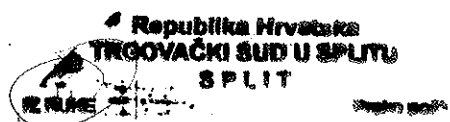


GRANEX d.o.o. u STEČJU
IVANA RAOSA 3
INOTSKI.

Ref 5



12-07-2019

Predano na poštu obično-prep. dne _____
POŠTA _____
Broj primjerka _____
Tiskovno _____ KM _____

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SUKOŠANSKA 6
21000 SPLIT

POSLOVNI BROJ: ST-1497/2016

PREDMET: DOSTAVA ELABORATA PROJEKTA (1x)

U SPLITU, 12.07.2019.

STEČJAN UPRAVITELJ
JOZO VELARIC



Mario Kalmeta, dipl.ing.građ., Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnosti
Ulica Denisa Bajla 37, 23 000 Zadar
Tel/fax: 023 31 56 75 Mob: 098 44 93 21
e-mail: partnerdoo@inet.hr

119

PROCJEMBENI ELABORAT

BROJ ELABORATA: 19-06-19



Vrsta nekretnine:	STAN NA DRUGOM KATU STAMBENE ZGRADE UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA = 65,15 m²
Broj zemljišta (kat.čestice):	čest.zem. 4067/2 k.o. Zadar
Izvadak iz knjige položenih ugovora:	Broj poduloška: 6531 / zk. uložak: 13192
Lokacija/adresa:	Zadarska županija, Grad Zadar Zadar, Šibenska 7A (Bili brig)
Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Naručitelj:	GRAMEX d.o.o. - u stečaju Ivana Raosa 3, 21260 Imotski, OIB: 64238719165
Datum vrednovanja:	24. lipnja 2019.
Tržišna vrijednost:	97.689,82 EUR (1.499,46 EUR/m²) ZAOKRUŽENO: 723.000,00 kn
Procjenitelj:	Mario Kalmeta, dipl.ing.građ. Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina

Zadar, 24. lipnja 2019. godine



SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:

1. NASLOVNICA
2. IMENOVANJE
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
4. ZADATAK
5. PODACI S OČEVIDA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
8. PRIBAVLJENI PODACI
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI
12. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE
13. PRILOG

2. IMENOVANJE



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Zadar, Ulica plemića Borelli 9
Predsjednik suda
Broj: 4. Su-564/16
Zadar, 14. prosinca 2016.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14, 123/15 i 29/16) predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

r i j e š i o j e

1. Mario Kalmeta, dipl. ing. građ., iz Zadra, Denisa Bajla 37, rođen 13. kolovoza 1966. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 14. prosinca 2016. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

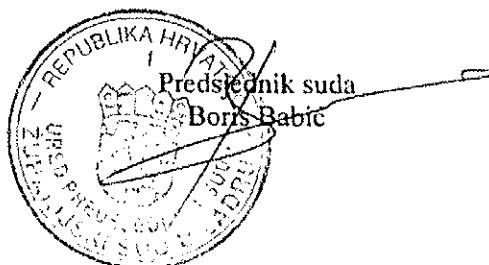
Dana 11. listopada 2016. Mario Kalmeta, dipl. ing. građ., iz Zadra, podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio: potvrde o stručnom usavršavanju, popis izvršenih vještačenja, uvjerenje o nekažnjavanju, policu Jadranskog osiguranja d.d. broj: OV 0681003958, preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su-491/12 od 13. prosinca 2012.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su:491/12, utvrđeno je da je Mario Kalmeta, dipl. ing. građ., iz Zadra ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina s danom 13. prosinca 2012. na rok od četiri godine.

Dostavljenom policom Jadranskog osiguranja d.d. broj: OV 0681003958 utvrđeno je da je osiguranik Mario Kalmeta osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 1. siječnja 2016. do 1. siječnja 2020. na iznos od 200.000,00 kn.

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



3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa sljedećim pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina te javno dostupnim podacima na službenim web stranicama:

PROPISI O VLASNIŠTVU:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima-pročišćen tekst ("NN" br. 81/2015)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("NN" br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

GRADITELJSKI PROPISI:

- Zakon o prostornom uređenju ("NN" br. 153/13, 65/17)
- Zakon o gradnji ("NN" br. 153/13, 20/17)
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definicija i proračun ploštine i prostora

PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (ZPVN) ("NN" br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("NN" br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("NN" br. 114/15, 122/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14, 123/15)

JAVNO DOSTUPNI PODACI:

- Državna geodetska uprava DGU na internetskoj stranici <https://geoportal.dgu.hr/>
- Prostorni plan uređenje Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra, 13/16, 2/16, 16/11, 3/08, 4/04)
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra, br. 20/10, 26/10, 12/11, 13/12, 16/12, 18/12, 3/13, 4/13, 5/14)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH na internetskoj stranici www.dzs.hr
- Internetska aplikacija "eNekretnine" na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir Ž., Majčica B. (Zagreb 2016, DGIZ)

Napomena:

Predmet ovog Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nije predložena cjelokupna originalna dokumentacija, te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, e-posjedovni list, ISPU e-nekretnine,...). Pretpostavka procjene je vjerodostojnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnine izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine i ne može se koristiti u druge svrhe. Iskazana procjenjena vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni.

4. ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja (GRAMEX d.o.o. - u stečaju, Ivana Raosa 3, 21260 Imotski, OIB: 64238719165), dobiven je zadatak za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine:

STAN NA DRUGOM KATU STAMBENE ZGRADE,
u Zadru, na adresi Šibenska 7A, na čest.zem. 4067/2 k.o. Zadar,
upisan u knjigu PU: ZADAR, Broj poduloška: 6531 / zk. uložak: 13192.

Svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje.

Dan vrednovanja: 24.06.2019.

Dan kakvoće: 24.06.2019.

Opis procjenjivane nekretnine:

Procjenjivana nekretnina je stan na drugom katu zgrade, ukupne površine 65,15 m² koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje s nusprostorijama sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine.

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 nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI:

ZEMLIŠNOKNJIZNO STANJE (Broj ZK uložka: 13192):

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	4067/2	DVORIŠTE I ZGRADA			1391	
		ZGRADA			1154	
		DVORIŠTE			237	
		UKUPNO:			1391	

KATASTARSKO STANJE (Posjedovni list 14690):

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
		4067/2	BILI BRIG	1391	76		
			ZGRADA	1154			
			DVORIŠTE	237			
Ukupna površina katastarskih čestica				1391			

LEGALITET NEKRETNINE:

U trenutku izrade ovog elaborata procjenitelj ne raspolaže s informacijama i/ili dokumentacijom koje bi negativno utjecale na legalnost nekretnine.

Uvidom u zemljišne knjige i katastar te usporedbom stanja na terenu, izjavljujem da su zemljišnoknjižni i katastarski podaci usklađeni u smislu površine i nomenklature čestice.

4.1. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Predmet procjene: **STAN NA DRUGOM KATU STAMBENE ZGRADE**

Adresa nekretnine: **Šibenska 7A, 23000 Zadar**

Stan je prema podacima iz IZVADKA IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA:

Knjiga PU: ZADAR

Broj poduloška: 6531 / zk. uložak: 13192

Zgrada u ZADRU, ŠIBENSKA 7A, sagrađena na čest. 4067/2.

Stan na drugom katu zgrade, ukupne površine 65,15 m2 koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje s nusprostorijama sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade 4.

Vlastovnica B: **GRAMEX D.O.O. IMOTSKI 1/1**

Teretovnica C: **Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog Izvadka iz KPU u prilogu.
Založno pravo nije uključeno u procjenu.
Prema čl. 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
st. 3 Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.**

Kartografski prikaz: Obavljena je identifikacija predmetne nekretnine na temelju uvida u prostorne podatke-katastarski plan (Geoportal Državne geodetske uprave), te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje okoliša i sve ostale odlučne činjenice.



POLOŽAJ:

Lokacija predmetne nekretnosti je u Gradu Zadru. Grad Zadar predstavlja urbano, kulturno, gospodarsko i razvojno središte Zadarske županije. Peti je grad po veličini u RH i treći na Jadranu sa 75.000 stanovnika, što ga čini jednim od važnih urbanih središta Jadranske regije.

Zadar je smješten na srednjem Jadranu, u sjevernoj Dalmaciji, podjednako udaljen od najsjevernije i najjužnije točke Jadrana što mu daje važan geostrateški položaj i komparativnu prednost u odnosu na druge gradove Jadranske regije. Dobra prometna povezanost svim oblicima prometovanja danas je razvijena do zadovoljavajuće razine što je važan preduvjet za daljnji nesmetani razvoj Zadarskog gospodarstva.

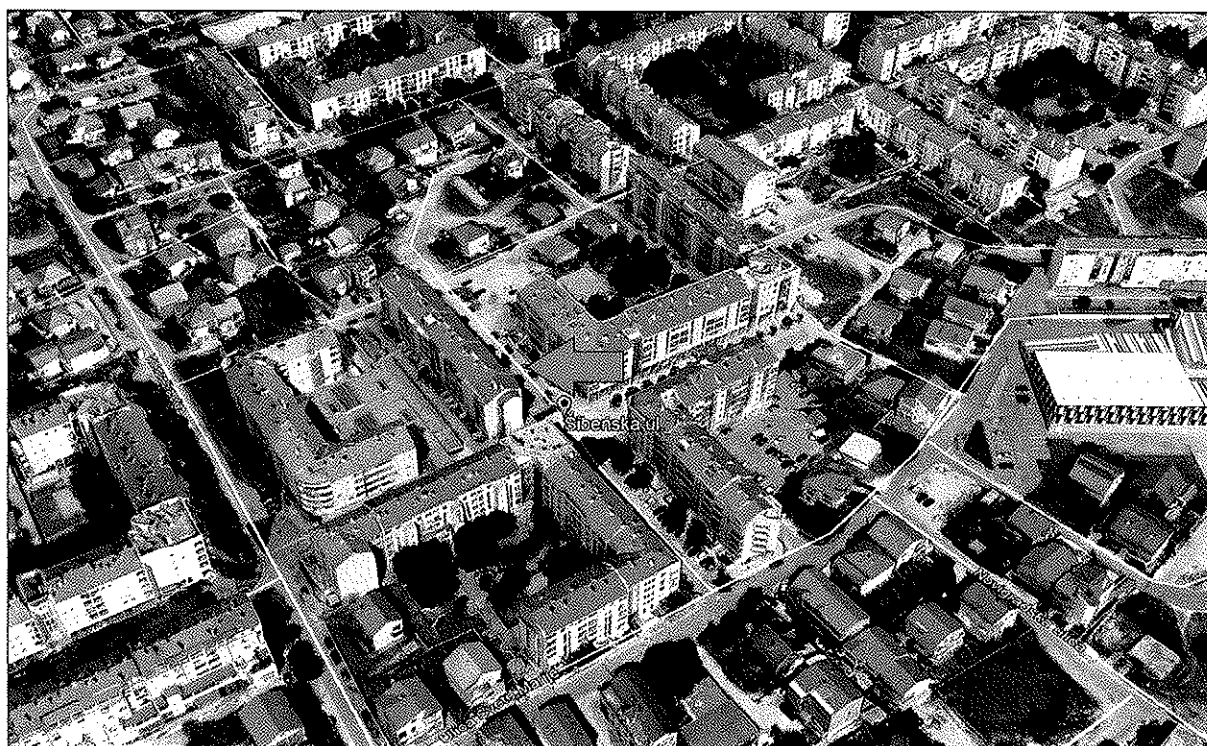
Zemljopisno povoljan položaj i dobra prometna povezanost, stvara klimu za razvoj poduzetništva jer je Zadar dobro povezan s nacionalnim i međunarodnim transportnim pravcima: Zračna luka Zadar, 8 km; Autocesta A1, 17 km, Morska luka Gaženica, 1 km.

Tržišno su atraktivnije zone bliže moru i obali.

LOKACIJA

Mikrolokacija promatrane nekretnosti je u Gradu Zadru, na adresi Šibenska 7 A, na području stambenog naselja Bili Brig. Pristup predmetnoj lokaciji moguć je preko javne prometne površine, Šibenska ulica.

Uža lokacija je širi centar grada, predio Bili brig. Pristup nekretnosti moguć je osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice. U okruženju dominiraju slične višestambene građevine. Neposredna blizina svih javnih sadržaja, cca 20 min. hoda do centra grada-poluotoka.



5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA I OPIS NEKRETNINE

Na temelju provedenog očevida na licu mjesta koji je obavljen dana 24.06.2019. godine identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine. Sva saznanja o građevini su u okvirima obilaska terena i kontrolnih izmjera predmetnog stana.

Opis zgrade je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključka o procjeni vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove objekta koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti su u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojiv dio.

5.2. FOTODOKUMENTACIJA NEKRETNINE



Sl.br. 1



Sl.br. 2



Sl.br. 3



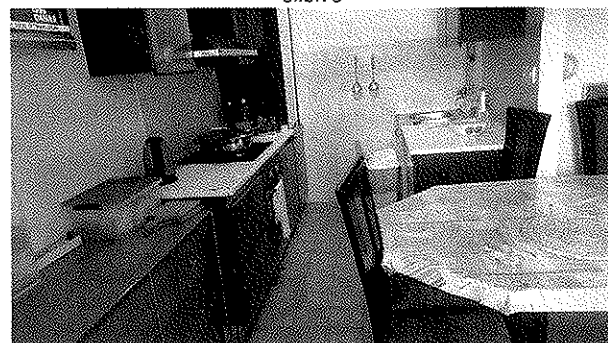
Sl.br. 4



Sl.br. 5



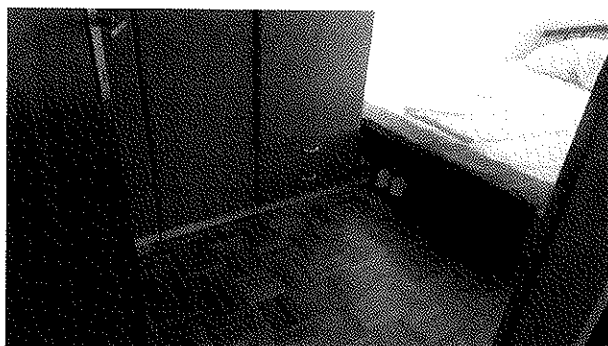
Sl.br. 6



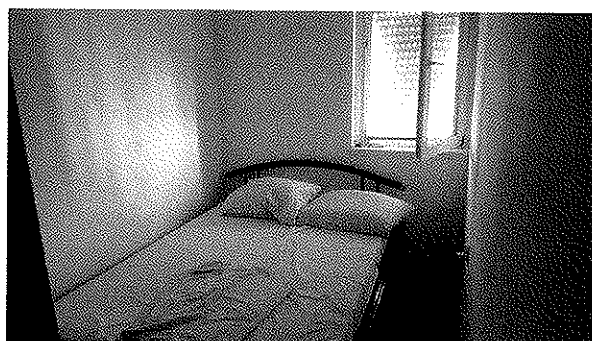
Sl.br. 7



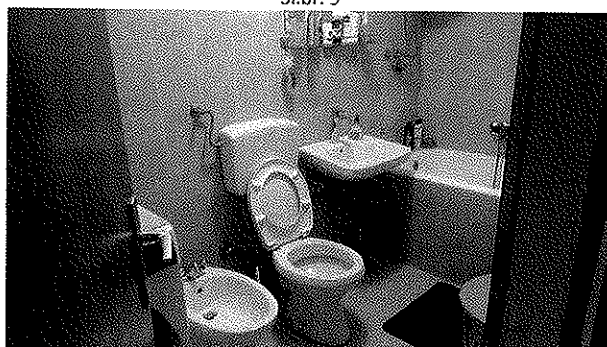
Sl.br. 8



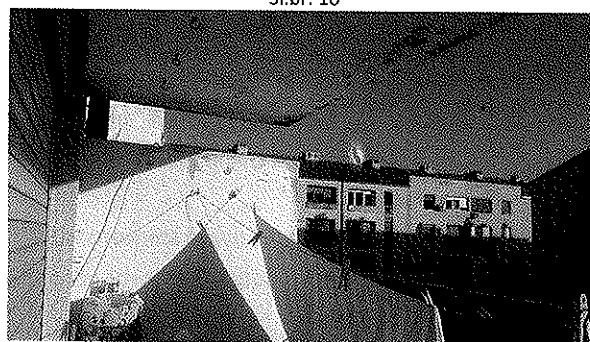
Sl.br. 9



Sl.br. 10



Sl.br. 11



Sl.br. 12

ISKAZ POVRŠINA:

Mjere utvrđene izmjerom prostorija predmetnog stana na očevidu na licu mjesta.

Izračun površina, korisnih površina i korisne vrijednosti površine prema normama HRN U C2.100 i HRN ISO 9836;2002, Prilog 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

OPIS PROSTORIJA	ŠIRINA (m)	DUŽINA (m)	TLOCRTNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA (m ²)
STAN NA DRUGOM KATU ZGRADE (svijetla visina h=2,60 m)					
1.) ULAZ I HODNIK	1,30	× 2,10	= 2,73	× 1,00	= 2,73
	1,10	× 2,30	= 2,53	× 1,00	= 2,53
	2,20	× 0,85	= 1,87	× 1,00	= 1,87
2.) KUHINJA	2,10	× 1,50	= 3,15	× 1,00	= 3,15
3.) DNEVNI BORAVAK	4,20	× 4,21	= 17,68	× 1,00	= 17,68
4.) TERASA natkrivena	1,29	× 4,21	= 5,43	× 0,50	= 2,72
5.) OSTAVA	0,80	× 1,35	= 1,08	× 1,00	= 1,08
6.) KUPAONICA	1,61	× 3,00	= 4,83	× 1,00	= 4,83
7.) SOBA 1	3,21	× 4,02	= 12,90	× 1,00	= 12,90
8.) SOBA 2	2,12	× 3,03	= 6,42	× 1,00	= 6,42
9.) SOBA 3	2,00	× 4,00	= 8,00	× 1,00	= 8,00
UKUPNO STAN :			66,63		63,92

Rekapitulacija geometrijskih podataka:

Kao mjerodavna površina za potrebe procjene uzeta je površina iz izvadka iz knjige položenih ugovora:

Neto korisna površina (NKP) = 65,15 m² (površina iz KPU)

Građevinska bruto površina (GBP) = 66,63 m² × 1,25 = 83,30 m² (pretpostavka)

Bruto obujam (BO) = 83,30 m² × 2,60m = 216,60 m³ (pretpostavka)

6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Pregledom predmetne nekretnine utvrđena su sljedeća obilježja (tehnički opis):

Zgrada:	Višekatna stambena zgrada katnosti prizemlje + 4.kata (P + 4) u sklopu stambenog bloka gradskog naselja Bili brig.	
Predmet procjene:	Stan na 2. katu zgrade, ukupne površine 65,15 m ² koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje s nusprostorijama sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.	
Godina izgradnje:	1989. god.	
Zemljište:	Zgrada je izgrađena na kat.čest. 4067/2 k.o. Zadar,	
Zona:	II. gradsko područje, stambeno naselje Bili Brig, širi centar grada svi potrebni sadržaji u blizini (škola, trgovine, banka i sl.)	
Infrastruktura:	Komunalno opremljena ulica. Zgrada priključena na svu komunalnu infrastrukturu. Neposredna blizina glavnih gradskih prometnica i javnog gradskog prijevoza.	
Orijentacija:	Dvostrano-poprečno, stan smješten u zgradi sjeverozapad-jugoistok	
Parkiranje:	Na parkiralištu ispred zgrade.	
Konstrukcija:	Temelji:	Armiranobetonski, trakasti
	Nosiva konstr:	Armiranobetonska konstrukcija, blok opeka d-25cm
	Međukatna konstr:	Armiranobetonska ploča, fert strop
	Preg. zidovi:	Šuplja opeka
	Krovna k.:	Kosa ab ploča, izolacija, pokrov crijep
	Limarija:	Pocinčani lim
	Hidroizolacije:	Izvedena
Pročelje:	Uređeno, ožbukano završnim slojem fasadne žbuke	
Obrada zidova:	Ožbukani i obojani, obloženi keramičkim pločicama u kuhinji i kupaonici	
Obrada podova:	Keramičke pločice, laminat, parket	
Stolarija:	Unutarnja st.:	Drvena, furnirana vrata
	Vanjska st.:	PVC ostakljena IZO staklom, zaštita prozora PVC roletama
Instalacije:	Električne:	Instalacije i priključak na NN mrežu
	Telefon:	Instalacija i priključak
	Vodovod:	Instalacije i priključak na vodovodnu mrežu
	Kanalizacija:	Instalacije i priključak na kanalizacijsku mrežu
	Plin:	-
	Klimatizacija:	Klima uređaj, Split sistem
	Grijanje:	Etažno centralno na struju.
Sanitarije:	Ležeća kada ugrađena, umivaonik, wc školjka, vodokotlić, el. bojler	
Stanje-održavanje:	Stan je vrlo dobro održavan i u dobrom je stanju.	
Vanjsko uređenje:	Uređeno dvorište, parkiralište i zelenilo	
Buka i zagađenje:	Na lokaciji nema izvora buke i zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.	
Energetski certifikat:	Nema (procjena pretpostavlja srednji energetska razred).	
Napomena:	U trenutku očevida predmetni stan je useljen/nastanjen te vrlo dobro održavan.	

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Izvor podataka: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku ZAGREB, 18. SIJEČNJA 2019., BROJ: 13.1.2/3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA TREĆE TROMJESEČJE 2018.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2018. u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 2,8%, a u odnosu na treće tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 2,3%, a u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 3,1%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 7,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2018. u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,9%, za Jadran za 2,6% i za Ostalo za 1,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 11,8%, za Jadran za 6,4% i za Ostalo za 0,3%.

METODOLOŠKA OBJAŠNENJA

Indeks cijena stambenih objekata

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Obuhvat

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

Metoda izračuna indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne time-dummy hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje tzv. rolling window time dummy hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

Tablica Indeksi cijena stambenih objekata za razdoblje od prvog tromjesečja 2002. do trećeg tromjesečja 2018. godine preuzeta sa internetske stranice: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2018/13-01-02_03_2018.htm.

TABLICA 13.1.3 Indeks cijena stambenih objekata

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	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	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti 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 nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu)
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebno značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun metoda

Podaci o stvarno pravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u neslužbene kopije vlasničke dokumentacije te je pretpostavka da kopije dokumentacije odgovaraju originalnoj dokumentaciji.

METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prema čl. 23 ZOPVN-a danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su sljedeće:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna metoda

Ad.1) Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Ad.2) Prihodovna metoda

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Ad.3) Troškovna metoda

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

8. PRIBAVLJENI PODACI

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) propisuju, a to su:

- približna vrijednost zemljišta,
- približna vrijednost nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,

kod izrade ovog procjembenog elaborata koriste se procjenitelju javno dostupni podatci o cijenama nekretnina s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - Informacijski sustav prostornog uređenja koji sadrži modul eNEKRETNINE (trenutno preuzeti podaci iz Porezne uprave RH za 2015., 2016., 2017. i 2018. godinu).

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine pribavljeni su podaci s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - ISPU koji sadrži modul eNEKRETNINE (<https://ispu.mgipu.hr/>).

Nakon što smo pribavili podatke o cijenama poredbenih nekretnina na ovoj lokaciji - Grad Zadar, k.o. Zadar, cjenovni blok BILI BRIG-STAMBENO, napravljeno je "grubo čišćenje" na način da je napravljena analiza kakvoće prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), članak 19., koji propisuje da "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 procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti".

U sklopu sustava e-Nekretnina već su u pregledniku isključene čestice koje svojim obilježjima značajno odstupaju od nekretnine koja je predmet ove procjene (nerealne cijene, transakcije starije od 4 godine i sl.), odnosno koje odskaču za više od 40% od uporedne izlazne vrijednosti.

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine je stan.

S obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), odabrana je **poredbena metoda** na osnovu pribavljenih podataka o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području stanova sličnih svojstava kao promatrana nekretnina.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

Budući da u sklopu sustava e-Nekretnine u promatranom cjenovnom bloku postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, moguće je analizirati nekretnine koje su bile prodane, uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Provedena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačavanja te kontrola/statistička obrada.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Cijena će biti iskazana u odnosu na jedinicu ploštine 1 m².

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine odabrana je poredbena metoda.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim sličnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem Indeksa cijena stambenih nekretnina (DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE) 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.

Odabrane poredbene nekretnine (usporedive nekretnine na okolnim sličnim lokacijama):



RB	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Status podataka	Cjenovni blok
1	ZADAR	4067/2	ST - STAN/APARTMAN	KP - KUPOPRODAJA	28.05.2019.	757.324,90 KN	65,15 M ²	PREUZETO OD PU	BILI BRIG - STA...
2	ZADAR	4080/3	ST - STAN/APARTMAN	KP - KUPOPRODAJA	01.04.2019.	612.567,28 KN	54,59 M ²	PREUZETO OD PU	BILI BRIG - STA...
3	ZADAR	4089/1	ST - STAN/APARTMAN	KP - KUPOPRODAJA	22.03.2019.	629.948,77 KN	57,30 M ²	PREUZETO OD PU	BILI BRIG - STA...
4	ZADAR	4075/6	ST - STAN/APARTMAN	KP - KUPOPRODAJA	08.03.2019.	667.687,14 KN	70,41 M ²	PREUZETO OD PU	BILI BRIG - STA...
5	ZADAR	4067/2	ST - STAN/APARTMAN	KP - KUPOPRODAJA	27.02.2019.	594.056,08 KN	54,92 M ²	PREUZETO OD PU	BILI BRIG - STA...

10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

ODABRANE TRANSAKCIJE:

R.br.	Katastarska općina	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Ukupna cijena (kn)	Površina nekretnine (m ²)	Namjena	Jedinična cijena (kn/m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)
1.	Zadar	4067/2	28.05.2019.	757.324,50	65,15	ST	11.624,32	1.570,80
2.	Zadar	4080/3	01.04.2019.	612.567,28	54,59	ST	11.221,24	1.516,33
3.	Zadar	4089/1	22.03.2019.	629.948,77	57,30	ST	10.993,87	1.485,61
4.	Zadar	4075/6	08.03.2019.	667.687,14	70,41	ST	9.482,85	1.281,42
5.	Zadar	4067/2	27.02.2019.	594.056,08	54,92	ST	10.816,75	1.461,68

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE:

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja. Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja (P-čl.7.st.1).

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA:

R.br.	Katastarska općina	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Jedinična cijena (kn/m ²)	DZS Indeksi cijena stambenih nekretnina kupopr. sada k			Jed. cijena C1 (kn/m ²)	+/- avg (%)
1.	Zadar	4067/2	28.05.2019.	11.624,32	112,20	112,20	1,000000	11.624,32	6,9%
2.	Zadar	4080/3	01.04.2019.	11.221,24	112,20	112,20	1,000000	11.221,24	3,5%
3.	Zadar	4089/1	22.03.2019.	10.993,87	112,20	112,20	1,000000	10.993,87	1,5%
4.	Zadar	4075/6	08.03.2019.	9.482,85	112,20	112,20	1,000000	9.482,85	-14,1%
4.	Zadar	4067/2	27.02.2019.	10.816,75	112,20	112,20	1,000000	10.816,75	-0,1%
Prosječna vrijednost:								10.827,81	

* izvor: www.dzs.hr

Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja: 1 EUR = 7,400243 kn

1.463,17 EUR

10.1. DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU

Sve analize sukladne općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku, a propisane su Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), su provedene u gornjim točkama.

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podaci koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

JEDINIČNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA					
	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	Usporedba 5
Usklađena jedinična cijena kn/m ²	11.624,32	11.221,24	10.993,87	9.482,85	10.816,75
PROSJEČNA CIJENA kn/m ² (zaokruženo)	10.827,81				
ODSTUPANJE U ODNOSU NA PROSJEČNU CIJENU Pojedinačna odstupanja u odnosu na prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja manje od 30% (Pravilnik čl. 4)	-7,36%	-3,63%	-1,53%	12,42%	0,10%
Nema neuobičajenih okolnosti					
Usvojena jedinična cijena zemljišta kn/m ²	Jc = 10.827,81 kn/m ²				
Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja: 1	7,400243 kn				
Usvojena jedinična cijena zemljišta EUR/m ²	Jc = 1.463,17 EUR/m ²				

Prema gornjim tabelarnim izračunima vidimo da pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena nisu veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom temelji se osobito na položajnim obilježjima koji utječu na vrijednost nekretnine.

Položaj stambenih zgrada uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udobnosti stanovanja kao i mogućih smetnji pri korištenju stana.

Položaj stana u zgradi vrednuje se putem koeficijenata povoljnosti kojim će se dobiti očekivane ostvarive cijene stana u aktualnim tržišnim uvjetima.

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = axk_k + bxk_o + cxk_{gps} + dxk_{uo} + exk_{sks}$$

(Prilog 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)

PARAMETAR	Površina (m ²)	odabrana vrijednost (€/m ²)	tržišna vrijednost nekretnine (EUR)
STAN U POTKROVLJU	65,15	€ 1.463,17	€ 95.325,53
Ostvariva cijena prodaje stana =			
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana (k_k)		a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana (k_o)		b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja stana (k_{gps})		c	0,22
Postotak udjela koeficijenta okoliša stana (k_{uo})		d	0,27
Postotak udjela koeficijenta utjecaja smanjenog komfora stanovanja (k_{sks})		e	0,14
Ukupno $a + b + c + d + e = 1$ (100%)			1,00
KOEFICIJENT KATNOSTI STANA		k_k	1,00
KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA		k_o	1,08
KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA		k_{gps}	1,08
KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA		k_{uo}	1,00
KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA		k_{sks}	1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora: $K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sks}$		Kp	1,02

VRIJEDNOST NEKRETNINE po poredbenoj metodi (EUR):	€ 97.689,60
--	--------------------

VRIJEDNOST NEKRETNINE po poredbenoj metodi (EUR/m²):	€ 1.499,46
--	-------------------

12. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

Na temelju ovog nalaza i mišljenja izračun, odnosno procjena realne tržišne vrijednosti nekretnine - stan na drugom katu stambene zgrade, ukupne neto korisne površine 65,15 m², koji se nalazi u zgradi izgrađenoj na čest.zem. 4067/2 k.o. Zadar, u gradu Zadru, predio Bili Brig, na adresi Šibenska 7 A, upisan u knjigu PU: ZADAR, Broj poduloška: 6531 / zk. uložak: 13192, na dan vrednovanja iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE UTVRĐUJE SE:

PREDMETNA NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (€/ m ²)	UKUPNA CIJENA (€)	UKUPNA CIJENA (kn)
STAN NA DRUGOM KATU ZGRADE	65,15	1.499,46	97.689,82 €	722.928,40 kn
Vrednost izračunata na dan vrednovanja: 1 EUR = 7.400,248 kn				
VRIJEDNOST NEKRETNINE (ZAKRUŽENO):				723.000,00 kn

Građevinska vrijednost radi potrebe osiguranja (850 EUR/m ²):	55.378 €	409.806,96 kn
---	----------	---------------

NAPOMENA:

Procijenjena tržišna vrijednost je iskazana bez važećih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

KOMENTAR MOGUĆNOSTI UTRŽIVOSTI NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se u Gradu Zadru, područje atraktivnog tržišta.

Ponuda je generalno veća od potražnje, a utrživost je očekivana kroz kraće vremensko razdoblje.

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen na temelju zahtjeva naručitelja (GRAMEX d.o.o. - u stečaju, Ivana Raosa 3, 21260 Imotski, OIB: 64238719165). Procjembeni elaborat izrađen je po identifikaciji nekretnine u naravi te uvidom u neslužbene kopije izvadaka iz KPU.

Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina Mario Kalmeta dipl.ing.građ., sukladno članku 9. stavak (2) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljuje da je utvrđeni iznos cijene nekretnine procjenio nepristrano i neovisno, točno i u skladu sa pravilima struke, svojim najboljim specijalističkim i stručnim znanjima koristeći iskustvo i vještine u skladu sa svojim vještačkim ovlaštenjima, a pridržavajući se pritom odredaba važećih zakona, pravilnika, te svih ostalih pozitivnih propisa RH.

Potvrđujem da procjenitelj osobno, kao i pravna osoba u kojoj je isti zaposlen, nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjembeni elaborat za potrebe naručitelja je izrađen u dva (2) primjerka i u elektroničkom obliku. Vještak nije dužan čuvati ovaj elaborat niti njegove priloge.

U Zadru, 24. lipnja 2019. godine



Izradio:

Mario Kalmeta dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke
i procjenitelj nekretnina

13. PRILOG

IZVADAK IZ KNJIGE PU



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 23.06.2019 22:42

Verificirani poduložak

Knjiga PU: ZADAR

Broj poduloška: 6531 / zk. uložak: 13192

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27998/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zgrada u ZADRU, ŠIBENSKA 7 A, sagrađena na čest. 4067/2.	

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Stan na drugom katu zgrade, ukupne površine 65.15 m ² koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje s nusprostorijama sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade	

B

Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
GRAMEX ZA GRADITELJSTVO, TRGOVINU, TURIZAM I UGOSTITELJSTVO D.O.O. IMOTSKI 1/1		
2.1	Pr. 29. veljače 2008. g. Zs-285/08 Na temelju rješenja ovog suda pod gornjim poslovnim brojem zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod C-2.1.	
3.1	Zaprimljeno 10.12.2018. g. pod brojem Z-27998/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ 14 ST-1497/2016-12.07.12.2018 otvaranja stečajnog postupka nad trgovačkim društvom Gramex za graditeljstvo, trgovinu, turizam, i ugostiteljstvo d.o.o.OIB: 64238719165, Ul.Ivana Raosa 3, Imotski.	na 1.1

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
1.1	Pr. 04.srpnja 2002.g. Zs-824/02 Na temelju ugovora o međusobnom poslovnom odnosu zaključenog 28.lipnja 2002.godine solemniziranog pod OU-87/02 javnog bilježnika Stipe Juroša u Imotskom, uknjižuje se založno pravo za kredit u iznosu od 100.000,00 EUR-a u knjskoj protuvrijednosti s kamatom, naknadama i troškovima na rok od 5 godina. u korist: CROATIA BANKA D.D. ZAGREB,PODRUŽNICA IMOTSKI	100.000,00 EUR	

160

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

Verificiram poduložak

Knjiga PU: ZADAR

Broj poduloška: 6531 / zk. uložak: 13192

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
	Pr. 29. veljače 2008.g. Zs-285/08		
2.1	Na temelju ovršnog rješenja ovog suda broj Ovr-420/08 od 28. veljače 2008. godine i na temelju pravomoćnog i ovršnog rješenja R.H.M.F Porezna uprava Područni ured Split br. Klasa.UP/I-415-02/2007-01/200 Ur. broj 513-007-17/02/07-1 od 18. prosinca 2007. godina, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine R.H Ministarstva financija Porezna uprava Područni ured Split u iznosu od 2.269.579,27 kuna na ime glavnice sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 31. siječnja 2008. godine pa do naplate i radi osiguranja troškova ovog postupka u iznosu od 27.000,00 kuna u korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED SPLIT	2.269.579,27 KN	
	Zaprimljeno 05.06.2009. broj ZS-619/09		
3.1	Zabilježuje se odbijen zahtjev GRAMEX d.o.o. Imotski, za uknjižbu brisanja založnog prava na teret stana sagrađenog na čest br. 4067/2 k.o. Zadar u ul. Šibenska 7A.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 23.06.2019.