

PING d.o.o.

Vještačenja za područje graditeljstva i procjene nekretnina
rješenje br. 4.Su.-183/2017 od 16.03.2017.
Rijeka, A. B. Šimića 38
mob. 098/424-441

OPĆINSKI SUD
RIJEKI

05 -05- 2020

PRIMLJENO

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA u svrhu utvrđenja vrijednosti radi ovršnog postupka

Nekretnine: tri stana u Viškovu, Zorzići 2/2



Naručitelj: Općinski sud u Rijeci

Posl. br. spisa: **OVR-1096/2019**

Ovrhovoditelj: **APS DELTA S. A.**
Luksemburg, 1 Rue Jean Piret, L-2350-Luksemburg

Ovršenik: **NEO PLAN d.o.o.**
Rijeka, Benaši 1

Izrada: **PING d.o.o.**
Rijeka, A. B. Šimića 38
Procjenitelj: Ivan Vučemil, dipl.ing.građ.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-183/2017
Rijeka, 16. ožujka 2017. godine
Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15 i 82/15) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15), donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi PING d.o.o. iz Rijeke, A. B. Šimića 38, odobrava se sudsko vještačenje za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenik navedene pravne osobe, Ivan Vučemil, dipl.ing.grad.

Obrazloženje

Pravna osoba PING d.o.o. iz Rijeke, A. B. Šimića 38, podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja sudskog vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Zahtjevu za imenovanje prileži dokumentacija predviđena člankom 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem postupka provedenog u smislu članka 10. narečenog Pravilnika utvrđeno je da je pravna osoba PING d.o.o. iz Rijeke, A. B. Šimića 38, kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem br. Tt-17/1291-2 od 21. veljače 2017. godine, a da je njen zaposlenik Ivan Vučemil, dipl.ing.grad, imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci, posl.br. 4 Su-603/2016 od 30. siječnja 2017. godine na vrijeme od 4 (četiri) godine, te da isti ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je stoga riješeno kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl.iur.

1. Uvod

Na zahtjev Općinskog suda u Rijeci, prema Zaključku od 02.12.2019., pristupio sam izradi elaborata u kojem je potrebno procijeniti tržišnu vrijednost nekretnina opisanaih u zaključku, u svrhu utvrđenja vrijednosti nekretnine radi ovršnog postupka.

Predmet procjene:

1. Udio prava građenja: 15/100 etažno vlasništvo (E-2), stan P 2 u prizemlju s pripadajućim spremištem, upisano u zk.ul. 3250 k.o. Marčelji, sagrađeno na temelju prava građenja na k.č.br. 2427/2 koja je upisana u z.k.ul. 2012 k.o. Marčelji
2. Udio prava građenja: 15/100 etažno vlasništvo (E-4), stan 1 K 4 na prvom katu s pripadajućim spremištem, upisano u zk.ul. 3250 k.o. Marčelji, sagrađeno na temelju prava građenja na k.č.br. 2427/2 koja je upisana u z.k.ul. 2012 k.o. Marčelji
3. Udio prava građenja: 15/100 etažno vlasništvo (E-6), stan 2 K 6 u potkrovlju s pripadajućim spremištem, upisano u zk.ul. 3250 k.o. Marčelji, sagrađeno na temelju prava građenja na k.č.br. 2427/2 koja je upisana u z.k.ul. 2012 k.o. Marčelji

Vlasništvo prema dostupnoj dokumentaciji:
NEO PLAN d.o.o.

*Upisana prava: -

* (ako imaju utjecaj na vrijednost nekretnine)

Nije predmet ovog Elaborata geodetska, imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika ili posjednika nekretnine.

Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očevid i pregled nekretnine je u prisustvu Suda izvršen 11.02.2020.

Napomene:

- Procjena je napravljena za uobičajene tržišne okolnosti, a prema viđenom stanju na terenu i uz dostupnu dokumentaciju.
- Oprema i pokretnine nisu predmet ove procjene.

2. Dokumentacija

kopije e-izvadaka iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 24.04.2020. 00:00

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uložka: 2012

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5072/2015
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2427/2	ZEMLJIŠTE POD STAMBENOM ZGRADOM BR. 2/2 ZORZIĆI I DVORIŠTE			1293	
		ZEMLJIŠTE POD STAMBENOM ZGRADOM BR. 2/2 ZORZIĆI DVORIŠTE			175	
					1118	
		UKUPNO:			1293	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 41/100 MUNJIZA VESNA, OIB: 94499946137, UL. PUT K IGRALIŠTU 11, RIJEKA	
6.	Suvlasnički dio: 41/100 ČALIĆ MILKA, OIB: 25654957633, RIJEKA, VRHOVO 1	
7.	Suvlasnički dio: 18/100 ŽUŽA OLIVERA, OIB: 11216859516, VIŠKOVO, ZORZIĆI 2/2	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 06.09.2007. broj Z-14395/07 Na temelju ugovora o osnivanju prava građenja od 05.rujna.2007.g. i aneks ugovora o osnivanju prava građenja od 06.rujna.2007.g., na nekretnine upisane u A, upisan je teret prava građenja osnovanog u z.k.ul. 3250 ove k.o.		
1. Na suvlasnički dio: 7 (18/100)			
1.1	Zaprmljeno 04.04.2011. broj Z-5045/11 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 11.ožujka 2011.g., uknjižuje se pravo zaloga na 18/100 dijela nekretnine upisane u A za iznos kredita od 75.000.00 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti s ugovorenim naknadama i troškovima i promjenjivom kamatom, za korist:	75.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2012

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A		GLAVNA HIPOTEKA UL. 5363 PU 25 K. O. RIJEKA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.04.2020.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 24.04.2020. 00:00

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uložka: 3250

Broj zadnjeg dnevnika: Z-34056/2017

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S
ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2, 4, 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.2		Stambena zgrada br. 2/2 ul. Zorzići, kao pripadak prava građenja na kat. čest. broj 2427/2 upisana u z. k. ul. 2012 iste k. o.				vezano na

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Udio prava građenja: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Stan P 2, u prizemlju, koji se sastoji od pretprostora, kuhinja blagovaona, dnevni boravak, kupaona, soba, balkon, površine 63.57 m2, sa pripadajućim spremištem br. 2 u podrumu, površine 9.21 m2, što sveukupno čini 72.78 m2. NEO PLAN D.O.O. , OIB: 33414252893, BENAŠI 1, RIJEKA		
2.2	Zaprimljeno 14.04.2015. broj Z-5072/15 , Z-6679/15 Na temelju ovisud. rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-3692/2015 od 13. svibnja 2015., zabilježuje se ovrha na nekretnini- 2. etaža upisana u A.utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom navedene nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja (ZAGREBAČKA BANKA d.d. Zagreb) iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine.	ZABILJEŽBA OVRHE
4. Udio prava građenja: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Stan 1 K 4, na prvom katu, koji se sastoji od pretprostora, kuhinja blagovaona, dnevni boravak, kupaona, soba, balkon, površine 63.57 m2, sa pripadajućim spremištem br. 4, u podrumu, površine 8.97 m2, što sveukupno čini 72.54 m2. NEO PLAN D.O.O. , OIB: 33414252893, BENAŠI 1, RIJEKA		
2.2	Zaprimljeno 14.04.2015. broj Z-5072/15 , Z-6679/15 Na temelju ovisud. rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-3692/2015 od 13. svibnja 2015., zabilježuje se ovrha na nekretnini-4. etaža upisana u A.utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom navedene nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja (ZAGREBAČKA BANKA d.d. Zagreb) iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine.	ZABILJEŽBA OVRHE
6. Udio prava građenja: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Stan 2 K 6, u potkrovlju, koji se sastoji od pretprostora, kuhinja, blagovaona, dnevni boravak, kupaona, soba, balkon, površine 63.57 m2, sa pripadajućim spremištem br. 6, u podrumu, površine 7.46 m2, što sveukupno čini 71.03 m2. NEO PLAN D.O.O. , OIB: 33414252893, BENAŠI 1, RIJEKA		

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3250

POSEBNI IZVADAK

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.2	Zaprimljeno 14.04.2015. broj Z-5072/15, Z-6679/15 Na temelju ovisud. rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-3692/2015 od 13. svibnja 2015., zabilježuje se ovrha na nekretnini- 6. etaža upisana u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom navedene nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja (ZAGREBAČKA BANKA d.d. Zagreb) iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine.	ZABILJEŽBA OVRHE

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2 (15/100)			
1.1	Zaprimljeno 19.11.2007. broj Z-18728/07 Temeljem ugovora o založnom pravu od 16. studenog 2007 uknjižuje se pravo zaloga na pravu građenja za iznos od 2.450.000,00 kuna s ugovorenim kamatama po stopi od 7,29% godišnje, te uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB	2.450.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK SPOREDNI ULOŽAK 2012 ISTE K.O.
2. Na suvlasnički dio: 2 (15/100)			
2.1	Zaprimljeno 24.08.2010. broj Z-13284/10 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 20. kolovoza 2010.g., solemn. dana 23. kolovoza 2010.g pod posl.br. OV-22545/2010., uknjižuje se pravo zaloga na pravu građenja upisanom u A, u iznosu od 3.160.000,00 Kuna, s ugovorenim kamatom po stopi od 17 % godišnje, te uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima, za korist:	3.160.000,00 KN	GLAVNA HIPOTEKA
2.2	Zaprimljeno 04.09.2017.g. pod brojem Z-34056/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA 30.05.2017, upisanog pod Z-13284/10, za korist: APS DELTA S.A. SOCITE ANONYME, OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG		na 2.1 SPOREDNA HIPOTEKA Z. K. UL. 2012 ISTE K. O.
1. Na suvlasnički dio: 4 (15/100)			
1.1	Zaprimljeno 19.11.2007. broj Z-18728/07 Temeljem ugovora o založnom pravu od 16. studenog 2007 uknjižuje se pravo zaloga na pravu građenja za iznos od 2.450.000,00 kuna s ugovorenim kamatama po stopi od 7,29% godišnje, te uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB	2.450.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK SPOREDNI ULOŽAK 2012 ISTE K.O.
2. Na suvlasnički dio: 4 (15/100)			
2.1	Zaprimljeno 24.08.2010. broj Z-13284/10 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 20. kolovoza 2010.g., solemn. dana 23. kolovoza 2010.g pod posl.br. OV-22545/2010., uknjižuje se pravo zaloga na pravu građenja upisanom u A, u iznosu od 3.160.000,00 Kuna, s ugovorenim kamatom po stopi od 17 % godišnje, te uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima, za korist:	3.160.000,00 KN	GLAVNA HIPOTEKA
2.2	Zaprimljeno 04.09.2017.g. pod brojem Z-34056/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA 30.05.2017, upisanog pod Z-13284/10, za korist:		na 2.1

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3250

POSEBNI IZVADAK

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	APS DELTA S.A. SOCITE ANONYME, OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG		SPOREDNA HIPOTEKA Z. K. UL. 2012 ISTE K. O.
1. Na suvlasnički dio: 6 (15/100)			
1.1	Zaprimljeno 19.11.2007. broj Z-18728/07 Temeljem ugovora o založnom pravu od 16. studenog 2007 uknjižuje se pravo zaloga na pravu građenja za iznos od 2.450.000,00 kuna s ugovorenim kamatama po stopi od 7,29% godišnje, te uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB	2.450.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK SPOREDNI ULOŽAK 2012 ISTE K.O.
2. Na suvlasnički dio: 6 (15/100)			
2.1	Zaprimljeno 24.08.2010. broj Z-13284/10 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 20. kolovoza 2010.g., solemn. dana 23. kolovoza 2010.g pod posl.br. OV-22545/2010., uknjižuje se pravo zaloga na pravu građenja upisanom u A, u iznosu od 3.160.000,00 Kuna, s ugovorenom kamatom po stopi od 17 % godišnje, te uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima, za korist:	3.160.000,00 KN	GLAVNA HIPOTEKA
2.2	Zaprimljeno 04.09.2017.g. pod brojem Z-34056/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA 30.05.2017, upisanog pod Z-13284/10, za korist: APS DELTA S.A. SOCITE ANONYME, OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG		na 2.1 SPOREDNA HIPOTEKA Z. K. UL. 2012 ISTE K. O.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.04.2020.

kopija katastarskog plana



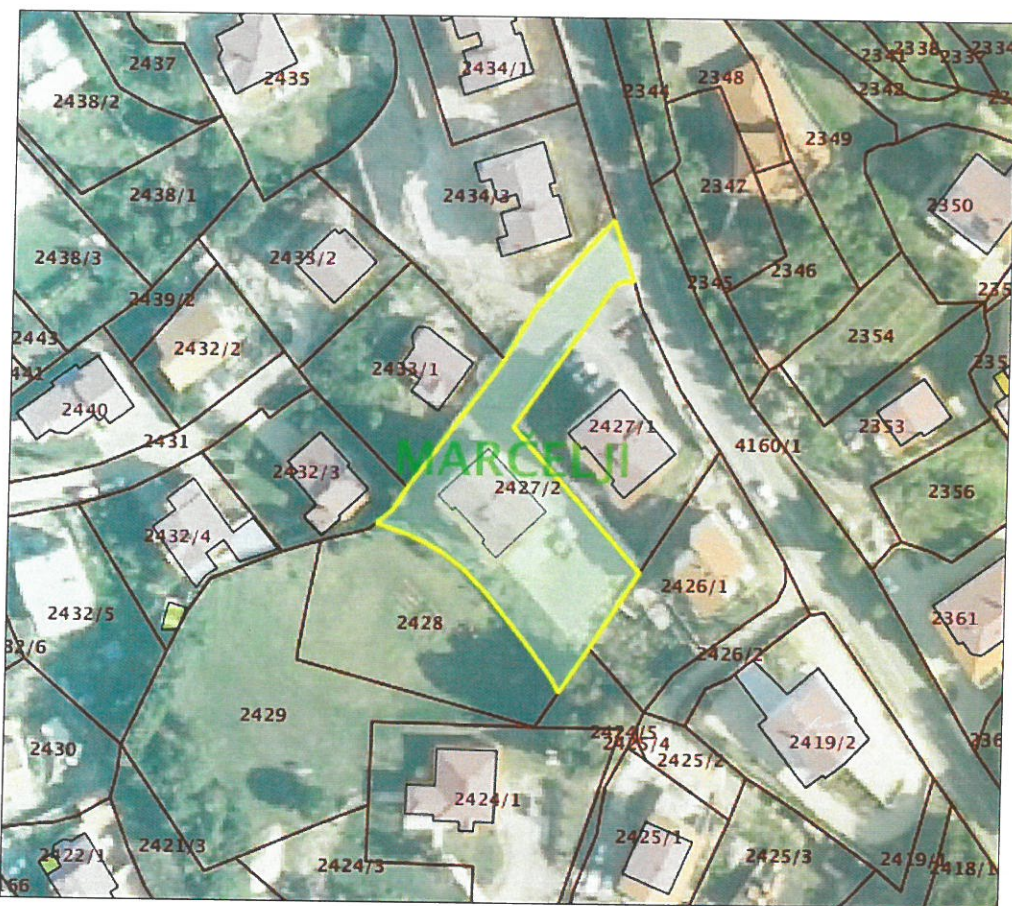
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MARČELJI, 324671
k.č. br.: 2427/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 24.04.2020

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, KORIŠTENE LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- 4) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- 5) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 6) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- 7) 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, 38/09, 153/09, 143/12)
- 8) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- 9) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- 10) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/19, 61/19)
- 11) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 12) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

KORIŠTENA LITERATURA

- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA –

- 1) Osobna i poslovna baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procjenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) Bilteni HNB-a i DSZ-a
- 4) Podaci o ostvarenim kupoprodajama – zbirka isprava MGIPU RH – eNekretnine

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE NEKRETNINA

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštovanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

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

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Procjene troškovnom metodom koriste se i za utvrđenje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

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

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti, kao i na dostupne podatke, te uobičajena pravila struke, u ovoj procjeni **korištena je poredbena metoda procjene**, sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

✦ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

✦ Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na dostupnoj dokumentaciji dobivenoj od Suda i stranaka u postupku, kao i preuzetaj sa internetskih stranica državnih tijela i ne podrazumijeva pravnu provjeru vlasništva.

✦ Procjena je izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

3. opis i obilježja nekretnina:

Nalaze se na području Općine Viškovo, na adresi Viškovo, Zorzići 2/2 . Od centra Viškova su udaljeni cca 1 km istočno zračne linije. Prilaz do nekretnine je asfaltiranom cestom sa sjeverne strane. Naselje je komunalno opremljeno vodovodom, elektro i telekomunikacijskom mrežom.

Pristup predmetnoj lokaciji :

- osobnim automobilom
- pješački

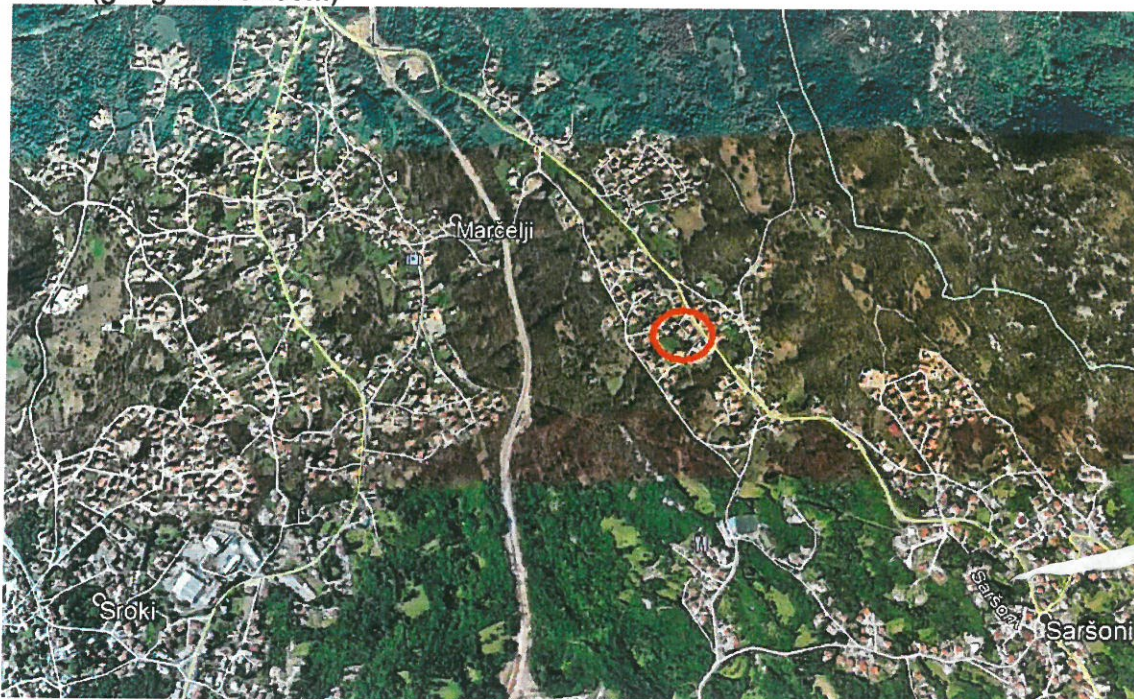
Promjene u okolini/prometnim rutama :

-

Opis okruženja :

- predmetni objekt se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja
- okolni bliži objekti su uglavnom obiteljske kuće i manji višestambeni objekti,

Karta (google.earth.com)



Stanovi

Predmetni stanovi se nalaze u jugoistočnom dijelu zgrade, u prizemlju, na prvom katu i u potkrovlju. Stanovi su standardne razine opremljenosti, nisu useljivani, ali zbog neodržavanja predmetnih stanova vidljivi su tragovi vlage u predmetnim stanovima, posebice u stanu u potkrovlju. Stanovi se nalaze s lijeve strane stubišta u predmetnoj zgradi. Orijentacija predmetnih stanova je sjever – istok – jug. Stanovi su identični po svom rasporedu, a sastoje se od predprostora, kuhinje s blagovaonicom i dnevnim boravkom, kupaonice, sobe i balkona, a svakom stanu pripada i spremište u podrumu.

Tehnički opis:

Korisna površina: Stan P 2 u prizemlju (E-2): $63,57 + 9,21 \times 0,5 = 68,18 \text{ m}^2$
Stan 1 K 4 na prvom katu: $63,57 + 8,97 \times 0,5 = 68,06 \text{ m}^2$
Stan 2 K 6 u potkrovlju: $63,57 + 7,46 \times 0,5 = 67,30 \text{ m}^2$

gradnja / održavanje

zgrada je novije gradnje, građena prije cca 10 godina / održavanje stanova loše,

Konstrukcija

temelji armiranobetonski trakasti

nosiva konstrukcija zidana blok opekom i ojačana AB serklažima

međukatna konstrukcija armiranobetonska ploča

krovnna konstrukcija dvostrešna pokrivena crijepom

Završne obrade

pročelje ožbukano i obojeno, termoizolirano

podovi keramika

zidovi ožbukani i obojani / keramika, na kuhinjskim zidovima keramika nije postavljena

stropovi ožbukani i obojani

Vrata i prozori

vanjska stolarija pvc s izo ostakljenjem

unutarnja stolarija obostrano furnirana, puna i dijelom ostakljena

Instalacije i priključci

električna energija, vodovod, kanalizacija, telefon, plin, klima uređaji u dnevnim boravcima, instalacije podnog grijanja, u stanovima nije postavljena sanitarna oprema u kupaonicama

Rizik zagađenja iz okoliša: ne postoji

Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena;

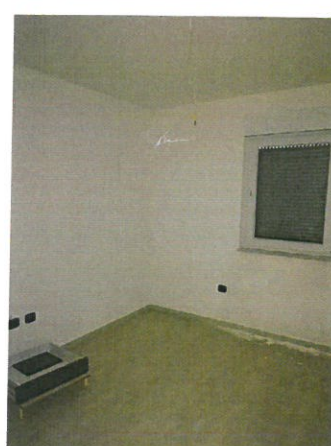
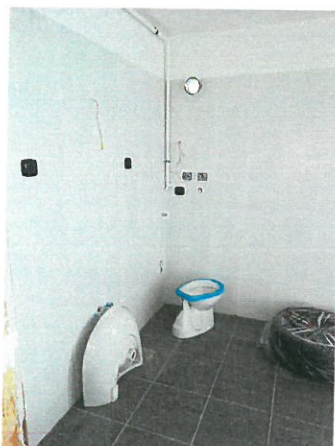
Energetski razred: nepoznat (energetski certifikat nije predodčen ili dostupan)

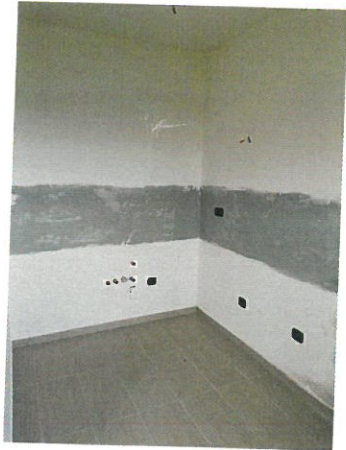
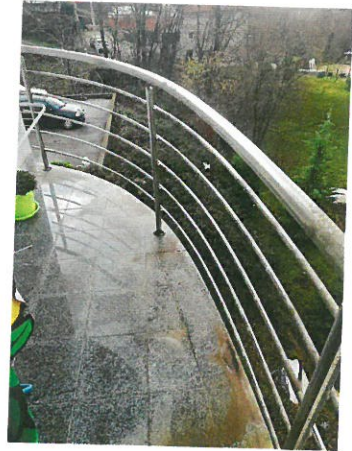
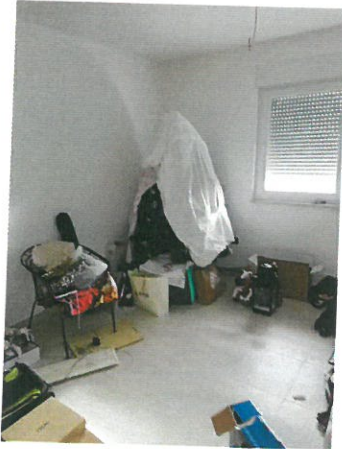
Fotodokumentacija – fotografije sa očevida

pogledi na objekt



Prostori u stanovima







4. opći vrijednosni odnosi

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
 BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 5,68%, a u odnosu na početak godine 5.18%.

Nastavlja se trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina. Rast cijena je ipak bitno niži od rasta cijena traženih nekretnina. Rast cijena nekretnina od početka 2019. godine najviši je rast u zadnjih 11 godina. Rast cijena u Hrvatskoj nije ujednačen. Rast cijena je veći u većim gradovima i priobalju, dok je promet nekretninama u slavonskim županijama i Lici vrlo slab. Zadnjih godina na rast cijena je, između ostalog, utjecala i potražnja izazvana zahtjevima za državne subvencije stambenih kredita.

Većina oglašanih nekretnina i dalje ne pronalaze kupce, što nam ukazuje da su većina traženih cijena previsoke.

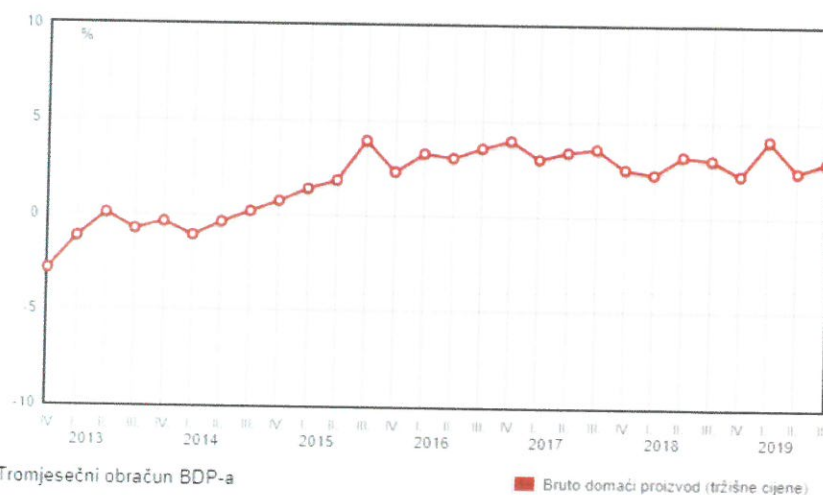
Stambena novogradnja je i dalje motor rasta prosječnim cijenama i to posebno u velikim gradovima. Vlasnici nekretnina bi cijenu trebali prilagoditi tržištu, kako bi lakše prodali nekretninu. Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

izvor: <https://www.dzs.hr/>

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na točnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



5. procjena vrijednosti nekretnina

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

OPĆI PODACI O PREDMETNIM NEKRETNINAMA

Za potrebe procjene koriste se korisne površine stanova.

Dan vrednovanja	Lokacija	Adresa	Stan	Korisna površina m ²		Kat	starost cca
11.2.2020.	ZORZIĆI, VIŠKOVO	Zorzići 2/2	E-2 u prizemlju	68,18		pr	10.
11.2.2020.	ZORZIĆI, VIŠKOVO	Zorzići 2/2	E-4 na prvom katu	68,06		1	10.
11.2.2020.	ZORZIĆI, VIŠKOVO	Zorzići 2/2	E-6 u potkrovlju	67,30		pot	10.

Za poredbu su korištene realizirane kupoprodajne cijene za 5 nekretnina u istom cjenovnom bloku, ne starije od 4 godine, sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA - OPĆI PODACI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA STANOVA NA ISTOJ I BLIŽIM LOKACIJAMA

Podaci preuzeti iz baze podataka realiziranih cijena nekretnina MGIPU RH: eNekretnine i osobne baze podataka. Preuzete su cijene onih nekretnina koje odražavaju stvarno stanje na tržištu, odnosno one za koje se smatra da su realizirane u uobičajenim tržišnim okolnostima.

Redni broj transakcije	Lokacija	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Površina m ²	Sobnost	Opremljenost	starost cca
1	Zorzići	18.11.2016.	1.197,37	60,80	2	standardno	10
2	Zorzići	23.09.2019.	1.382,15	66,00	3	standardno	10
3	Zorzići	05.12.2017.	1.020,83	67,40	2	standardno	10
4	Zorzići	01.06.2018.	1.219,01	42,80	1	standardno	10
5	Zorzići	28.01.2018.	1.180,14	61,30	2	standardno	10

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Preuzete cijene usporedivih nekretnina, zbog vremenskih promjena cijena na tržištu su svedene na dan vrednovanja uz korištenje baznih indeksa cijena nekretnina prema podacima Državnog zavoda za statistiku. Izvor: Bilten HNB-a. (Napomena: ukoliko ne postoji podatak o baznom indeksu za tekući kvartal, preuzima se vremenski najbliži podatak o baznom indeksu)

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
	ZORZIĆI, VIŠKOVO				11.2.2020.		
1	Zorzići	18.11.2016.	1.197,37	101,39	120,35	1,19	1.421,28
2	Zorzići	23.09.2019.	1.382,15	118,05	120,35	1,02	1.409,08
3	Zorzići	05.12.2017.	1.020,83	108,67	120,35	1,11	1.130,55
4	Zorzići	01.06.2018.	1.219,01	109,33	120,35	1,10	1.341,88
5	Zorzići	28.01.2018.	1.180,14	110,54	120,35	1,09	1.284,87

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Oblježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije, koji je korišten kod predmetnih nekretnina se koristi zbog različitog stupnja dovršenosti svakog pojedinog dijela nekretnine.

	Cjenovni blok ZORZIĆI, VIŠKOVO	Koeficijenti povoljnosti					Kp	Fk
		Mikrolokacija	Površina	Opremljenost	Smanjeni komfor	starost cca	Koeficijent povoljnosti	Faktor korekcije
1	Zorzići	slična	40-70	standardno	bez utjecaja	slično	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
2	Zorzići	slična	40-70	standardno	bez utjecaja	slično	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
3	Zorzići	slična	40-70	standardno	bez utjecaja	slično	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
4	Zorzići	slična	40-70	standardno	bez utjecaja	slično	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
5	Zorzići	slična	40-70	standardno	bez utjecaja	slično	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		

E-2 u prizemlju	Zorzići 2/2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
E-4 na prvom katu	Zorzići 2/2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
E-6 u potkrovlju	Zorzići 2/2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Unutar dozvoljenog odstupanja prema Pravilniku o procjeni nekretnina	Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim Kp EUR/m ²	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m ²	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	da	1.421	1,00	1.421	-7,87%	-104	10.763
2	da	1.409	1,00	1.409	-6,95%	-92	8.381
3	da	1.131	1,00	1.131	14,19%	187	34.962
4	da	1.342	1,00	1.342	-1,85%	-24	593
5	da	1.285	1,00	1.285	2,48%	33	1.067

Budući da je zgrada, a time i stanovi, građena na pravu građenja, te vlasnici stanova nisu ujedno i suvlasnici zemljišta u suvlasničkom omjeru, te uz podatak da na predmetnom području vrijednost zemljišta u odnosu na ukupno vrijednost zemljišta sa stanovima ima udio od 15%, procjenjena vrijednost je umanjena za 15% u odnosu na utvrđenu prosječnu vrijednost stanova na istom području

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA - STAN E-2	
Prosjek EUR/m ²	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m ²
	EUR/m ²	%		
1.318	106	8,02	1,00	1.318

Dan vrednovanja	Vrsta	Površina m ²	PROCIJENJENA VRIJEDNOST		TRŽIŠNA VRIJEDNOST
			EUR/m ²	EUR	EUR
11.2.2020.	E-2 u prizemlju	68,18	1.318	89.829,36	89.829,36
	posebni odbitci				
	pravo građenja - 15%	68,18	-198	-13.474,40	-13.474,40
	potrebno za dovršenje	68,18	-50	-3.409,00	-3.409,00
	UKUPNO				72.945,95

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA - STAN E-4	
Prosjek EUR/m ²	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m ²
	EUR/m ²	%		
1.318	106	8,02	1,00	1.318

Dan vrednovanja	Vrsta	Površina m ²	PROCIJENJENA VRIJEDNOST		TRŽIŠNA VRIJEDNOST
			EUR/m ²	EUR	EUR
11.2.2020.	E-4 na prvom katu	68,06	1.318	89.671,25	89.671,25
	posebni odbitci				
	pravo građenja - 15%	68,06	-198	-13.450,69	-13.450,69
	potrebno za dovršenje	68,06	-50	-3.403,00	-3.403,00
	UKUPNO				72.817,57

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA - STAN E-4	
Prosjek EUR/m ²	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m ²
	EUR/m ²	%		
1.318	106	8,02	1,00	1.318

Dan vrednovanja	Vrsta	Površina m ²	PROCIJENJENA VRIJEDNOST		TRŽIŠNA VRIJEDNOST
			EUR/m ²	EUR	EUR
11.2.2020.	E-6 u potkrovlju	67,30	1.318	88.669,93	88.669,93
	posebni odbitci				
	pravo građenja - 15%	67,30	-198	-13.300,49	-13.300,49
	potrebno za dovršenje i sanaciju	67,30	-120	-8.076,00	-8.076,00
	UKUPNO				67.293,44

6. zaključak

Na osnovu raspoložive dokumentacije, izračuna i procjena utvrđujem sljedeću vrijednost predmetnih nekretnina s izračunatim udjelom ovršenika, za svaku nekretninu posebno, sukladno zadaći dodjeljenoj od strane Suda, iskazanu tablično radi jasnijeg prikaza:

ETAŽA	OPIS	ZK.UL. K.O. MARČELJI	VRIJEDNOST EUR	VRIJEDNOST KN prije zokruživanja	VRIJEDNOST KN ZAKRUŽENO
posebni dijelovi					
E-2	stan P 2 u prizemlju	3250	72.945,95	552.273,82	552.000,00
E-4	stan 1 K 4 na prvom katu	3250	72.817,57	551.301,79	551.000,00
E-6	stan 2 K 6 u potkrovlju	3250	67.293,44	509.478,64	509.000,00
				UKUPNO:	1.612.000,00

Srednji tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB-a na dan 24.04.2020. te iznosi 7,571 kn/€.

Zaključak sa zaokruženom vrijednosti izraženom u kn, je prikazan sukladno pravilniku o metodama procjene nekretnina, čl. 68. stavak 5.

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

Rijeka, 24.04.2020.

Izrada:

PING d.o.o.

Vještačenja za područje graditeljstva i procjene nekretnina
Rijeka, A. B. Šimića 38
mob. 098/424-441

PING d.o.o.
RIJEKA

Ivan Vučemil dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina
rješenje br. 4.Su.-603/2016 od 30.01.2017.

