

Preračunavanje posebnih odstupanja procijenjene nekretnine

Budući da je predmetna nekretnina dovršena (izvedeni konstruktivni radovi, instalacijski, izolacijskih, završni, obrtnički) sa građevinskim štetama tržišnu vrijednost izračunatu prema srednjem koeficijentu prilagodbe troškovne metode procjene tržišnu je vrijednost potrebno nije potrebno korigirati.

vrijednost nekretnine iznosi:

117.120,00 €

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU

struja DA
kanalizacija DA
voda DA

5.000,00 €

KOMUNALNI DOPRINOS GP-1
= I Zona plaćen

V=1040 m³
138,0 kn/m³

19.000 €

VODNI DOPRINOS plaćen

V=1040 m³

NARUČITELJ:
Antonija Galić Kondža
stečajni upravitelj

PREDMET PROCJENE
STAMBENA ZGRADA

DATUM:
travanj, 2022. godine

list: 21

500 €

OSTALI TROŠKOVI (projekt, nadzor, geodetske usluge)

8.000,00 €

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1.	zemljište	0 €
2.	doprinosi i priključci	24.500 €
3.	zgrada	117.120,0 €
4.	vanjsko uređenje	10.000 €
5.	ostali troškovi	8.000,00 €
UKUPNO		159.620 €

Koeficijent prilagodbe tržištu:

$T_f=1,$

0

1

TRŽIŠNA VRIJEDNOST
nekretnine bez zemljišta

159.620,00 €


6.2 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

POREDBENA METODA

POREDBENE NEKRETNINE

Nekretnina broj 1

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	994268
Datum pregleda	10.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3911064
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	408,66
Vrijednost nekretnine (KN)	405.414,88
Datum ugovora	27.10.2018
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MALINSKA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA




bazni indeks 113,50

k.č. 1080/8, 133,88 eura/m²

Nekretnina broj 2

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1472601
Datum pregleda	10.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4522449
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.07.2021
Površina u prometu	330,50
Vrijednost nekretnine (KN)	500.000,00
Datum ugovora	16.06.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MALINSKA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



bazni indeks 152,55

k.č. 1105/3, 201,18 eura/m²

Nekretnina broj 3

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1472587
Datum pregleda	10.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4522378
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.07.2021
Površina u prometu	307,00
Vrijednost nekretnine (KN)	500.000,00
Datum ugovora	16.06.2021

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MALINSKA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

bazni indeks 152,55

k.č. 1105/4, 216,57 eura/m²

Interaktivno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) ZEMLJIŠTA

REDNI BROJ NEKRETNINE	PROCJENJIVANA	1.	2.	3.
ADRESA	MALINSKA	MALINSKA	MALINSKA	MALINSKA
k.č.	3549	1080/8	1105/3	1105/4
k.o.	Malinska-Dubašnica	Sv. Anton	Sv. Anton	Sv. Anton
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište
CJENOVNI BLOK	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko
Kategorija (Pravilnik o Mpvu članak 10.)	1	1	1	1
POVRŠINA	414	408,66	330,50	307
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)		405.414,18	500.000,00	500.000,00
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)		992,057	1.512,86	1.628,66
DATUM UGOVORA		27.10.2018.	16.06.2021.	16.06.2021.
IZVOR		e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE				
MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE				
Indeks na dan transakcije	154,60	113,50	152,55	152,55
korrektivni faktor (PN/UN)		1,36	1,01	1,01
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE		551.363,29	505.000,00	505.000,00
MJERA GRADEVINSKOG KORIŠTENJA				
koefficient iskoristivosti		1,00	1,00	1,00
koefficient proračunavanja mjera građevinskog korištenja		1,00	1,00	1,00
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA				
Kategorija zemljišta (UN)	1.	isto	isto	isto
Ođabrani odnos (UN)		100%	100%	100%
Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,00
MEDUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)		1.349,20	1.527,99	1.644,95
PROSJEČNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	1.507,38			
APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE (kn/m ²)		-158,18	20,61	137,57
RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE		-10,5%	1,37%	9,12%
ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA		1.349,20	1.527,99	1.644,95
APSOLUTNO ODSUPANJE		-10,5	107,40	53,46
RELATIVNO ODSUPANJE		-19%	1,37%	9,12%
KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA		110,25	1,88	83,17
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	195,3	8,18	3,39%	DVOSTRUKA STANDARDIJACIJA
PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	1.507,38			36,36
Prosječna cijena (kn/m ²)				1.507,38
Površina predmetne parcele m ²				414

VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		kn	624.055,32
ODBICI			
Utjecaj buke	neznatan (0%)		0,00%
utjecaj zagađenja zraka	neznatan (0%)		0,00%
UKUPNO ODBICI			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			624.055,32 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (ZAKRUŽENO)			624.000,00kn
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (kn/m ²)			1.507,25

Srednji tečaj HNB 1 euro = 7,54 kn, preračunato 624.000,00 kn = 82.758.62 €

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1.	zemljište	82.800,00 €
2.	doprinosi i priključci	24.500,00 €
3.	zgrada	117.120,00 €
4.	vanjsko uređenje	10.000,00 €
5.	ostali troškovi	8.000,00 €
	UKUPNO	242.420,00 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

242.000,00 €

992 €/m²

NAPOMENE:

korišteni podatci E-nekretnine

NARUČITELJ:
Antonija Galić Kondža
stečajni upravitelj

PREDMET PROCJENE
STAMBENA ZGRADA

DATUM:
travanj, 2022. godine

list: 26

7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene na temelju dobivenih podataka utvrđena je prometna vrijednost nekretnine i to dovršene stambene zgrade sa šest stambenih jedinica koja se nalazi na:

k.č. 3549 k.o. Malinska – Dubašnica, broj ZK uloška: 2890 u naselju Malinska na adresi Braće Turčić 3, unutar građevinskog područja naselja.

Korištene metode procjene jesu Poredbena metoda za procjenu vrijednosti zemljišta i Troškovna metoda za procjenu vrijednosti stambene zgrade. Procjena sadrži opis i obujam istraživanja, izračun tržišne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima te zaključak i fotodokumentaciju. Očevid je obavljen dana 10. travnja 2022. godine.

Elaboratom procjene vrijednosti nekretnine utvrđuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od:

ZAOKRUŽENO TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	242.000,00 €
---	---------------------

Ili po srednjem tečaju HNB na dan 10. travnja 2022. godine 1 euro = 7,54 kn

243.000,00 € = 1.824,680 kn

Prema čl. 68 st.5 Pravilnika

ZAOKRUŽENO TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA	1.825.000,00 kn
--	------------------------

Elaborat procjene poslužit će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje predstavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

Napomena: Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procjenu vrijednosti.

Priliko procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je

Srednji tečaj HNB-a od 10. travnja 2022. godine koji je iznosio 1EUR =7,54 Kn

Izradila:

Jasna Bušljeta dipl.ing.grad.

Stalni sudski vještak iz područja
graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina

Krk, travnja 2022. godine



NARUČITELJ:
Antonija Galić Kondža
stečajni upravitelj

PREDMET PROCJENE
STAMBENA ZGRADA

DATUM:
travanj, 2022. godine

list: 27

8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) i Pravilniku o metodama procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/15).

Procjena je obavljena neovisno te moja naknada n na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

Svi materijali i dokumentacija vezana za izradu procjembenog elaborata tretira se kao tajna te se reguliraju sukladno važećim zakonskim aktima.

Svi povjereni dokumenti i konverzacija povjerljivi su.

Jasna Bušljeta dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak iz područja
graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina



9. FOTODOKUMENTACIJA
(preuzeta iz ranijeg elaborata)



