

Predmet procjene:

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine - revizija:

Stan na 2. katu – 1. suvlasnički dio: 2/7 nekretnine upisane u zk
ul.699, k.o Crikvenica

Naručitelj:

Stečajni upravitelj u stečajnom postupku nad imovinom dužnika
pojedinka Mladen Širok, vl. obrta „MLADEN ŠIROK“, Sv. Nedjelja,
Obrtnička 6, OIB: 83646075870

**Nalaz i mišljenje – REVIZIJA procjene vrijednosti
nekretnine**



Tržišna vrijednost nekretnine:

**1.suvlasnički dio: 2/7: stan na
2. katu:**

1.100.000,00 kn/146.000,00 €

Datum i mjesto:

15.12.2022. Zagreb

Izradila:

Ivana Brebrić, dipl.inž.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Ivana Brebrić



Sadržaj

IMENOVANJE	3
OPĆI PODACI.....	4
1 ZADATAK.....	5
1.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom.....	5
1.2 Stambena zgrada	5
1.2.1 Kakvoća nekretnine	5
1.2.2 Geometrijski podaci.....	6
1.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom	6
Zemljišno-knjižno stanje – zk ul. 699	6
Katastarsko stanje	6
2 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	7
3 POSTUPAK PROCJENE	7
3.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	8
3.1.1 Troškovna metoda.....	8
3.1.2 Prihodovna metoda.....	8
3.1.3 Poredbena metoda.....	8
3.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ODABRANOM POREDBENOM METODOM	8
3.2.1 Pregled poredbenih nekretnina.....	9
3.2.2 Međuvremensko izjednačenje	11
3.2.3 Interkvalitativno izjednačenje	11
3.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti	12
3.2.5 Koeficijent povoljnosti stambenog prostora procjenjivane nekretnine.....	13
4 MIŠLJENJE	14
5 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	15
6 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	15
7 PRILOZI.....	16

IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 574/20
Zagreb, 16. listopada 2020.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Ivane Brebrić za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13. 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14., 123/15. 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

RJEŠENJE

Ivana Brebrić (OIB 01354117686), iz Zagreba, Palinovečka 19P, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjena vrijednosti nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu

Nino Radić



OPĆI PODACI

- | | |
|------------------------------|---|
| Podnositelj zahtjeva: | ▪ Stečajni upravitelj u stečajnom postupku nad imovinom dužnika pojedinca Mladen Širok, vl. obrta „MLADEN ŠIROK“, Sv. Nedjelja, Obrtnička 6, OIB: 83646075870 |
| Dan vrednovanja: | ▪ 15.12.2022. |
| Dan kakvoće: | ▪ 15.12.2022. |
| Svrha: | ▪ Procjena tržišne vrijednosti nekretnine |
| Popis primijenjenih propisa: | ▪ Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
▪ Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
▪ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
▪ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
▪ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN broj 91/96...152/14, 81/15, 94/17)
▪ Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. broj 63/19)
▪ Odluke i rješenja javnopravnih tijela lokalne samouprave |
| Isprave: | ▪ Izvadci iz zemljišne knjige: Općinski sud u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica, k.o. Crikvenica, br. zk uložka: 699
▪ Izvadak iz kupoprodajnih cijena zemljišta poredbenih nekretnina iz registra e-nekretnine (https://nekretnine.mgipu.hr) |

1 ZADATAK

Temeljem zahtjeva naručitelja, a obzirom na promjene situacije na tržištu nekretnina te dostupnosti evaluiranih podataka o realiziranim transakcijama na odgovarajućim lokacijama (baza enekretnina MGIPU) izvršena je revizija procjene tržišne vrijednosti nekretnine izrađenu po sudskom vještaku Bojani Sajko procjembenim elaboratom od travnja 2015 godine, oznaka elaborata P-SS-012/15.

Nekretnina koja je predmetom ove procjene nalazi se na adresi Strossmayerovo šetalište br. 1, Crikvenica i to: 1. suvlasnički dio: 2/7, sve na z.k.č.271/2A, k.o. Crikvenica, upisano u zk uložak br.1699 u Općinskom sudu u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Procjena će se koristiti u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine radi prodaje. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

1.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom

Adresa nekretnine:	▪ Strossmayerovo šetalište br. 1, Crikvenica
Vrsta nekretnine:	▪ Stan na 2. katu
Predmet procjene:	▪ 1. suvlasnički dio: 2/7
Legalitet:	▪ Stambena građevina evidentirana je u katastrskom operatu prije 15. veljače 1968
Prava i tereti	▪ Založno pravo ▪ Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine (čl. 12 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).
Godina izgradnje	▪ Otprilike 1940
Identifikacija	▪ Nije provedeno etažiranje zgrade, stan koji je predmet procjene u posjedu je stečajnog dužnika

1.2 Stambena zgrada

1.2.1 Kakvoća nekretnine

Nekretnina je u naravi višestambena zgrada s lokalom u prizemlju. Ulaz u stambeni dio zgrade je bočno iz pokrajnje ulice. Pristup i okoliš su uređeni.

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zemljište na kojem je izgrađena stambena zgrada u kojoj se nalazi stan koji je predmet ove procjene definirano je kao zemljište I kategorije (kategorizacija prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15 čl.10).

Dan kakvoće:15.12.2022.

Dan vrednovanja:15.12.2022.

1.2.2 Geometrijski podaci

Preuzeti iz procjembenog elaborata iz travnja 2015.(br. Elaborata P-SS-012/15).

PROSTOR	Korisna površina	Korisna vrijednost površine	Građevinska bruto površina
	m2	m2	m2
Stan	68,38	68,38	85,50
Sveukupno:		68,38	85,50

1.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom

Zemljišno-knjižno stanje – zk ul. 699

Općinski sud u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Crikvenica	
Katastarska općina:	Crikvenica
Katastarska čestica:	271/2A
Broj zk uložka:	699
Opis nekretnine:	KUĆA BROJ 338 I DVORIŠTE U CRIKVENICI površine 37 čhv
Vlasništvo:	1. suvlasnički dio: 2/7, Širok Mladen, Bokočeva 8, Zagreb 2. suvlasnički dio: 3/7, Car Ružica, Krasica br.199 3. suvlasnički dio: 1/7, Čibarić Olga, OIB: 03266362967, DUBROVNIK, SV. KRIŽA 10B 4. suvlasnički dio: ČIBARIĆ OLGA, OIB: 03266362967, DUBROVNIK, SV. KRIŽA 10B

Katastarsko stanje

Područni ured za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Crikvenica	
Katastarska općina:	Crikvenica
Katastarska čestica:	1113
Posjedovni list broj:	828
Opis nekretnine:	KUĆA I DVORIŠTE, STROSSM.ŠET., površine 121 m2
Posjednik nekretnine	7/28 MATEŠIĆ FERDA VIKICA R.CAR , ZEMUN RADIĆA PETROVIĆA 3, ZEMUN 11/28 CAR IVANA UD.IVANA , STROSSM.ŠET.1, CRIKVENICA 10/28 CAR IVANA BRANKO, CANADA, CANADA

2 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Za ocjenu trendova općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina korišteni su statistički podaci Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2022. u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,7%. U odnosu na drugo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,6%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 0,9%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2021. za 15,9%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 4,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2021. za 13,3%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2022. u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,8%, za Jadran za 2,9%, a za Ostalo za 6,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,8%, za Jadran za 12,8% i za Ostalo za 15,2%.

	"IV. – VI. 2022.) Ø 2015."	" IV. – VI. 2022. I. – III. 2022."	"IV. – VI. 2022. IV. – VI. 2021."
Indeks stambenih nekretnina – ukupno	157,94	3,7	13,6
Novi stambeni objekti	137,66	0,9	15,9
Postojeći stambeni objekti	162,01	4,2	13,3
Grad Zagreb	175,12	3,8	14,8
Jadran	151,52	2,9	12,8
Ostalo	140,80	6,4	15,2

Tablica 2-1: Prikaz indeksa cijena stambenih nekretnina na području Republike (izvor : Državni zavod za statistiku)

3 POSTUPAK PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, prema podacima od naručitelja, te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, usporednom metodom i/ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad nekretninom.

Napomena:

Procjena je izrađena uvidom u preslike / originale vlasničke dokumentacije. Ukoliko dobivene preslike dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

3.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Poredbena;
- Prihodovna;
- Troškovna,

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

3.1.1 Troškovna metoda

Primijenjena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostatka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

3.1.2 Prihodovna metoda

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu. Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

3.1.3 Poredbena metoda

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

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Obzirom na vrstu nekretnine –STAN korištena je POREDBENA METODA .

3.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ODABRANOM POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (indeksi objavljeni na DZS) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80

Slika 1: Prikaz indeksnih nizova izvor: Državni zavod za statistiku – Indeksi cijena stambenih nekretnina

3.2.1 Pregled poredbenih nekretnina

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su pribavljanjem podataka dostupnih u registru eNekretnina (<https://nekretnine.mgipu.hr>).

Tako prikupljeni i obrađeni podaci kupoprodajnih cijena nekretnina prikazani u sljedećoj tablici:

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČIVANJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA

R. BR.	k.č.	k.o.	GODINA IZGRADNJE	KATNOST ZGRADE	ETAŽA	VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA STANA m2	UKUPNI UGOVORENI IZNOS [kn]	CIJENA (kn/m2)	CIJENA (€/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	NAMJ.
1	282/1	Crikvenica	1980		PK	ST	65,26	955.236,12	14.637,39	1.942,72	07.09.2021.	CRIKVENICA-GRAĐEVINSKO	S
2	215	Crikvenica	1950		1	ST	39,01	567.764,70	14.554,34	1.931,69	26.03.2021.	CRIKVENICA-GRAĐEVINSKO	S
3	905/5	Crikvenica	1960		PR	ST	60,96	719.809,74	11.807,90	1.567,18	11.10.2019.	CRIKVENICA-GRAĐEVINSKO	S
4	249	Crikvenica	1930		1	ST	59,02	1.368.036,70	23.179,21	3.076,41	11.09.2019.	CRIKVENICA-GRAĐEVINSKO	S

Isključivanje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:												
Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz daljnjeg proračuna temeljem čl. 4 Pravilnika. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim područjima.												
Iz daljnje analize isključena su zemljišta pod rednim brojevima:3,5 (označeno u tablici) iz sljedećih razloga:												
4	Jedinična cijena znatnije odstupa od uprosječne cijene usporedivih nekretnina											
NEKRETNINE KOJE SE KORISTE U PROCJENI:												

Tablica 3-1: Ulazni podaci

R. BR.	z.k.č.	k.o.	GODINA IZGRADNJE	KATNOST ZGRADE	ETAŽA	VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA STANA m2	UKUPNI UGOVORENI IZNOS [kn]	CIJENA (kn/m2)	CIJENA (€/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	NAMJ.
1	282/1	Crikvenica	1980		PK	ST	65,26	955.236,12	14.637,39	1.942,72	07.09.2021.	CRIKVENICA-GRAĐEVINSKO	S
2	215	Crikvenica	1950		1	ST	39,01	567.764,70	14.554,34	1.931,69	26.03.2021.	CRIKVENICA-GRAĐEVINSKO	S
5	905/5	Crikvenica	1960		PR	ST	60,96	719.809,74	11.807,90	1.567,18	11.10.2019.	CRIKVENICA-GRAĐEVINSKO	S

3.2.2 Međuvremensko izjednačenje

Sukladno čl. 6 i čl. 7 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

Na temelju ulaznih podataka opisanih u tablici: Tablica 3-2 provedeno je vremensko usklađenje cijena koristeći bazne indekse objavljene na Državnom zavodu za statistiku prikazane na slici: Slika 1.

Kao ulazni parametri korištene su sljedeće vrijednosti:

dan vrednovanja: 15.12.2022. dan kakvoće: 15.12.2022.

R. BR.	VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA STANA m ²	UKUPNI UGOVORENI IZNOS [kn]	CIJENA (kn/m ²)	CIJENA (€/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA (B)	KOREKCIJSKI FAKTOR (B/A)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(kn/m ²)
1	ST	65,26	955.236,12	14.637,39	1.942,72	07.09.2021.	138,18	151,52	1,10	16.050,50
2	ST	39,01	567.764,70	14.554,34	1.931,69	26.03.2021.	132,80	151,52	1,14	16.605,97
3	ST	60,96	719.809,74	11.807,90	1.567,18	11.10.2019.	120,35	151,52	1,26	14.866,09

Tablica 3-2: Međuvremenski izjednačena cijena

3.2.3 Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

Osnovni podaci	stan 1	stan 2	stan 3
Međuvremenski izjednačena cijena (C1 kn/m ²)	16.050,50	16.605,97	14.866,09
Međuvremenski izjednačena cijena (C1 €/m ²)	2.130,27	2.203,99	1.973,07
površina stana	65,26	39,01	60,96
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u zgradi -Kp			
Kp=0,28xkk+0,09xko+0,22xkgps+0,27xkuo+0,14xksks			
Katnost stana	PK	1	PR
koeficijent kk	1	1	0,92
Orijentacija stana	-	-	-
Koeficijent ko	1	1	1
geografski položaj (dnevni boravak)	-	-	-
koeficijent gps	1	1	1
koeficijent utjecaja okoliša	prosječan standard	prosječan standard	prosječan standard
koeficijent kuo	1	1	1
koeficijent smanjenog utjecaja komfora stanovanja	-	-	-

koeficijent ks	1	1	1
$K_p=0,28x_{kk}+0,09x_{ko}+0,22x_{kgps}+0,27x_{kuo}+0,14x_{ksks}$	1,00	1,00	0,98
Utjecaj buke	neznatan	neznatan	neznatan
Smanjenje	0,00	0,00	0,00
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak	Nizak	Nizak
Smanjenje	0,00	0,00	0,00
Interkvalitativno izjednačena cijena (C2 kn/m²)	16.050,50	16.605,97	15.206,72
Interkvalitativno izjednačena cijena (C2 €/m²)	2.130,27	2.203,99	2.018,28
Prosječna jedinična cijena (€/m²)	15.954,39		
Prosječna jedinična cijena (kn/m²)	2.117,51		

Tablica 3-3: Interkvalitativno izjednačenje

3.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti utvrđuju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina, nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN							
R. BR.	Z.K.Č.	K.O.	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2 (kn/m ²)	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2 (€/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (relativno %)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (apsolutno)
1.	282/1	Crikvenica	65,26	16.050,50 kn	2.130,27 kn	0,60%	96,10
2.	215	Crikvenica	39,01	16.605,97 kn	2.203,99 kn	4,08%	651,58
3.	905/5	Crikvenica	0,00	15.206,72 kn	2.018,28 kn	-4,69%	-747,68
aritmetička sredina:				15.954,39 kn			
standardno odstupanje (±)				704,56 kn	93,51 €		zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje (±)				1.409,12 kn	187,02 €		zadovoljava

Tablica 3-4: Statistička obrada

Prema prikazanom u gornjim tablici vidljivo je da nema značajnijih odstupanja u odnosu od pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina.

3.2.5 Koeficijent povoljnosti stambenog prostora procjenjivane nekretnine

NEKRATNINA	STAN	
Prosječna cijena (kn/m ²)	15.954,39	
Prosječna cijena (€/m ²)	2.117,51	
Korisna vrijednost površine predmetne nekretnine (m ²)	94,68	
vrijednost prije korekcije (€)	1.510.562,09	
vrijednost prije korekcije (kn)	200.486,04	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u zgradi -Kp		
Prilog 5 Pravilnika		
Kp=axkk+bxko+cxkgps+dxkuo+exksks		
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana	a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana	b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn.boravka	c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša	d	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja	e	0,14
Ukupno (100%)		1,00
Predmetni stan		
koeficijent katnosti stana	2.kat	1,00
Koeficijent orijentacije stana	dvostrano - poprečno	1,08
Koeficijent geografskog položaja dn.boravka	-	1,00
Koeficijent utjecaja okoliša	prosječan	1,00
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja	nije pod utjecajem	1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u zgradi -Kp		
Kp=axkk+bxko+cxkgps+dxkuo+exksks		1,01
Vrijednost stana nakon korekcije(kn)		1.525.667,71
jedinična cijena kn/m ²		16.113,94
Vrijednost stana nakon korekcije (€)		202.490,90
jedinična cijena €/m ²		2.138,69
Odbici:		
Umanje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka ili šteta čl.61 Pravilnika		0,00
Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina čl. 62 Pravilnika		0,00
Ukupno odbici:		0,00
Tržišna vrijednost stana (kn)		1.525.667,71
jedinična cijena kn/m²		16.113,94
jedinična cijena €/m²		2.138,69

4 MIŠLJENJE

Revidirana procijenjena tržišna vrijednost stana koji je predmet procjene (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa) iznosi:

Predmet procjene	Korisna vrijednost površine	jedinična cijena	jedinična cijena	ukupno cijena	ukupno cijena
	m2	kn/m2	€/m2	kn	€
1. Suvlasnički dio: 2/7, z.k.č.271/2A, k.o. Crikvenica, broj zk uložka: 699					
stan na 2. katu	68,38	16.113,94	2.138,69	1.101.871,13	146.243,43
Ukupno tržišna vrijednost nekretnine:				1.101.871,13	146.243,43
zaokruženo (temeljem čl. 68 st.5 Pravilnika):				1.100.000,00	146.000,00

Tablica 4-1: Predmet procjene, opis i cijena

Napomena

- Prema fiksnom tečaju konverzije 1 € = 7,53450 Kn
- Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja nekretnina)
- Mišljenje iznijeto u ovom elaboratu može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja elaborata, priloga, drugih podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja.

5 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradila nepristrano i neovisno.

6 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). U postupku izrade elaborata djelovala sam kao neovisna stranka. Mišljenje o vrijednosti procijenjene nekretnine ne zavisi o naknadi za izradu elaborata. Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata bit će moja imovina i čuvat će se sukladno odredbama Zakona. Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Ja kao sudski vještak ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te svoje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

Elaborat je sačinjen u tri istovjetna primjerka od kojih dva dobiva naručitelj, a jedan ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

IZRADILA:

Ivana Brebrić, dipl.inž.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Ivana Brebrić



7 PRILOZI

1. Preslika izvatka iz zemljišne knjige broj zk uložka: 699 Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL CRIKVENICA
Stanje na dan: 12.12.2022. 19:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302597, CRIKVENICA

Broj ZK uložka: 699

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10559/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	271/2A	KUĆA BROJ 338 I DVORIŠTE U CRIKVENICI		37		
		UKUPNO:		37		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 2/7 ŠIROK MLADEN, BOKOČEVA 8, ZAGREB		
3.1	Zaprimljeno 14.10.2013. broj Z-3109/13 Na temelju rješenja od 07. listopada 2013. godine, klasa: UP/I/110/07/13-01/4001, ur. br. 04-06-13-4001-28 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na nekretninama Širok Mladena u A.	
4.1	Zaprimljeno 16.06.2014. broj Z-2054/14 Na temelju rješenja od 11. lipnja 2014. godine, klasa: UP-I/110/07/13-01/4001, ur.br. 04-06-14-4001-99 zabilježuje se obustava predstečajne nagodbe na nekretninama Širok Mladena u A.	
5.1	Zaprimljeno 24.12.2014. broj Z-4203/14 Na temelju prijedloga od 23. prosinca 2014. godine i tužbe zaprimljene kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu dana 23. prosinca 2014. godine, zabilježuje se postojanje spora na 1/2 dijela nekretnina Širok Mladena, Zagreb, Bakačeva 8, u A a koji spor se vodi sa Širok Ružom, Zagreb, Jordanovac 88, OIB 61736592931, radi utvrđenja bračne stečevine.	
6.1	Zaprimljeno 11.03.2015. broj Z-842/15 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. 20. St-577/14 od 06. ožujka 2015., zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama Širok Mladena u A.	
1.3	Zaprimljeno 25.07.2016.g. pod brojem Z-16138/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL.BR. ST-577/14 20.07.2016, RJEŠENJE POSL.BR. ST-577/14 06.03.2015	
1.4	Zaprimljeno 23.05.2017.g. pod brojem Z-20857/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU	na 1 (1.1)
2. Suvlasnički dio: 3/7 CAR RUŽICA, KRASICA BR. 199		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 1/7 ČIBARIĆ OLGA, OIB: 03266362967, DUBROVNIK, SV. KRIŽA 10B	
4.	Suvlasnički dio: 1/7 ČIBARIĆ OLGA, OIB: 03266362967, DUBROVNIK, SV. KRIŽA 10B	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1 (2/7)		
1.1	Zaprimljeno 01.03.2013. broj Z-678/13 Na temelju ovosudnog rješenja posl.br. Ovr-73/13 od 06. ožujka 2013. godine, uknjižuje se pravo zalog na nekretninama Širok Mladena, u Sveta Nedjelja, Obrtnička 6, OIB 83646075870, u A a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 40.726,05 EUR na ime glavnice, u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB za EUR na dan plaćanja, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom na iznos glavnice po stopi od 15% godišnje sukladno odluci HNB-a o eskontnoj stopi te odluci o kamatnim stopama banke počev od 01. veljače 2013. godine pa do isplate, te dospjelih zateznih kamata u iznosu od 173.414,29 kuna, troškova ovršnog postupka u iznosu od 4.521,00 kuna, kao i radi osiguranja troškova ovog postupka u iznosu od 3.364,00 kune, za korist:		
1.3	Uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.		
1.5	Zaprimljeno 08.07.2022.g. pod brojem Z-10559/2022 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI POTRAŽIVANJA 27.03.2018, POTVRDA 19.04.2018, TABULARNA IZJAVA 06.07.2022 MALIĆ FRANO, OIB: 09192571129, ZAGREB, RIM 71		na 1.1
2.	Na suvlasnički dio: 1 (2/7)		
2.1	Zaprimljeno 23.05.2014. broj Z-1797/14 Na temelju prijedloga od 22. svibnja 2014. godine zabilježuje se da je pokrenut ovršni postupak kod Općinskog suda u Crikvenici posl. br. Ovr- 368/14 na nekretninama Širok Mladena u A, u ovršnoj stvari ovrhovoditelja Vaba d.d. banka Varaždin, Aleja kralja Zvonimira 1, O.I.B. 38182927268 i ovršenika Širok Mladena, Sveta Nedjelja, Obrtnička 6, O.I.B. 83646075870, a radi zabilježbe ovrhe.		
3.	Na suvlasnički dio: 1 (2/7)		
3.1	Zaprimljeno 04.09.2014. broj Z-2878/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-368/2014 od 02. rujna 2014. godine, zabilježuje se ovrha posl. br. Ovr-368/2014 na nekretninama Širok Mladena, Sv. Nedjelja, Obrtnička 6, OIB 83646075870, u A a radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja Vaba d.d. banke Varaždin, Aleja kralja Zvonimira 1, Varaždin, OIB 38182927268, koja na ime dospjele glavnice iznosi 40.726,05 EUR-a u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB za EUR na dan plaćanja zajedno sa kamatama i troškovima utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		
4.	Na suvlasnički dio: 1 (2/7)		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 01.07.2015. broj Z-2149/15 Na temelju prijedloga za osiguranje od 09. lipnja 2015. godine zabilježuje se da je pokrenut postupak za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava pod posl. br. Ovr-4863/15 na nekretnina Širok Mladena u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja Grad Crikvenica, Crikvenica, Kralja Tomislava 85, OIB:81687755716.		
1. Na suvlasnički dio: 3 (1/7)			
1.1	Zaprimljeno 19.05.2010. broj Z-1564/10 Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 01. travnja 2010. godine, zaprimljenog pod Z-1376/10, te Anex ugovora o kupoprodaji nekretnina od 04. svibnja 2010. godine, uknjižuje se pravo prvokupa na nekretninama u A, za korist: ŠIROK MLADEN, OIB: 83646075870, ZAGREB, SV. NEDELJA, OBRTNIČKA 6		
1. Na suvlasnički dio: 4 (1/7)			
1.1	Zaprimljeno 19.05.2010. broj Z-1564/10 Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 01. travnja 2010. godine, zaprimljenog pod Z-1376/10, te Anex ugovora o kupoprodaji nekretnina od 04. svibnja 2010. godine, uknjižuje se pravo prvokupa na nekretninama u A, za korist: ŠIROK MLADEN, OIB: 83646075870, ZAGREB, SV. NEDELJA, OBRTNIČKA 6		
5. Na suvlasnički dio: 1 (2/7)			
5.1	Zaprimljeno 11.01.2017.g. pod brojem Z-1008/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO RJEŠENJE POSL. BR. OVR.-4863 /2015 02.07.2015, zajedno s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos od 2.862,75 kn pa do 19.07.2013. godine, pa do namirenja prema stopi koja se određuje za svako polugodište u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je predhodilo tekućem polugodištu, uvećano za 5 postotnih poena, za korist: GRAD CRIKVENICA, OIB: 81687755716, KRALJA TOMISLAVA 85, 51260 CRIKVENICA	4.375,60 KN	vezano uz B 1 (1.1)
5.2	Zaprimljeno 11.01.2017.g. pod brojem Z-1008/2017 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 5.1
5.3	Zaprimljeno 11.01.2017.g. pod brojem Z-1008/2017 ZABILJEŽBA, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.		na 5.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 20.09.2021.g. pod brojem Z-14210/2021 ZABILJEŽBA, odbačenog prijedloga predlagatelja Malić Frana, OIB: 09192571129, Rim 71, 10000 Zagreb, Hrvatska, radi uknjižbe prava vlasništva		
7.			
7.1	Zaprimljeno 19.05.2022.g. pod brojem Z-7740/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja Malić Frane, OIB: 09192571129, Rim 71, Zagreb radi uknjižbe prijenosa založnog prava		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.12.2022.