

IZVRŠITELJ: Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje
Naselje Goričica 4

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: 4 - Su- 21/09-

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4 - Su- 8/17-2

Trgovački sud u Pazinu

NARUČITELJ: Stečajna masa iza C.T.R. d.o.o. Matulji

Šmogorska cesta 43, 51 211 Matulji

OIB: 44790854118

zastupana po stečajnom upravitelju Ljiljani Augustin, dipl. oecc.

**NEKRETNINA: STAN – 3. Suvlasnički dio: 1 / 6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -3) k.č.
GRČ.181 K.O. VOLOSKO**

LOKACIJA : OPATIJA, VOLOSKO, OBALA FRANA SUPILA KBR. 6

SVRHA ELABORATA: PRODAJA U STAČAJNOM POSTUPKU



PROCJEMBENI E L A B O R A T

**TRŽNE VRIJEDNOSTI STANA KOJI SE DEFINIRA KAO -
3. SUVLASNIČKI DIO: 1 / 6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -3) K.Č. GRČ. 181 K.O.
VOLOSKO**

U Buzetu, 26. listopada 2020. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje

S A D R Ź A J

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	Rekapitulacija – zaključak i sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Opća dokumentacija - ovlaštenje	str. 5.
5.	Preslika ovlaštenja 4 - Su- 8/17-2-.. Trgovačkog suda u Pazinu	str. 6.
6.	Preslika ovlaštenja 4 - Su- 21/09-.. Županijskog suda u Puli	str. 7.
7.	Uvod	str. 9.
8.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 9.
9.	Podaci o naručitelju	str. 11.
10.	Podaci iz narudžbe i realizacije	str. 11.
11.	Osnovica za vrednovanje	str. 13.
12.	Propisi i literatura za izradu elaborata	str. 13.
13.	Osnova za vrednovanje	str. 13.
14.	Opis nekretnine - zgrade i stana	str. 14.
15.	Opis zgrade	str. 14.
16.	Opis stana - 3. Suvlasnički dio: 1 / 6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -3) k.č. GRČ. 181 k.o. Volosko	str. 14.
17.	Energetski certifikat	str. 15.
18.	Ostali atributi nekretnine- regionalni položaj , infrastruktura i sl.	str. 16.
19.	Upravno pravno stanje - planski status nekretnine (čestice)	str. 17.
20.	Odstupanje u kakvoći – uvjeti i ograničenja	str. 19.
21.	Razvojno stanje grada – naselja	str. 19.
22.	Porezno stanje nekretnine	str. 20.
23.	Sadašnje korištenje, najam i razvojni potencijal	str. 20.
22.	Zajednički dijelovi nekretnine	str. 20.
21.	Pravo na posebno korištenje	str. 20.
22.	Opći dojam	str. 20.
23.	Razvojni potencijal i mogući način korištenja stana	str. 21.
24.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine	str. 21.
25.	Odabir metode procjene	str. 22.
26.	Podaci za procjenu stana	str. 22.
27.	Razmatranje poredbenih nekretnina	str. 24.
28.	Pristup procjeni	str. 28.
29.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 28.
30.	Procjena stanja	str. 29.
31.	Zaključak u pogledu jedinične tržišna vrijednost nekretnine	str. 31.
32.	Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine	str. 31.
33.	Izračun tržišne vrijednosti nekretnine - stana	str. 32.
34.	Procjena prostorija stana u prizemlju zgrade	str. 32.
35.	Rekapitulacija vrijednosti	str. 36.
36.	Izjava vještaka	str. 36.
37.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 36.
38.	Napomena	str. 37.
39.	Foto elaborat zgrade i stana na dan očevida	str. 38.
40.	Dokumenti	str. 47.
41.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 1524 k.o. Volosko	str. 48.
42.	Preslika posjedovnog lista broj 207 za k.o. Volosko	str. 50.
43.	Izvod iz katastarskog plana	str. 51.
44.	Skica tlocrta prostorija stana u prizemlju zgrade	str. 53.
45.	Skica tlocrta prostorija stana na katu zgrade	str. 54.

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje

N. Goričica 4,

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: 4-Su-8/17-2

Trgovački sud u Pazinu

Ovlaštenje: 4-Su-21/09-

Županijski sud u Puli

Stečajna masa iza C.T.R.d.o.o. Matulji

Šmogorska cesta 43, 51 211 Matulji

OIB: 44790854118

zastupana po stečajnom upravitelju

Ljiljani Augustin, dipl. oec.

REKAPITULACIJA - ZAKLJUČAK I SAŽETAK NA OKOLNOSTI PROCJENE TRŽNE VRIJEDNOSTI STANA

Temeljem narudžbe trgovačkog društva Stečajna masa iza C.T.R. d.o.o. Matulji, Šmogorska cesta 43, 51 211 Matulji, zastupana po stečajnoj upraviteljici Ljiljani Augustin, dipl. oec., izvršio sam procjenu nekretnine (stana) koja se definira kao:

1. STAN NA PRVOM KATU sa konobom, dva spremišta i WC – om u prizemlju, sve na nacrtu označeno žutom bojom, ukupne površine (iščitane iz skice etaža etažnog elaborata $37,70 + 30,54 = 68,24 \text{ m}^2$) od $68,24 \text{ m}^2$, koji se definira kao 3. Suvlasnički dio: 1 / 6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -3) k.č. GRČ. 181 k.o. Volosko, upisan u zk. ul. broj 1524 za k.o. Volosko, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,

smješten na području Grada Opatije, naselja Volosko, u zgradi sagrađenoj na k.č. GRČ. 181 k.o. Volosko, ulica Obala Frana Supila kbr. 6, te iznosim mišljenje o njegovoj tržišnoj vrijednosti sukladno zahtjevu naručitelja **prema stanju u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene.**

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine - stana na dan 26. listopada 2020. godine.

Tržna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 3. stavak.1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, da nije neupućena ili nerazborita.

Ujedno se podrazumijeva da prodavatelj i kupac imaju jednaka saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi procjenjivane nekretnine.

Nekretnina se procjenjuje kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu.

Podrazumijeva se da se ova procjena može koristiti u svrhu formiranja kupoprodajne cijene, svrhu rješavanja imovinsko pravnih pitanja, utvrđivanje fer cijene u poslovnim knjigama te zasnivanja založnog prava.

Ova procjena sadrži opis načine i obujam provedenih istraživanja te prezentaciju zaključka i izračun tržišne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima te foto dokumentaciju.

Osobno sam obavio očevid nekretnine 25. rujna 2020. godine u prisustvu zz naručitelja i gospodina Tomislava Šepića, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzевši u obzir :

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost stana po njegovim zatečenim dijelovima,
- vrijednost stana po dijelovima kao da je dostupan bez osoba i stvari za nesmetano korištenje,
- prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama ove vrste na tržištu.

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine - stana za stanje u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 26. listopada 2020. godine procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za :

NEKRETNINA - E

TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

1. STAN NA PRVOM KATU sa konobom, dva spremišta i WC – om u prizemlju, sve na nacrtu označeno žutom bojom, ukupne površine (iščitane iz skice etaža etažnog elaborata $37,70 + 30,54 = 68,24 \text{ m}^2$) od $68,24 \text{ m}^2$, koji se definira kao 3. Suvlasnički dio: 1 / 6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -3) k.č. GRČ. 181 k.o. Volosko, upisan u zk. ul. broj 1524 za k.o. Volosko, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, **1.629.000,00 kn**
1. Lokacija nekretnine
 - 1.1. Županija Primorsko – goranska županija
 - 1.2. Grad/ Općina Grad Opatija,
 - 1.3. Naselje Volosko, Obala Frana Supila kbr.. 6
2. Predmet procjene Stan ukupne površine $68,24 \text{ m}^2$ po zk. stanju
- 2.1. Zemljišno knjižni vlasnik: CTR d.o.o. Opatija, E. Bošnjaka 8
- Sadašnji vlasnik: Stečajna masa iza C.T.R. d.o.o. Matulji
3. Zgrada Stambena, katnosti P + 3K etaža
- 3.1. Pravni status Zakonita zgrada i stan
Zgrada je etažirana

UKUPNO:	1.629.000,00 kn
----------------	------------------------

1.629.000,00 kn ili 215.155,13 €
23.871,63 kn/m² - 3.152,92 €/m²

Nova građevinska vrijednost

Nova građevinska vrijednost stana na dan izrade ovog elaborata iznosi cca **555.700,00 kn**

A) Stan		
1. Nova građevinska vrijednost građevine – stana	+	443.560,00 kn
Korisna površina po zk. stanju $68,24 \text{ m}^2$	$6.500,00 \text{ kn/m}^2$	
2. Vrijednost pripadajućeg dijela okućnice		
$2.250,00 \text{ kn/m}^2 \times 177 \text{ m}^2 \times 1/6 = \text{cca } 66.375,00 \text{ kn}$	+	66.375,00 kn
3. Komunalni doprinos $138,00 \text{ kn/m}^2 \times 175,97 \text{ m}^3$	+	24.284,00 kn
4. Vodni doprinos $8,44 \text{ kn/m}^2 \times 157,97 \text{ m}^3$	+	1.485,00 kn
5. Komunalni priključci $4,50 \% \text{ od st.1}$		19.960,00 kn
6. Vanjsko uređenje	+	0,00 kn
Ukupno građena vrijednost stana :		555.664,00 kn

Zaokruženo:

555.700,00 kn ili 73.395,77 €

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 26. listopada 2020. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7,57128100**

U gore izraženoj vrijednosti nekretnine **nije** uključen porez na promet niti eventualno porez na dodanu vrijednost PDV.

S poštovanjem.

Buzet: 26. listopada 2020. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje

OPĆA DOKUMENTACIJA – OVLAŠTENJE

- Rješenje 4 - Su 8/17-2 od 11. siječnja 2017. godine Trgovačkog suda u Pazinu.
- Rješenje 4 Su – 21/09-2 od 13. ožujka 2017. godine Županijskog suda u Puli



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su 8/17-2

Pazin, 11. siječnja 2017.

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), a u svezi s odredbom članka 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu, dana 11. siječnja 2017. donijela

RJEŠENJE

I. ANTE BANDIĆ, ing. građ. iz Buzeta, Naselje Goričica 4, OIB: 66817810421, imenuje se stalnim sudskim vještakom područja graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 11. siječnja 2017. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 11. siječnja 2017., imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Imenovani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

Obrazloženje

Ante Bandić, ing. građ., podnio je ovom sudu zamolbu za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja. Uz zamolbu imenovani je priložio životopis; dokaz uplate sudske pristojbe, dokaz o zdravstvenoj sposobnosti, uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, popis i potvrde o stručnom usavršavanju, te rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 4 Su-462/12 od 21. siječnja 2013. i od 12. siječnja 2015. Iz priloženih rješenja vidljivo je da je Ante Bandić već imenovan stalnim sudskim vještakom za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovanog i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovani već obavlja posao stalnog sudskog vještaka kod Trgovačkog suda u Rijeci, te da ispunjava sve uvjete propisane člankom 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje propisane člankom 8. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Predsjednica suda

Adrijana Labinjan Skok, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovijetna primjeka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Ante Bandić, Naselje Goričica 4, Buzet
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu,
4. Arhiva, ovdje





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSEDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-21/09-
Datum: 13. ožujka 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola po sucu Iztoku Krbecu, koji po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH obavlja poslove sudske uprave, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 13. ožujka 2017.,

riješio je

I ANTE BANDIĆ, ing. građevinarstva, OIB:66817810421, od oca Marka, rođen 01. veljače 1959., iz Buzeta, Naselje Goričica 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom **struke graditeljstvo i procjene nekretnina.**

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 11. ožujka 2017., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Ante Bandić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjene nekretnina, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebnu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 4. Pravilnika i čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH
obavlja poslove sudske uprave
sudac

Iztok Krbec

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Ante Bandić, Buzet, Naselje Goričica 4
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika – po konačnosti
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

UVOD

Temeljem narudžbe trgovačkog društva Stečajna masa iza C.T.R. d.o.o. Matulji, Šmogorska cesta 43, 51 211 Matulji, zastupana po stečajnoj upraviteljici Ljiljani Augustin, dipl. oec., izvršio sam procjenu nekretnine (stana) koja se definira kao STAN NA PRVOM KATU sa konobom, dva spremišta i WC – om u prizemlju, sve na nacrtu označeno žutom bojom, ukupne površine (iščitane iz skice etaža $37,70 + 30,54 = 68,24 \text{ m}^2$) od $68,24 \text{ m}^2$, koji se definira kao 3. Suvlasnički dio: 1 / 6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -3) k.č. GRČ. 181 k.o. Volosko, upisan u zk. ul. broj 1524 za k.o. Volosko, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, smješten na području Grada Opatije, naselja Volosko, u zgradi sagrađenoj na k.č. GRČ. 181 k.o. Volosko, ulica Obala Frana Supila kbr. 6.

Tržna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 4. stavak 1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Prihvativši se vještačenja dana 25. rujna 2020. godine izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje lokacije, pristupa i uređenosti predmetne nekretnine (stana) te notirao sve činjenice koje sam smatrao bitnim za izradu ove procjene.

1. OPĆI PODACI

1.1. Podaci o predmetu procjene

Vrsta predmeta procjene:

1. STAN NA PRVOM KATU sa konobom, dva spremišta i WC – om u prizemlju, ukupne površine $68,24 \text{ m}^2$ koji se definira kao 3. Suvlasnički dio: 1 / 6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -3) k.č. GRČ. 181 k.o. Volosko, upisan u zk. ul. broj 1524 za k.o. Volosko, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,

Adresa zgrade u kojoj se nalaze nekretnine za koje se radi ovaj elaborat:

- Opatija, Volosko, Ulica Obala Frana Supila kbr. 6.

Katastarska općina, katastarska četica i zk. ul. predmeta procjene:

Katastarska općina	Volosko
Katastarska četica	GRČ.181
Zemljišnoknjižni uložak	1524 - 3. Suvlasnički dio: 1 / 6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -3)

Po pisanom dijelu katastarskog opereta

Katastarska općina	Volosko
Katastarska četica	GRČ. 181
Posjedovni list	207
Posjednik:	Pravni prednik naručitelja - CRT d.o.o. Opatija u 1 / 6 dijela

Podaci iz zemljišne knjige (gruntno stanje):

STAN NA PRVOM KATU sa konobom, dva spremišta i WC – om u prizemlju, ukupne površine (iščitane iz skice etaža etažnog elaborata $37,70 + 30,54 = 68,24 \text{ m}^2$) od $68,24 \text{ m}^2$, koji se definira kao 3. Suvlasnički dio: 1 / 6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -3) k.č. GRČ. 181 k.o. Volosko, dolazi upisan u zk. ul. broj 1524 za k.o. Volosko, koji se vodi kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnom odjelu Opatija, sa upisom vlasništva na ime i u korist pravnog prednika naručitelja:

- CRT d.o.o. OPATIJA, E. Bošnjak kbr. 8, u cijelosti.

U teretovnici (C) zemljišnoknjižnog uložka ove nekretnine – stana, na dan vrednovanja priležile su zabilješke :

- založnog prava u korist Republike Hrvatske, Ministarstva Financija,
- zabilješke ovrhe i namirenja ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom,

- uknjižba založnog prva u korist Šepić Tomislava iz Opatije, Put za Veprinac 7C,
- zabilješka naknadne diobe Stečajne mase iza dužnika C.R.T. d.o.o. Matulji.

Nekretnina se procjenjuje prema podacima sa javno dostupnih portala, dokumentaciji koju je vještaku stavila na raspolaganje zakonska zastupnica naručitelja, te očevitom utvrđenim podacima.

Zakonska zastupnica naručitelja vještaku je predočila:

1. Izvadak iz zemljišne knjige,
2. Prijepis posjedovnog list,
3. Izvod iz katastarskog plana,
4. Izvod iz etažnog elaborata zgrade na k.č. GRČ. 181 k.o. Volosko.

STAN NA PRVOM KATU sa konobom, dva spremišta i WC – om u prizemlju – predmet procjene na dan očevida zatečen je rekonstruiran na način da su etaže stana uklanjanjem unutarnjeg stubišta kojim se vršila komunikacija između etaža (prizemlja i prvog kata) uklonjene, da su gospodarske prostorije u prizemlju stana uređenje za poslovnu namjenu (ugostiteljstvo) i pridružene građevinski i funkcionalno (komunikacijama) ugostiteljskom lokalu smještanom u južnom dijelu tlocrta prizemlja zgrade.

Prostorije stana na katu zgrade zadržale su stambenu namjenu i ulaz na sjeverozapadnom pročelju kojom se pristupalo vanjskim kamenim stubištem uz savladavanje visinske razlike u visini od 4 stepenice.

Oba prostora nekadašnjeg stana – poslovni u prizemlju i stambeni na katu zgrade, zatečeni su iznadprosječnog uređenja primjerenog današnjim zahtjevima rada i stanovanja.

Rekonstrukcija:

Utvrđena.

Prema izjavi gospodina Tomislava Šepića koji je na poziv zz zastupnice naručitelja pristupio očevidu on je stan u potpunosti rekonstruirao u periodu od ulaska u posjed do 2018. godine, sanirao konstrukciju zgrade u dijelu stana, u dijelu stana izradio novu međukatnu konstrukciju između prizemlja i kata zgrade, izgradio nove pregradne zidove, prostorije i prostore opremio instalacijama sanitarnog razvoda vode i kanalizacije, TK instalacijama, instalacijama klime, sanitarnom opremom i završnim armaturama, uredio podova, završno obradio zidove žbukom, gipskartonskim pločama i bojom te postavio novu unutarnju i vanjsku stolariju na otvorima stana.

Navedeni radovi su zasigurno izvedeni, međutim vještaku nije bio zadatak niti se iz tog razloga upuštao u utvrđenje vrsta i količina te vrijednosti izvedenih radova rekonstrukcije i uređenja. .

Vještak nije provjeravao navode gospodina Tomislava Šepića, vrijeme izvođenja radova niti tko je stvarni izvoditelj spomenutih radova.

Zatečeno stanje stana (dio kata zgrade)

U trenutku očevida stan – apartman na katu zgrade činile su dnevni boravak sa blagovaonicom i kuhinjom i kupaoonica sa WC – om.

Prostorije stanja zatečene su luksuzno uređene, bez ikakvih nedostataka.

Zatečeno stanje prostorija stana u prizemlju zgrade:

Prostorije stana u prizemlju zgrade tijekom rekonstrukcije uređene su kao ured , spremište i preprostor ovih prostorija, sve uređene unutar nekadašnjih prostorija spremišta, konobe i stubišta .

Vlasništvo:

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo na procjenjivanoj nekretnini.

Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu procjenjivane nekretnine date su prema dostupnoj dokumentaciji sa javno dostupnih portala i izjavi zz naručitelja elaborata odnosno procjene.

Prema ranije navedenom zemljišnoknjižnom ulošku vlasništvo nad stanom uknjiženo je na ime i u korist pravnog prednika naručitelja - trgovačkog društva CRT d.o.o. Opatija u 1 / 6 dijela, u cijelosti.

Teretni list:

U Teretovnici (C) zemljišno knjižnog uložaka podcjenjivane nekretnine upisane zabilješke založnog prva i ovrhe nemaju utjecaja na tržišnu vrijednost procjenjivanog stana.

Podaci iz katastra zemljišta:

Na kopiji katastarskog plana koju je zz naručitelj pribavio i dostavio vještaku čestica na kojoj je sagrađena zgrada u kojoj se nalazi stan za koji se radi ovaj elaborat ima oznaku GRČ. 181 k.o. Volosko - zgrada u površini od 177 m².

Katastarska čestica dolazi upisana u posjedovnom listu broj 207 za k.o. Volosko sa kulturom - zgrada, Obala Frana Supila kbr. 6, u površini od 177 m².

U navedenom posjedovnom listu pravni prednik naručitelj dolazi upisan kao posjednik nekretnine u 1 / 6 dijela.

Posjed:

STAN na dan očevida pokazivao je gospodin Tomislav Šepić i zz naručitelj gospođa Ljiljana Augustin.

Kopija katastarskog plana:

Na neslužbenoj kopiji katastarskog plana – Internet kopija, zgrada u kojoj se nalazi stan za koji se radi ovaj elaborat je uknjižena i prikazana, oblikom i katastarskim brojem.

1.2. Podaci o naručitelju

Naručitelj: Stečajna masa iza C.T.R. d.o.o. Matulji
Šmogorska cesta 43, 51 211 Matulji
OIB: 44790854118
zastupana po stečajnom upravitelju Ljiljani Augustin, dipl. oecc.

Ugovor/ narudžba:

Usmena narudžba broj: 25-9-202 od 27. rujna 2020. godine.

1.3. Podaci iz narudžbe i realizacije :

Svrha izrade vještačenja:

Prodaja nekretnine u ovršnom postupku.

Dan vrednovanja: 26. listopada 2020. godine.

Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine – nekretnina.

Dan kakvoće: 25. rujna 2020. godine.

Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine – nekretnina koje je mjerodavno za procjenu njene – njihove tržišne vrijednosti.

Dan obilaska nekretnine: 25. rujna 2020. godine.

Opseg obilaska nekretnine:

Obavljen je vanjski i unutrašnji pregled stambeno – poslovnog objekta te stana koji je predmetom procjene.

Sudionici u obilasku.

Zakonska zastupnica naručitelja osobno i gospodin Tomislav Šepić.

Korišteni dokumenti :

Naručitelj je vještaku za potrebe izrade ovog izvještaja predočio dokumentaciju navedenu u ranijem dijelu ovog elaborata.

Upravno pravno stanje – status zatečene zgrade na k.č. GRČ. 181 k.o. Volosko

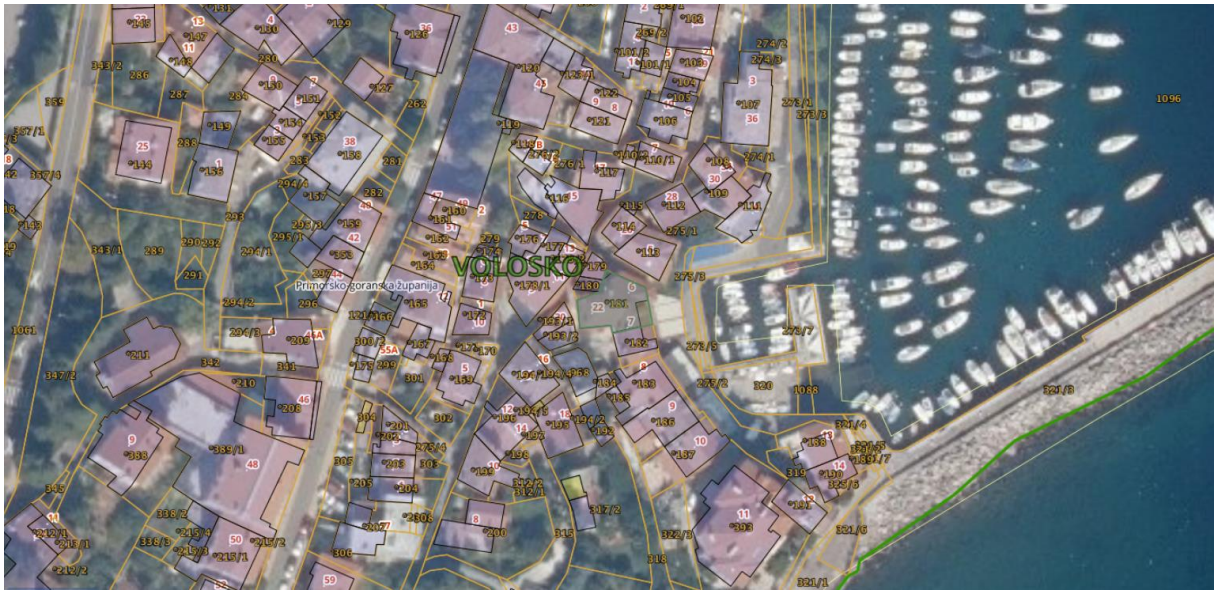
Zgrada na k.č. GRČ. 181 k.o. Volosko uknjižena je bez zabilješke da ima uporabnu dozvolu.

Međutim uvidom u ortofoto kartu izrađenoj na temelju snimanja iz zraka obavljenog do 15.02.1968. godine moguće je iščitati da je zgrada (kuća) evidentirana na predmetnoj karti slijedom čega se nesumnjivo može zaključiti da su zgrada u uknjiženim gabaritima u smislu članka 3. stavak. 1. točka 16. Zakona o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19 smatra zakonitim objektima.

Ortofoto položaj nekretnine – stanje na dan vrednovanja

Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>

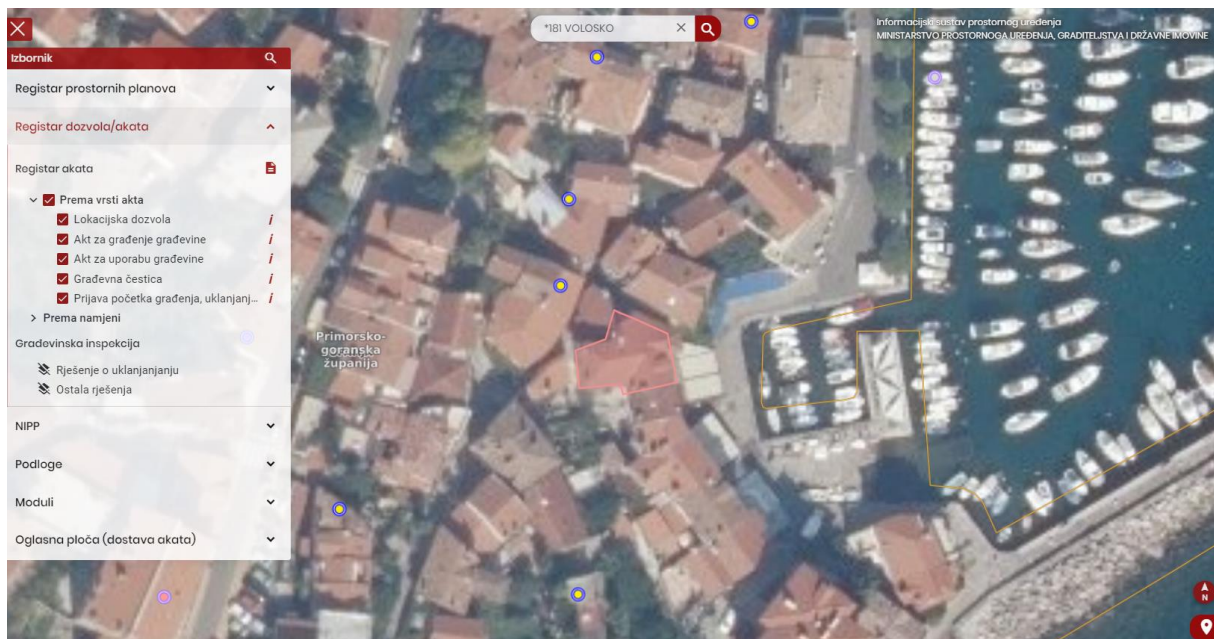
K.č. GRČ. 181 k.o. Volosko – sadašnje stanje



K.č. GRČ. 181 k.o. Volosko – Digitalna ortofoto karta dan 15.02.1968. godine.



Registar akata za građenje i uporabnih dozvola, Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>



Sukladno utvrđenom namjena procjenjivanog stana je kompatibilna sa namjenom područja određenom prostorno planskom dokumentacijom Grada Opatije.

Zgrada na portalu <https://ispu.mgipu.hr/> nema evidentiranu uporabnu dozvolu.

Suradnici na izradi ovog izvještaja:
Nitko.

1.4. Osnovica za vrednovanje:

Osnovica za vrednovanje nekretnine su odgovarajuće odredbe i smjernice pozitivnih zakonskih propisa Republike Hrvatske, podzakonski akti, propisi, odluke i normativi

1.5. Propisi i literatura za izradu nalaza

Izrada nalaza u pogledu vrijednosti nekretnine rađena je korištenjem slijeće:

1.5.1. regulative :

- 1) Zakona 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,
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 91/96,
- 3) Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19,
- 4) Zakon o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19,
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Opatija,
- 6) Odluke o komunalnom doprinosu Grada Opatija,
- 7) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 8) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 9) Međunarodni standardi procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards),
- 10) Važeći građevinski propisi i normativi RH.

1.5.2. literature:

- 1) Vladimir Krtalić (Zagreb, svibanj 2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV Zagreb, svibanj 2007.
- 2) Urljih, Mjčica (Zagreb, 2016. godina) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Berislavićeva 1.
- 3) Bilten standardnih kalkulacija radova u visokogradnji (Institut IGH d.d. Zagreb)
- 4) Indeks cijena stambenih nekretnina (DSZ Zagreb - izvor www.dzs.hr)

1.6. Osnova za vrednovanje:

Vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama i to:

1. Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15.

3. Međunarodni standardi procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards),

Osnovica za vrednovanje temelji se i na podacima prikupljenim tijekom očevida, izjavama zz naručitelja, identifikaciji te podacima iz zemljišno – knjiženog i katastarskog operata.

2. Opis nekretnine

2.1. Opis zgrade na k.č. GRČ. 181 k.o. Volosko

Građevina je trokatnica sagrađena masivima načinom gradnje korištenjem kamena , opeke i glinenih blokova za zidanje nosivih zidova, betona i armiranog betona za temelje, serklaže i međukatne konstrukcije te drveta za krovnu konstrukciju sukladno vremenu izgradnje početkom prošlog stoljeća.

Tijekom vremena zgrada je uredno održavana u graditeljskom i funkcionalno ispravnom stanju.

Građevina je uknjižena u katastarskom operatu i gruntovnici Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnog odjela Opatija i etažirana.

Konstruktivni sistem zgrade čini masivnim načinom zidan sklop nosivih zidova na koje se oslanjaju međukatne , stropne i krovna konstrukcija zgrade.

Krovište zgrade izvedeno kao višestrešno sa pokrovom od crijepa.

Zgrada nema lift.

Zidovi zgrade su zidani, obostrano žbukani i bojani odnosno u sanitarnim prostorijama i kuhinji obloženi keramičkim pločicama.

Pročelje zgrade je obrađeno klasičnom žbukom , djelomično obojano.

Pregradni nenosivi zidovi zgrade građeni su opekama NF, zvučno izolirani a u mokrim čvorovima – sanitarnim izvedeni su od opeke d = 12 cm, ožbukani i obrađeni keramičkim pločicama.

U ponekim prostorima izvedeni su od gipskartonskih ploča.

Podovi zgrade su završno obrađeni taracom, keramičkim pločicama, parketom i laminatom.

Unutarnje stubište izvedeno je sa gazištima od obrađenog klesanog kamena.

Vanjski otvori zgrade zatvoreni su drvenom vanstandardnom stolarijom

Zaštita od insolacije i atmosferilija na prozorima i balkonskim vratima izvedena je griljama.

Zgrada ima standardne instalacije struje snage i rasvjete, sanitarnog razvoda vode , kanalizacije i TK instalacije.

Krov

Nosiva krovna konstrukcija izvedena je drvena, višestrešna, sa pokrovom od crijepa.

Namjena

Prema zatečenom na dan očevida i uknjiženom stanju zgrada je stambeno – poslovne namjene.

Uređenje okoliša

Zgrada u cijelosti pokriva okućnicu – zemljište na kojemu je izgrađena, neizgrađenog dijela okućnice nema.

Pristup prizemlju zgrade omogućen je sa tri strane preko javno prometah površina širine za odvijanje pretežito jednosmjernoga prometa.

2.2. Opis stana

2.2.1. Stan na katu zgrade

U trenutku očevida stan koji je predmetom procjene zatečen je iznadprosječnog uređenja i standardne opreme što podrazumijeva podove obložene keramičkim pločicama, ožbukane odnosno na ponekim mjestima zidove obrađene u maniri sa vidljivim oblucima zida ili opeke sa fugiranim sljubnicama, i obojane zidove i stropove svih prostorija osim u kuhinji uz kuhinjske elemente i u kupaonici gdje su zidovi obloženi keramičkim pločicama u visini od poda do stopa , drvenu unutrašnju i vanjsku stolariju te podžbukni standardni razvod svih instalacija.

Visina prostorija stana je cca 270 cm.

Opći dojam stan

Opći dojam stana je dobar.

Na dan očevida , stan su činile sljedeće prostorije:

R.b.	Prostorija	Tlocrtna površina prostorije	Visina prostorije	Koeficijent korisne vrijednosti	Korisna vrijednost površina	Obujam prostorije -

				površina		prostorija
Bro.	Naziv	m ²	m ¹		Prilog 1. Pravilnika	m ³
Kat						
1	Kuhinja, dnevni boravak, blagovaonica	31,74	2,70	1,00	31,74	85,70
2.	Kupaonica	7,45	2,70	1,00	7,45	20,12
						-
	Ukupno:	39,19			39,19	105,82

Prema etažnom elaboratu stan na katu zgrade činile su slijedeće prostorije:

R.b.	Prostorija	Tlocrtna površina prostorije	Visina prostorije	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina	Obujam prostorije - prostorija
Bro.	Naziv	m ²	m ¹		Prilog 1. Pravilnika	m ³
Kat						
1	Hodnik	3,50	2,70	1,00	3,50	9,45
2.	Soba	12,88	2,70	1,00	12,88	34,78
3.	Kuhinja	12,21	2,70	1,00	12,21	32,97
4.	WC	1,95	2,70	1,00	1,95	5,27
	Ukupno:	30,54			30,54	82,47

Energetski certifikat

Za stan zakonska zastupnica naručitelja vještaku nije predložila energetski certifikat.

Prema čl. 24. Zakona o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), vlasnik zgrade ili njenog posebnog dijela za koji se izrađuje energetski certifikat dužan je prije prodaje, iznajmljivanja, davanja u zakup ili davanja na leasing za zgradu odnosno njen posebni dio pribaviti energetski certifikat

Međutim obzirom na stanje i vrijeme izgradnje stambene zgrade pretpostavka ovog elaborata je da zgrada i stan imaju srednji energetski razred.

Napomena 1.

Ukoliko se zgrada, stan, garaža ili poslovni prostor prodaju u ovršnom postupku, diobi ili se prijenos vlasništva vrši radi osiguranja novačen tražbine ne postoji obveza ishođenja energetskog certifikata.

2.2.2. Poslovne prostorije uređenje na mjestu gospodarskih prostorija stana u prizemlju zgrade

U trenutku očevida prostorije stana u prizemlju zgrade zatečene su građevinski i funkcionalno pripojene lokalu uređenom u južnom dijelu zgrade, iznadprosječnog uređenja i standardne opreme primjerene ugostiteljskoj odnosno poslovnoj djelatnosti što podrazumijeva podove obložene laminatom odnosno parketom, žbukane zidove i stropove zidovi završno obrađeni plemenitom bojom, drvenu unutrašnju i vanjsku stolariju te podžbukni standardni razvod svih instalacija.

Visina ovih prostorija stana je cca 270 cm.

Opći dojam prostorija

Opći dojam prostorija je dobar.

Na dan očevida u prizemlju su bile slijedeće prostorije na mjestima gospodarnih prostorija ranijeg stana:

R.b.	Prostorija	Tlocrtna površina prostorije	Visina prostorije	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina	Obujam prostorije - prostorija
Bro.	Naziv	m ²	m ¹		Prilog 1. Pravilnika	m ³

Prizemlje						
1	Pretprostor (ugost. namjena)	7,60	2,54	0,90	6,84	19,30
2.	Ured (ugost. namjena)	12,06	2,54	0,90	10,85	30,63
3.	Spremište (ugost. namjena)	11,92	2,54	0,90	10,73	30,28
Ukupno:		31,58			28,42	80,21

Prema etažnom elaboratu dio stana u prizemlju zgrade čine su slijedeće prostorije:

R.b.	Prostorija	Tlocrtna površina prostorije	Visina prostorije	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina	Obujam prostorije - prostorija
Bro.	Naziv	m ²	m ¹		Prilog 1. Pravilnika	m ³
Prizemlje						
1	Spremište	13,70	2,54	0,50	6,85	34,80
2.	Spremište	12,00	2,54	0,50	6,00	30,48
3.	WC	2,00	2,54	0,90	2,00	5,08
4.	Konoba	10,00	2,54	0,50	5,00	25,40
Ukupno:		37,70			19,85	95,76

Napomena:

Procjena tržišne vrijednosti za stan na katu zgrade kao i njegove gospodarske prostorije prenamijenjene u poslovne prostorije ugostiteljsko – turističke namjene u prizemlju zgrade, biti će izrađena sukladno površinama prostorija navedenim u etažnom elaboratu:

- za prizemlje..... 37,70 m²

- za kat –(stan) ... 30,54 m²

2.3. Regionalni položaj naselja – grada

Regionalni položaj grada:

Veći gradovi:

Prilazne ceste:

Željeznička postaja:

Autobusni kolodvor

Zračna luka:

Regionalni položaj Voloskog je dobar.

Podjednako udaljeni.

Dobre

Rijeka, zračna udaljenost cca 10,00 km

Rijeka, zračna udaljena cca 12,00 km

Zračna luka Rijeka, zračna udaljena cca 30 km.

2.4. Lokalni položaj nekretnine:

Mikrolokacija:

Mikrolokacija nekretnine je mješovite – stambeno – poslovne namjene iako znatni dio kuća ima kategorizirane smještajne kapacitete.

U okruženju nekretnine nalazi se sva komunalni i urbana infrastruktura.

Objekt je pješački dobro pristupačan, automobilom ograničenih mogućnosti.

Vrsta gradnje u ulici i gradskoj četvrti:

Pretežito višekratne građevine, stambene i stambeno – poslovne namjene kao i zgrada u kojoj se nalazi stan za koji se radi ovaj elaborat.

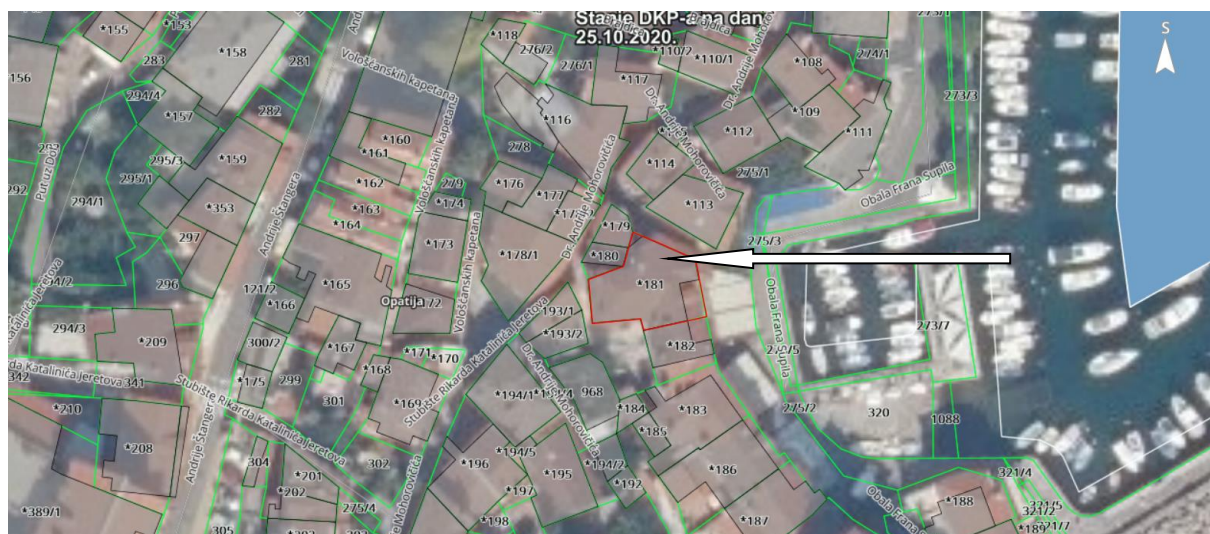
Neželjeni učinci:

Nisu utvrđeni.

Topografija nekretnine:

Prema vizualnoj ocjeni - procjeni u blagom padu prema zapadu i morskoj obali.

Položaj nekretnine moguće je iščitati priložene ortofoto snimke sa uklopljenim katastarskim planom.



2.5. Izgled i oblik

Zgrada:

Sagrađena kao poluugrađeni objekt, etažnosti P +3K, klasičnog arhitektonskog oblikovanja, sagrađena unutar okvirnih gabarita cca 1700 x 1400 cm.

Okućnica:

Okućnica zgrade u kojoj se nalazi stan za koji se radi ovaj elaborat je izgrađena u cijelosti.

Okućnica je relativno mala za ovakav tip izgradnje, gustoća stanovanja je u prosjeku naselja Volosko.

2.6. Infrastruktura, zemljište i dr.

Vrsta ulice:

Cesta sa umjerenim do niskim prometom.

Konstrukcija ulice:

U potpunosti izgrađena, kolnik asfaltiran i opločen kamenim kockama, međutim nogostup uz kolnik ima samo sa jedne strane Obale Frana Supila. NN priključak, vodoopskrbni priključak, priključak i TK priključak. Dispozicija otpadnih voda iz stanova vrši se u izgrađenu javnu kanalizacijsku mrežu.

Rubi uvjeti čestice:

Utvrđeni i vidljivi na terenu.

Granice čestice su na svim stranama vidljive i utvrđene vanjskim nosivim zidovima zgrade.

Tlo, podzemne vode:

Prema vizualnoj procjeni porodno tlo, pretežito kamenitog porijekla sa pokrivkom od tankog sloja humusa.

Zagađenja tla:

Nije testirano niti je zabilježeno.

Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište nezagađeno odnosno čisto.

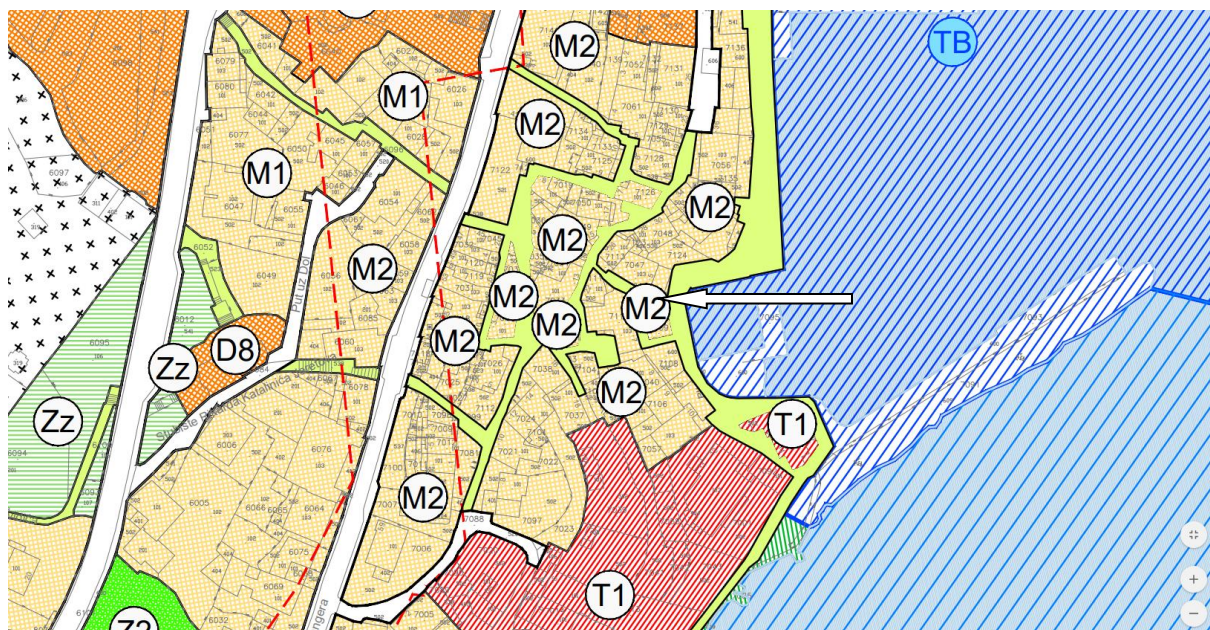
2.7. Upravno pravno stanje, status – vrsta i mjera građevinskog korištenja

Odredbe u UPU Grada Opatija.

Provedbenim odredbama UPU – a Grada Opatije katastarska čestica GRČ. 181 k.o. Volosko definirana je kao građevinsko zemljište sa namjenom izgradnje objekata mješovite namjene te izgradnje poslovnih i javnih i društvenih objekata kojima namjena nije inkompatibilna sa pretežitom namjenom prostora kao zonom poslovanja.

Izvod iz UPU Grada Opatija

Izvor: https://www.opatija.hr/files/file/pregled%20prostornih%20planova/2019/TiD-UPU1-2019/1---koristenje-i-namjena-povrsina_IDUPUO_2019_1.1.pdf

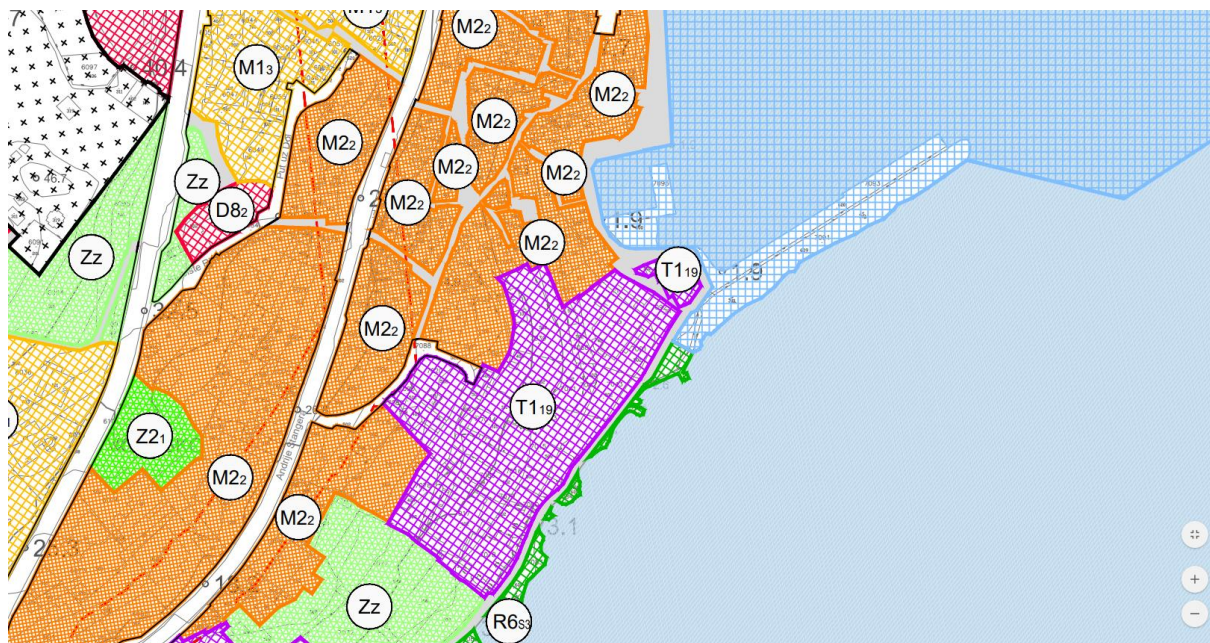


Legenda:

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA

- S STAMBENA NAMJENA
- M MJEŠOVITA NAMJENA
(M1 - pretežito stambena, M2 - pretežito poslovna)
- D JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
(D1 - upravna, D2 - socijalna, D3 - zdravstvena, D4 - predškolska, D5 - školska, D7 - kultura, D8 - vjerska, D9 - udruge, D10 - višenamjenska)
- K GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
(K - višenamjenska, K1 - pretežito uslužna, K2 - pretežito trgovačka, K3 - komunalno-infrastrukturna, K4 - uslužno trgovačka)
- T GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA
(T1 - hotel, T2 - turističko naselje, U - ugostiteljstvo)
- R SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
(R1 - sport, R2 - rekreacija)
- Z1 JAVNE ZELENE POVRŠINE
(Z1 - javni park, Z2 - dječje igralište, Z3 - botanički vrt)

Kartografski prikaz 4.1A - Uvjeti gradnje:

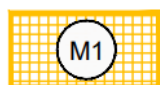


Legenda:

UVJETI GRADNJE GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



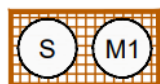
ZONE STAMBENE NAMJENE
(S₁, S₂, S₃, S₄ i S₁₂)



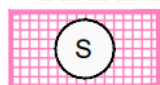
ZONE MJEŠOVITE STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE
(M₁₁, M₁₂, M₁₃, M₁₅ i M₁₁₃)



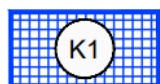
ZONE MJEŠOVITE POSLOVNO-STAMBENE NAMJENE
(M₂₁, M₂₂ i M₂₃)



ZONE STAMBENE I MJEŠOVITE STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE
(S₅, S₆, S₇, S₈, S₉, M₁₄, M₁₆, M₁₇, M₁₈, M₁₉ i M₁₁₀, M₁₁₁ i M₁₁₂)
VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE



ZONE STAMBENE NAMJENE
(S₁₀) VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE



ZONE POSLOVNE NAMJENE
(K_{PO}, K_S, K_T, K₁₁, K₁₂, K₂₁, K₂₂, K₂₃, K₂₄, K₂₅, K₃₁, K₄₁ i K_D)

Zaključno:

Sukladno utvrđenom namjena stana je je kompatibilna sa namjenom područja određenom prostorno planskom dokumentacijom Grada Opatija.

2.8. Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja:

Registrirana i neregistrirana prava:

Ograničenja u korištenju nekretnine – nekretnina prema ZK stanju nisu utvrđena.

2.9. Razvojno stanje naselja – grada:

Razvojno stanje:

Razvojno stanje naselja Volosko je dobro.

2.10. Porezno stanje:

Porezno stanje nekretnine:

Na stjecanje vlasništva plaća se porez na dodanu vrijednost (PDV) :

1. na tržišnu vrijednost novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja) ,
2. na tržišnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
3. na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržišne vrijednosti građevine ili njezinih dijelova ako su oni predmetnom stjecanja vlasništva,
4. na zemljište na kojemu se nalazi građevina,
5. na građevinsko zemljište prema posebnim propisima o gradnji.
6. na tržišnu vrijednost novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja) ,
7. na tržišnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
8. na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržišne vrijednosti građevine ili njezinih dijelova ako su oni predmetnom stjecanja vlasništva,
9. na zemljište na kojemu se nalazi građevina,
10. na građevinsko zemljište prema posebnim propisima o gradnji.

PDV se ne plaća na :

1. isporuke (promet) građevine i njihovih dijelova ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo više od dvije godine,
2. na negrađevinka i poljoprivredna zemljišta.

Porezna osnovica:

Prilikom stjecanja nekretnina javnim natječajem, javnom prodajom ili u stečajnom postupku, diobom i slično ... porezna osnovica je vrijednosti što ju je stjecatelj dao ili platio za stečenu – kupljenu nekretninu.

11. U vrijeme procjene PDV iznosi je 25% a porez na promet nekretnina 3 %.

2.11. Sadašnje korištenje i najamno stanje:

Sadašnje korištenje:

Stan – prizemlje:

Na dan očevida prizemlju kojem se može pristupiti samo kroz ugostiteljski lokal moglo se koristiti samo od strane korisnika lokala što vještak nije provjeravao.

Stan – kat:

Na dan očevida stan na katu zgrade kojem se može pristupiti direktno sa ulice pokazivao je gospodin Tomislav Šepić pa je pretpostavka da isti navedeni gospodin i stan i koristi.

Najam:

Najam nekretnine – stana na katu zgrade nije utvrđen niti su zz naručitelja, a niti g. Tomislav Šepić, obraćali pozornost vještaku na ovu okolnost.

Najam nije iskazivan niti za poslovne prostorije u prizemlju ali za pretpostaviti je da ih se koristi temeljem pravnog posla.

3. Zajednički dijelovi nekretnine:

Zajednički dijelovi nekretnine:

Zajednički dijelovi nekretnine su : temelji, podrum, dimnjaci, nosivi zidovi, (fasadni i nosivi), stropne konstrukcije, nenastanjivo potkrovlje, unutrašnje stubište, vanjski priključci zgrade na komunalnu infrastrukturu kao i zemljište ispod zgrade.

4. Pravo na posebno korištenje:

Pravo na posebno korištenje:

Pravo na posebno korištenje po zk. stanju niti očevidom nisu utvrđena.

Prihod od zajedničkog vlasništva:

Prihod od zajedničkog vlasništva nije utvrđen.

Pričuva / fond za održavanje:

Nije uspostavljena koliko je vještaku poznato.

5. Opći dojam cijelog objekta:

Opći dojam cijelog objekta:

Opći dojam cijelog objekta je zadovoljavajući do dobar.

6. Opći dojam nekretnina za koje se radi ovaj elaborat:

Opći dojam stana na katu zgrade a i poslovnih prostorija u prizemlju je dobar.

7. Razvojni potencijal- mogući način korištenja:

Mogući način korištenja nekretnine definiran je izvršenom rekonstrukcijom, za stan na katu očekivana namjena je stanovanje, iznajmljivale tijekom turističke sezone ukoliko se kategorizira kao apartman, poslova tiha uslužna djelatnost i djelatnost koja se može obavljati u stanu.

Sve relativno čiste poslovne i uslužne djelatnosti koje nemaju štetnih emisija u okoliš.

Za poslovne prostorije u prizemlju obzirom da su graditeljski, instalacijama i funkcionalno pripojene lokalu u prizemlju zgrade za očekivati je da će zadržati tu namjenu i dalje jer je povrat u ranije stanje neekonomičan i nefunkcionalan.

ODREĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1/ Uvod

Tržna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 4. stavak 1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Za izradu pojedine procjene Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15, i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), preporuča korištenje jedne od slijedećih propisanih metoda:

- poredbene metode,
- prihodovne metode i/ ili
- troškovne metode.

Metoda se odabire prema vrsti pojedine nekretnine uzimajući u obzir odrednice Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina te raspoložive podatke.

Tržna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

Ukoliko se koristi više metode jedna je osnova a ostale služe za potporu ili provjeru rezultata (članak. 23. točka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15).

Metode procjene tržne vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine jesu:

a/ Poredbene metoda – za zemljište, stanove, poslovne prostore, zakup poslovnih prostora, najam stanova kao i potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata.

b/ Prihodovan metoda – za nekretnine na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

c/ Troškovna metoda - za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

Poredbena metoda

Poredbena metoda se u prvom redu koristi za utvrđivanje tržne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta a koristi se i za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža, pomoćnih građevina, garažnih i parkirališnih mjesta, plovnih prostora i slično, a temelji se na poredbi nekretnine za koje se radi procjena s nekretninom koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju (maksimalno 4 godine), koje s procjenjivanom nekretninom imaju – pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Poredbenom metodom se tržna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Prihodovan metoda

Prihodovna metoda je temeljena na godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti uslijed temeljem zakupa ili najma na tržištu (čl. 43. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15), a koristi se prvenstveno za procjenu tržne vrijednosti nekretnina na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

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

Faktor kapitalizacije je kamatna stopa na nekretninu kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama na nekretnine i vrijednosti prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevine (čl. 4. stavak 1. točka 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Troškovna metoda

Troškovna metoda temelji se na izračunu troškova građenja, po današnjim standardima i zahtjevima stanovanja, građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu građevine, ugrađene i primijenjene materijale za gradnju, tehnologiju građenja i opremu procjenjivanje građevine..

Troškovna vrijednosti procjenjivane nekretnine dolazi iz troškovne vrijednosti novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajuće uzgredne (prateće) troškove i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje poredbenom metodom.

Ova metoda prvenstveno je premjerana za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti kojima svrha nije ostvarivanje prihoda posebno za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

Troškovna metoda može se koristiti i kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatak vrijednosti nakon odbitka navedenih troškova rekonstrukcije i modernizacije.

Troškovna metoda koristi se i kod procjene vrijednosti ulaganja u građevinu.

Troškovna metoda prilagođava se tržištu (čl. 25. Pravilnika ..) koeficijentom za prilagodbu koji se izvodi iz odnosno prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima istih nekretnina.

Likvidacijski postupak procjene vrijednosti

Sukladno čl. 34. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15). za zgradu koja se može – mora odmah ukloniti tržišna vrijednost utvrđuje se kao tržišna vrijednost zemljišta umanjena za troškove rušenja, odvoza i čišćenja terena i uvećana za plaćene doprinose.

Odabir metode procjene

Činjenicom da se radi procjena nekretnine koja je rekonstrukcijom privedena dvjema različitim namjenama i način izrade procjene potrebno je prilagoditi novonastalim uvjetima.

Stan na katu koji čini Samsonu uporabnu cjelinu procijeniti će poredbenom metodom koja je prikladna za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovakvih nekretnina (stanova i poslovnih prostora).

Poslovne prostorije u prizemlju obzirom da ne čine samostalnu uporabnu cjelinu prikladnu za izvršavanja samoglasničkih prava procijeniti će dohodovnom metodom temeljena na godišnjem prihodu koji nekretnina (ove prostorije) može ostvariti uslijed temeljem zakupa ili najma na tržištu (čl. 43. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina , NN 105/15).

Način izrade procjene vrijednosti stanova poredbenom metodom

Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), razrađene su metode procjene vrijednosti nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

Tako Pravilnik prema vrsti nekretnine koja se procjenjuje predlaže primjenu propisane prikladne metode, u konkretnom slučaju je to poredbena metoda koja je prikladna za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovakvih nekretnina (stanova i poslovnih prostora).

Poredbenom metodom procjena vrijednosti određuje se poredbenom metodom **iz najmanje tri** kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Podatke o kupovinama pribavio sam sa portala <https://nekretnine.mgipu.hr>

Zbog odstupanja u obilježjima i općim vrijednosnim odnosima procjenjivane i poredbenih nekretnina za izračun održivog prihoda koristiti će se postupci:

- međuvremenskog izjednačenje cijena (indeks cijena nekretnina) obzirom na vrijeme zaključana ugovora o zakupu poredbenih nekretnina.
Za ovaj postupak koristiti će se podacima portala Državnog zavoda za statistiku koji ima specijalizirani portal i objavljuje indekse cijena stambenih nekretnina od 2008. godine.
- interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju podudarna obilježja (lokaciju, izgrađenost, komunalnu opremljenost i sl.) prostora ako nekretnine pokazuju dovoljno podudarnosti sve ako razlike ne prelaze 40% izlazne vrijednosti (čl. 19. Pravilnika..) .

Podaci za procjenu vrijednosti stana

Podatke o kupovinama stanova u najbližem okruženju pribavio sam na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>.

Podaci za procjenu vrijednosti temelje se na dostupnim kupovinama koje sukladno čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina pojedinačno ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Kako je tržište nekretninama na području Voloskog srednjeg do niskog intenziteta sa nekoliko registriranih kupovina to sam za izračun uzeo podatke o kupinama stanova bližeg okruženja koji stanovi sa procjenjivanim stanom imaju dovoljno podudarnih obilježja (čl. 35. stavak 2. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 105/15).

Na portalu eNekrentine prileže podaci o kupovinama stanova i apartmana u bližem okruženje procjenjivane nekretnine (bez iskazanog PDV – a) kako slijedi:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena kn	Cijena (zaokruženo) kn/m ²	Ugovor (datum)
1.	GRČ 179	Vasanska	906 770	Stan	52,07	1 523 654	29.262,00	25.01.2018.
2.	91/5	Volosko	1 126 531	Stan	75,41	2 666 702	35.363,00	13.06.2019.
3.	GRČ.150/1	Opatija	906 768	Stan	54,55	1 302 337	23.874,00	26.02.2018.
4.	GR. 334	Volosko	906 781	Stan	60,74	2 455 206	40.422,00	28.03.2018.
5.	447/2	Ičići	1 184 636	Stan	73,25	2 005 321	27.363,00	11.11.2019.
6.	447/2	Ičići	1 061 635	Stan	49,70	1 112 201	22.378,00	23.02.2019.
7.	GRČ.181	Volosko		Stan	41,34	750 000	18.142,00	07.12.2017.
8.	764	Volosko	1 200 643	Stan	56,31	1 752 000	31.113,00	04.10.2019.
9.	GRČ.336	Volosko	1 141 767	Stan	55,66	1 623 722	29.172,00	14.08.2019.
10.	152/2	Volosko	1 296 422	Stan	115,80	2 709 383	23.397,00	19.05.2020.
11.	830	Volosko	1 328 951	Stan	71,78	1 542 830	21.494,00	04.09.2020.

302.338,00
 Prosjek 27.458,00
 +/-30%
 19.221,00 do 35.694,00 kn

Eliminiranjem netipičnih iznosa - kupovina koje pojedinačno odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (članka 4. stavak 3. Pravilnika ..), imamo slijedeću sliku vrijednosti prije međuvremenog i interaktivnog izjednačenja

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena kn	Cijena (zaokruženo) kn/m ²	Ugovor (datum)
1.	GRČ 179	Vasanska	906 770	Stan	52,07	1 523 654	29.262,00	25.01.2018.
2.	91/5	Volosko	1 126 531	Stan	75,41	2 666 702	35.363,00	13.06.2019.
3.	GRČ.150/1	Opatija	906 768	Stan	54,55	1 302 337	23.874,00	26.02.2018.
5.	447/2	Ičići	1 184 636	Stan	73,25	2 005 321	27.363,00	11.11.2019.
6.	447/2	Ičići	1 061 635	Stan	49,70	1 112 201	22.378,00	23.02.2019.
8.	764	Volosko	1 200 643	Stan	56,31	1 752 000	31.113,00	04.10.2019.
9.	GRČ.336	Volosko	1 141 767	Stan	55,66	1 623 722	29.172,00	14.08.2019.
10.	152/2	Volosko	1 296 422	Stan	115,80	2 709 383	23.397,00	19.05.2020.
11.	812	Volosko	1 328 951	Stan	71,78	1 542 830	21.494,00	04.09.2020.

243.774,00
 Prosjek 27.086,00
 +/-30%
 18.960,00 do 35.212,00 kn

Daljnjom eliminacijom netipičnih iznosa - kupovina koje pojedinačno odstupa za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (članka 4. stavak 3. Pravilnika ..), imamo slijedeću sliku vrijednosti prije međuvremenog i interaktivnog izjednačenja

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu	Cijena kn	Cijena (zaokruženo) kn/m ²	Ugovor (datum)
					m ²			
1.	GRČ 179	Vasanska	906 770	Stan	52,07	1 523 654	29.262,00	25.01.2018.
2.								
3.	GRČ.150/1	Opatija	906 768	Stan	54,55	1 302 337	23.874,00	26.02.2018.
5.	447/2	Ičići	1 184 636	Stan	73,25	2 005 321	27.363,00	11.11.2019.
6.	447/2	Ičići	1 061 635	Stan	49,70	1 112 201	22.378,00	23.02.2019.
8.	764	Volosko	1 200 643	Stan	56,31	1 752 000	31.113,00	04.10.2019.
9.	GRČ.336	Volosko	1 141 767	Stan	55,66	1 623 722	29.172,00	14.08.2019.
10.	152/2	Volosko	1 296 422	Stan	115,80	2 709 383	23.397,00	19.05.2020.
11.	812	Volosko	1 328 951	Stan	71,78	1 542 830	21.494,00	04.09.2020.

208.411,00
 Prosjek 26.051,00
 +/-30%
 18.236,00 do 33.866,00 kn

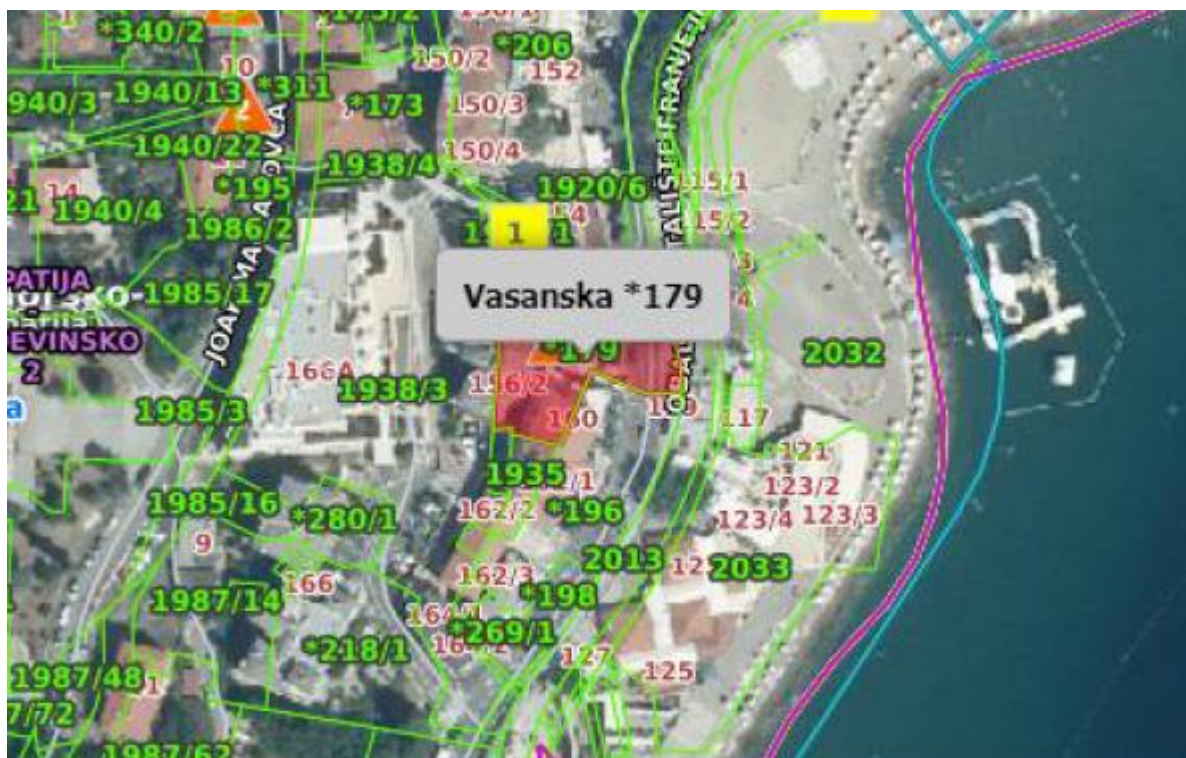
Kako sve preostale navedene kupovine pojedinačno ne odstupa za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te ću za daljnji izračun za izvođenje cijene procjenjivane nekretnine uzeti sve navedene kupovine.

Dakle u daljnji izračun uzimam:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu	Cijena kn	Cijena (zaokruženo) kn/m ²	Ugovor (datum)
					m ²			
1.	GRČ. 179	Vasanska	906 770	Stan	52,07	1 523 654	29.262,00	25.01.2018.
2.	GRČ.150/1	Opatija	906 768	Stan	54,55	1 302 337	23.874,00	26.02.2018.
3.	447/2	Ičići	1 184 636	Stan	73,25	2 005 321	27.363,00	11.11.2019.
4.	447/2	Ičići	1 061 635	Stan	49,70	1 112 201	22.378,00	23.02.2019.
5.	764	Volosko	1 200 643	Stan	56,31	1 752 000	31.113,00	04.10.2019.
6.	GRČ.336	Volosko	1 141 767	Stan	55,66	1 623 722	29.172,00	14.08.2019.
7.	152/2	Volosko	1 296 422	Stan	115,80	2 709 383	23.397,00	19.05.2020.
8.	812	Volosko	1 328 951	Stan	71,78	1 542 830	21.494,00	04.09.2020.

Razmatranje poredbenih nekretnina :

1/ K.č. GRČ. 179 k.o. Vasanska,



2/ K.č. GRČ 150/1 Opatija



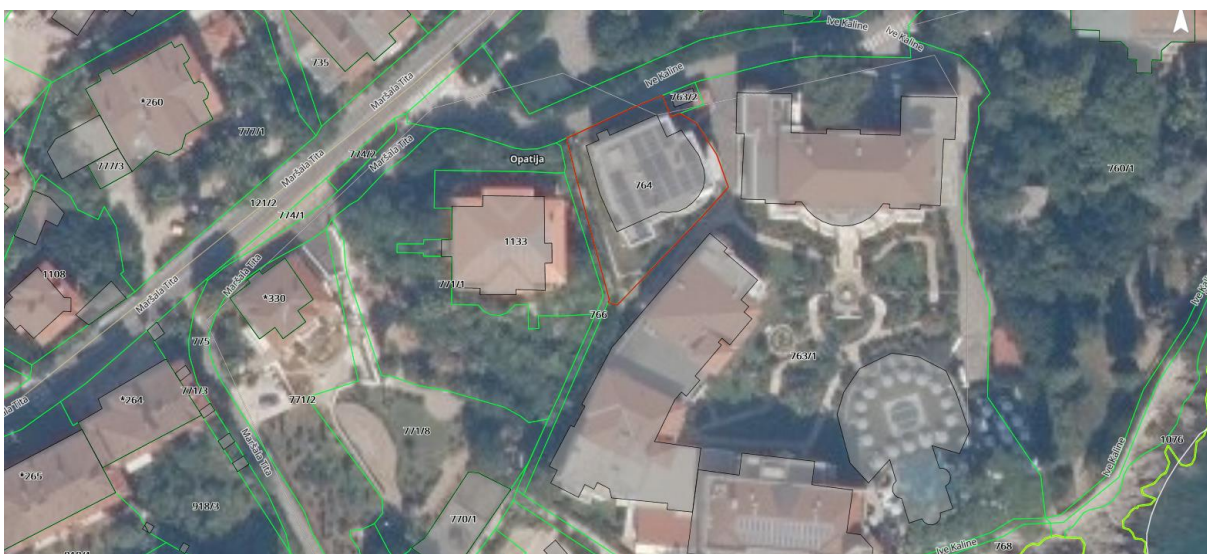
3/ K.č. 147/2 k.o. Ičići



4/ K.č. 147/2 k.o. Ičići



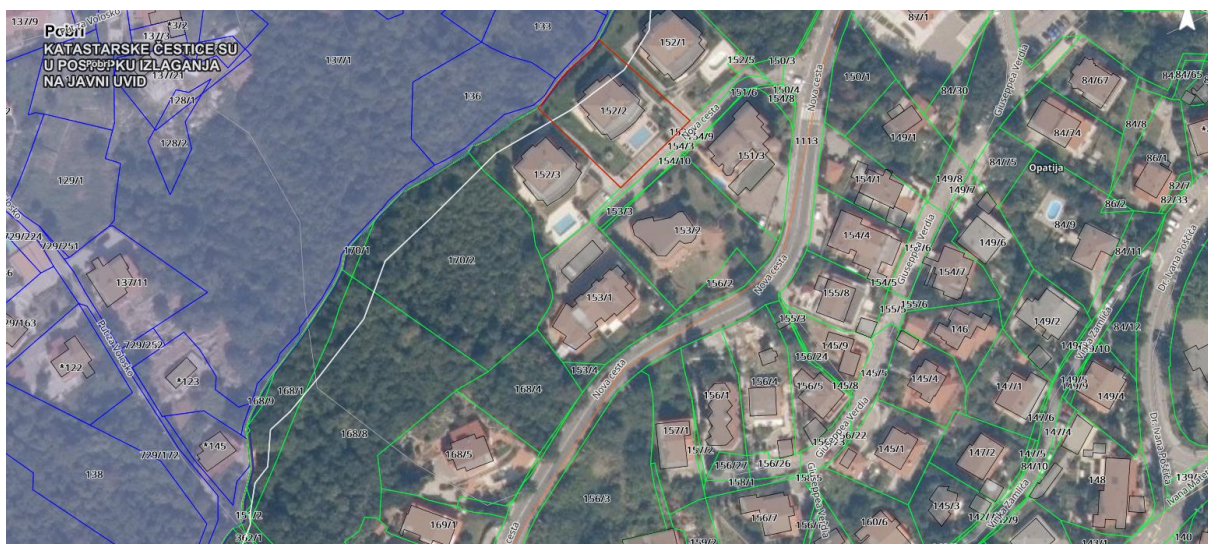
5/ K.č. 764 k.o. Volosko



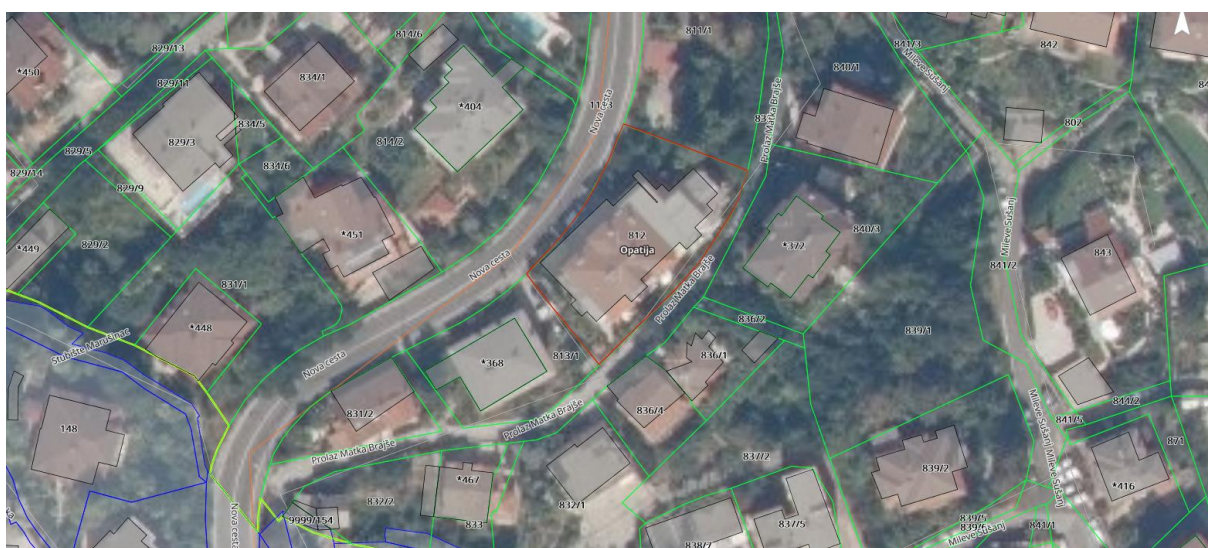
6/ K.č. GRČ. 336 k.o. Volosko



7/ K.č. 152/2 k.o. Volosko



8/ K.č. 812 k.o. Volosko



Pristup procjeni i način vrednovanja

Izračun tržišne vrijednosti stana – apartmana na katu zgrade poredbenom metodom na temelju postignutih tržišnih cijena stanova sličnih obilježja.

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz slijedeće etape

- 1) Međuvremenskog izjednačenje cijena
- 2) Interaktivnog izjednačenje cijena
- 3) Ocjene kvalitativnih obilježja

1) Međuvremenskog izjednačenje cijena

Budući da se vrijeme vrednovanja utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetnog stana za koji se radi ova procjena razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje cijene poredbenih nekretnina prilagođavaju se danu vrednovanja međuvremenskim izjednačenjem cijena sukladno čl. 3. stavak 1. podstavka 18., čl. 23. stavak 4. postavaka 1. Zakona i čl. 6. i 7. Pravilnika.

2) Interaktivno izjednačenje cijena

Interaktivno izjednačenje cijena provodi se za odstupanja u kakvoći stana sukladno čl. 23. stavak 4. postavaka 2. Zakona i čl. 8., 14., 15., 18. i 19. Pravilnika... korištenjem koeficijenta iz Priloga .. Pravilnika i to:

- Prilog 5. – Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi
- Prilog 6. – Utjecaj buke na vrijednost nekretnine.
- Prilog 7. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.
- Koeficijente obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara (članak 8. stavak 1. Pravilnika).

3) Ocjena kvalitativnih obilježja

Ako se kvalitativno obilježje nekretnine utvrđivanja tržišne vrijednosti razlikuje od nekretnina sa kojima se uspoređuje ocjenu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara provodi se ocjenom njihovih kvalitativnih obilježja.

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara navedena su donjoj Tablici, kao i koeficijenti navedenih obilježja, pri čemu je potrebno istaći da se postupkom izjednačenja cijena za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti i usporediva nekretnina imaju isto obilježje cijena se ne mijenja odnosno obrnuto za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od usporediva nekretnine.


Pozitivni koeficijent za preračunavane znači da je procjenjivana nekretnina zbog promatranog obilježja „vrjednija“ i obrnuto za slučaj da koeficijenata za preračunavanje ima negativan predznak.

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 26. listopada 2020. godine (Jadransko područje)

Izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2016/13-01-02_04_2016.htm

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾****Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.****Users are kindly requested to state the source.**

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	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
	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

Procjena stana - 3. Suvlasnički dio: 1 / 6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -3) k.č. GRČ. 181 k.o. Volosko

Podaci

Površina stana prema zemljišno knjižnom stanju

--

Površina stana prema etažnom elaboratu

30,54 m²

Položaj u zgradi

Prvi kat

Pripadci stana:

(prizemlje - procjenjuju se zasebno)

Korisna vrijednost površina stana :

30,54 m²

Utjecaj okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

Prosječni standard

Utjecaj smanjenog komfora

Nije pod utjecajem

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.	Usporedba 5.	Usporedba 6.	Usporedba 7.	Usporedba 8.
A/	Opći podaci								
1.	Datum zaključenja ugovora	25.01.2018.	26.02.2018.	11.11.2019.	23.02.2019.	04.10.2019.	14.08.2019.	19.05.2020.	04.09.2020.
2.	Lokacija stana	Opatija	Opatija	Ičići	Ičići	Opatija	Opatija	Volosko	Opatija
	Obala Frana Supila 6	M. Tita 55	M. Tita 103	Liburnijska 5	Liburnijska 5	Ive Kalina	M. Tita	Nova Cesta	Prolaz Matka Brajše
	Stambeno – poslovna zgrada	Višestambena zgrada	Višestambena zgrada	Višestambena zgrada	Višestambena zgrada	Stambena zgrada - blok	Višestambena zgrada	Višestambena zgrada	Višestambena zgrad
	K.č. GRČ. 181	GRČ. 179	GRČ.150/1	447/2	447/2	764	GRČ.336	152/2	812
	K.o. Volosko	Vasanska	Opatija	Ičići	Ičići	Volosko	Volosko	Volosko	Volosko
3.	Izvor podataka	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
	https://nekretnine.mgipu.hr								
5.	Površina stana po <u>z.k.</u> stanju – u prometu								
	30,54 m²	52,07 m²	54,55 m²	73,25 m²	49,70 m²	56,31 m²	55,66 m²	115,80 m²	71,78 m²
5.	Iznos – cijena kn/m²	29.262,00	23.874,00	27.363,00	22.378,00	31.113,00	29.172,00	23.397,00	21.494,00
6.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
7.	Rezultat nakon korekcije potražnje	29.262,00	23.874,00	27.363,00	22.378,00	31.113,00	29.172,00	23.397,00	21.494,00
B/	Međuvremensko izjednačenje cijena								
8.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Jadransko područje) izvor: www.dzs.hr 26. listopada 2020.	110,54	110,54	120,35	118,67	120,35	118,05	126,30	127,30
9.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan procjene ..26.10.2020.	127,30	127,30	127,30	127,30	127,30	127,30	127,30	127,30
	Korekcija za Q2/2020 do Q3/2020= 126,30 + 1,00 = 127,30								
10.	Faktor korekcije B/A	1,15	1,15	1,06	1,07	1,06	1,08	1,00	1,00
11.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja								
	Kn/m²	33.651,00	27.455,00	29.005,00	23.944,00	32.980,00	31.506,00	23.397,00	21.494,00
C/	Interaktivno izjednačenje cijena								
12.	Odnos površina								
	30,54 m²	52,07 m²	54,55 m²	73,25 m²	49,70 m²	56,31 m²	55,66 m²	115,80 m²	71,78 m²
	Faktor korekcije	+ 10,00	+10,00	+15,00	+15,00	+10,00	+10,00	+2000	+15,00
	0,00 – 15,00 +/- 0,00								
	15,00 – 30,00 +/- 10,00								
	30,00 – 60,00 +/- 15,00								
	Više od 60,00 +/- 20,00								
13.	Položaj prostora – etaža								
	Prvi kat	II. kat	Prizemlje	Suteran	Suteran	II. kat	Nepoznato	Nepoznato	Nepoznato
	Faktor korekcije	+8,00	+8,00	+16,00	+16,00	+8,00	0,00	0,00	0,00
	Podrum - 16,00								
	Prizemlje - 8,00								
	Zadnja etaža +/- 0,00								

	1.kat - pred. et.	+ 8,00							
14.	Lokacija – zona naselja								
	Volosko	Opatija	Opatija	Ičići	Ičići	Opatija	Opatija	Volosko	Opatija
	Obala Frana Supila	M. Tita 55	M. Tita 103	Liburnijska 5	Liburnijska 5	Ive Kalina	Ulica M. Tita	Nova Cesta	Prolaz Matka Brajše
	kbr. 6	55	103	5	5	45	57	18A	63
	Ista zona uređenja	Ista zona uređenja	Ista zona uređenja	Ista zona uređenja	Ista zona uređenja	Ista zona uređenja	Ista zona uređenja	Ista zona uređenja	Ista zona uređenja
	Faktor korekcije	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ista zona	+/- 0,00							
	Različita	+/-							
	Lijepi krajolik – pogled	+/- 0,00							
		Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
	Faktor korekcije	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15.	Infrastruktura lokacije	Ista	Ista	Ista	Ista	Ista	Ista	Ista	Ista
	Komplet -								
	Faktor korekcije	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ista opr.	+/- 0,00							
	Različita opr.	+/-							
16.	Ostalo – uređenje stana								
	Prosječni	Prosječni standard	Prosječni standard	Prosječni standard	Prosječni standard	Prosječni standard	Prosječni standard	Prosječni standard	Prosječni standard
	Faktor korekcije	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ispod standarda	+/- 8,00							
	Prosječni standard	+/- 0,00							
	Optimalni standard	+/- 8,00							
17.	Utjecaj prava služnosti								
	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem
	Faktor korekcije	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Pod utjecajem	0,05-0,50							
	Nije pod utj.	1,00							
18.	Smanjeni komfor – prolaz ispod zgrade, blizina kolodvora, blizina kotlovnice, trafostanice, prometnice, susjedne građevine i sl.								
	Pod utjecajem – prometnice i susjedne građevine	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem
	Faktor korekcije	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
	Pod utjecajem	0,05-0,50							
	Nije pod utj.	0,00							
19.	Kontrola - ukupna korekcija (manje od +/-40 %)	+8,00 %	+8,00 %	+21,00 %	+21,00 %	+10,00 %	+0,00 %	+0,00 %	+0,00 %
20.	Ukupno korigirana cijena	36.343,00	29.651,00	35.096,00	28.972,00	36.278,00	31.506,00	23.397,00	21.494,00
21.	Srednja vrijednost – meduvremenski i interaktivno izjednačena cijena (kn/m²)	30.342,13 kn/m²							
D/	Kontrola – statistička obrada podataka								
22.	Prosjek - zaokruženo	30.342,00 kn/m²							
	Prosjek	- 30.342,00 -							
23.	Apsolutno odstupanje od prosjeka	6.001,00	691,00	4.754,00	1.370,00	5.963,00	1.164,00	6.945,00	8.848,00
24.	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	19,77	2,28	15,66	4,51	19,56	3,83	22,88	29,16
25.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	36.012.001,00	477.481,00	22.605.516,00	1.876.900,00	35.557.369,00	1.354.896,00	48.233.025,00	78.287.104,00
26.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 23: 4)	28.046.786,50							
27.	Standardna devijacija								
	(kvadratni korijen iz varijance)	5.295,92							
28.	Dvostruka standardna devijacija	10.591,84							
29.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
30.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost stana iznosi **30.342,00 kn/m²** bez uključenog eventualnog PDV – a.

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine

Posebna odstupanja koja utječu na tržišnu vrijednost nekretnine su:

- stanje održavanja,
- građevinske štete,
- građevinski popravci
- zastarjelost
- dovršenost,
- stanje zakonitosti i sl.,

ocjenom kojih jediničnu tržišnu vrijednost nekretnine izračunatu u ranijem dijelu elaborata korigiramo za navedena odstupanja kako slijedi:

	Opis odstupanja	Ocjena	Koeficijent odstupanja
1.	Stanje održavanja	Iznadprosječno	+ 5,00 %
2.	Građevinske štete	Nisu utvrđene	+ 0,00 %
3.	Građevinski popravci i rekonstrukcije	Nije potrebno	+ 0,00 %
4.	Zastarjelost	Ne	+ 0,00 %
5.	Dovršenost	Dovršen i funkcionalno ispravan stambeni prostor	+ 0,00 %
6.	Stanje zakonitosti	Nezakonita rekonstrukcija	-15,00 %
Ukupno odstupanje:			-10,00 %

Zaključak

Dakle slijedom iznesenog korigirana jedinična tržišna vrijednost nekretnine - stana iznosi:

30.342,00 kn/m² x 0,90 = 27.307.80 kn/m²

Izračun tržišne vrijednosti stana

Tržišna vrijednost nekretnine - stana na katu zgrade prema izračunu $T_v = M^2 \times J_{tv} = 30,54 \text{ m}^2 \times 27.307,80 \text{ kn/m}^2 = 833.980,21 \text{ kn}$ odnosno **zaokruženo 834.000,00 kn i/ili 110.153,09 €.**

Napomena:

Iskazivanje procijenjene vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika):

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotine,
- vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

PROCJENA VRIJEDNOST POSLOVNIH PROSTORIJA STANA U PRIZEMLJU PRIHODOVNOM METODOM

Način izrade procjene – pristup

Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15), razrađene su metode procjene vrijednosti nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

U konkretnom slučaju obzirom da se procjenjuju prostori ugostiteljske namjene izračun tržišne vrijednosti raditi će se temeljem prihodovne metode kako to Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina dopušta. Prihodi u prihodovnoj metodi utvrđuju se temeljem prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihod) sukladno čl. 39. Pravilnika o metodama procjene.

Podaci za procjenu prihoda

Činjenicom da se procjenjuje dio postojećeg poslovnog prostora potrebno je utvrditi prihod koji bi se mogao ostvarivati prema sadašnjem stanju za ovakve prostore na tržištu.

Podaci na procjenu prihoda temelje se dakle na cijenama zakupnina poredbenih privatnih ili drugih poslovnih nekretnina na području naselja Volosko i Opatije.

Podaci za procjenu prihoda

Podaci na procjenu prihoda temelje se na zakupninama poslovnih prostora na području grada Opatije koji sa predmetni prostorom imaju dovoljno podudarnih obilježja.

Slijedom navedenog referentna cijena najma za predmetni poslovni prostor iznosila bi :

Re.	Broj	Katastarska	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor –
-----	------	-------------	--------	---------	----------	--------	--------	----------

br.	katastar. čestice	općina			u prometu	zakupa	zakupa po jedinici mjere (zaokruženo)	datum zaključenja
					m ²	kn	kn/m ²	(datum)

1.	377/1	Opatija	1 3251 44	Poslovni prostor	70,00	19.536,00	279,08	07.09.2020.
2.	415	Opatija	872 939	Poslovni prostor	85,00	25.500,00	300,00	16.02.2018.
3.	1371	Opatija	901 457	Poslovni prostor	35,00	19 980	570,85	03.04.2018.
4.	377/1	Opatija	1 325 144	Poslovni prostor	129,50	19 536,00	150,85	07.09.2020.
5.	834	Opatija	901 422	Poslovni prostor	47,67	15 638,00	370,00	30.04.2018.
6.	390	Opatija	873 642	Poslovni prostor	30,73	7.440,00	242,11	17.01.2018.
7.	412	Opatija	872 931	Poslovni prostor	15,00	2.000,00	133,33	22.03.2018.

Prosjeck: 2.046,22
292,32
+/- 30 %
204,64 – 380,01

Eliminiranjem netipičnih iznosa zakupa - najma koje pojedinačno odstupaju za više od 30% od prosječne cijene zakupa – najma poredbenih nekretnina (članka 4. stavak 3. Pravilnika ..), imamo slijedeću sliku vrijednosti:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu	Cijena zakupa	Cijena zakupa po jedinici mjere (zaokruženo)	Ugovor – datum zaključenja
					m ²	kn	kn/m ²	(datum)

1.	377/1	Opatija	1 3251 44	Poslovni prostor	70,00	19.536,00	279,08	07.09.2020.
2.	415	Opatija	872 939	Poslovni prostor	85,00	25.500,00	300,00	16.02.2018.
5.	834	Opatija	901 422	Poslovni prostor	47,67	15 638,00	370,00	30.04.2018.
6.	390	Opatija	873 642	Poslovni prostor	30,73	7.440,00	242,11	17.01.2018.

Prosjeck: 297,79
+/-30%
208,46 – 387,12

Daljinom eliminacijom netipičnih iznosa zakupa - najma koje pojedinačno odstupaju za više od 30% od prosječne cijene zakupa – najma poredbenih nekretnina (članka 4. stavak 3. Pravilnika ..), imamo slijedeću sliku vrijednosti:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu	Cijena zakupa	Cijena zakupa po jedinici mjere (zaokruženo)	Ugovor – datum zaključenja
---------	------------------------	--------------------	--------	---------	--------------------	---------------	--	----------------------------

					m ²	kn	kn/m ²	(datum)
1.	377/1	Opatija	1 3251 44	Poslovni prostor	70,00	19.536,00	279,08	07.09.2020.
2.	415	Opatija	872 939	Poslovni prostor	85,00	25.500,00	300,00	16.02.2018.
5.	834	Opatija	901 422	Poslovni prostor	47,67	15 638,00	370,00	30.04.2018.
Prosjeck:							316,36	
							+/-30%	
							214,46 – 411,26	

Kako preostale navedene zakupnine – najamnine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne cijene zakupa- najma poredbenih nekretnina te će za daljnji izračun za izvođenje cijene procjenjivane nekretnine uzeti njihov prosjek koji u naravi predstavlja održivu najamninu poslovnog prostora. Prema navedenom održiva najamnina za premetne prostore na promatranoj lokaciji iznosila bi cca 316,36 kn/m².

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine

Posebna odstupanja koja utječu na tržišnu vrijednost nekretnine i zakupa su:

- stanje održavanja,
- građevinske štete,
- građevinski popravci
- zastarjelost
- dovršenost, funkcionalnost i sl
- stanje zakonitosti i sl.,

ocjenom kojih jediničnu tržišnu vrijednost nekretnine izračunatu u ranijem dijelu elaborata korigiramo za navedena odstupanja kako slijedi:

	Opis odstupanja	Ocjena	Koeficijent odstupanja
1.	Stanje održavanja	Iznadprosječno	+ 5,00 %
2.	Građevinske štete	Nisu utvrđene	+ 0,00 %
3.	Građevinski popravci i rekonstrukcije	Nije potrebno	+ 0,00 %
4.	Zastarjelost	Ne	+ 0,00 %
5.	Dovršenost , funkcionalnost i sl	Prostorije ne predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu	-15,00 %
6.	Stanje zakonitosti	Nezakonita rekonstrukcija	-15,00 %
Ukupno odstupanje:			-30,00 %

Zaključak

Dakle slijedom iznesenog korigirana jedinična tržišna vrijednost zakupnine – najmima iznosi:
316,36 kn/m² x (1,00 – 0,35) = 221,45 kn/m²

Izračun bruto prihoda za površinu gospodarnih – sada poslovnih prostorija u prizemlju stana površine prema etažnom elaboratu do 37,70 m²

		Površina za najam	Tržna najamnina	Tržna najamnina	Postojeća najamnina	Potencijalni bruto prihod
Br.	PROSTOR	m ²	kn/ m ² /mjes.	kn/ god.	kn/ god.	kn/ god.
1.	Poslovne prostorije	37,70	221,45	100.183,90	-	100.200,00

Izračun neto prihoda

Neto prihod računa se na način da se od bruto prihoda oduzmu troškovi koje vlasnik im ili mora plaćati za upravljanje i tekuće održavanje nekretnine.

Nadalje bruto iznos umanjuje se za predviđeni postotak nepopunjenosti i nemogućnosti naplate zakupnine.

Br.	Poslovne prostorije (prema cijenama poredbenih privatnih nekrtima)		
1.	Potencijalni bruto prihod		100.200,00 kn
	-Gubici zbog neredovite popunjenosti	5 %	-5.010,00 kn
2.	Efektivni bruto prihod		95.190,00 kn
	Operativni troškovi – troškovi upravljanja		
	Troškovi održavanja		
	Osiguranje		
	Porez		
	Najam zemljišta		
	Marketing		
	Ostali operativni troškovi		
	Operativni troškovi ukupno	25 %	- 23.797,50 kn
3.	Udio neto prihoda od zemljišta		
	$37,70 \times 2.250,00 \text{ kn/m}^2 = 84.825,00$		
	4,5 % od 84.825,00 kn	umanjenje	-3.817,12 kn
4.	Efektivni neto prihod hotela		67.575,38 kn
	Zaokruženo – efektivni neo prihod		67.600,00 kn

Kapitalizacija dobiti

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti.

Ovakvim izračunima prihoda razmatra se i povrat od drugih mogućnosti ulaganja – investiranja i ostvarivanja dobiti.

Postupak se temelji na pretpostavci da je vlasniku imovine preostala kamatna ta vrijednost imovine (prodajne cijene) slijedom čega se vrijednost prihoda određuje na sadašnju vrijednost kamata od kapitalizacije neto prihoda pri čemu u neto dobiti za izgrađeno zemljište participira i kamata na imovinu i kamata na zemljištu izgrađene objekte i izvedene radove.

Kako se zemljište općenito smatra neuništivim (vječnim) to je za zgrade i druge objekte potrebno obračunati preostali vijek trajanja te sukladno preostalom vremenski ograničenom trajanju izračunati faktor sadašnje vrijednosti (M) prema čl. 51. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Kako je zemljište neuništivo i ne podliježe revalorizaciji odvojeno je od vrijednosti zgrade i načelno se procjenjuje kao da je neizgrađeno a vrijednost prihoda od zemljišta dobije se množenjem vrijednosti zemljišta kamatnom stopom te se kao takva određuje prinosom nekretnine.

Prihodovana vrijednosti nekretnine na kraju određuje se preko kapitalizacije tj. obračuna sadašnje vrijednosti neto prihodovnog udjela nekretnine i ostalih sadržaja iste pod primjenom kamatne stope predmetne nekretnine i preostalog vijeka trajanja objekta.

Stopa kapitalizacije korištena u ovoj analizi temelji se na prosjeku troška kapital u Republici Hrvatskoj koja za poslovne prostore cca 4,5 – 6,00 % (Prilog 13. Pravilnika ..) – za ovu procjenu prosjek **6,00 %**

Kako se poslovne nekretnine teže prodaju na tržištu to je manju mobilnost potrebno korigirati pomoću dodatka kamatnoj stopi tržišta kapitala.

Ovaj dodatak ovisi o nekretnini, njenoj veličini i lokaciji, sve prema slijedećoj shemi:

1. Renta na sekundarnom tržištu .. **6,00 %**
2. Dobitak za prilagodbu vrijednosti novca +/- 0,00 %
3. Opći rizik
 - dobra položaj, prosječan rizik .. 0,00 %
 - kvaliteta građevine – dobra ... +0,00 %
 - rizik naplate najamnine / zakupnine .. prosječan rizik .. + 0,50 %
 - gospodarska situacija – loša .. + 2,00 %
 - razvojni potencijal nekretnine – na postoji 0,00 %

Ukupno – stopa kapitalizacije + 8,50 %

Procjena tržne vrijednosti poslovnih prostorija prihodovnom metodom

Br.	Poslovne prostorije (prema cijenama poredbenih nekretnina)		
1.	Neto operativni prihod		67.600,00 kn
	Stopa kapitalizacije - Prilog 13. Pravilnika .,	8,500	
2.	Indikator vrijednosti		795.294,00 kn
3.	Starost objekta		
	G = rekonstrukcija – kao novo 2 godine		
4.	Očekivani vijek korištenja OVK = 100,00 godina		
5.	Preostali vijek korištenja OVK – G =		98,00 godina
6.	Relativan starost Rs = 2/OVK =		2,00 %
7.	FK matrica = 1		
7.	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u %		
	Prilog 10. = 98 %		
8.	OOVK = 0,98 % X OVK		98,00 godina
9.	Multiplikator M		
	Kamatna stopa 8,5 %		
	OOVK = 98,00 godina		
	M = 11,76		794.976,00 kn
	(Izračun .. 67.600,00 kn x 11,76 = 43.106,46 kn)		
10.	Manji trošak renoviranja ..		0,00 kn
11.	Gubitak prihoda za vrijeme renoviranja		0,00 kn
12.	Tržna vrijednost poslovnih prostorija iznosi	=	794.976,00 kn
13.	Tržna vrijednost poslovnih prostorija - zaokruženo		795.000,00 kn

Napomena:

Iskazivanje procijenjene vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika):

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice,
- vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

Rekapitulacija :

- Tržna vrijednost dijela nekretnine - stana na katu zgrade prema izračunu $T_v = M^2 \times J_{tv} = 30,54 \text{ m}^2 \times 27.307,80 \text{ kn/m}^2 = 833.980,21 \text{ kn}$ odnosno **zaokruženo 834.000,00 kn i/ili 110.153,09 €.**
- Tržna vrijednost dijela nekretnine - poslovnih prostorija u prizemlju zgrade prema izvršenoj analizi iznosi **795.000,00 kn odnosno zaokruženo 105.002,04 €.**
- Ukupna tržna vrijednost stana prema stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade vještva iznosi: **1.629.000,00 kn ili 215.155,13 kn.**

IZJAVA VJEŠTAKA - PROCJENITELJA

Procjembeni elaborat je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom.

Prilikom izrade procjembenog elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni ni na koji način ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Potvrđujem da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na imovini za koju se radi ovaj elaborat, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine-a.

Vještak u postupku izrade procjembenog elaborata nije utvrdio, niti od stranaka – naručitelja dobio podatke o postojanju neupisanih prava (koji nisu spomenuti ovim elaboratom), tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti na procjenjivanoj nekretnini.

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA PROCJEMBENOG ELABORATA – VJEŠTVA

Dokumenti korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane zz naručitelja.

Izvještaj je namijenjen samo za naručitelja i njegovu namjenu – svrhu.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivanog stana u odnosu na zatečeno tijekom očevida može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti istog.

Utjecaj na iznesenu tržišnu vrijednost nekretnine može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne revizije uzroka po istim ili sličnim kriterijima.

Vrijednost i vrijednosti prezentirane u ovom izvješću su temeljene na činjenicama utvrđenim tijekom očevida i važe samo u svrhu ove procjene.

Vještak ne snosi odgovornost za stvar prдавne prirode procjenjivane nekretnine.

Ističe se da su u elaboratu sadržani podaci pod zaštitom autorskih prava i osobni podaci. Da spomenuti podaci ne smiju biti izdvojeni iz elaborata ili uzeti za drugu upotrebu. Ako se elaborat objavi na Internetu, upozorava se da objavljivanje nije namijenjeno za komercijalne svrhe.

Procjembeni elaborat izradio sam osobno prema najboljem svojem znaju i savjesti bez osobnog interesa u ishod koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine **iskazna je bez troškova prodaje i poreza kojima** je reguliran promet nekretnina.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebo je napraviti provjeru informacija i valjanosti pretpostavki koje su navedene u ovom elaboratu jer svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na iskazanu tržišnu vrijednost.

Predmet ovog nalaza – procjene nije imovinsko – pravna provjera, provjera sa upravno – pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obaveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo na nekretninom.

Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu date su prema dokumentaciji sa javno dostupnih portala, očevida i izjava naručitelja.

Predmet procjene nalazi se na području srednje tržišne aktivnosti sa ponudom koja je veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati kroz relativno duže vremensko razdoblje.

Napomena 1.

Napominjem da je vrednovanje nekretnina izraženo u jednom dijelu i prema podacima pred kriznog vremena (krizni datum je 23.03.2020. godine kada je proglašena Pandemija COVID – 19) kao referentne vrijednosti sukladno važećim Zakonima i regulativi.

Napomena 2.

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 26. listopada 2020. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7,57128100**

Ovaj elaborat izrađen je u elektroničkom obliku a dva analogna primjerka za potrebe naručitelja isporučena su Naručitelju.

Prilog:

- Foto elaborat zgrade i stana na dan očevida
- Dokumenti
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 1524 k.o. Volosko
- Preslika posjedovnog lista broj 207 za k.o. Volosko
- Izvod iz katastarskog plana
- Skica tlocrta prostorija stana u prizemlju zgrade
- Skica tlocrta prostorija stana na katu zgrade

U Buzetu, 26. listopada 2020. godine.

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –

**arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje**

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje

Buzet

Naselje Goričica 4

52 420 Buzet

tel- fax: 052 351 692

mob: 098 652 918

E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr

E-mail: vj.abandic@gmail.com

NARUČITELJ: Stečajna masa iza **C.T.R. d.o.o. Matulji**

Šmogorska cesta 43, 51 211 Matulji

OIB: 44790854118

zastupana po stečajnom upravitelju **Ljiljani Augustin , dipl. oecc.**

Elaborat broj: 2020 – 09 – 25

Poslovni broj: 2020-10-12

FOTO ELABORAT

NEKRETNINE K.Č. GRČ.181 K.O. VOLOSKO

I STANA KOJI SE DEFINIRAN KAO 3. Suvlasnički dio: 1 / 6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -3)

k.č. GRČ.181 K.O. VOLOSKO

U Buzetu, 25. rujna 2020. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje

1.	Slika 1. Lice mjesta, Volosko
	Stambeno poslovna zgrada na k.č. GRČ. 181 k.o. Volosko



2.	Slika 2. Ulaz iz lokala u prizemlju u dio gospodarskih prostorija stana
	u prizemlju prenamijenjenih u pomoćne prostorije lokala



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Volosko, 25. rujna 2020. godine	List 39 (2.)
--	--------------

3.	Slika 3. Detalj – predprostora ulaza u ured lokala



4.	Slika 4. Ured lokala



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Volosko, 25. rujna 2020. godine	List 40. (3.)
--	---------------

7.	Slika 7. Ulaz u stan iznad lokala na aktu zgrade



8.	Slika 8. Stan – prostor d. boravaka i sobe



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Volosko, 25. rujna 2020. godine	List 42. (5.)
--	---------------

9.	Slika 9. Pogled na ulaz u stan. Desno, prozor u vanjskom zidu.
----	---



10.	Slika 10. Ulaz i kuhinja sa lijeve strane Iza kuhinje kupaonica
-----	--



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Volosko, 25. rujna 2020. godine	List 43. (6.)
--	---------------

11.	Slika 11. Detalj
	Detalj – ploča sa osiguračima

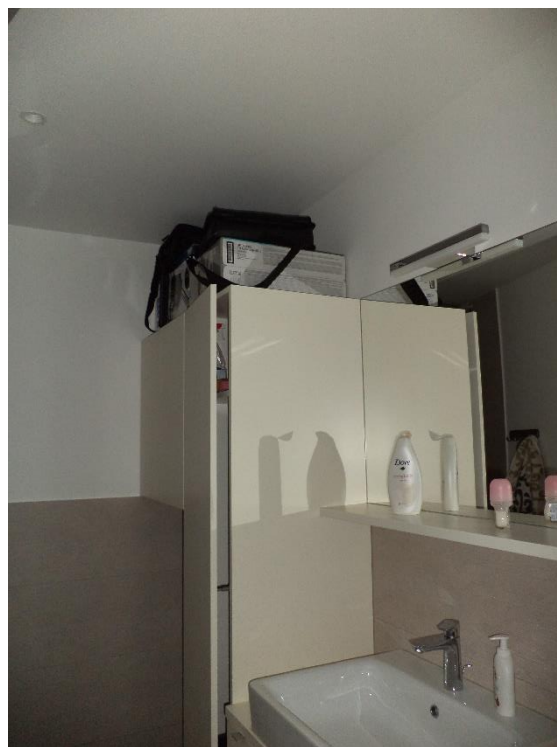


12.	Slika 12. Sanitarni blok



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Volosko, 25. rujna 2020. godine	List 44. (7.)
--	---------------

13.	Slika 13. Detalj



14.	Slika 14. Prozori stana na katu



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Volosko, 25. rujna 2020. godine	List 45. (8.)
--	---------------

15.	Slika 15. Detalj



16.	Slika 16. Prolaz - detalj.



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Volosko, 25. rujna 2020. godine	List 46. (9.)
--	---------------

- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 1524 k.o. Volosko
Preslika posjedovnog lista broj 207 za k.o. Volosko
- Izvod iz katastarskog plana
Skica tlocrta prostorija stana u prizemlju zgrade
- Skica tlocrta prostorija stana na katu zgrade
Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 1524 k.o. Volosko
- Preslika posjedovnog lista broj 207 za k.o. Volosko



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 25.10.2020. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320170, VOLOSKO

Broj ZK uložka: 1524

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8775/2020
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	GRČ. 181	ZGRADA			177	
		UKUPNO:			177	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 1/6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
Stan na I katu sa konobom, dva spremišta i WC-om u prizemlju, sve na nacrtu označeno žutom bojom		
CTR D.O.O. OPATIJA, E.BOŠNJAKA 8		
3.3	Zaprimljeno 23.03.2020.g. pod brojem Z-8775/2020	na 3 (1.1)
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. ST-224/18 17.03.2020, zabilježuje se prodaja nekretnine u stečajnom postupku.		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 3 (1/6)			
3.1	Zaprimljeno, 28. lipnja 2006. br. Z-2886/06	25.095,33 KN	
Temeljem ovosudnog rješenja br. RI-31/06-3 od 27. lipnja 2006., uknjiženo je pravo zaloge u iznosu od 25.095,33 kn s kamatom od 17. siječnja 2005. g., po stopi od 15% pa do isplate, za korist:			
REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA			
4. Na suvlasnički dio: 3 (1/6)			
4.1	Zaprimljeno 14.01.2009. broj Z-192/09		
Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrhi od 12. siječnja 2009., posl. br. Ovr-692/08-2, zabilježuje se ovrha na nekretninama u A, utvrđenjem vrijednosti predmetne nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom (čl. 79 st. 1 OZ-a).			
5. Na suvlasnički dio: 3 (1/6)			

Katastarska općina: 320170, VOLOSKO

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1524

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 14.06.2010. broj Z-2798/10 Temeljem rješenja o ovrši od 11. lipnja 2010., posl. br. Ovr - 368/10 zabilježuje se ovrha na dijelu nekretnina u vlasništvu tvrtke CTR d.o.o., utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA
6. Na suvlasnički dio: 3 (1/6)			
6.1	Zaprimljeno 16.09.2010. broj Z-4754/10 Temeljem rješenja o ovrši od 28. rujna 2010., posl. br. Ovr - 602/10 zabilježuje se ovrha na dijelu nekretnina CTR d.o.o. Opatija- Etaža: 1/6, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE
10. Na suvlasnički dio: 3 (1/6)			
10.2	Zaprimljeno 29.10.2014. broj Z-6045/14, Ozn Z-1892/15 Temeljem rješenja o ovrši Općinskog suda u Opatiji od 26. ožujka 2015. posl. br. Ovr-794/14 zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A u vlasništvu CTR D.O.O., Opatija, E. Bošnjaka 8, radi naplate novčane tražbine, utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE
13. Na suvlasnički dio: 3 (1/6)			
13.1	Zaprimljeno 14.12.2017.g. pod brojem Z-49334/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno, 7. travnja 2006. br. Z-1438/06 Temeljem Ugovora o kupoprodaji i prijenosu tražbine sa svim sporednim pravima od 01. prosinca 2017.g., i Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 7. travnja 2005. br. OU-168/05, uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od 100.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria dd na dan plaćanja sa kamatom po stopi od 15% godišnje koji teče od dospelosti do plaćanja, uvećano za iznos pripadajućih kamata i troškova koji mogu nastati u svezi namirenja te tražbine, za korist: ŠEPIĆ TOMISLAV, OIB: 27887369272, PUT ZA VEPRINAC 7C, IČIĆI 51410 OPATIJA	100.000,00 EUR	Sa redom prvenstva Z-1438/06
14. Na suvlasnički dio: 3 (1/6)			
14.1	Zaprimljeno 13.04.2018.g. pod brojem Z-15183/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. 15 ST-224/18 11.04.2018, zabilježuje se postupak naknadne diobe Stečajne mase iza dužnika C. R.T. d.o.o. Matulji, Šmogorska 43.		ZABILJEŽBA vezano uz B 3 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.10.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OPATIJA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.10.2020. 22:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VOLOSKO (Mbr. 320170)

Posjedovni list: 207
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	1/6	GRAD OPATIJA , (VLASNIK)	1/1	
2	1/6	DAVOR CRNOGAJ, DVORI NARCA 24, 51523 BAŠKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	38627606516
3	1/6	CTR D.O.O. OPATIJA , E.BOŠNJAKA 8 (VLASNIK)	1/1	
6	1/6	SKOBLAR KAZIMIR , RIJEKA, BOK BR.54 (VLASNIK)	1/1	
7	2/6	ANTE SCLAUNICH, OBALA FRANA SUPILA 6, 51410 OPATIJA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	47864666822

Podaci o katastarskim česticama

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
*		181	OBALA FRANA SUPILA 6	177	4		
			ZGRADA	177			
Ukupna površina katastarskih čestica				177			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OPATIJA

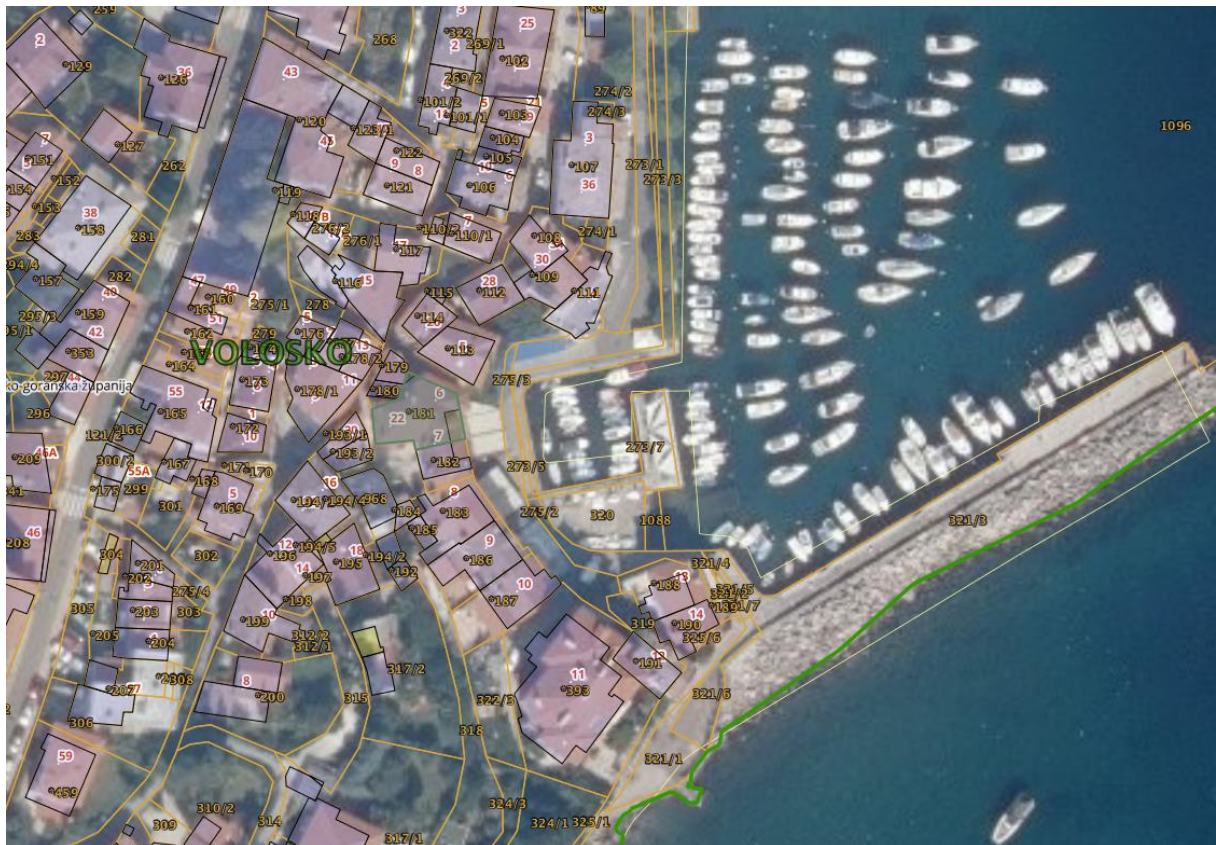
NESLUŽBENA VERZIJA

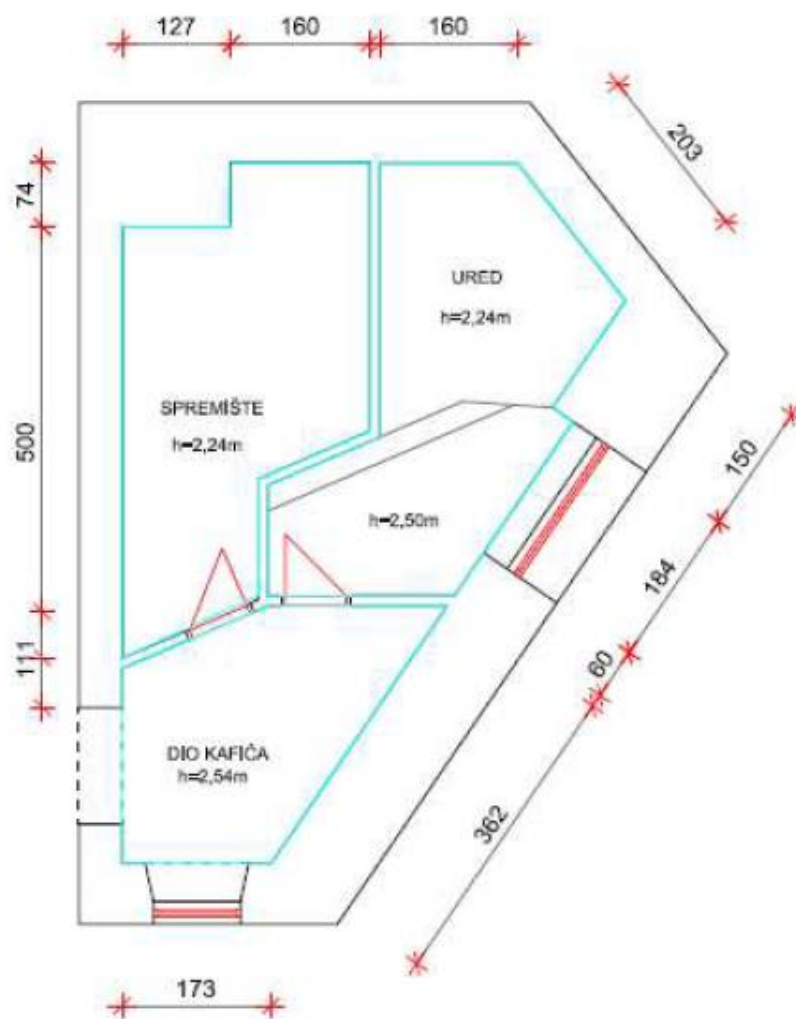
K.o. VOLOSKO, 320170
k.e. br.: *181

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1440







TLOCRT PRIZEMLJA

