

Članica Erste & Steiermarkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2a  
10000 Zagreb  
Tel: 072 2950  
Fax: 072 2951

[www.erstenekretnine.hr](http://www.erstenekretnine.hr)  
[erstenekretnine@erstenekretnine.hr](mailto:erstenekretnine@erstenekretnine.hr)



**Broj predmeta** 3-16-1-5094

**IBK:** 2694285

**Opis procjenjivane nekretnine** dva stana na adresi Novalja, Orlje bb

**Svrha procjene** Izrada elaborata mišljenja tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine za potrebe financijskog poslovanja

**Procjenitelj** Erste nekretnine d.o.o.

**Dan vrednovanja** 21.9.2016.

**Naručitelj** ZT GRADNJA d.o.o.



**PROCJEMBENI  
ELABORAT**

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste & Steiermärkische banke. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama.

Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste & Steiermärkische banka kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godini, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Danas, Erste&Steiermärkische Bank d.d. posluje putem 134 poslovnice, uključivo 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profitnih centara za korporativne klijente te bankomatske mreže od oko 625 bankomata.

Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa sestrinskim tvrtkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe.

Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

**Erste - jedno ime za sve financijske usluge.**

## Sadržaj

<b>Ovlaštenje Erste nekretnine d.o.o. ....</b>	<b>3</b>
<b>Popis propisa, stručne i znanstvene literature .....</b>	<b>4</b>
<b>Opće i posebne pretpostavke .....</b>	<b>5</b>
<b>Zadatak.....</b>	<b>7</b>
Procjenjivana nekretnina .....	7
Prikaz položaja nekretnine na karti .....	8
<b>Rezultati očevida .....</b>	<b>9</b>
Fotodokumentacija .....	9
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine .....	9
<b>Kakvoća procjenjivane nekretnine .....</b>	<b>10</b>
Izračun površina i volumena prostora .....	11
Prikaz općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina .....	12
<b>Obrazloženje za odabir metode .....</b>	<b>13</b>
<b>Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti.....</b>	<b>14</b>
<b>Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom .....</b>	<b>15</b>
<b>Izjava o nepristranosti i neovisnosti.....</b>	<b>19</b>
<b>Zaključak.....</b>	<b>20</b>
<b>Prilozi .....</b>	<b>21</b>

## Ovlaštenje Erste nekretnine d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-910/15  
Zagreb, 20. kolovoza 2015. god.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ERSTE NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ( NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **ERSTE NEKRETNINE d.o.o.** iz Zagreba, Ivana Lučića 2a, OIB: 12103019543 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA** te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

### Obrazloženje

Pravna osoba Erste Nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 29. srpnja 2015 g. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Erste Nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva, te ima zaposlene stalne sudske vještace iz područja graditeljstva i procjena nekretnina, koji su osigurani od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

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

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



## Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi te stručna i znanstvena literatura:

- ▶ Zakon o procijeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- ▶ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- ▶ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu Pravilnik,
- ▶ Zakon o prostornom uređenju NN153/13,
- ▶ Zakon o gradnji NN153/13,
- ▶ Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- ▶ Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- ▶ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- ▶ Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- ▶ Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- ▶ Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- ▶ Uredba o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13),
- ▶ Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- ▶ Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12)
- ▶ Podatak o prosječnim troškovima gradnje m3 etalonske građevine u Republici hrvatskoj (NN 59/10)
- ▶ Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13)
- ▶ European Valuation Standards (EVS), „blue book“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- ▶ Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- ▶ Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- ▶ Norma HRN ISO 9836:2011.,
- ▶ Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- ▶ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13),
- ▶ Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)

## Opće i posebne pretpostavke

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- ▶ predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ▶ ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- ▶ iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- ▶ na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- ▶ poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- ▶ podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- ▶ vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- ▶ predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- ▶ isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces

- ▶ prilikom očevida na terenu naručilatelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

## Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada mišljenja tržišne vrijednosti nekretnine.

### Procjenjivana nekretnina

<b>Opis:</b>	dva stana
<b>Ulica i k.br.:</b>	Orlje bb
<b>Mjesto/Četvrt:</b>	Novalja
<b>Općina/Grad:</b>	Novalja
<b>Županija:</b>	Ličko-senjska
<b>Kat. općina:</b>	Novalja - I
<b>z.k. uložak:</b>	2169
<b>Poduložak:</b>	5 i 6
<b>k.č.br.:</b>	1074/548
<b>Identifikacija:</b>	istoimena
<b>Dan vrednovanja:</b>	21.9.2016.
<b>Dan kakvoće:</b>	-

## Prikaz položaja nekretnine na karti



Izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta



Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu/>



## Rezultati očevida

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem prethodnog mišljenja izrađenog od strane Erste nekretnine d.o.o., broj 2-14-1-2958, od 12.7.2014. godine kada je vrijednosti procjenjivane nekretnine iznosio 161.900,00 €.

U odnosu na procjenu vrijednosti nekretnine od 12.7.2014. godine uz pretpostavku da nije bilo izmjene na predmetnoj nekretnini, dajemo sljedeće mišljenje na sadašnju vrijednost nekretnina bazirano na podacima Erste nekretnina d.o.o. o kretanju cijena na tržištu nekretnina.

## Fotodokumentacija

Nije obavljen ogled nekretnine, već se podrazumijeva da nije bilo promjena na nekretnini od zadnjeg ogleada, te se isto tretira kao mjerodavno stanje nekretnine.

## Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi dva stana, ukupne neto korisne površine 160,43 m<sup>2</sup>.

- ▶ objekt je slobodnostojeći
- ▶ podaci o energetske karakteristika nekretnine nisu poznati

## Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- ▶ okolni objekti su slične tipologije i katnosti
- ▶ onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- ▶ zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

## Druge odlučne činjenice

- ▶ nema

## Provjera pravnog statusa

legalna nekretnina.

-

Legalnost preuzeta iz prethodnih Elaborata.

## Kakvoća procjenjivane nekretnine

Temelji:	-
Nosiva konstrukcija:	-
Međukatna konstrukcija:	-
Krovna konstrukcija:	-
Pročelje:	-
Pregrade:	-
Obrada zidova:	-
Podne obloge:	-
Stropovi:	-
Unutarnja stolarija:	-
Vanjska stolarija:	-
Izvedene instalacije:	-
Grijanje:	-
Godina izgradnje:	2005
Godina adaptacije:	-
Kat/Katnost:	2+Ptk/Pr+2+Ptk
Dizalo:	-
Okoliš:	-
Orijentacija:	-
Parkirno mjesto:	-
Pripadci:	-
Opći dojam:	-
Razno:	-

## Izračun površina i volumena prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 79/2014). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

PROSTOR	PODNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEF.	KORISNA VRIJEDNOST (m <sup>2</sup> )	VISINA (m)
dva stana	160,43	1,00	160,43	
<b>UKUPNO:</b>	<b>160,43</b>		<b>160,43</b>	
<b>KORISNA VRIJEDNOST UKUPNO:</b>	<b>160,43</b>		<b>160,43</b>	
<b>NKP IZVATKA:</b>				

□

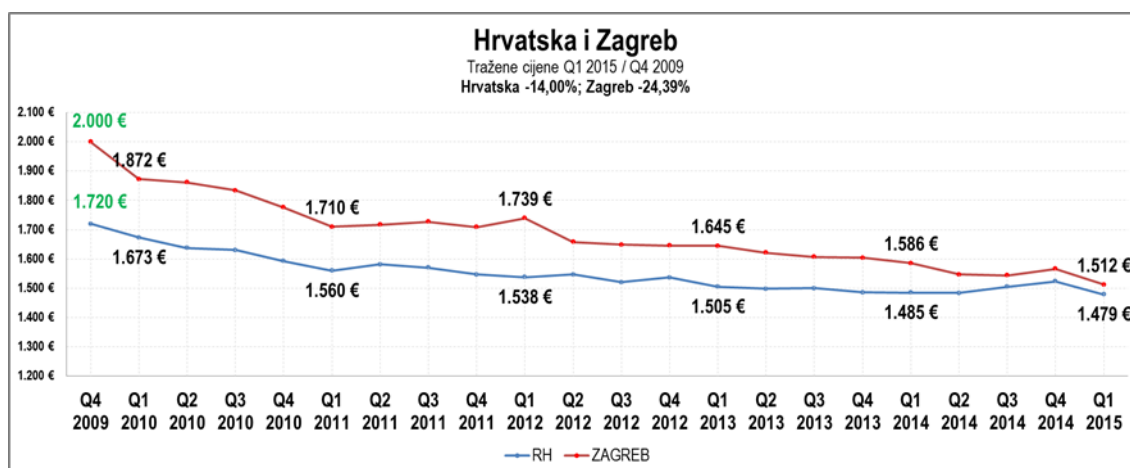
## Prikaz općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

Općenito o tržištu nekretnina - Proteklih nekoliko godina zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene.

Prema našim istraživanjima tražene cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj pale su u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine za 14%. Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sada nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da su na razini Hrvatske realizirane cijene pale u prosjeku oko 25% od početka krize. No, važno je naglasiti da pad cijena nije linearan, dakle nisu sve nekretnine pale 25%. Naime, vrijednost nekih stanova od početka krize pala je tek neznatno, dok se vrijednost određene skupine proizvoda znatnije spustila, čak i do 50%.

Također bismo istaknuli kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama. Uglavnom je to bilo uvjetovano količinom zaliha neprodanih stanova po regijama ulaskom u krizu što je znatno utjecalo na kretanje cijena. Ipak, svima se ukazao isti zajednički problem, a to je pad volumena prodaje te duži period prodaje nekretnina po projektima.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



### Polarizacija tržišta stambenih nekretnina u 2015. godini

Danas je najizraženija polarizacija tržišta nekretnina do sada. S jedne strane imamo sve manju zalihu neprodanih stanova koji su već duže vrijeme na tržištu i upravo se u prodaji tih stanova osjeti najveći pomak u padu traženih cijena nekretnina. S druge strane, broj novih zgrada koje su izašle na tržište u potekle dvije godine je znatno niži od godina prije krize i ne vidimo skoru promjenu tog trenda. U nedostatku novih proizvoda svaki projekt koji dolazi na tržište ima prednost u odnosu na zalihe neprodanih stanova.

Također je važno naglasiti kako polarizacija tržišta neće trajati dugo i tih zaliha će s vremenom biti sve manje što će biti novonastali moment koji će dalje kreirati odnose na tržištu.

## Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA** – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**PRIHODOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

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

o

Predmetna nekretnina je dva stana te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana poredbena metoda.

## Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

općina	naselje	ID nekretnine	kat.općina	k.č.br.	datum ugovora	cijena kn	površina m <sup>2</sup>
Rab	Rab	2667657	Rab-Mundanije	67	20.7.2012	598.089,92	90,65
Rab	Rab	3067282	Rab-Mundanije	67	19.8.2014	304.736,40	50,05
Rab	Rab	3090345	Rab-Mundanije	246/3	27.9.2014	228.568,83	31,07

## Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

### OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan v rednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina stana (m <sup>2</sup> )	Položaj stana	Broj soba	Opće stanje
21.9.2016	Novalja	Novalja	Orije bb	80,56	2,00	3	-

### OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Novalja	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur)	Površina (m <sup>2</sup> )	Poredbeni pokazatelj (eur/m <sup>2</sup> )	Položaj stana	Opće stanje
1	Rab	srp.12	80.000	90,65	883	-	-
2	Rab	kol.14	40.000	50,05	799	-	-
3	Rab	ruj.14	30.000	31,07	966	-	-

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Novalja	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Poredbeni pokazatelj (eur/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan v rednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )
1	Rab	srp.12	883	99,83	93,03	0,93	822
2	Rab	kol.14	799	93,87		0,99	792
3	Rab	ruj.14	966	93,87		0,99	957

### INDEKS RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Novalja	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti (eur/m <sup>2</sup> )
1	Rab	822	113,44	125,93	1,11	913
2	Rab	792	113,44		1,11	879
3	Rab	957	113,44		1,11	1.062

### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: Novalja	Koeficijenti za preračunavanje						
		Mikrolokacija	Površina stana	Položaj u zgradi	Okoliš - komfor i kvaliteta stanovanja	Pripatci, opći dojam i sl	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	
1	Rab	↑ 1,05	↑ 1,10	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	1,16	
2	Rab	↑ 1,05	↓ 0,90	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	0,95	
3	Rab	↑ 1,05	↓ 0,80	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	0,84	

**STATISTIČKA OBRADA**

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: <b>Novalja</b>	Međuremenski izjednačena jedinična cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuremenski i interkvantilativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Rab	913	1,16	1.054	13,89%	128,57	16.530
2	Rab	879	0,95	831	10,26%	94,99	9.024
3	Rab	1.062	0,84	892	3,63%	33,57	1.127

suma 2.778 26.681  
 prosjek **926** 8.894  
 standardno odstupanje 94,31 10,19%  
 pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja **188,61**

**IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI**

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: <b>Novalja</b>	Međuremenski i interkvantilativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost procjenjivanog stana (eur/m <sup>2</sup> )
1	Rab	1.054	13,89%	zadovoljava!	35%	369	928
2	Rab	831	10,26%		35%	291	
3	Rab	892	3,63%		30%	268	

**PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

uvodi u izračun posebna značajna obilježja nekretnine

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m <sup>2</sup> )					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenos		
928	0	0	0	0	0	0	928

**IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA**

Površina stana (m <sup>2</sup> )	Korigirana jed. cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (eur)	Tečaj kn/eur	Tržišna vrijednost (kn)	Zaokruženo (kn)
80,56	928	74.725	7,503644	560.709	<b>560.000</b>

**IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 560.000 kn**



**OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE**

Dan v rednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina stana (m <sup>2</sup> )	Položaj stana	Broj soba	Opće stanje
21.9.2016	Novalja	Novalja	Orlje bb	79,87	2	3	-

**OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA**

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur)	Površina (m <sup>2</sup> )	Poredbeni pokazatelj (eur/m <sup>2</sup> )	Položaj stana	Opće stanje
	Novalja						
1	Rab	srp.12	80.000,00	90,65	883	-	-
2	Rab	kol.14	40.000,00	50,05	799	-	-
3	Rab	ruj.14	30.000,00	31,07	966	-	-

**MEĐUREMENSKO IZJEDNAČENJE**

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Poredbeni pokazatelj (eur/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan v rednovanja	Korekcijski faktor	Međuremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )
	Novalja						
1	Rab	srp.12	883	99,83	93,03	0,93	822
2	Rab	kol.14	799	93,87		0,99	792
3	Rab	ruj.14	966	93,87		0,99	957

**INDEKS RAZVIJENOSTI**

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Međuremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Izjednačena cijena međuremenski i prema indeksu razvijenosti (eur/m <sup>2</sup> )
	Novalja					
1	Rab	822	113,44	125,93	1,11	913
2	Rab	792	113,44		1,11	879
3	Rab	957	113,44		1,11	1.062

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE**

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Koeficijenti za preračunavanje						
		Mikrolokacija	Površina stana	Položaj u zgradi	Okoliš - komfor i kvaliteta stanovanja	Pripatci, opći dojam i sl	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	
	Novalja							
1	Rab	↑ 1,05	↑ 1,10	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	1,16	
2	Rab	↑ 1,05	↓ 0,90	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	0,95	
3	Rab	↑ 1,05	↓ 0,80	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	0,84	

**STATISTIČKA OBRADA**

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: <b>Novalja</b>	Međuremenski izjednačena jedinična cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuremenski i interkvantativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Rab	913	1,16	1.054	13,89%	128,57	16.530
2	Rab	879	0,95	831	10,26%	94,99	9.024
3	Rab	1.062	0,84	892	3,63%	33,57	1.127

suma 2.778 26.681  
 prosjek **926** 8.894  
 standardno odstupanje 94,31 10,19%  
 pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja **188,61**

**IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI**

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: <b>Novalja</b>	Međuremenski i interkvantativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost procjenjivanog stana (eur/m <sup>2</sup> )
1	Rab	1.054	13,89%	zadovoljava!	35%	369	928
2	Rab	831	10,26%		35%	291	
3	Rab	892	3,63%		30%	268	

**PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

uvodi u izračun posebna značajna obilježja nekretnine

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m <sup>2</sup> )					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenos		
928	0	0	0	0	0	0	928

**IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA**

Površina stana (m <sup>2</sup> )	Korigirana jed. cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (eur)	Tečaj kn/eur	Tržišna vrijednost (kn)	Zaokruženo (kn)
79,87	928	74.085	7,503644	555.907	<b>555.000</b>

<b>IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</b>	<b>555.000</b>	<b>kn</b>
---	----------------	-----------

## Izjava o nepristranosti i neovisnosti

### IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, **ERSTE NEKRETNINE** d.o.o., OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 2/a, zastupano po **ILIJANI JELEČ**, predsjednici uprave i **ROBERTU POKROVCU**, članu uprave, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja** sukladno, čl.9., st.(1) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (dalje: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-910/15 od 20.08.2015., sukladno čl.9., st. (2) Zakona, izjavljuju da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

U Zagrebu, 08. srpnja 2015.



Ilijana Jeleč  
predsjednica uprave

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.  
302 ZAGREB



Robert Pokrovac  
član uprave

## Zaključak



BROJ PREDMETA: 3-16-1-5094

IBK: 2694285

DAN OČEVIDA: -

DAN VREDNOVANJA: 21.9.2016.

DAN KAKVOĆE: -

SURADNIK: Jadran Novak

OVJERA: Petar Isaković, dipl.oec.  
voditelj službe procjena

PROCJENITELJ: Erste nekretnine d.o.o.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.  
3005243 REB. 2016

## ▶ Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA: Ličko-senjska

GRAD/OPĆINA: Novalja

MJESTO/ČETVRT: Novalja

ADRESA: Orlje bb

ŠIFRA LOKACIJE: 090200

## ▶ Podaci o nekretnini

PREDMET PROCJENE: dva stana

PRIPADCI: -

UKUPNA POVRŠINA: 160,43 m<sup>2</sup>

ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL: Pag

KATASTARSKA OPĆINA: Novalja - I

ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK: 2169

ČESTICA: 1074/548

PODULOŽAK: 5 i 6

IDENTIFIKACIJA: istoimena

VLASNIK: vidljivo iz vlasničkog lista

SUVLASNIČKI UDJEL: vidljivo iz vlasničkog lista

PRAVNI STATUS: legalna nekretnina

ZABILJEŽBE I TERETI: Ima

## ▶ PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

1.115.000 kn = 148.810 €

Tečaj: 7,503644kn (srednji tečaj HNB, 21.9.2016.)

## ▶ Narudžba procjene

NARUČITELJ: ZT GRADNJA d.o.o.

ADRESA: Zagreb

DATUM NARUDŽBE: -

DAN ISPORUKE: 21.9.2016.

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručitelja te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&Steiermärkische Bank d.d. te Erste Group i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.

Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o.

Erste nekretnine d.o.o. ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

## Prilozi

- ▶ Prilog 1 – Zemljišno knjižni izvadak
- ▶ Prilog 2 – Posjedovni list

0

## Prilog 1 – Zemljišno knjižni izvadak



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAG  
Stanje na dan: 20.09.2016. 23:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 321524, NOVALJA - I

Broj ZK uložka: 2169

Broj zadnjeg dnevnika: Z-829/2012  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5, 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1074/548	KUĆA I DVORIŠTE VAJTA			463	
		KUĆA VAJTA			121	
		DVORIŠTE VAJTA			342	
		UKUPNO:			463	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 23798/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) 1. Dio ukupne nekretnine upisane u A-I, povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: STAN 5 na drugom katu i potkrovlju, ukupne površine 77,43 m2, a sastoji se na donjoj etaži od ulaznog prostora, kuhinje s blagovaonom, dnevnog boravka, sobe, kupaone i dvije loggie, a na gornjoj etaži od sobe. Stanu pripada parkirališno mjesto površine 12,50 m2, za korist: HOCK MIRA, OIB: 32971517455, OSIJEK, SJENJAK 5	
6.	Suvlasnički dio: 23586/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) 1. Dio ukupne nekretnine upisane u A-I, povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: STAN 6 na 2 katu i potkrovlju, sa 76,74 m2, a sastoji se na donjoj etaži od ulaznog prostora, kuhinje s blagovaonom, dnevnog boravka, sobe, kupaone i dvije loggie, a na gornjoj etaži od sobe. Stanu pripada parkirališno mjesto površine 12,50 m2, za korist: ZT GRADNJA D.O.O., ZAGREB, ŠUBIĆEVA 6	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dio: 5 (23798/100000)		

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 321524, NOVALJA - I

Broj ZK uloška: 2169

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

**POSEBNI IZVADAK**
**C**
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Primljeno: 10. studenoga 2008. Z-2945/08.  Na temelju Ugovora o kreditu br. 528-50-5116815 od 16.10.2008.g., solemniziranog po javnom bilježniku Arambašić Biserke iz Osijeka, posl.broj: OV-15930/08.g., uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane u A-I i to: STAN 5, na II katu i potkrovlju, za iznos kunske protuvrijednosti od 85.000,00 EUR-a, obračunato po srednjem tečaju kredita na dan dospijeća tražbine, s redovnom kamatom po stopi od 6,75% godišnja, promjenjiva, sukladno Odluci o kamatnim stopama Kreditora i kamatom po dospijeću, u visini zakonske zetezne kamate, koja je promjenjiva, u skladu sa propisima, te s pripadajućim naknadama i drugim troškovima, za korist:  <b>RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. ZAGREB, PETRINJSKA 59</b>	85.000,00 EUR	
<b>1. Na suvlasnički dio: 6 (23586/100000)</b>			
1.2	Primljeno: 06. lipnja 2005. Z-1243/05. (Z-829/12)  Na temelju Elaborata etažiranja od travnja 2005. godd. prenosi se i sljedeći upis:  Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja hipoteke na nekretnini br. ES- 914/04., od 16. studenog 2004. god. solemniziranog od Javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba, Posl.broj: OU-1401/04., uknjižuje se zajedničko založno pravo na nekretnine upisane u A-I, za iznos od 2.000.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, kao glave hipoteke, za korist:  <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A</b>	2,000,000.00 EUR	
<b>2. Na suvlasnički dio: 6 (23586/100000)</b>			
2.1	Zaprimljeno 01.03.2012. broj Z-579/12  Na temelju Rješenja Općinskog suda u Pagu, posl. broj: 5 Ovr-260/2011-2 od 29. veljače 2012. g. i Rješenja istoga suda, posl. broj: 4 Ovr-260/11-8 od 25. ožujka 2014. g., uknjižuje se založno pravo na nekretnini u A-I, poduložak 61, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja temeljem ovršnog rješenja Ministarstvo financija-Porezna uprava, Područni ured Zagreb, Ispostava Medveščak, klasa: UP/I-415-02/11-001/11, ur.br.: 513-07-01/65/11-02 od 22 kolovoza 2011. g., u iznosu od 2.181.505,82 kn (glavnica 1.683.558,76 kn i dosad obračunate zatezne kamate 497.947,06 kn) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na glavnici duga od 22. kolovoza 2011. g., po stopi od 12% godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5- postotnih poena pa do konačne isplate kao i radi naknade troškova ovoga postupka u iznosu od 21.810,00 kn, za korist:  <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB</b>	2,181,505.82 KN	

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.09.2016.**

## Prilog 2 – Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVALJA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.09.2016. 23:30

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NOVALJA (Mbr. 321524)

Posjedovni list: 5158  
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	13416/100000	VESNA (STAN 1) ŠAKIĆ, SAMOBORSKA 73, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	09952039908
2	11563/100000	ALOJZIJA GOLUBOVIĆ, ŠIPKI 6, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	
		SAŠA GOLUBOVIĆ, LAGINJINA 6, ZAGREB (VLASNIK)	1/6	74794887160
		VESNA GOLUBOVIĆ, DOMOBRANSKA 21/5, ZAGREB (VLASNIK)	1/6	18503076064
		NINA JURAK, ŠIPKI 6, ZAGREB (VLASNIK)	1/6	54990597106
3	13739/100000	MARTINA ELEZ, JAKOVLJANSKA 24, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	49193464012
4	13898/100000	ANTONIO PENDE, ZAGREB, ČILEANSKA ULICA 10 (VLASNIK)	1/1	35137791875
5	23798/100000	MIRA HOCK, SJENJAK 5, OSIJEK (VLASNIK)	1/1	32971517455
6	23586/100000	"ZT-GRADNJA" D.O.O. (STAN 6), ŠUBIĆEVA 6, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	

## 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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1074/548	VAJTA	463	33		
			KUĆA, VAJTA	121			
			DVORIŠTE	342			
Ukupna površina katastarskih čestica				463			

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



## Kontakt



**Erste nekeřtine d.o.o.**  
Ivana Lućića 2a · 10000 Zagreb  
MB: 2068249  
OIB: 12103019543

Tel.: 072 37 2950  
Fax.: 072 37 2951

[www.erstenekeřtine.hr](http://www.erstenekeřtine.hr)  
[erstenekeřtine@erstebank.com](mailto:erstenekeřtine@erstebank.com)