevo 4, 51215 Kastav



Kastav, 12 rujna 2019. godine

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Primljeno neposredno - preko pošte (preporučeno)
14.9.2019. 20 god. u 1 primjeraka sa priloga
KASTAV, Kundajevo 4

_____ rubrika.

Pismeno stiglo poštom otvoreno - s oštećenim omotom.

Predano na poštu preporučeno dana _____ 20 god.

Pismeno taksiirano sa _____ kuna u taksnim markama

• nedostala taksa _____ kuna - pismeno primljeno bez takse.

Primljene vrijednosti (novac, taksene marke i sl.) _____

Potpis radnika: _____

Sanja Radulić ing.građ., Stalni sudski vještak za graditeljstvo

NARUČITELJ: Stečajna masa iza Stella 20 doo u stečaju, Dramalj
VLASNIK: Stečajna masa iza Stella 20 doo u stečaju, Dramalj
IZVRŠITELJ: Braće Košuljandić 100 a ; OIB 84224863599
 Sanja Radulić, Kundajevo 4, Kastav, tel 091 73 63 310

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina: Jednosobni stan sa dnevnim boravkom oznake E-115, APP.
Adresa: k.č. 1252/1 K.O.Umag
Zemljišnoknjižni uložak: 5205
Zemljišnoknjižni poduložak:
Zemljišnoknjižna čestica: 1251/1
Katastarska općina: Umag
Namjena: Stambena
Datum pregleda građevine: 06.9.2019.
Svrha procjenjivanja: utvrđivanje vrijednosti nekretnine radi stečajnog postupka
Pretpostavka procjenjivanja: Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost: 113.000,00 EUR
Nova vrijednost za potrebe osiguranja: 40.000,00 EUR

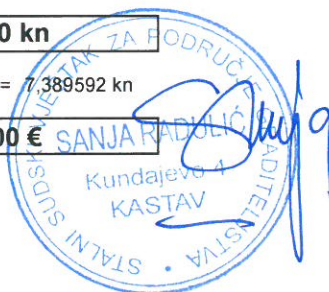
Mišljenja sam da **prometna-tržišna** vrijednost

za nekretninu : Jednosobni stan sa dnevnim boravkom oznake E-115, APP-C10 villa C
 na adresi: k.č. 1252/1 K.O.Umag
 iznosi :

835.023,90 kn

ili po tečaju 1 € = 7,389592 kn

113.000,00 €



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



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadrška 113

URED PREDsjedNICE SUDA

Broj: 4 Su-123/2017-2

Rijeka, 4. travnja 2017.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15 i 82/15), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15 i 45/16), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", 38/2014, 123/15, 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović odlučujući u povodu zahtjeva tvrtke Expert idoo Kastav za imenovanje pravne osobe stalnim sudskim vještakom, 4. travnja 2017. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

EXPERT, jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, Kastav, Kundačevo 4, OIB: 62243661774, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **graditeljstvo i procjenu nekretnosti** na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 4. travnja 2017. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak – zaposlenica tvrtke Sanja Radulić.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkog suda u Rijeci 3. travnja 2017. godine tvrtka Expert idoo Kastav dostavila je zamolbu za ponovno imenovanje pravne osobe stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnosti za područje Trgovačkog suda u Rijeci. Uz zahtjev, dostavljeno je: rješenje iz prethodnog mandata, izvod iz sudskog registra, uvjerenje o nekažnjavanju za Sanju Radulić i dokaz o uplati sudske pristojbe.

Predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci razmotrila je zahtjev tvrtke Expert idoo, iz Kastva za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila je da tvrtka Expert idoo Kastav ispunjava sve uvjete za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o sudskim vještacima rješenje kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

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



PREDsjedNICA SUDA

Ika Mohorović

Sanja Radulić ing.građ., Stalni sudski vještak za graditeljstvo



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 113

URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 180-121/2017-2

Rijeka, 4. travnja 2017.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15 i 82/15), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15 i 45/16), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", 38/2014, 123/15 i 39/16), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 4. travnja 2017. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

SANJA RADULIĆ, ing.građ. iz Kastva, Kundajevo 4, OIB: 33840168425, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 4. travnja 2017. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkog suda u Rijeci 3. travnja 2017. godine obratila se Sanja Radulić, ing.građ. sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti za područje Trgovačkog suda u Rijeci. Uz zahtjev, imenovana je dostavila: uvjerenje o nekažnjavanju, ugovor o osiguranju od odgovornosti, rješenja iz prethodnog mandata i popis vještačenja.

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

Uputa o pravnom lijeku:

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

PREDSEDNICA SUDA
Ika Mohorović

SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Odabir metode procjenjivanja**
- 5. Tehnički opis nekretnine**
- 6. Rekapitulacija površina**
- 7. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina**
- 8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom**
 - 8.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu
 - 8.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)
- 9. Rekapitulacija-zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Zadatak

Na zahtjev Stečajna masa iza Stella 20 doo u stečaju, Dramalj izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi ni stan sa dnevnim boravkom oznake E-115, APP-C. Procjena se izrađuje da bi se utvrdila stvarna vrijednost nekretnine radi upisa založnog prava. Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 06.9.2019.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	5205
Katastarska općina:	Umag
Zemljišnoknjižna čestica:	1251/1
Zemljišnoknjižni uložak:	5205
Zemljišnoknjižni poduložak:	0
Opis nekretnine:	Jednosobni stan sa dnevnim boravkom oznake E-115, APP-C10 villa C
Površina:	56,90 m ²
Vlasnik:	Adriatica development doo u stečaju, Stella Maris 18, Umag
Teret:	kao u vlasničkom listu

LEGALITET

Građevina je upisana u zemljišnu knjigu. Građevina je legalna.

LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na području grada Umaga u rezidencijalnom dijelu naselja Monterol. Građevina u kojoj je smješten stan locirana je uz samu prometnicu i u neposrednoj je blizini stanice za gradski promet. U susjedstvu zgrade nalaze se objekti za turizam kao i sportska zona. Nije zabilježena mogućnost eventualnog zagađenja





3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 06.9.2019.
Datum kakvoće: 06.9.2019.
Datum vrednovanja: 06.9.2019.

Procjenjuje se tržišna-prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Neslužbena kopija katastarskog plana

2. Izvadak iz zemljišne knjige z.k.ul.br. 5205

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju

(NN 153/13)

Zakon o gradnji

(NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

(NN 86/12, 143/13)

• **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)

• **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)

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)

• **Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju** (NN 79/14, 48/2014)

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

• **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Napomena: Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

4. Odabir metode procjenjivanja

4.1. Opis metoda procjenjivanja

4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST 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 nekretnine koje Naručitelj procjene 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 reprodukcijских 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 podataka.
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 građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

4.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

4.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Koristit će se podaci o realiziranim transakcijam iz eNekretnina i iz vlastite baze.

5. Tehnički opis nekretnine

Predmetna nekretnina nalazi se na području grada Umaga, naselje Monterol, uz glavnu prometnicu u okruženju građevina stambene namjene i turističke. Stan koji je predmet procjene smješten je u stambenoj zgradi i orijentiran je ka sjeveroistoku. Jednosobni stan broj koji se sastoji od spavaće sobe, dnevnog boravka sa blagovaonicom i kuhinom, kupaonice, hodnika i loggie u ukupnoj površini od 56,90 m².

OPĆENITO

Godina izgradnje:	2007
Adaptacija:	
Katnost:	P+2+M
Orijentacija:	jugozapad
Vertikalna komunikacija:	unutarne stubište

KONSTRUKCIJA

Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	opeka, beton
Pregradni zidovi:	opeka
Međukatna konstrukcija:	fert
Krovište i pokrov:	betonsko, mediteran

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	fasada obojana
Obrada podova:	keramika u hodniku, kuhinji i kupaonici, laminat u sobama i dnevnom boravku
Obrada zidova:	žbukani i bojani, u kupaonici keramika
Obrada stropova:	žbukani i bojani
Unutarnja stolarija:	drvena, standardna
Vanjska stolarija:	PVC sa roletama

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na gradsku mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na gradsku mrežu
Struja:	instalacija i priključak na NN mrežu
Telefon:	instalacija i priključak na TK mrežu
Plin:	instalacija i priključak na gradsku mrežu
Grijanje:	el.energiju
Dodatne instalacije:	

STANJE - ODRŽAVANJE

Redovito održavano.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je dobra - gotovo na samoj glavnoj gradskoj prometnici, u neposrednoj blizini stanice javnog gradskog prijevoza.

6. Iskaz površina

Površina stana preuzeta je iz priloženog izvatka iz zemljišne knjige:

6.1. Netto razvijena površina (NRP)

Z.K.UL.5205	m ²	k	NRP
stan	56,90	1,00	56,90
	56,90		56,90
		NRP =	56,90 m ²

6.2. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP =	NRP	x	k	
BRP =	56,90	x	1,20	
		BRP =	68,28	m ²

6.3. Brutto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h	
BVO =	68,28	x	2,80	
		BVO =	191,18	m ³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NRP =	56,90	m ²
BRP =	68,28	m ²
BVO =	191,18	m ³

7. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 ID Nekretnine 30009567 kupoprodajni ugovor od 14.5.2014.

Umag

Datum ugovora:	14.5.2014.	ICSN:	91,4
K.č.:	2781/1		
K.O.:	Umag		
Površina:	59,45 m ²		
Cijena:	121.016,27 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,575214
Cijena po m ² :	2.035,60 €		

Usporedba 2 ID Nekretnine 3059480 kupoprodajni ugovor od 19.9.2014.

Umag

Datum ugovora:	19.9.2014.	ICSN:	93,9
K.č.:	2767		
K.O.:	Umag		
Površina:	59,40 m ²		
Cijena:	80.000,00 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,621882
Cijena po m ² :	1.346,80 €		

Usporedba 3 ID Nekretnine 3077468 Kupoprodajni ugovor od 30.10.2014.

Umag

Datum ugovora:	30.10.2014.	ICSN:	91,4
K.č.:	1597		
K.O.:	Umag		
Površina:	59,39 m ²		
Cijena:	40.431,45 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,667297
Cijena po m ² :	680,78 €		

Usporedba 4 ID Nekretnine 3463468 kupopodajni ugovor od 13.10.2016.

Umag

Datum ugovora:	13.10.2016.	ICSN:	94,0
K.č.:	2661/2		
K.o.:	Umag		
Površina:	59,41 m ²		
Cijena:	44.943,15 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,501024
Cijena po m ² :	756,49 €		

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 118,6

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem hedonističkog indeksa HNB-a 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, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

8.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2010 = 100) Indices (Ø 2010 = 100)					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	ostalo Other
2012	Q1	100.80	103.90	98.58	99.99	101.73	100.74
	Q2	99.45	102.75	97.10	98.12	100.57	99.91
	Q3	98.76	101.58	96.70	97.26	99.83	99.62
	Q4	95.42	97.77	93.65	95.36	95.46	95.91
2013	Q1	95.31	99.68	92.37	93.58	96.65	94.98
	Q2	94.71	97.29	92.82	91.67	96.21	95.23
	Q3	95.02	98.34	92.70	91.70	97.80	93.36
	Q4	93.81	96.68	91.76	90.96	95.19	95.34
2014	Q1	93.19	94.78	91.72	90.88	94.39	94.64
	Q2	93.98	95.59	92.50	90.85	95.71	94.85
	Q3	93.24	97.09	90.74	90.90	93.87	95.30
	Q4	92.46	96.20	90.01	90.79	93.98	91.15
Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ^B Indices (Ø 2015 = 100) ^B					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2015	Q1	101.05	100.97	101.12	101.62	101.00	100.20
	Q2	99.13	98.67	99.33	99.84	98.47	100.50
	Q3	99.86	100.98	99.37	99.92	100.01	99.14
	Q4	99.96	99.48	100.18	98.62	100.51	100.16
2016	Q1	101.21	99.07	101.73	100.43	101.77	100.21
	Q2	100.28	95.80	101.23	99.91	100.33	100.52
	Q3	101.31	96.67	102.30	101.96	101.80	97.74
	Q4	100.75	94.84	101.97	100.56	101.39	95.26
2017	Q1	100.85	92.86	102.51	100.72	102.25	95.53
	Q2	104.55	96.71	106.17	102.69	106.68	100.93
	Q3	105.13	97.76	106.65	106.45	105.46	100.20
	Q4	108.45	98.73	110.46	110.46	108.67	102.26
2018	Q1	109.44	99.03	111.59	112.19	110.54	98.57
	Q2	109.26	98.51	111.37	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	100.69

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m²
Umag	121.016,27	91,43	118,57	1,2968	156.938,63	2.639,84
Umag	80.000,00	93,87	118,57	1,2631	101.050,39	1.701,18
Umag	40.431,45	91,43	118,57	1,2968	52.433,09	882,86
Umag	44.943,15	93,98	118,57	1,2617	56.702,59	954,43

8.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

k.č. 1252/1 K.O.Umag	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	k.č. 1252/1 K.O.Umag	Umag	Umag	Umag	Umag
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	156.938,63	101.050,39	52.433,09	56.702,59
Netto korisna površina	56,90	59,45	59,40	59,39	59,41
Cijena po metru kvadratnom	--	2.639,84	1.701,18	882,86	954,43
FIZIČKI ASPEKTI					
Starost	8	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.310,13	2.639,84	1.701,18	882,86	1.049,87
Tehničko stanje	vrlo dobro	slično	slično	pretpostavka lošije	slično
Prilagodba	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.375,63	2.639,84	1.701,18	882,86	1.102,36
Lokacija	vrlo dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.513,20	2.639,84	1.701,18	971,15	1.102,36
Veličina stana	56,90	59,45	59,40	59,39	59,41
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.513,20	2.639,84	1.701,18	971,15	1.102,36
Atraktivnost nekretnine	vrlo dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.513,20	2.639,84	1.701,18	1.068,26	1.212,60
Cestovni pristup i parkiranje	odlično	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.664,52	2.639,84	1.701,18	1.068,26	1.333,86
Pristup sredstvima javnog prijevoza	vrlo dobar	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,05	1,00	1,00	1,20	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.747,74	2.639,84	1.701,18	1.281,91	1.467,25
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.747,74	2.639,84	1.701,18	1.410,10	1.613,97
Ostale prilagodbe					
Prilagodba	1,10	0,90	1,00	1,15	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.922,52	2.375,86	1.701,18	1.621,62	1.613,97
Indikator vrijednosti	1.992,52	2.375,86	1.701,18	1.621,62	1.613,97

STATISTIČKA OBRADA I IZRACUN:

Odstupanje od prosjeka:	-383,34	291,34	370,90	378,55
Odstupanje od prosjeka u postotku:	19%	15%	19%	19%
Kvadrat odstupanja:	146.948	84.876	137.566	143.298
Standardno odstupanje:	358,01	18%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	716,02	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi:

113.374,39 €

Vrijednost nekretnine zaokruženo:

113.000,00 €

9. Rekapitulacija - Zaključak**Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:**

Jednosobni stan sa dnevnim boravkom oznake E-115, APP-C10 villa C
 na adresi: k.č. 1252/1 K.O.Umag
 z.k.č.: 1251/1
 k.o.: Umag
 z.k.uložak: 5205
 poduložak: 0

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Prometna-tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

835.023,90 kn

1€ = 7,389592 kn

113.000,00 €

1.985,94 €/m² NRP

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

295.583,68 kn

40.000,00 €

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

U stanu se nalazi namještaj . Kuhinja je kompletno opremljena elementima, staklokeramičkom pločom za kuhanje, pećnicom i napom. U blagovaonici se nalazi stol za objedovanje, dok je u dnevnom boravku kutna garnitura za sjedenje i element na kojem je televizija. U spavaćoj sobi je ležaj za dvije osobe , garderobni ormar te noćni ormarić. Također postoji vrtna garnitura sa stolom i stolicama.

Procjenjena vrijednost namještaja iznosi 4.000 € ili 29.558,36 kn

Vrijednost namještaja je posebno iskazana i nije pribrojena vrijednosti nekretnine

Kastav, 12 rujna 2019. godine

10. 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 izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih 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.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

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) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Sanja Radulić, ing.građ.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

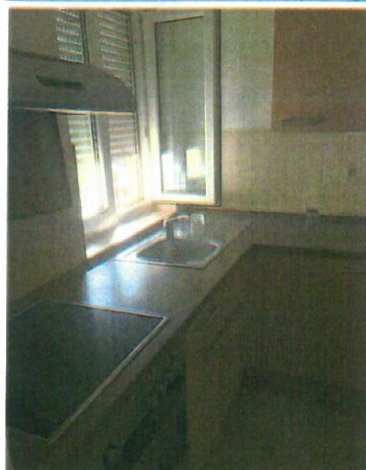
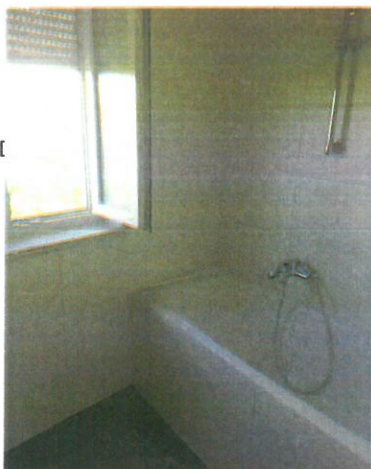


Kastav, 12. rujna 2019. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE



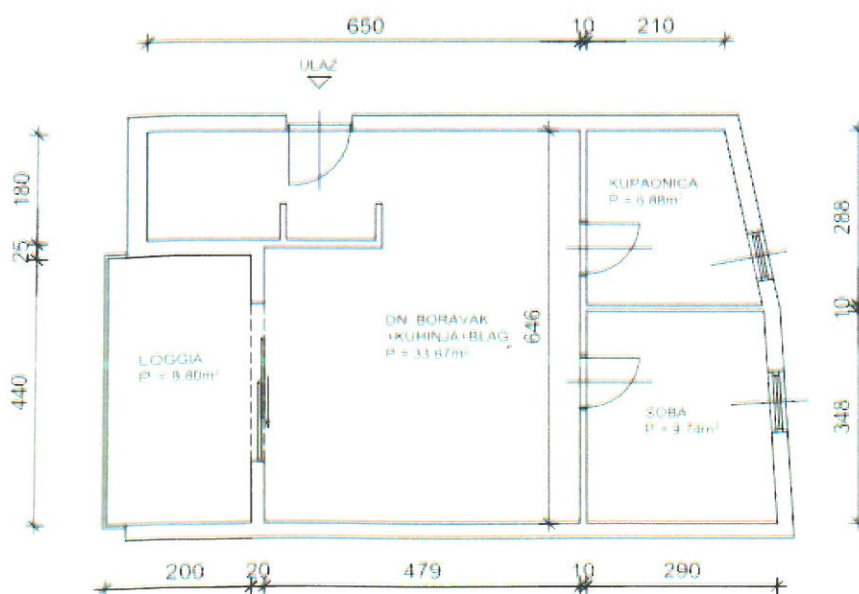




NESELJŽBENA VERZIJA

KATASTAR
KATASTRALNA KARTICA

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Podjela površina: 1:1000
Izomorfna snimka: 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL BUJE - BUJE
Stanje na dan: 10.09.2019. 00:16

Katastarska općina: 102023, UMAG

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11617/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5205

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 115 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1252/1	KUCA DVORIŠTE			1927 1251 676	Pripis iz uložka 5016
		UKUPNO:			1927	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj opisa	Primjedba
2.1.	Zaprimljeno 04.11.2011. broj Z-5246/11. Temeljem čl.268.a Zakona o prostornom uređenju i gradnji (SN-76/07, 38/09, 55/11, 90/11), zabijeljuje se da je za K.č.br.1252/1 u A1, priloženo Uvjerenje za uporabu građevine I.pravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odjelka za prostorno uređenje i gradnju Buje, Klasa: 161.05.08.01.551, Ur.Broj. 2163/1-18.01.3-08-S od 27. svibnja 2008. Godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj opisa	Primjedba
115.	Suvlasnički dio: 138/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-115)	
	1. s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnosti na posebnom dijelu zgrade: APP, C 10 - villa C 1. dnevni boravak sa kuhinjom i blagovaonicom 33,67m2 2. kupaoonica 6,88m2 3. spavaća soba 9,75m2 4. loggia 8,80m2 Ukupno: 59,10m2 Ukupno korisno: 56,90m2	
	B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	
2.1.	Zaprimljeno 11.04.2008. broj Z-1928/08 - zabijeljuje se da je prijenos prava vlasništva upisan radi osiguranja tražbine u iznosu od 65.000,00 EUR (čezdeset pet tisuća eura) prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove kako je navedeno u Ugovoru o kreditu broj 006-123/2008.	

Katastarska općina: 302023, UMAG

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 5205

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
113.3	Zaprimljeno 10.05.2019.g. pod brojem Z-6914/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL. BR. 4 ST-148/19-04 07.05.2019. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka (naknada dionici) nad dužnikom - stečajnom masom trgovačkog društva STELLA DVADESETIS d.o.o. Umag, Monterol, Stella Maris 19, OIB 09465165265	na 115 (115.2)
115.4	Zaprimljeno 12.08.2019.g. pod brojem Z-11617/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL. BR. 4 ST-148/19-101 01.08.2019. zabilježuje se rješenje o prodaji	na 115 (115.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.		
1.1	Uknjiženo je pravo služnosti postavljanja i održavanja vodosvodnih cijevi u širini od 6m od osi cijevi preko k.č. br. 1252/2 (nastale cijepanjem k.č. br. 1252) u AL, na ime: ISTARSKI VODOVOD, BUŽET		
7. Na suvlasnički dio: 115 (138/10000)			
7.1	Zaprimljeno 24.10.2006. broj Z-5790/06 Temeljem Ugovora o zajmu od 28. travnja 2006.g., uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine u iznosu od petsto pedeset tisuća eura plativo u kamatskoj protivvrijednosti uvećano za kamate obračunate po kamatnoj stopi od 7,5% kao i troškove obrade kredita u iznosu od 20%, na teret nekretnosti u AL, na ime: MONTEROL D.O.O., UMAG, STELLA MARIS 18	550.000,00 EUR	SPORODNI POD-ULOŽAK - VIDI GLAVNI PODUL-LOŽAK ZK U.L.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.09.2019.

Izradila:

Sanja Radulić ing.građ. Ovlašteni sudski vještak za područje graditeljstva



