

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: STUDIO HOLDING d.o.o. u stečaju Pula

Galižanski odvojak bb

OIB: 76870586115

52 100 Pula

NEKRETNINA: K.Č. 216/ZGR. I DRUGE K.O. PRNJANI

LOKACIJA : OPĆINA BARBAN, NASELJE REBIĆI



PROCJEMBENI E L A B O R A T
TRŽNE VRIJEDNOSTI
K.Č. 216/ZGR. I DRUGE K.O. PRNJANI

U Buzetu, 16. prosinca 2019. 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.	Uvod	str. 6.
5.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 6.
6.	Podaci o naručitelju	str. 9.
7.	Podaci iz narudžbe i realizacije	str. 9.
8.	Propisi i literatura za izradu elaborata	str. 10.
9.	Osnova za vrednovanje	str. 10.
10.	Porezno stanje nekretnine	str. 11.
11.	Geodetska identifikacija	str. 11.
12.	Lokacija	str. 11.
13.	Planski status nekretnine – nekretnina	str. 14.
14.	Opis procjenjivane nekretnine/ nekretnina -stanje na dan očevida	str. 18.
15.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine – nekretnina	str. 27.
16.	Način izrade procjene vrijednosti nekretnina – odabir metode	str. 29.
17.	Podaci za procjenu vrijednosti okućnica i građevinskog zemljišta	str. 30.
18.	Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta	str. 30.
19.	Podaci za procjenu poljoprivrednog zemljišta	str. 32.
20.	Razmatranje usporedivog poljoprivrednog zemljišta	str. 33.
21.	Pristup procjeni zemljišta	str. 34.
22.	Procjena nekretnina iz narudžbe	str. 35.
23.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 69.
24.	Prilozi	str. 71.
25.	Foto elaborat nekretnine – nekretnina / 14. listova/ Izvadak iz zemljišne knjige , zk. ul. 1853 za k.o. Prnjani Izvadak iz zemljišne knjige , zk. ul. 1899 za k.o. Prnjani Izvadak iz zemljišne knjige , zk. ul. 1642 za k.o. Prnjani Izvadak iz zemljišne knjige , zk. ul. 1459 za k.o. Prnjani Preslika posjedovnog lista broj 1233 za k.o. Prnjani Preslika posjedovnog lista broj 1585 za k.o. Prnjani Preslika posjedovnog lista broj 2013 za k.o. Prnjani Ortofoto položaj nekretnine / nekretnina Opća dokumentacija – ovlaštenje Preslika ovlaštenja 4 - Su- 8/17-2-.. Trgovačkog suda u Pazinu Preslika ovlaštenja 4 - Su- 21/09-.. Županijskog suda u Puli	str. 71. str. 71. str. 85. str. 87. str. 89. str. 92. str. 94. str. 95. str. 96. str. 97. str. 103. str. 104. str. 105.

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

**STUDIO HOLDING d.o.o. u stečaju, Pula,
Pula, Galizanski odvojak bb
52 100 Pula
OIB: 76870586115**

REKAPITULACIJA - ZAKLJUČAK I SAŽETAK NA OKOLNOSTI PROCJENE

Temeljem narudžbenice trgovačkog društva STUDIO HOLDING u stečaju, sa sjedištem u Puli, Galizanski odvojak bb, OIB: 76870586115, zastupanog po stečenom upravitelj Borisu Zatkoviću, dipl. oec., izvršio sam procjenu nekretnina koja se definira kao:

	Vlasništvo – suvlasništvo
1. k.č. 216/ZGR. – upisana u zk. ul. 1853 za k.o. Prnjani kao kuća, gospodarska zgrada Rebići i dvorište u površini od 733, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 1233 za k.o. Prnjani kao kuća i gospodarska zgrada u površini od 110 m ² i dvorište u površini od 623 m ²	1 / 1 dijela
2. k.č. 2092/2 – upisana u zk. ul. 1899 za k.o. Prnjani kao pašnjak u površini od 4714, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 1585 za k.o. Prnjani također kao pašnjak u površini od 4417 m ²	1 / 1 dijela
3. k.č. 2096/1 – upisana u zk. ul. 1642 za k.o. Prnjani kao gospodarska zgrada i pašnjak u površini od 3183 m ² , u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani kao gospodarska zgrada u površini od 163 m ² i pašnjak u površini od 3020 m ²	1 / 1 dijela
4. k.č. 2096/2 - upisana u zk. ul. 1642 za k.o. Prnjani kao pašnjak u površini od 1277 m ² , u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani također kao pašnjak u površini od 1277 m ²	1 / 1 dijela
5. k.č. 2097/1 - upisana u zk. ul. 1642 za k.o. Prnjani kao pašnjak u površini od 6712 m ² , u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani također kao pašnjak u površini od 6712 m ²	1 / 1 dijela
6. k.č. 2097/2 - upisana u zk. ul. 1642 za k.o. Prnjani kao pašnjak u površini od 3319 m ² , u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani također kao pašnjak u površini od 3319 m ²	1 / 1 dijela
6. k.č. 2097/3 - upisana u zk. ul. 1642 za k.o. Prnjani kao pašnjak u površini od 3852 m ² , u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani također kao pašnjak u površini od 3852 m ²	1 / 1 dijela

8. k.č. 2108/6 - upisana u zk. ul. 1459 za k.o. Prnjani kao kuća Rebići, spremište i dvorište u površini 904 m², katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani kao kuća Rebići u površini od 55 m², spremište Rebići u površini od 20 m² i dvorište u površini od 892 m²

1 / 1 dijela

smještene na području Općine Barban, u naselju Rebići, te iznosim mišljenje o njihovoj 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 nekretnina na dan 16. prosinca 2019. godine, prema stanju i vrijednostima kako je to navedeno u gornjem stavku ove rekapitulacije, a u skladu s:

- 1) Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 2) Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 3) Međunarodnom standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards).

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 procjenjivanih nekretnina.

Nekretnina / nekretnine se procjenjuje/procjenjuju kao da se nudi/e 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 nekretnina 16. prosinca 2019. godine u prisustvu stečajnog upravitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir :

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti,
- prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama ove vrste na tržištu.

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine/a za stanje u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 16. prosinca 2019. godine procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za :

NEKRETNINA - E

TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- | | | |
|----|--|------------------------|
| 1. | k.č. 216/ZGR. – upisana u zk. ul. 1853 za k.o. Prnjani kao kuća, gospodarska zgrada Rebići i dvorište u površini od 733, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 1233 za k.o. Prnjani kao kuća i gospodarska zgrada u površini od 110 m ² i dvorište u površini od 623 m ² | 678.000,00 kn |
| 2. | k.č. 2092/2 – upisana u zk. ul. 1899 za k.o. Prnjani kao pašnjak u površini od 4714, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 1585 za k.o. Prnjani također kao pašnjak u površini od 4417 m ² | 886.000,00 kn |
| 3. | k.č. 2096/1 – upisana u zk. ul. 1642 za k.o. Prnjani kao gospodarska zgrada i pašnjak u površini od 3183 m ² , u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani kao gospodarska zgrada u površini od 163 m ² i pašnjak u površini od 3020 m ² | 1.020.000,00 kn |
| 4. | k.č. 2096/2 - upisana u zk. ul. 1642 za k.o. Prnjani kao pašnjak u površini od 1277 m ² , u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani također kao pašnjak u površini od 1277 m ² | 240.000,00 kn |

- | | | |
|----|--|----------------------|
| 5. | Poljoprivredno zemljište - k.č. 2097/1 - upisana u zk. ul. 1642 za k.o. Prnjani kao pašnjak u površini od 6712 m ² , u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani također kao pašnjak u površini od 6712 m ² | 120.800,00 kn |
| 6. | Poljoprivredno zemljište - k.č. 2097/2 - upisana u zk. ul. 1642 za k.o. Prnjani kao pašnjak u površini od 3319 m ² , u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani također kao pašnjak u površini od 3319 m ² | 59.700,00 kn |
| 6. | Poljoprivredno zemljište - k.č. 2097/3 - upisana u zk. ul. 1642 za k.o. Prnjani kao pašnjak u površini od 3852 m ² , u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani također kao pašnjak u površini od 3852 m ² | 69.300,00 kn |
| 8. | k.č. 2108/6 - upisana u zk. ul. 1459 za k.o. Prnjani kao kuća Rebići, spremište i dvorište u površini 904 m ² , katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani kao kuća Rebići u površini od 55 m ² , spremište Rebići u površini od 20 m ² i dvorište u površini od 892 m ² | 415.000,00 kn |

UKUPNA TRŽNA VRIJEDNOST PROCJENJIVANIH NEKRETNINA:	3.488.000,00 kn
--	------------------------

3.488.800,00 kn

ili

469.306,23 €

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 16. prosinca 2019. godine srednji tečaj NBH za NBH za **1,00 € = 7,4339520 kn**.

Iskazana tržišna vrijednost nekretnina, pojedinačno i ukupno, iskazna je bez troškova prodaje i poreza kojima je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

Porez na promet nekretnina na dan procjene iznosio je 3,00 %.

Porez na dodanu vrijednost na dan procjene iznosio 25,00 %.

S poštovanjem.

Buzet: 16. prosinca 2019. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

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

UVOD

Temeljem narudžbenice trgovačkog društva STUDIO HOLDING u stečaju, sa sjedištem u Puli, Galižanski odvojak bb, OIB: 76870586115, zastupanog po stečenom upravitelj Borisu Zatkoviću, dipl. oec., pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽNE VRIJEDNOSTI ZGRADNIH NEKRETNOSTI, GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA, smještenih na području Općina Barban, u i oko naselja Rebići.

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 16. prosinca 2019. izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje lokacije, pristupa i uređenosti čestica koje se predmetom procjene te notirao sve činjenice koje sam smatrao bitnim za izradu ove procjene.

1. Opće informacije

1.1. Podaci o predmetu procjene

1.1.1. Predmet procjene

Predmetom procjene su katastarske čestice u naselju Rebići na području Općine Barban koje se definiraju kao:

- k.č. 216/ZGR. – upisana u zk. ul. 1853 za k.o. Prnjani kao kuća, gospodarska zgrada Rebići i dvorište u površini od 733, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 1233 za k.o. Prnjani kao kuća i gospodarska zgrada u površini od 110 m² i dvorište u površini od 623 m²
- k.č. 2092/2 – upisana u zk. ul. 1899 za k.o. Prnjani kao pašnjak u površini od 4714 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 1585 za k.o. Prnjani također kao pašnjak u površini od 4417 m²
- k.č. 2096/1 – upisana u zk. ul. 1642 za k.o. Prnjani kao gospodarska zgrada i pašnjak u površini od 3183 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani kao gospodarska zgrada u površini od 163 m² i pašnjak u površini od 3020 m²
- k.č. 2096/2 - upisana u zk. ul. 1642 za k.o. Prnjani kao pašnjak u površini od 1277 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani također kao pašnjak u površini od 1277 m²
- k.č. 2097/1 - upisana u zk. ul. 1642 za k.o. Prnjani kao pašnjak u površini od 6712 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani također kao pašnjak u površini od 6712 m²
- k.č. 2097/2 - upisana u zk. ul. 1642 za k.o. Prnjani kao pašnjak u površini od 3319 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani također kao pašnjak u površini od 3319 m²
- k.č. 2097/3 - upisana u zk. ul. 1642 za k.o. Prnjani kao pašnjak u površini od 3852 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani također kao pašnjak u površini od 3852 m²
- k.č. 2108/6 - upisana u zk. ul. 1459 za k.o. Prnjani kao kuća Rebići, spremište i dvorište u površini 904 m², katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani kao kuća Rebići u površini od 55 m², spremište Rebići u površini od 20 m² i dvorište u površini od 892 m²

1.1.2. Lokacija nekretnina

Naselje Rebići na području Općine Barban.

Naselje Rebići smješteno je cca 5,00 km južno od naselja Brban, te cca 1,5 km zračne linije od zapadno od morske obale istočne strane istarskog poluotoka.

Nekretnine za koje se radi ovaj elaborat nalaze se u kompleksu u jugozapadnom dijele građevinskog područja naselja, bez vidljivih međusobnih međa na terenu

Nekretnine su od centra naselja udaljene cca 150 – 200 m.

1.1.3. Podaci iz zemljišne knjige :

- k.č. 216/ZGR., kuća, gospodarska zgrada Rebići i dvorište u površini od 733, dolazi upisana u zk. ul. broj 1853 za k.o. Prnjani koji se vodi kod Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist trgovačkog društva STUDIO HOLDNING d.o.o. , OIB: 76870586115, u cijelosti.
- k.č. 2092/2, pašnjak u površini od 4714 m², dolazi upisana u zk. ul. broj 1899 za k.o. Prnjani koji se vodi kod Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist trgovačkog društva STUDIO HOLDNING d.o.o. , OIB: 76870586115, u cijelosti.
- k.č. 2096/1, gospodarska zgrada i pašnjak u površini od 3183 m², dolazi upisana u zk. ul. broj 1642 za k.o. Prnjani koji se vodi kod Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist trgovačkog društva STUDIO HOLDNING d.o.o. , OIB: 76870586115, u cijelosti.
- k.č. 2096/2, pašnjak u površini od 1277 m², dolazi upisana u zk. ul. broj 1642 za k.o. Prnjani koji se vodi kod Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist trgovačkog društva STUDIO HOLDNING d.o.o. , OIB: 76870586115, u cijelosti.
- k.č. 2097/1, pašnjak u površini od 6712 m², dolazi upisana u zk. ul. broj 1642 za k.o. Prnjani koji se vodi kod Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist trgovačkog društva STUDIO HOLDNING d.o.o. , OIB: 76870586115, u cijelosti.
- k.č. 2097/2, pašnjak u površini od 3319 m², dolazi upisana u zk. ul. broj 1642 za k.o. Prnjani koji se vodi kod Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist trgovačkog društva STUDIO HOLDNING d.o.o. , OIB: 76870586115, u cijelosti.
- k.č. 2097/3, pašnjak u površini od 3852 m², dolazi upisana u zk. ul. broj 1642 za k.o. Prnjani koji se vodi kod Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist trgovačkog društva STUDIO HOLDNING d.o.o. , OIB: 76870586115, u cijelosti.
- k.č. 2108/6, kuća Rebići, spremište i dvorište u površini 904 m², dolazi upisana u zk. ul. broj 1459 za k.o. Prnjani koji se vodi kod Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist trgovačkog društva STUDIO HOLDNING d.o.o. , OIB: 76870586115, u cijelosti.

1.1.4. Teretni list

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uložka svih ovih čestica na dan vrednovanja priležile su zabilješke otvaranja stečajnog postupka te zabilješke založnog prava radi osiguranja novčanih tražbina kao i zabilješke zabrane otuđenja i opterećenja zabilježenih nakon pokretanja stečajnog postupka.

1.1.5. Podaci iz katastra zemljišta:

- k.č. 216/ZGR., dolazi upisana u posjedovnom listu broj 1233 za k.o. Prnjani koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula – Pola, Odjel za katastar nekretnina Pula, kao posjed trgovačkog društva PLAN – PROIZVODNJA d.o.o. Rebići, Rebići kbr. 2, OIB: 33825566088, u cijelosti.
- k.č. 2092/2, pašnjak u površini od 4714 m², dolazi upisana u posjedovnom listu broj 1585 za k.o. Prnjani koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula – Pola, Odjel za katastar nekretnina Pula, kao posjed trgovačkog društva PLAN – PROIZVODNJA d.o.o. Rebići, Rebići kbr. 2, OIB: 33825566088, i ploduživatelja Margot Guadagni iz Trsta.
- k.č. 2096/1, gospodarska zgrada i pašnjak u površini od 3183 m², dolazi upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula – Pola, Odjel za katastar nekretnina Pula, kao posjed trgovačkog društva PLAN – PROIZVODNJA d.o.o. Rebići, Rebići kbr. 2, OIB: 33825566088, u cijelosti.
- k.č. 2096/2, pašnjak u površini od 1277 m², dolazi upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula – Pola, Odjel za katastar nekretnina Pula, kao posjed trgovačkog društva PLAN – PROIZVODNJA d.o.o. Rebići, Rebići kbr. 2, OIB: 33825566088, u cijelosti.
- k.č. 2097/1, pašnjak u površini od 6712 m², dolazi upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula – Pola, Odjel za katastar nekretnina Pula, kao posjed trgovačkog društva PLAN – PROIZVODNJA d.o.o. Rebići, Rebići kbr. 2, OIB: 33825566088, u cijelosti.

- k.č. 2097/2, pašnjak u površini od 3319 m², dolazi upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula – Pola, Odjel za katastar nekretnina Pula, kao posjed trgovačkog društva PLAN – PROIZVODNJA d.o.o. Rebići, Rebići kbr. 2, OIB: 33825566088, u cijelosti.
- k.č. 2097/3, pašnjak u površini od 3852 m², dolazi upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula – Pola, Odjel za katastar nekretnina Pula, kao posjed trgovačkog društva PLAN – PROIZVODNJA d.o.o. Rebići, Rebići kbr. 2, OIB: 33825566088, u cijelosti.
- k.č. 2108/6, kuća Rebići u površini od 55m², spremište u površini od 20 m² i dvorište u površini 829 m², dolazi upisana u posjedovnom listu broj 2013 za k.o. Prnjani koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula – Pola, Odjel za katastar nekretnina Pula, kao posjed trgovačkog društva PLAN – PROIZVODNJA d.o.o. Rebići, Rebići kbr. 2, OIB: 33825566088, u cijelosti.

1.1.6. Kopija Katastarskog plana

Na neslužbenoj kopiji katastarskog plana koju je vještak pribavio sa portala DGU – a katastarske čestice za koje se radi ovaj elaborat prikazane su oblikom i površinom te katastarskim brojčanim oznakama.

1.1.7. Upravno pravno stanje zgrade – a

Na k.č. 216/ZGR., k.č. 2096/1 i 2108/6 k.o. Prnjani, uknjižene su zgrade stambene i gospodarske namjene.

Uvidom u ortofoto kartu izrađenoj na temelju snimanja iz zraka obavljenog do 15.02.1968. godine moguće je iščitati da je zgrada na k.č. 216/ZGR. k.o. Prnjani evidentirana na predmetnoj karti slijedom čega se nesumnjivo može zaključiti da se zgrada u uknjiženim gabaritima u smislu članka 3. stavak. 1. točka 16. Zakona o gradnji, NN 153/13 i 20/17 i 39/19, smatra zakonitim objektom – građevinom.

Ortofoto položaj nekretnine – stanje na dan vrednovanja

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

K.č. 216/ ZGR. k.o. Prnjani – sadašnje stanje

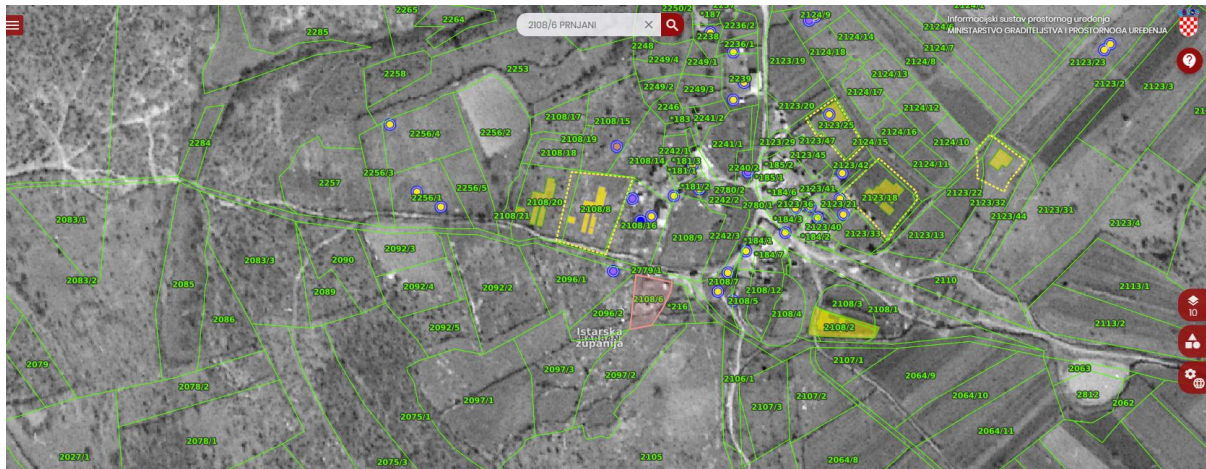


K.č. 216/ ZGR. k.o. Prnjani - stanje prije 15.02.1968. godine



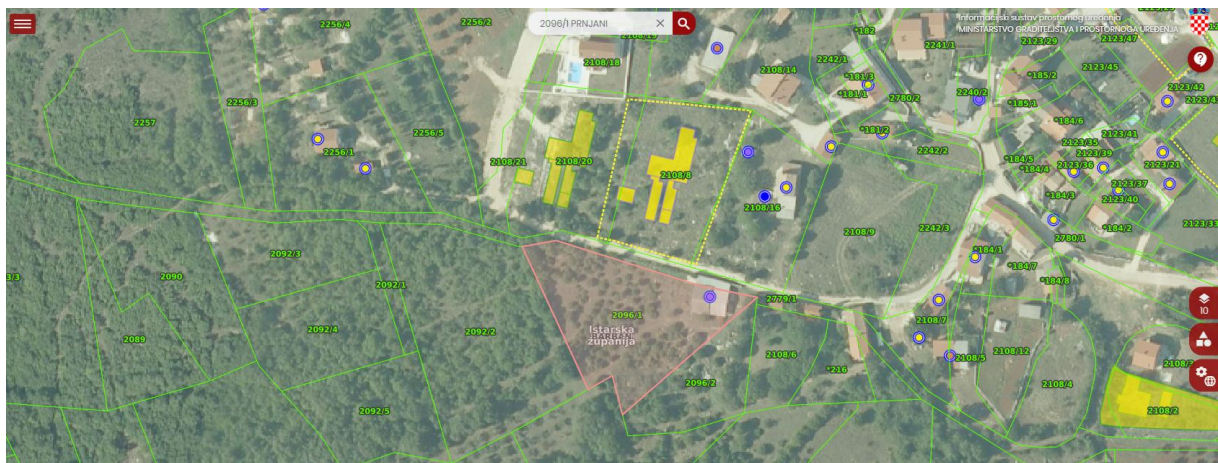
Isto vrijedni i za k.č. 2108/6 k.o. Prnjani

Uvidom u ortofoto kartu izrađenoj na temelju snimanja iz zraka obavljenog do 15.02.1968. godine moguće je iščitati da su zgrade na k.č. 2108/6 k.o. Prnjani evidentirane na predmetnoj karti slijedom čega se nesumnjivo može zaključiti da se zgrade u uknjiženim gabaritima u smislu članka 3. stavak. 1. točka 16. Zakona o gradnji, NN 153/13 i 20/17 i 39/19, smatraju zakonitim objektima.



Za k.č. 2096/1 k.o. Prnjani – gospodarska zgrada u površini od 163 m² i pašnjak, u II. Odjeljku Posjedovnice za uknjiženu zgradu prileži zabilješka da je uknjižba iste izvršena temeljem pravomoćnog Rješenja o izvedenom stanju Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada, Klasa: UP/I°- 361-03/14-01/25088, Urbroj. 403-02-4-2/0199 – 16-11 od 1.srpnja 2016. godine.

K.č. 2096/1 . k.o Prnjani - stanje prije 30.06.2011. godine



1.2. Podaci o naručitelju

1.2.1. Naručitelj:

STUDIO HODLONG d.o.o. u stečaju, Pula
Pula, Galizanski odvojak bb
52 100 Pula
OIB: 76870586115

1.2.2. Ugovor/ narudžba

Usmena narudžba / Narudžbenica

1.3. Podaci iz narudžbe i realizacija:

1.3.1. Zadatak

Zadatak procjembenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti nekretnine na dan vrednovanja.

1.3.2. Svrha izrade procjemenog elaborata:

Svrha procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti nekretnine radi prodaje nekretnine u stečajnom postupku na otvorenom tržištu

1.3.3. Dan vrednovanja:

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

1.3.4. Dan kakvoće:

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

Dan kakvoće dan obilaska 16.12.2019. godine, ujedno dan vrednovanja.

1.3.5. Dan obilaska nekretnine:

Obilazak nekretnine izvršen je 16. prosinca 2019. godine .

1.3.6. Opseg obilaska nekretnine:

U vrijeme obilaska nekretnine obavljen ne dostupan uvid u stanje nekretnine, izgrađenost i komunalnu opremljenost nekretnine.

1.3.6. Sudionici u obilasku:

Vještak je izvršio obilazak nekretnine u prisutnosti stečajnog upravitelja.

1.3.7. Korišteni dokumenti :

Vještak je za potrebe izrade ovog izvještaja sa javno dostupnih portala pribavio:

- Izvadak iz zemljine knjige
- Posjedovni list
- Kopiju katastarskog plana
- Ortofoto položaj nekretnine ,

sve sa javno dostupnih portala <http://geoportal.dgu.hr>, <http://e-izvadak.pravosudje.hr>, i <http://www.katastar.hr/dgu/>

2. Propisi i literatura za izradu procjene

Izrada nalaza u pogledu vrijednosti diobene nekretnine rađena je korištenjem slijedeće regulative i literature.

- 4) 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,
- 5) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 91/96,
- 6) Zakona o prostornom uređenju , NN 153/13,
- 7) Zakon o gradnji, NN 153/13,
- 8) Prostorni plan uređenja Općine Barban,
- 9) Odluke o komunalnom doprinosu Općine Barban,
- 10) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 11) Međunarodni standardi procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards),
- 12) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 13) Važeći građevinski propisi i normativi RH.

2.1. Korištena literatura

- 1) Vladimir Krtalić (Zagreb, svibanj 2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV Zagreb, svibanj 2007.
- 2) Urluh, Mjčić (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)

3. Osnovica

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

4. Osnova za vrednovanje

Vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama za utvrđivanje naknade i to:

- 1) Zakon 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, identifikaciji, podacima iz zemljišno – knjiženog i katastarskog operata te rješenja (zaključka) Suda.

5. Porezno stanje nekretnine - a:

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.

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

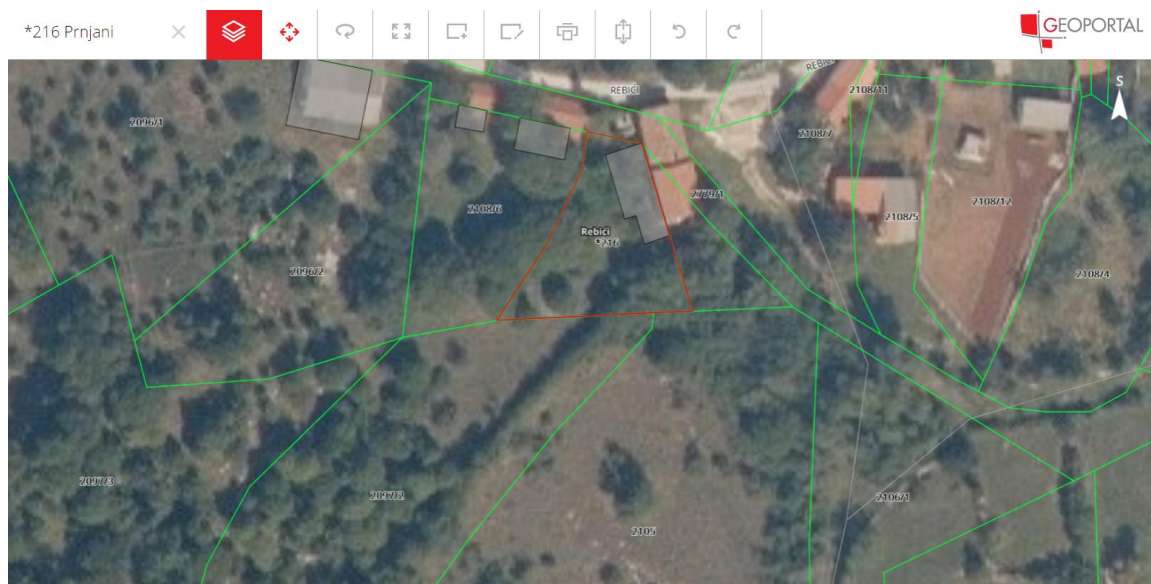
Na dan vrednovanja 16.12.2019. godine porez na promet nekretnina iznosio je 3 % a PDV 25%.

6. Geodetska identifikacija

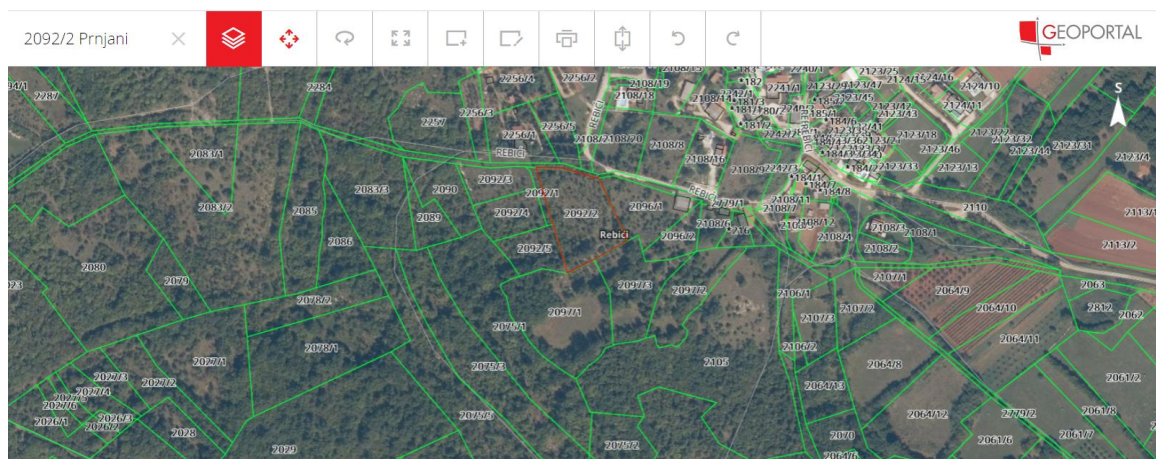
Geodetska identifikacija izvršena je na dan očevida od strane vještaka korištenjem podataka sa javno dostupnih portala i prisutnih stanaka.

7. Lokacija

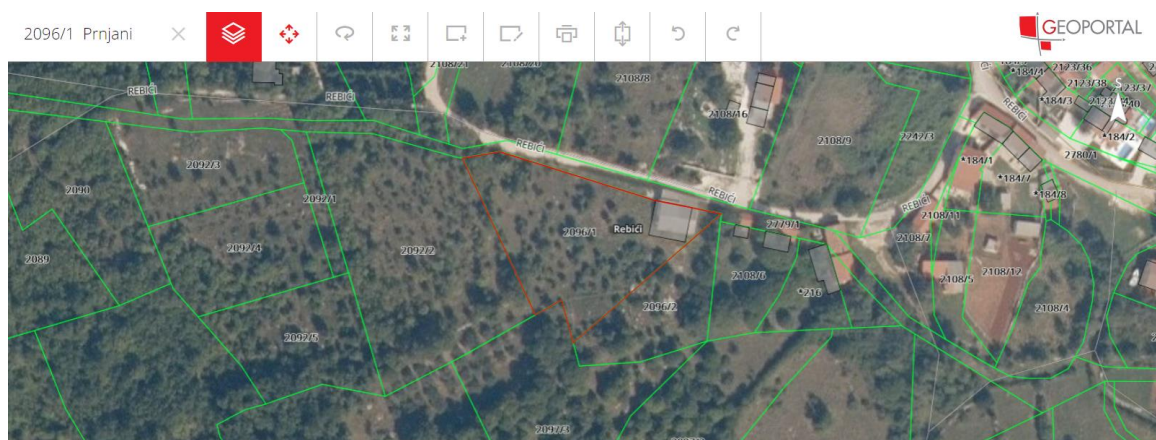
K.č. 216/ZGR. k.o. Prnjani, kao i druge čestice za koje se radi procjembeni elaborat, nalazi se u jugozapadnom dijelu naselja, cca 150 – 200 m od centra naselja kako se to može iščitati iz ortofoto situacije čestice sa uklonjenim katastarskim planom.



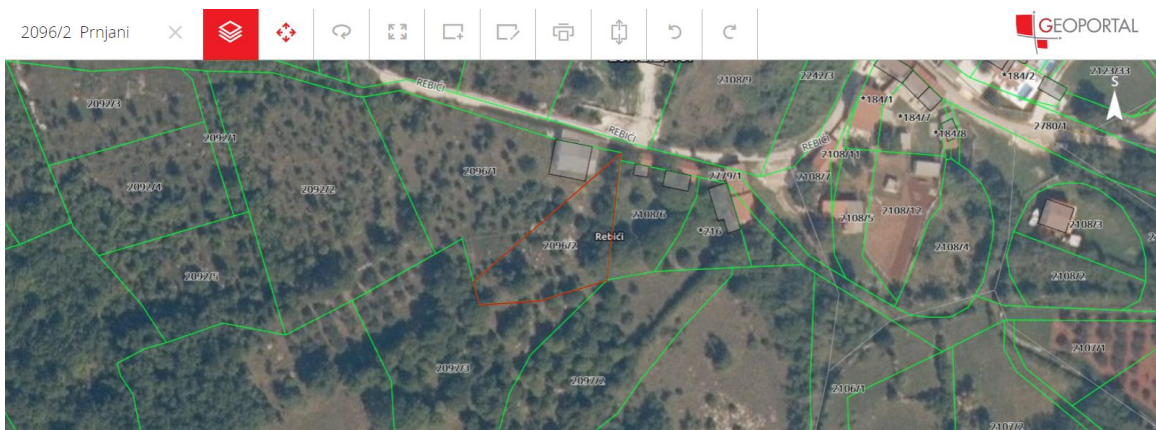
K.č. 2092/2 k.o. Prnjani



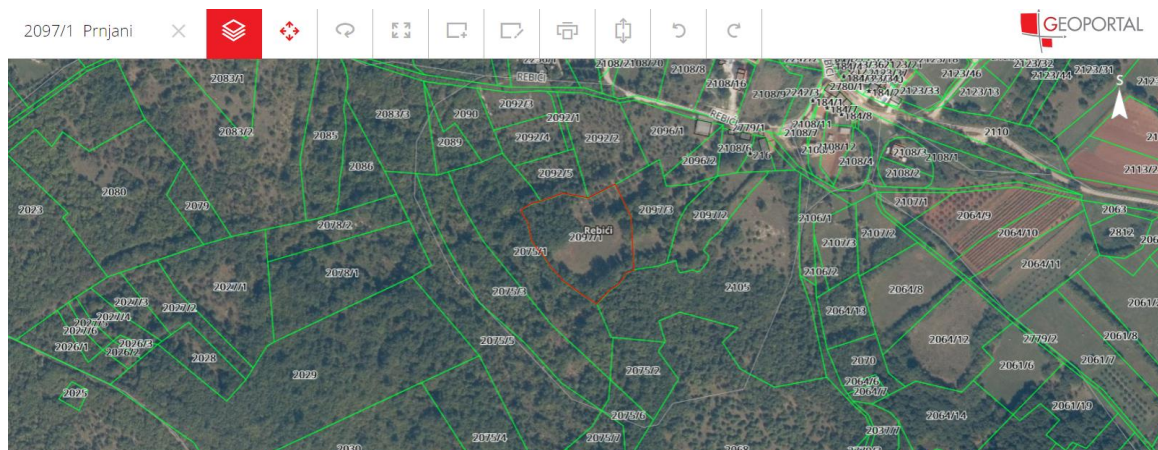
K.č. 2096/1 k.o. Prnjani



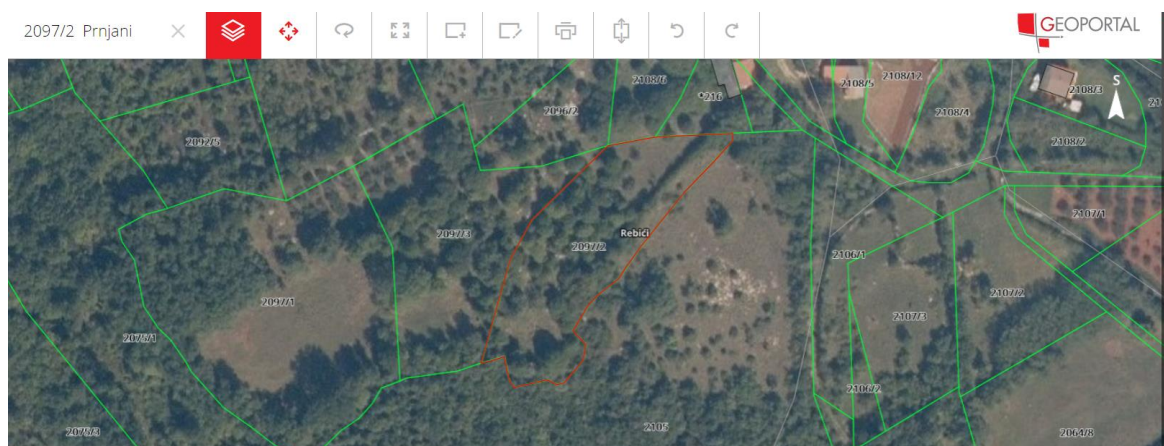
K.č. 2096/2 k.o. Prnjani



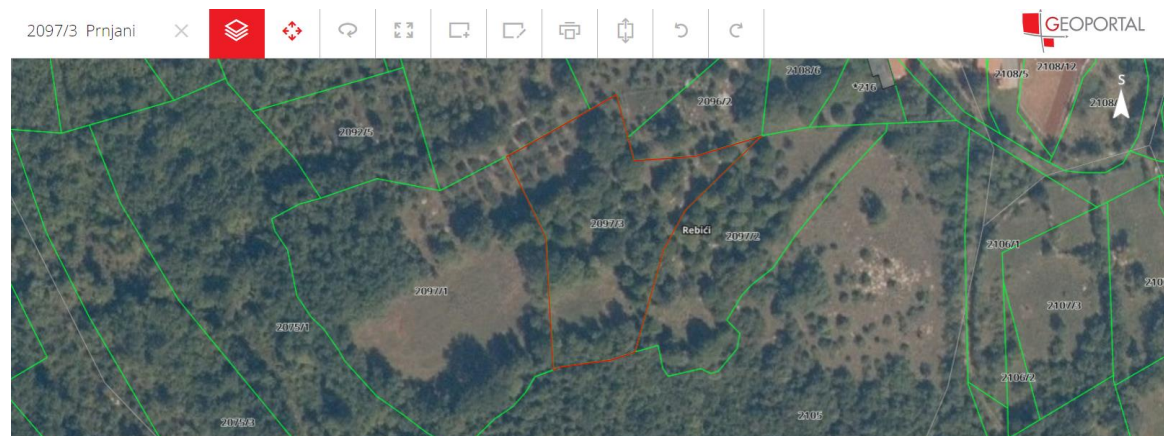
K.č. 2097/1 k.o. Prnjani



K.č. 2097/2 k.o. Prnjani



K.č. 2097/3 k.o. Prnjani



K.č. 2108/6/1 k.o. Prnjani



8. Planski status nekretnine - nekretnina

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Općine Barban (<http://barban.hr/opcinski-dokumenti/prostorni-plan/>) čestice za koje se radi ovaj elaborat definirane su građevinsko i poljoprivredno zemljište.

Katastarske čestice: 216/ZGR. , 2092/2, 2096/1 i 2108/6 k.o. Prnjani definirani su kao građevinsko zemljište – izgrađeni i neizgrađeni uređeni dio (k.č. 2092/2 k.o. Prnjani)

Katastarske čestice 2097/1, 2097/2 i 2097/3 k.o. Prnjani nalaze se u zoni šumskog i poljoprivrednog zemljišta (istočni dio k.č. 2097/2 k.o. Prnjani)

Unutar građevinskih područja naselja uvjeti gradnje definirani su na način:

Članak 39.

(1) Najmanja veličina građevne čestice unutar građevinskih područja naselja, određena u skladu sa člankom 38. mora zadovoljavati sljedeće uvjete:

- slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene: - **najmanje 500 m²**

(2) Iznimno, u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja najmanja veličina za gradnju slobodnostojećih građevina svih namjena (izuzev infrastrukturnih te pojedinačnih garaža na zasebnim građevnim česticama) iznosi najmanje 300 m² dok se na građevnim česticama manjim od 300 m² mogu graditi interpolirane građevine i rekonstruirati postojeće građevine.

Članak 43.

(1) Najmanja dozvoljena izgrađenost ovim se odredbama ne propisuje.

(1) Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice (k-ig) kod svih vrsta građevina utvrđuje se kako slijedi:

- slobodnostojeće građevine:

- za građevne čestice površine do 300 m² - 40 % površine građevne čestice

- za građevne čestice površine od 300 – 800 m² - zbir 120 m² i 35 % površine građevne čestice iznad 300 m²

- za građevne čestice površine veće od 800 -1200 m² - zbir 295 m² i 25 % površine građevne čestice iznad 800 m²

- za građevne čestice površine veće od 1200 m² - 30 %, ali ne više od 630 m²

- poluugrađene građevine:

- za građevne čestice površine do 240 m² - 45 % površine građevne čestice

- za građevne čestice površine od 240-500 m² - zbir 108 m² i 40 % površine građevne čestice iznad 240 m²

- za građevne čestice površine veće od 500 -1000 m² - zbir 212 m² i 35 % površine građevne čestice iznad 500 m²

- za građevne čestice površine veće od 1000 m² - 40 %, ali ne više od 520 m²

- ugrađene građevine:

- za građevne čestice površine do 200 m² - 50 % površine građevne čestice

- za građevne čestice površine od 200 – 300 m² - zbir 100 m² i 45 % površine građevne čestice iznad 200 m²

- za građevne čestice površine od 300 - 500 m² - zbir 145 m² i 40 % površine građevne čestice iznad 300 m²

- za građevne čestice površine veće od 500 m² - 35 %, ali ne više od 420 m²

Članak 45.

(1) Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) istovrijedan umnošku koeficijenta izgrađenosti (kig) i najvećeg dozvoljenog broja etaža iz ovih odredbi. Iznimno, kod građevina ugostiteljsko turističke namjene u građevinskom području naselja koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi do najviše 0,8 bez obzira na veličinu građevne čestice.

Članak 54.

(1) Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina stambene namjene iznose: (1)

- za obiteljsku kuću 7,5 m uz najviše 3 nadzemne etaže
- za višebiteljsku građevinu 10 9 m uz najviše 3 nadzemne etaže

(2) Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina ostalih namjena unutar građevinskih područja naselja iznose:

- za građevine javne i društvene namjene, gospodarske - poslovne namjene, te gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene, najviša dozvoljena visina je 9 m, uz najviše 3 nadzemne etaže, -
- za građevine sportsko rekreacijske namjene - najviša dozvoljena visina je 12 m, uz najviše 3 nadzemne etaže,
- za građevine gospodarske-proizvodne namjene i poljoprivredne namjene - najviša dozvoljena visina je 9 m, uz najviše 3 nadzemne etaže,
- za građevine poljoprivredne namjene - najviša dozvoljena visina je 8 m, uz najviše 2 nadzemne etaže,
- za pojedinačne garaže na zasebnim građevnim česticama, za smještaj najviše 2 osobna vozila najviša dozvoljena visina je 3 m, uz najviše 1 nadzemnu etažu, osim kod denivelacija između prilaznih kolnih prometnica, kada je moguća gradnja visine 5 m, uz najviše 2 nadzemne etaže i smještaj najviše 4 osobna vozila.

Izgradnja na poljoprivrednom zemljištu:

Članak 16.

(5) Na poljoprivrednom zemljištu utvrđenom ovim Planom planira se gradnja staklenika i plastenika s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farmi za uzgoj stoke, peradarskih farmi, vinogradarsko-vinarskih, voćarskih i uljarskih pogona sa kušaonicama u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana te točkom 2.3.5.2. Izgradnja na poljoprivrednom zemljištu odredbi ovog Plana.

Unutar šuma gospodarske namjene (Š2) mogu se planirati šumarske postaje (lugarnice), i lovačke kuće, depoi drvene građe, znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava, otkupne stanice šumskih plodina, farme za uzgoj divljači, odnosno zahvati u prostori koji su u skladu sa Zakonom o šumama. Planiranje navedenih zahvata omogućava se uz posebne uvjete korištenja šuma koje propisuje Ministarstvo poljoprivrede, Uprava šumarstva, lovstva i drvene industrije.

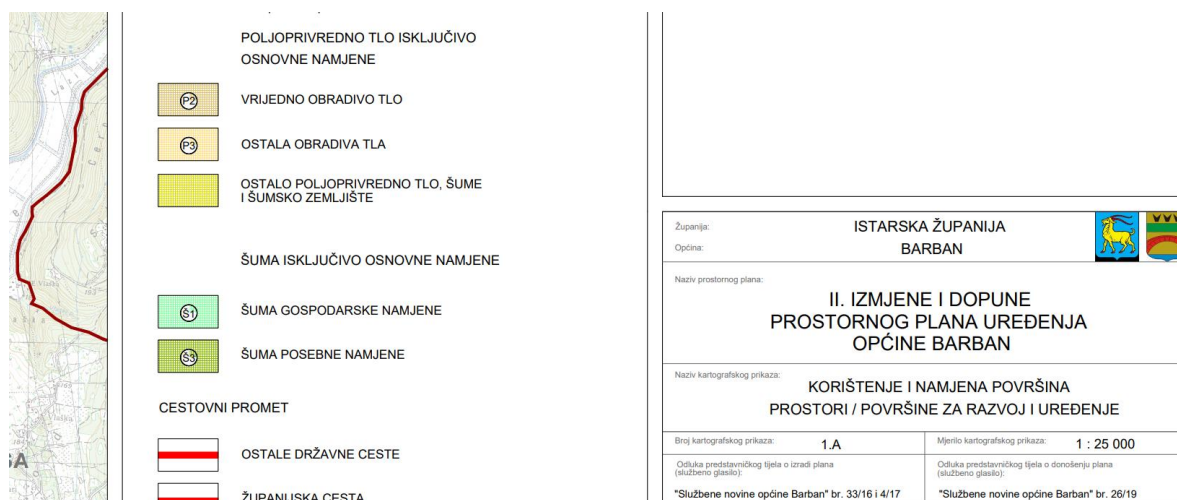
Članak 71.

(1) Na području Općine Barban izvan naselja mogu se graditi građevine i poduzimati drugi zahvati u definiranim izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja:

- izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske namjene:
- proizvodno poslovne namjene - pretežito industrijska namjena I1/1 – I1I3 i pretežito zanatska namjena I2/1 – I2/5.
- ugostiteljsko turističke namjene: - turističko razvojno područje TRP1, turistička područja TP1-TP3,
- ostala građevinska područja:
- izdvojena građevinska područja izvan naselja sportske namjene R1, R2 i R3,
- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja javne i društvene namjene D,
- izdvojena građevinska područja izvan naselja za groblja,
- ostale površine izvan građevinskih područja:
- površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava i građevina,
- područja poljoprivrednog tla isključivo osnovne namjene P2 i P3,
- šume isključivo osnovne namjene Š1 i Š3,
- područja ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta,
- rekreacijske površine R i R6,
- vodene površine: vodotoci i more.

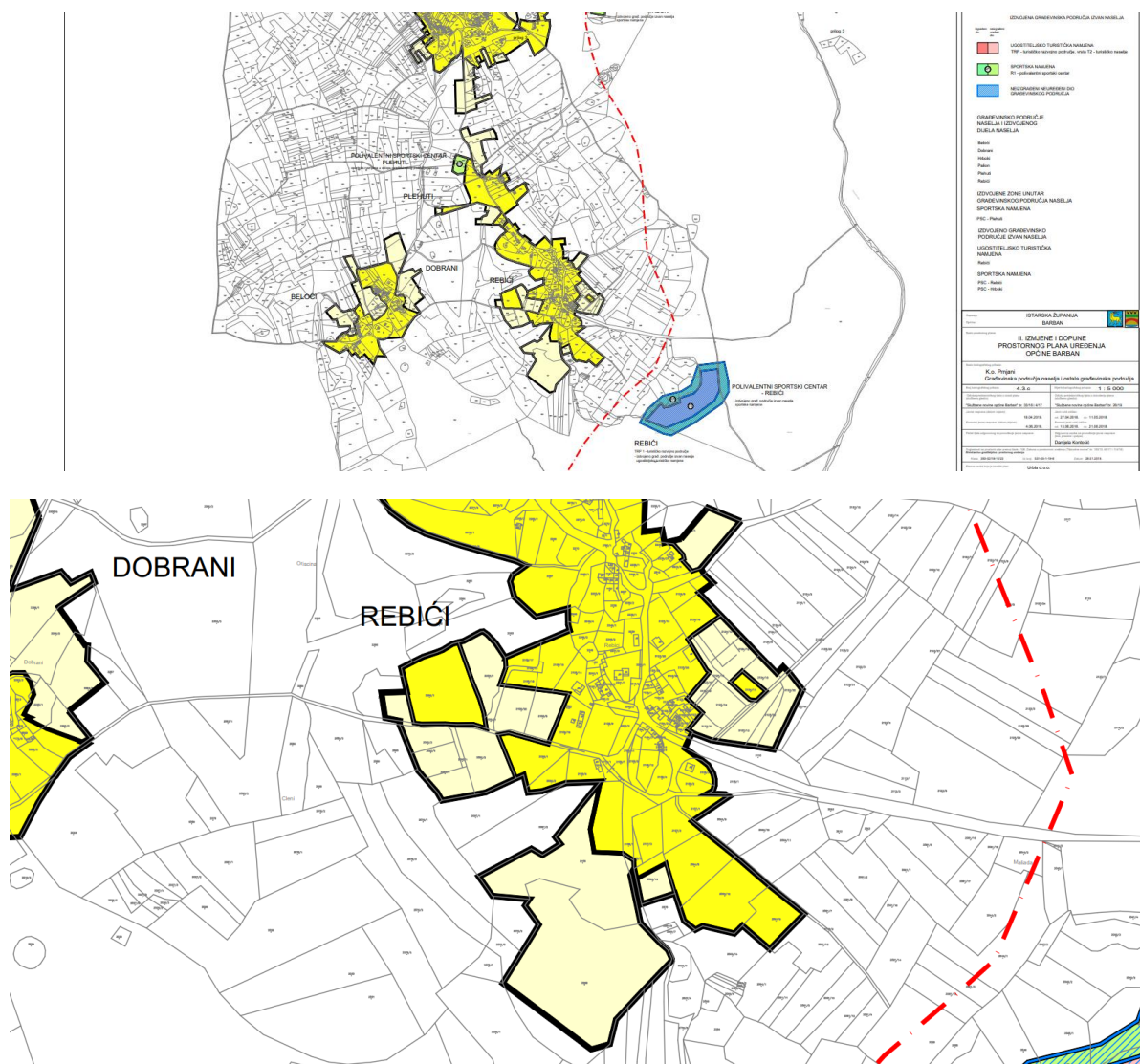
(2) Detaljne granice građevinskih područja izvan naselja za izdvojene namjene iz stavka 1. ovog članka, s prikazanim izgrađenim dijelovima građevinskih područja, te neizgrađenim dijelovima – uređenim i neizgrađenim dijelovima – neuređenim, određene su u grafičkom dijelu Plana, list br. 4.1. – 4.6. Građevinska područja naselja i ostala građevinska područja.

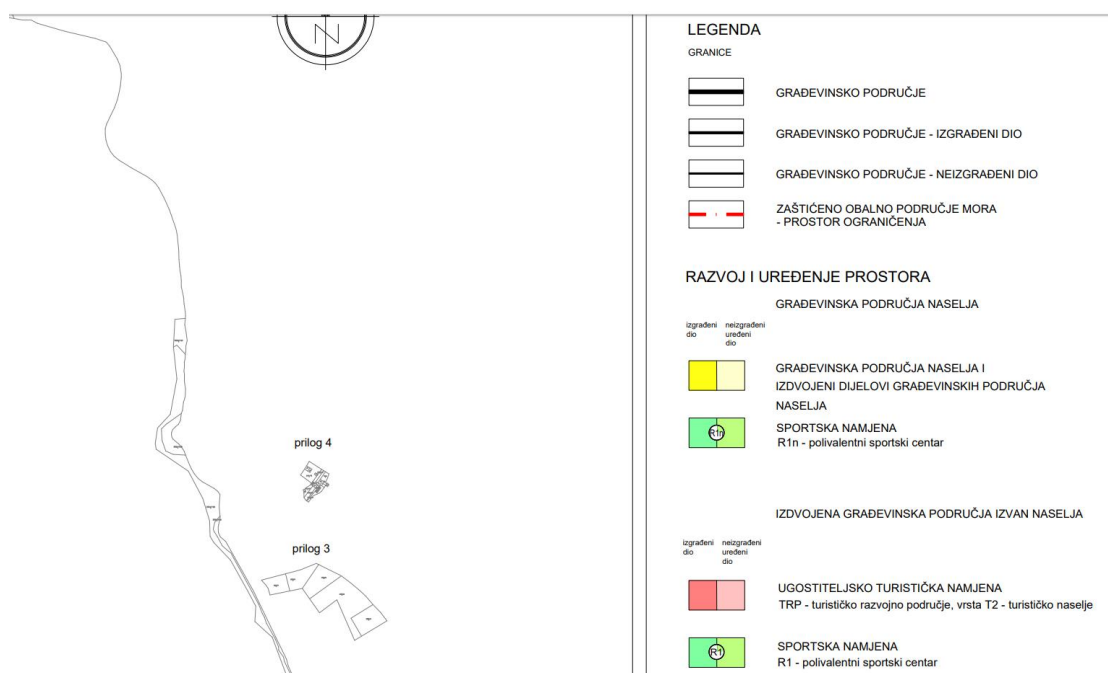
Legenda:



Građevinska područja:

Izvor: <http://barban.hr/wp-content/uploads/2019/03/4-3-c--Prnjani-Model.pdf>



Legenda:**Opremljenost**

Zgrade na k.č. 216/ZGR. i 2108/6 k.o. Prnjani zatečene su komunalno opremljene, uređena i dovršene, u funkcionalnom stanju koliko se moglo zaključiti vanjskim razgledavanjem objekta je ulazak u unutrašnjost nije bio moguć zbog nedostatka ključeva ulaznih vrata.

Zgrada – gospodarski objekta na na k.č. 2096/1 k.o. Prnjani na dan očevida zatečena je nedovršena i izvan funkcije.

Ostale katastarske čestice na dan očevida zatečene su komunalno neopremljene.

9/ Opis procjenjivanih nekretnina – zatečeno stanje na dan očevida**Preliminarna očitovanja o opisu zgrade/a**

Opisi zgrade/a temelje se na očevidom prikupljenim podacima a za nedostupne dijelove na opisu koji je tijekom očevida dao stečajni upravitelj.

9.1. K.č. 216/ZGR. k.o. Prnjani – kuća, gospodarska zgrada Rebići i dvorište u površini od 733 m²

Grad / Općina	Općina Barban
Katastarska općina	Prnjani
Naselje	Rebići – unutar naselja
Cjelina sa	Samostalna čestica
Pristupačno - put	Da – čestica graniči sa javnim putom. Sa javnim putom graniči i u kompleksu sa ostalim česticama za koje se radi ovaj elaborat.
Ograđeno	Čestica je prema sjeveru i istoku ograđena je u jednom dijelu nosivim zidovima zgrade i suhozidovima od kamena kao i na ostalim granicama čestice.
U upotrebi	Ne – na čestici u vrijeme očevida zatečen je zaključani objekt, prema vanjskim elementima i derutnosti neodržavan i nenaseljen.
Mogući način korištenja	Prema uvjetima koji proizlaze iz odrednica PPU Općine Barban kao objekt za stanovanje ili obavljanje poslovne djelatnosti kojoj namjena nije inkompatibilna sa naseljem kao zonom stanovanja.
Zemljište:	Nepravilnog oblika romba okvirne veličine cca 32 x 34 m
Status	Izgrađeno zemljište (građevinsko zemljište)
Max. izgrađenost	Kig = 300 m ²
E _{max} =	Pd + P + 2k = 4 etaže
Maksimalna iskoristivost	Kis = 1,65

Kategorija po Prav. I. kategorija
Tereti Ništa.

Bilješka

Slobodnostojeći objekt sagrađen unutar okvirnih gabarita cca 1800 x 640 cm, pri čemu je sjeverni dio objekta unutar okvirnih gabarita cca 900 x 640 cm, sagrađen kao prizemnica sa povišenim potkrovljem, završan dvostrešnim krovom, visine do vijenca krovišta 380 cm odnosno do iznad grebena krovišta od cca 490 cm, a južnu unutar istih gabarita sagrađen kao katnica, visine do vijenca krovišta 490 cm, odnosno do iznad grebena krovišta od cca 610 cm,

Objekt je građen masivnim načinom korištenjem kamena za zidanje nosivih zidova, drveta za međukatnu i krovnu konstrukciju te crijeva za pokrov.

Pročelje objekta u sjevernom dijelu je obrađeno klasičnom žbukom sa završnim slojem boje, sve u lošem i derutnom stanju.

U južnom dijelu objekta pročelje je novije izrade, završno obrađeno plemenitom bojom.

Oko otvora na pročeljima nalaze se kamene jerte a na otvorima drvena stolarija.

Unutrašnjost objekta nije bila dostupna za razgledavanje uslijed čega se predmnijeva da je unutrašnje uređenje objekta prosječno za ovu vrstu objekata.

Izvan gabarita objekta uz zapadno pročelje proteže se betonirana, nekad pergolom natrvena terasa, širine 350.

Izvan gabarita zgrade u sjevernom dijelu nalazi se i cisterna za vodu izvan funkcije.

Zaštita od insolacije na prozorima izvedena je drvenim griljama i kaptima

Vanjska stolarija zgrade je drvena.

Instalacije

Pretpostavka ovog elaborata je da zgrada ima standardni razvod svih instalacija.

Sanitarna oprema

Pretpostavka ovog elaborata je da zgrada ima sanitarnu opremu standardne kvalitete.

Dispozicija otpadnih voda

Dispozicija otpadnih voda iz objekta rješenja je provođenjem u internu sabirnu jamu.

Starost konstrukcije

Uslijed utvrđenja da je zgrada/zgrade izgrađena/e prije 15.02.1968. godine ali djelom rekonstruirana procjenjuje se da je starost konstrukcije na dan vrednovanja za sjeverni dio minimalno 50 g., a za južni dio $51 + (2 \times 4)/3 =$ cca 19. godina

Komunalna opremljenost čestice

Čestica je komunalno opremljena.

Izračunom iz vanjskih gabarita, obračunska korisna vrijednost površina kuće iznosi:

R. b.	Prostorija	Tlocrtna korisna površina prostorije/a	Visina prostorije	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina	Obujam prostorije
	Naziv	m ²	m	Prilog 1. Pravilnika	m ²	m ³

1.	Kuća		2,50 – 2,60	-		
	Prostorije prizemlja	84,24		0,90	75,81	214,81
	Terasa	63,00	-	0,20	12,60	63,00
	Cisterna za vodu	16,00		0,50	8,00	40,00
	Kat kuća					
	Sjeverni dio	42,12	1.50 – 2.2	0,75	31,59	69,50
	Južni dio	42,12	2,50 – 2,60	0,90	37,91	107,41

UKUPNO:	247,48	-	-	159,59	494,72
----------------	---------------	---	---	---------------	---------------

Vanjsko uređenje nekretnine

Na neizgrađenom dijelu okućnice uz septičku jamu nalazi se i nadstrešnica okvirnih dimenzija 400 x 800 cm, jednosteršnog krovišta, koja svojom vrijednošću povećava građevnu i tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Najamno stanje

U vrijeme očevida najam zgrada nije zabilježen niti je stečajni upravitelj isticao ovu okolnost vještaku.

Pravo na posebno korištenje

Prema zk. i katastarskom stanju treće osobe nemaju pravo na bilo kakvog posebnog korištenja ove nekretnine a niti uknjiženi vlasnik kakvo pravo korištenja trećih nekretnina u funkciji korištenja procjenivane čestice.

Teret

U teretnom listu na dan provjere kakvoće nije bilo upisanih tereta koji bi utjecali na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Napomena

Detalniji opis stanja ove nekretnine moguće je iščitati iz kopije katastarskog plana i foto elaborata koji prileže ovom nalazu.

9.2. K.č. 2092/2 k.o. Prnjani - pašnjak u površini od 4714 m²

Grad / Općina	Općina Barban
Katastarska općina	Prnjani
Naselje	Rebići – unutar naselja
Cjelina sa	Samostalna čestica
Pristupačno - put	Da – čestica graniči sa javnim putom. Sa javnim putom graniči i u kompleksu sa ostalim česticama za koje se radi ovaj elaborat.
Ograđeno	Čestica je prema sjeveru odnosno javnom putu ograđena provizornom žičanom ogradom dok na ostalim granicama čestice nema vidljivih graničnih oznaka
U upotrebi	Ne – na čestici u vrijeme očevida zatečena kao zapušteni pašnjak obrastao manjim stablima bjelogorice i bora.
Mogući način korištenja	Prema uvjetima koji proizlaze iz odrednica PPU Općine Barban kao zemljište raspoloživo za izgradnju bez ograničenja.
Zemljište:	Pravilnog oblika pravokutnika okvirne veličine cca 96 x 60 m
Status	Neizgrađeno građevinsko zemljište
Max. izgrađenost	Kig = 30% - pod uvjetom parcelacije radi najbolje iskoristivosti
E _{max} =	Pd + P + 2k = 4 etaže
Maksimalna iskoristivost	Kis = 1,20
Kategorija po Prav.	I. kategorija
Tereti	Ništa.

9.2.1. Bilješka:

Zemljište koje se stavlja u promet je cca pravilnog oblika pravokutnika okvirne veličine cca 96 x 60 m , blago koso prema jugozapadnu, zatečeno kao neodržavan pašnjak obrastao manjim dijelom šumskom vegetacijom, Površinom, oblikom i namjenom zemljište je raspoloživo za gradnju bez ograničenja
Čestica, nije oblikovana parcelacijskim elaboratom na temelju prostornog ili urbanističkog plana kojim se određuje oblik i veličina građevinske čestice.

9.2.2. Vanjsko uređenje

Na zemljištu nisu utvrđeni radovi ili izgrađeni objekti koji bi povećavali tržišnu vrijednost ove nekretnine, niti je zz naručitelja tijekom očevida obraćao vještaku pozornost na ovu okolnost.

9.3. K.č. 2096/1 k.o. Prnjani - gospodarska zgrada i pašnjak u površini od 3183 m²

Grad / Općina	Općina Barban
Katastarska općina	Prnjani
Naselje	Rebići – unutar naselja
Cjelina sa	Samostalna čestica
Pristupačno - put	Da – čestica graniči sa javnim putom. Čestica sa javnim putom graniči i u kompleksu sa ostalim česticama za koje se radi ovaj elaborat.
Ograđeno	Čestica je prema sjeveru je u jednom dijelu ograđena nosivim zidovima zgrade i ogradnim građenim zidom te žičanom ogradom dok na ostalim granicama čestice nema vidljivih međnih oznaka.

U upotrebi	Ne – na čestici u vrijeme očevida zatečen je nedovršeni objekt , bez unutarnjeg uređenja i opreme.
Mogući način korištenja	Prema uvjetima koji proizlaze iz odrednica PPU Općine Bana kao objekt za stanovanje ili obavljanje poslovne djelatnosti kojoj namjena nije inkompatibilna sa naseljem kao zonom stanovanja ukoliko se rekonstruira za navedenu namjenu. Gospodarska djelatnost unutar naselja je ograničih mogućnosti.
Zemljište:	Izgrađeno zemljište nepravilnog oblika okvirne veličine cca 83 x 56 m
Status	Izgrađeno zemljište (građevinsko zemljište)
Max. izgrađenost	Kig = 30% - pod uvjetom parcelacije radi najbolje iskoristivosti
E _{max} =	Pd + P + 2k = 4 etaže
Maksimalna iskoristivost	Kis = 1,20
Kategorija po Prav.	I. kategorija
Tereti	Tereti koji utječu na tržišnu vrijednost - nezakonita adaptacija i dogradnja

Bilješka

Slobodnostojeći objekt sagrađen unutar okvirnih gabarita cca 1400 x 1200 cm , sagrađen kao prizemnica završena drveno krovnom konstrukcijom sa pokrovom, bez stropne konstrukcije tko da se vidi podgled krovne konstrukcije i pokrova.

Objekt je građen klasičnim načinom korištenjem betonskih blokova za zidanje nosivih zidova, drveta za krovnu konstrukciju te crijepa za pokrov.

Pročelje objekta je ožbukano klasičnom žbukom i obojano.

Na otvorima objekta nalazi se drvena i tzv. crna bravarija te drveni kapci bez prozora na prozorskim otvorima.

Unutrašnjost objekta je neuređena, bez ikakvog vrijednijeg uređenja, samo sa grubim razvodom instalacija struje snage i rasižete.

Vanjska stolarija zgrade

Ulazna vrata zgrade, samo na dva otvora, izvedena su od tzv. crne bravarije dok na ostalim otvorima (vratima) stolarija nije postavljena.

Instalacije

Zgrada posjeduje samo grubi razvode instalacija struje snage i rasižete međutim bez vlastitog priključka na NN mrežu (brojila)..

Sanitarna oprema

Zgrada nema sanitarni blok niti sanitarnu opremu.

Dispozicija otpadnih voda

Dispozicija otpadnih voda iz prostora nije riješena.

Starost konstrukcije.

Usljed utvrđenja da je zgrada ozakonjena rješenjem o izvedenom stanju pretpostavka ovog elaborata je da je gospodarska zgrada izgrađena prije 30.06.2011. godine, slijedom čega se procjenjuje da je starost konstrukcije na dan vrednovanja minimalno 8 godina.

Komunalna opremljenost čestice

Čestica je komunalno neprimljena.

Izračunom iz vanjskih gabarita , obračunska korisna vrijednost površina gospodarske zgrade iznosi:

R. b.	Prostorija	Tlocrtna korisna površina prostorije/a	Visina prostorije	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina	Obujam prostorije
	Naziv	m ²	m	Prilog 1. Pravilnika	m ²	m ³

1.	Gospodarska zgrada.		2,50 – 3,60	-		
	Prostorije prizemlja	163 x 0,85 = 154,85		0,50	77,43	472,29

UKUPNO:	154,85	-	-	77,43	472,29
----------------	---------------	---	---	--------------	---------------

Vanjsko uređenje nekretnine

Na neizgrađenom dijelu okućnice ove zgrade nema izgrađenih objekta ili izvedenih radova koji bi svojom vrijednošću povećavali građevnu i tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Najamno stanje

U vrijeme očevida najam zgrada nije zabilježen niti je stečajni upravitelj isticao ovu okolnost vještaku a zbog nedovršenosti najam nije niti moguć.

Pravo na posebno korištenje

Prema zk. i katastarskom stanju treće osobe nemaju pravo na bilo kakvog posebnog korištenja ove nekretnine a niti uknjiženi vlasnik kakvo pravo korištenja trećih nekretnina u funkciji korištenja procjenivane čestice.

Teret

U teretnom listu na dan provjere kakvoće nije bilo upisanih tereta koji bi utjecali na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Napomena

Detaljniji opis stanja ove nekretnine moguće je iščitati iz kopije katastarskog plana i foto elaborata koji prileže ovom nalazu.

9.4. K.č. 2096/2 k.o. Prnjani - pašnjak u površini od 1277 m²

Grad / Općina	Općina Barban
Katastarska općina	Prnjani
Naselje	Rebići – unutar naselja
Cjelina sa	Samostalna čestica
Pristupačno - put	Da – čestica graniči sa javnim putom. Sa javnim putom graniči i u kompleksu sa ostalim česticama za koje se radi ovaj elaborat.
Ograđeno	Čestica je prema sjeveru ograđena zidanom ogradom dok na ostalim granicama čestice nema vidljivih graničnih oznaka
U upotrebi	Ne – na čestici u vrijeme očevida zatečena kao zapušteni pašnjak obrastao manjim stablima bjelogorice i bora.
Mogući način korištenja	Prema uvjetima koji proizlaze iz odrednica PPU Općine Bana kao zemljište raspoloživo za izgradnju bez ograničenja.
Zemljište:	Negrađeno zemljište cca pravilnog oblika pravokutnika okvirne veličine cca 47 x 47 m
Status	Neizgrađeno građevinsko zemljište
Max. izgrađenost	Kig = 30%
E _{max} =	Pd + P + 2k = 4 etaže
Maksimalna iskoristivost	Kis = 1,20
Kategorija po Prav.	I. kategorija
Tereti	Ništa.

9.4.1. Bilješka:

Zemljište koje se stavlja u promet je cca pravilnog oblika trokuta okvirne veličine cca 47 x 47 m , blago koso prema jugozapadnu, zatečeno kao neodržavan pašnjak obrastao manjim dijelom šumskom vegetacijom, Površinom, oblikom i namjenom zemljište je raspoloživo za gradnju bez ograničenja
Čestica, nije oblikovana parcelacijskim elaboratom na temelju prostornog ili urbanističkog plana kojim se određuje oblik i veličina građevinske čestice.

9.4.2. Vanjsko uređenje

Na zemljištu nisu utvrđeni radovi ili izgrađeni objekti koji bi povećavali tržišnu vrijednost ove nekretnine, niti je zz naručitelja tijekom očevida obraćao vještaku pozornost na ovu okolnost.

9.5. K.č. 2097/1 k.o. Prnjani kao pašnjak u površini od 6712 m²

Grad / Općina	Općina Barban
Katastarska općina	Prnjani
Naselje	U blizini naselja Rebići.
Cjelina sa	Samostalna čestica

Pristupačno - put	Ne – četica ne graniči sa javnim putom. Sa javnim putom graniči i u kompleksu sa ostalim česticama za koje se radi ovaj elaborat.
Ograđeno	Ne
U upotrebi	Ne – na čestici u vrijeme očevida zatečena kao zapušteni pašnjak obrastao manjim stablima bjelogorice i bora.
Mogući način korištenja	Prema uvjetima koji proizlaze iz odrednica PPU Općine Barban kao poljoprivredno zemljišta
Zemljište:	Nepravilnog oblika okvirne veličine cca 110 x 105 m
Status	Poljoprivredno zemljište
Max. izgrađenost	-
E _{max} =	-
Maksimalna iskoristivost	-
Kategorija po Prav.	IV. kategorija
Tereti	Ništa.

9.5.1. Bilješka:

Zemljište koje se stavlja u promet je nepravilnog oblika okvirne veličine cca 110 x 105 m, blago koso prema jugozapadnu, zatečeno kao neodržavan pašnjak obrastao manjim dijelom šumskom vegetacijom,

Namjenom zemljište nije raspoloživo za gradnju.

Čestica, nije oblikovana parcelacijskim elaboratom na temelju prostornog ili urbanističkog plana kojim se određuje oblik i veličina građevinske čestice.

9.5.2. Vanjsko uređenje

Na zemljištu nisu utvrđeni radovi ili izgrađeni objekti koji bi povećavali tržišnu vrijednost ove nekretnine, niti je zz naručitelja tijekom očevida obraćao vještaku pozornost na ovu okolnost.

9.6. K.č. 2097/2 k.o. Prnjani - pašnjak u površini od 3319 m²

Grad / Općina	Općina Barban
Katastarska općina	Prnjani
Naselje	U blizini naselja Rebići.
Cjelina sa	Samostalna čestica
Pristupačno - put	Ne – četica ne graniči sa javnim putom. Sa javnim putom graniči i u kompleksu sa ostalim česticama za koje se radi ovaj elaborat.
Ograđeno	Ne
U upotrebi	Ne – na čestici u vrijeme očevida zatečena kao zapušteni pašnjak obrastao manjim stablima bjelogorice i bora.
Mogući način korištenja	Prema uvjetima koji proizlaze iz odrednica PPU Općine Barban kao poljoprivredno zemljišta
Zemljište:	Nepravilnog oblika okvirne veličine cca 120 x 35 m
Status	Poljoprivredno zemljište
Max. izgrađenost	-
E _{max} =	-
Maksimalna iskoristivost	-
Kategorija po Prav.	IV. kategorija
Tereti	Ništa.

9.6.1. Bilješka:

Zemljište koje se stavlja u promet je nepravilnog oblika okvirne veličine cca 120 x 35 m, blago koso prema jugozapadnu, zatečeno kao neodržavan pašnjak obrastao manjim dijelom šumskom vegetacijom,

Namjenom zemljište nije raspoloživo za gradnju.

Čestica, nije oblikovana parcelacijskim elaboratom na temelju prostornog ili urbanističkog plana kojim se određuje oblik i veličina građevinske čestice.

9.6.2. Vanjsko uređenje

Na zemljištu nisu utvrđeni radovi ili izgrađeni objekti koji bi povećavali tržišnu vrijednost ove nekretnine, niti je zz naručitelja tijekom očevida obraćao vještaku pozornost na ovu okolnost.

9.7. K.č. 2097/3 k.o. Prnjani - pašnjak u površini od 3852 m²

Grad / Općina	Općina Barban
Katastarska općina	Prnjani
Naselje	U blizini naselja Rebići.
Cjelina sa	Samostalna čestica
Pristupačno - put	Ne – četica ne graniči sa javnim putom. Sa javnim putom graniči i u kompleksu sa ostalim česticama za koje se radi ovaj elaborat.
Ograđeno	Ne
U upotrebi	Ne – na čestici u vrijeme očevida zatečena kao zapušteni pašnjak obrastao manjim stablima bjelogorice i bora.
Mogući način korištenja	Prema uvjetima koji proizlaze iz odrednica PPU Općine Barban kao poljoprivredno zemljišta
Zemljište:	Nepravilnog oblika okvirne veličine cca 90 x 90 m
Status	Poljoprivredno zemljište
Max. izgrađenost	-
E _{max} =	-
Maksimalna iskoristivost	-
Kategorija po Prav.	IV. kategorija
Tereti	Ništa.

9.7.1. Bilješka:

Zemljište koje se stavlja u promet je nepravilnog oblika okvirne veličine cca 90 x 90 m, blago koso prema jugozapadnu, zatečeno kao neodržavan pašnjak obrastao manjim dijelom šumskom vegetacijom, Namjenom zemljište nije raspoloživo za gradnju.

Čestica, nije oblikovana parcelacijskim elaboratom na temelju prostornog ili urbanističkog plana kojim se određuje oblik i veličina građevinske čestice.

9.7.2. Vanjsko uređenje

Na zemljištu nisu utvrđeni radovi ili izgrađeni objekti koji bi povećavali tržišnu vrijednost ove nekretnine, niti je zz naručitelja tijekom očevida obraćao vještaku pozornost na ovu okolnost.

9.8. K.č. 2108/6 k.o. Prnjani - kuća Rebići, spremište i dvorište u površini 904 m²

Grad / Općina	Općina Barban
Katastarska općina	Prnjani
Naselje	Rebići – unutar naselja
Cjelina sa	Samostalna čestica
Pristupačno - put	Da – čestica graniči sa javnim putom. Sa javnim putom graniči i u kompleksu sa ostalim česticama za koje se radi ovaj elaborat.
Ograđeno	Čestica je prema sjeveru ograđena zidanom ogradom, prema k.č. 216/ZGR. ima ogradni zid građen kamenom u maniri suhozida dok prema ostalim česticama u okruženju nema vidljive međe na terenu.
U upotrebi	Ne – na čestici u vrijeme očevida zatečen stambeni i pomoćni objekt zatečeni su zaključani i nedostupni za razgledavanje.
Mogući način korištenja	Prema uvjetima koji proizlaze iz odrednica PPU Općine Barban kao objekt za stanovanje ili obavljanje poslovne djelatnosti kojoj namjena nije inkompatibilna sa naseljem kao zonom stanovanja.
Zemljište:	Nepravilnog oblika romba okvirne veličine cca 28 x 43 m
Status	Izgrađeno zemljište (građevinsko zemljište)
Max. izgrađenost	K _{ig} = 0,35 m ²
E _{max} =	P _d + P + 2k = 4 etaže
Maksimalna iskoristivost	K _{is} = 1,45
Kategorija po Prav.	I. kategorija
Tereti	Ništa.

Bilješka

Na ovoj čestici zatečeni su stambeni i pomoćni gospodarski objekt.

Stambeni objekt

Slobodnostojeći objekt sagrađen unutar okvirnih gabarita cca 940 x 700 cm, sagrađen kao prizemnica, završan dvostrešnim krovom, visine do vijenca krovišta 250 cm odnosno do iznad grebena krovišta od cca 390 cm.

Objekt je građen mješovitim načinom, korištenjem kamena i betona za zidanje nosivih zidova stupova i horizontalnih greda, drveta za međukatnu i krovnu konstrukciju te crijepa za pokrov.

Pročelje objekta je obrađeno klasičnom žbukom i završno obrađeno bojom.

Oko otvora na pročeljima nalaze se kamene jerte a na otvorima drvena stolarija.

Unutrašnjost objekta nije bila dostupna za razgledavanje uslijed čega se predmnijeva da je unutrašnje uređenje objekta prosječno za ovu vrstu objekata.

Izvan gabarita objekta uz zapadno pročelje proteže se opločena terasa ograđena nosivim zidovima stambene i pomoćne zgrade te ogradnog zida okućnice sa sjeverne strane i malim ogradnim zidom sa južne strane.

Zaštita od insolacije na prozorima izvedena je drvenim kaptcima

Vanjska stolarija zgrade je drvena.

Instalacije

Pretpostavka ovog elaborata je da zgrada ima standardni razvod svih instalacija.

Sanitarna oprema

Pretpostavka ovog elaborata je da zgrada ima sanitarnu opremu standardne kvalitete.

Dispozicija otpadnih voda

Dispozicija otpadnih voda iz objekta rješenja je provođenjem u internu sabirnu jamu.

Starost konstrukcije

Uslijed utvrđenja da je zgrada/zgrade izgrađena/e prije 15.02.1968. godine ali djelom rekonstruirana procjenjuje se da je starost konstrukcije na dan vrednovanja za sjeverni dio minimalno 51 godinu.

Komunalna opremljenost čestice

Čestica je komunalno opremljena.

Izračunom iz vanjskih gabarita, obračunska korisna vrijednost površina kuće iznosi:

R. b.	Prostorija	Tlocrtna korisna površina prostorije/a	Visina prostorije	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina	Obujam prostorije
	Naziv	m ²	m	Prilog 1. Pravilnika	m ²	m ³

1.	Kuća		2,50	-		
	Prostorije prizemlja	36,00		0,90	32,40	90,00
	Terasa – natkrivena	13,16	-	0,50	6,58	13,16
	UKUPNO:	49,16	-	-	38,98	103,16

Gospodarski objekt – spremište

Slobodnostojeći objekt sagrađen unutar okvirnih gabarita cca 500 x 420 cm, sagrađen kao prizemnica, završan dvostrešnim krovom, visine do vijenca krovišta 210 cm odnosno do iznad grebena krovišta od cca 310 cm.

Objekt je građen mješovitim načinom, korištenjem kamena i betona za zidanje nosivih zidova stupova i horizontalnih greda, drveta za međukatnu i krovnu konstrukciju te crijepa za pokrov.

Pročelje objekta je obrađeno klasičnom žbukom i završno obrađeno bojom.

Oko otvora na pročeljima nalaze se kamene jerte a na otvorima drven standardna i tzv. crna stolarija na ulaznim vratima.

Unutrašnjost objekta nije bila dostupna za razgledavanje uslijed čega se predmnijeva da je unutrašnje uređenje objekta prosječno za ovu vrstu objekata.

Izvan gabarita objekta uz zapadno pročelje proteže se opločena terasa ograđena nosivim zidovima stambene i pomoćne zgrade te ogradnog zida okućnice sa sjeverne strane i malim ogradnim zidom sa južne strane.

Zaštita od insolacije na prozorima izvedena je drvenim kaptcima

Vanjska stolarija zgrade je drvena dok su ulazna vrata izvedena od Fe profila i lima

Instalacije

Pretpostavka ovog elaborata je da zgrada ima standardni razvod svih instalacija.

Sanitarna oprema

Pretpostavka ovog elaborata je da spremište nema sanitarni čvor.

Dispozicija otpadnih voda

Dispozicija otpadnih voda iz objekta rješenja je provođenjem u internu sabirnu jamu.

Starost konstrukcije

Uslijed utvrđenja da je zgrada/zgrade izgrađena/e prije 15.02.1968. godine ali djelom rekonstruirana procjenjuje se da je starost konstrukcije na dan vrednovanja za sjeverni dio minimalno 51 godinu.

Komunalna opremljenost čestice

Čestica je komunalno opremljena.

Izračunom iz vanjskih gabarita, obračunska korisna vrijednost površina spremišta iznosi:

R. b.	Prostorija	Tlocrtna korisna površina prostorije/a	Visina prostorije	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina	Obujam prostorije
	Naziv	m ²	m	Prilog 1. Pravilnika	m ²	m ³

1.	Spremište		2,10	-		
	Prostorije prizemlja	12,80		0,35	4,48	26,88
	UKUPNO:	12,80	-	-	4,48	26,88

Vanjsko uređenje nekretnine

Na neizgrađenom dijelu okućnice osim spomenutih zgrada i septičke jame nema drugih nespomenutih objekata ili izvedenih radova koji bi svojom vrijednošću povećavali građevnu i tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Najamno stanje

U vrijeme očevida najam zgrada nije zabilježen niti je stečajni upravitelj isticao ovu okolnost vještaku.

Pravo na posebno korištenje

Prema zk. i katastarskom stanju treće osobe nemaju pravo na bilo kakvog posebnog korištenja ove nekretnine a niti uknjiženi vlasnik kakvo pravo korištenja trećih nekretnina u funkciji korištenja procjenjivane čestice.

Teret

U teretnom listu na dan provjere kakvoće nije bilo upisanih tereta koji bi utjecali na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Napomena

Detaljniji opis stanja ove nekretnine moguće je iščitati iz kopije katastarskog plana i foto elaborata koji prileže ovom nalazu.

10. Energetski certifikat

Za objekte na česticama za koje se radi ovaj elaborat naručitelj vještaku nije predao energetske certifikate.

Prema čl. 24. Zakona o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13), 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.

Za ovu procjenu obzirom na starost zgrade pretpostavlja se da stambene zgrade u pogledu energetskih svojstava ima srednji energetski razred.

Napomena

Ukoliko se zgrada prodaje u ovršnom postupku, stečajnom postupku, diobi ili se prijenos vlasništva vrši radi osiguranja novačen tražbine ne postoji obveza ishođenja energetskog certifikata.

Gospodarske zgrade na podliježu energetikom certificiranju.

11. Prometna povezanost nekretnine

Nekretnine za koje se radi ovaj elaborat nalaze se uz i u blizini prometnice širine za odvijanje jednosmjernog prometa.

Kolnik ulice nije asfaltiran niti su uz kolnik izgrađeni nogostupi.

Pristup čestice na ulicu je uređen, osim čestica poljoprivrednog zemljišta koje nemaju kontakt sa javnim putem.

Samo naselje Rebići imaju zadovoljavajuću putnu vezu sa većim mjestima u okruženju.

Iz Rebića do Barbana i većih naselja i gradova u okruženju vode županijske i lokalne ceste.

Veći gradovi nadomak su Pula, Rovinj, Labin, Pazin itd.

Barban ima autobusnu stanicu međutim ne i željezničku stanicu.

Udaljenost čestice od središta JLS- :	cca 5500 m zračne linije
Udaljenost čestice o centra naselja:	cca 150 - 250 m zračne linije
Udaljenost čestice od autobusnog kolodvora:	Najbliži autobusni kolodvor nalazi se u Puli i Pazinu
Udaljenost čestice od željezničke postaje:	Najbliža željeznička stanica nalazi se u Puli i Pazinu

12. Buka, prašina i zagađenje na lokaciji

Buka: Na lokaciji nekretnina za koje se radi ovaj elaborat u trenutku očevida nisu uočeni izvori buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Prašina: Na lokaciji nekretnina za koje se radi ovaj elaborat u trenutku očevida nisu uočeni izvori zagađenja prašinom koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zagađenje tla: Ispitivanje tla nije vršeno.

Na lokaciji nekretnina za koje se radi ovaj elaborat u trenutku očevida nisu uočeni izvori zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Postojeća mjesna prometnica ima zanemariv utjecaj na predmetne čestice – nekretnine.

13. Obilježja okolnih nekretnina

U okruženju nekretnina za koje se radi ovaj elaborat nalaze se zgrade prizemnice i katnice, stambene i ugostiteljsko – turističke namjene, te prema jugu i zapadnu neizgrađena poljoprivredna i šumska zemljišta.

14. Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Ograničenja u korištenju nekretnina prema njihovom prostorno – planskom statusu nisu utvrđena.

Određena ograničenja mogu proizaći iz uknjiženog posjedovnog stanja koje je spomenuto uz svaku nekretninu (Katastarski podaci).

15. Pravo na posebno korištenje

Treće osobe po zk. stanju nemaju pravo na bilo kakvo posebno korištenje nekretnina za koje se radi ovaj elaborat a niti uknjiženi vlasnik kakvo pravo korištenja trećih nekretnina u funkciji korištenja procjenjivanih.

Prema katastarskom stanju posjed u cijelosti drži trgovačko društvo M.B.M d.o.o. u stečaju, sa sjedištem u Vodnjanu, A. Smareglija 27.

ODREĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - NEKRETNINA

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, 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 kao, 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) a 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 multiplikatora 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 tržna 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.

Ovas metoda prvenstveno je premjerana za utvrđivanje tržne 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 koristiti se i kod procjene vrijednosti ulaganja u građevinu.

Troškovna metoda prilagođava se tržištu (čl. 25. Pravilnika ..) koeficijentom za prilagodnu 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 tržna vrijednost utvrđuje se kao tržna vrijednost zemljišta umanjena za troškove rušenja, odvoza i čišćenja terena i uvećana za plaćene doprinose.

2. Način izrade procjene vrijednosti nekretnine – odabir metode

Kod izgrađenih katastarskih čestica za odabir metode i odabir podataka mjerodavno je buduće korištenje nekretnine koje se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dostupno i gospodarski opravdano – članak 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15).

Buduće korištenje nekretnine na dan izrade ovog nalaza za stambene nekretnine je stanovanje odnosno obavljanje vlastite djelatnosti udomaćinstvu.

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

U konkretnom slučaju Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive preporuča korištenje troškovne metode procjene (članak. 24. stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15).

Svi proračuni građevinske i tržne vrijednosti nekretnine baziraju se na opisu stanju i opremljenosti prostora objekta – zgrade u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade ovog nalaza (vrednovanja), sve sukladno zadatku odnosno narudžbi.

Kako u tržnoj vrijednosti nekretnine participira i vrijednosti zemljišta, troškovi izgradnje zgrade, komunalni i vodni doprinosi te komunalni priključci to je iste potrebno valorizirati i procijeniti kako slijedi.

Procjene vrijednosti zemljišta okućnica i građevinskog zemljišta

Procjena vrijednosti zemljišta određuje se poredbenom metodom iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

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

Zbog odstupanja u obilježjima i općim vrijednosnim odnosima procjenjivane i poredbenih nekretnina za izračun tržne vrijednosti procjenjivane nekretnine koristiti će se postupci:

1. međuvremenskog izjednačenje cijena (indeks cijena nekretnina) obzirom na vrijeme kupovine 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, i
2. interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju slijedeća obilježja:
 - a. kategorija zemljišta – koji se utvrđuje prema spremnosti procjenjivane katastarske čestice za gradnju na temelju važećih prostornih planova i na temelju njenih stvarnih, tehničkih i gospodarskih obilježja.
 - b. kvalitativna obilježja nekretnine iz članka 8. Pravilnika
Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine zbog razlike u kvalitativnim obilježjima poredbenih nekretnina i procjenjivane procjenjuju se na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara (čl. 8. stavak 1. Pravilnika ..),
 - c. kakvoća nekretnine u smislu čl. 22. Pravilnika (arondacijska površina)
Arondacijske površine u smislu čl. 22. Pravilnika su one katastarske čestice koje nisu javne namjene i koje se zbog svoje veličine, oblika i položaja te pogodnosti za gradnju : a/ ne mogu samostalno koristiti, b/mogu koristiti za gradnju samo ako se spoje da drugim katastarskim česticama ili njihovim dijelovima i c/ mogu se stvarno koristiti samo od strane vlasnika susjedne građevne čestice ili njihovim spajanjem susjednoj građevnoj čestici.

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine zbog razlike u kvalitativnim obilježjima poredbenih nekretnina i procjenjivane procjenjuju se na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara.

Procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta

Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta određuje se poredbenom metodom iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina kao i za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta.

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.

Ako na području nekretnine za koju se radi procjene ne prileže podaci o kupovinama temeljem kojih bi se moglo izvršiti kvalitetno izvođenje poredbene cijene podatke o kupovinama sličnog zemljišta može se

prikupiti sa drugog poredbenog područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine zbog razlike u kvalitativnim obilježjima poredbenih nekretnina i procjenjivane procjenjuju se na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara.

PROCJENA

Podaci za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta

Podaci za procjenu vrijednosti građevinskog 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, sve kako slijedi.

Cijene poredbenih nekretnina:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	kn	kn/m ²	(datum)
1.	2108/20	Prnjani	1 057 763	GZ	1 998	355 819	178,00	20.09.2019.
2.	1903/3	Prnjani	1 145 189	GZ	1 070	200 306	187,00	29.05.2019.
3.	344/1	Prnjani	1 139 181	GZ	1 375	240 000	175,00	20.03.2019.
4.	2722/19	Prnjani	1 071 398	GZ	1 591	319 566	201,00	28.01.2019.
5.	210878	Prnjani	ID PN 397	GZ	2 540	613 130	241,00	14.09.2018.
			3575					
				Prosjek			194,00	
							+/- 30%	
							136,00 do 252,00	

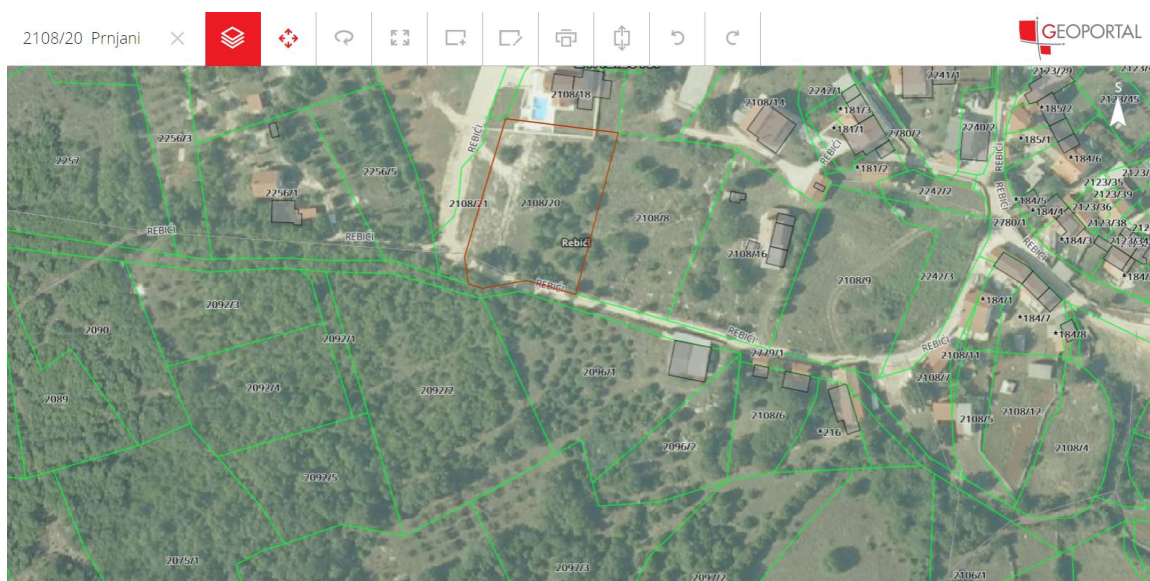
Sve navedene kupovine poredbenih nekretnina pojedinačno ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te će u daljnje razmatranje uzeti nekretnine koje su cijenom najbliže prosjeku a drugim obilježjima najbliže procjenjivanoj čestici.

Dakle u daljnje razmatranje za izvođenje cijena procjenjivanog građevinskog zemljišta uzimam:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	kn	kn/m ²	(datum)
1.	2108/20	Prnjani	1 057 763	GZ	1 998	355 819	178,00	20.09.2019.
2.	1903/3	Prnjani	1 145 189	GZ	1 070	200 306	187,00	29.05.2019.
3.	344/1	Prnjani	1 139 181	GZ	1 375	240 000	175,00	20.03.2019.
4.	2722/19	Prnjani	1 071 398	GZ	1 591	319 566	201,00	28.01.2019.
				Prosjek			185,00	
							+/- 30%	
							130,00 do 241,00	

Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta

1/ K.č. 2108/2 k.o. Prnjani, naselje Rebići, stambena zona



2/ K.č. 1903/3 k.o. Prnjani, naselje Rebići, stambena zona



3/ K.č. 344/1 k.o. Prnjani, naselje Prhati , stambena zona



4/ K.č. 2722/19 k.o. Prnjani, naselje Puntera , stambena zona



Podaci za procjenu vrijednosti poljoprivrednog zemljišta

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.

Ako na području nekretnine za koju se radi procjene ne prileže podaci o kupovinama temeljem kojih bi se moglo izvršiti kvalitetno izvođenje poredbene cijene podatke o kupovinama sličnog zemljišta može se prikupiti sa drugog poredbenog područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Cijene poredbenih nekretnina (portala <https://nekretnine.mgipu.hr>) :

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	kn	kn /m ²	(datum)
1.	1042/2	Prnjani	1 153 982	PZ	776	12 000	15,46	06.06.2019.
2.	3417	Gočan	1 070 141	PZ	4 704	74 206	15,77	20.09.2018.
3.	460	Gočani	1 069 521	PZ	1 187	18 565	15,64	30.10.2018.
4.	115/9, 115/3	Barban	1 019 191	PZ	4 890	74 484	15,23	16.01.2017.
5.	3332/4	Gočan	717 091	PZ	1 310	22644	17,29	04.01.2017.
6.	3621/1,							
	3616/15	Gočan	1 005 833	PZ	1 169	15 000	12,83	07.04.2018.
7.	1011/5	Gočan	995 073	PZ	3 485	69 700	20,00	26.01.2018.
Prosjeck:							16,06	
							+/- 30%	
							11,25 - 20,87	

Sve navedene kupovine poredbenih nekretnina pojedinačno ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina poljoprivrednog zemljišta te će u daljine razmatranje uzeti nekretnine koje su cijenom najbliže prosjeku a drugim obilježjima najbliže procjenjivanoj čestici.

Dakle u daljnje razmatranje za izvođenje cijena procjenjivanog građevinskog zemljišta uzimam:

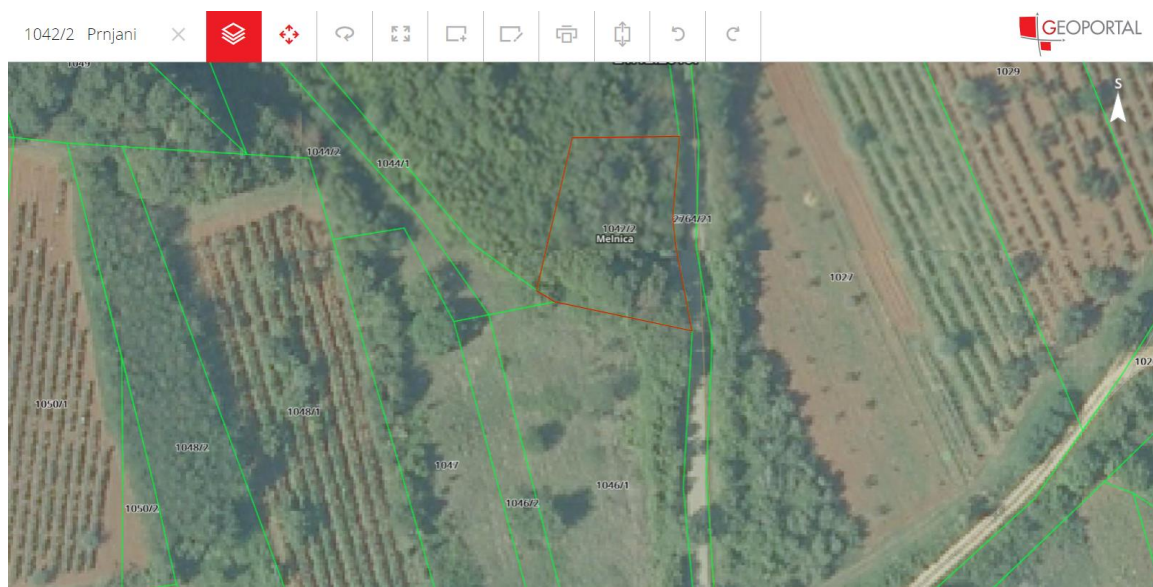
Re. br.	Broj katastar.	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
---------	----------------	--------------------	--------	---------	----------	--------	--------	--------

	čestice				m ²	kn	kn /m ²	(datum)
1.	1042/2	Prnjani	1 153 982	PZ	776	12 000	15,46	06.06.2019.
2.	3417	Gočan	1 070 141	PZ	4 704	74 206	15,77	20.09.2018.
3.	460	Gočan	1 069 521	PZ	1 187	18 565	15,64	30.10.2018.
4.	3332/4	Gočan	717 091	PZ	1 310	22644	17,29	04.01.2017.

Prosjek: 16,04
+/- 30%
11,23 - 20,85

Razmatranje usporedivog poljoprivrednog zemljišta

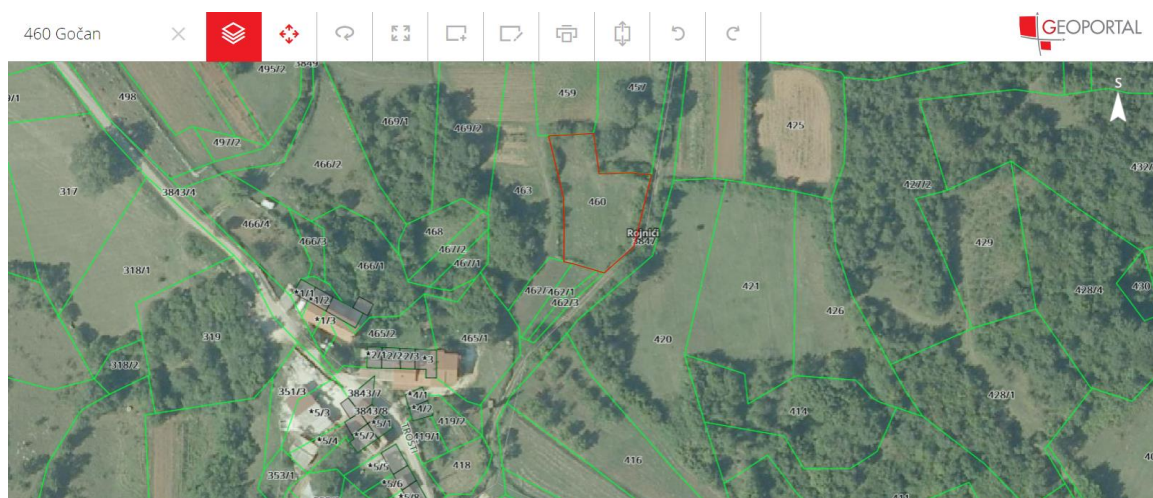
1/ K.č. 1042/2 k.o. Prnjani, naselje Melnica , šuma udaljena cca 250 m od naselja , uz put



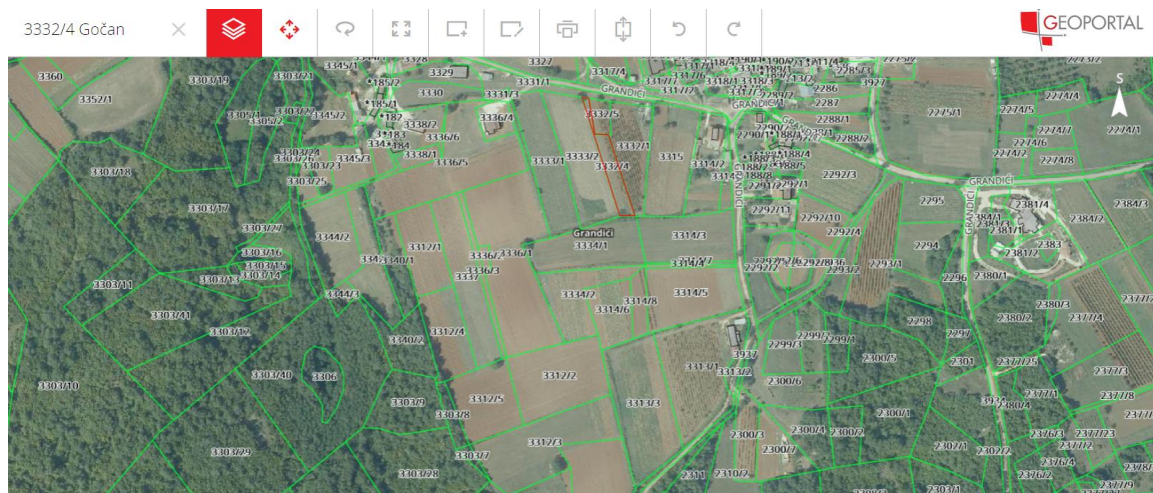
2/ K.č. 3417 k.o. Gočan, blizina naselja Orihi, čestica cjepana 4. podčestice 3417/1/2/3/4, prije cijepanja imala je pristup na javni put



3/ K.č. 460 k.o. Gočan, oranica u blizini naselja Trošti, cca 100 m od centra naselja



4/ K.č. 3332/4 k.o. Gočan, naselje Grandiči , vinograd uz naselje



Pristup procjeni zemljišta

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 zemljišta utvrđivanja prometne vrijednosti razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje cijene poredbenih nekretnina prilagođavaju se danu vrednovanja procjenjivanog zemljišta 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, mjeri građevinskog korištenja sukladno čl. 4. stavak 1. podstavka 9., čl. 23. stavak 4. postavaka 2. Zakona i čl. 8., 9., 10., 11., 14., 19., 20. i 22.

Pravilnika... korištenjem koeficijenta iz Priloga .. Pravilnika i to:

- Priloga 2. – Koeficijenti za preračunavanje vrijednosti služnosti puta.
- Prilog 3. – Koeficijenti za preračunavanje vrijednosti služnosti vodova,
- Prilog 4. - Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju.
- Prilog 6. – Utjecaj buke na vrijednost nekretnine.
- Prilog 7. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.

- Priloga 11 – Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja predmeta (zemljišta). utvrđivanja tržne vrijednosti i koeficijenta iskoristivosti poredbenih zemljišta.
- Priloga 12. – Arondacijske površine.
- 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 zemljište utvrđivanja tržne 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 (u %), pri čemu je potrebno istaći da se postupkom izjednačenja cijena za slučaj da predmet utvrđivanja tržne vrijednosti i usporedivo zemljište imaju isto obilježje cijena se ne mijenja, za slučaj da predmet utvrđivanja tržne vrijednosti ima lošije obilježje od usporedive nekretnine cijena usporedive nekretnine se smanjuje i obratno za slučaj da predmet utvrđivanja tržne vrijednosti ima bolja obilježja od promatranog obilježja usporedive nekretnine.

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 16.12.2019. godine.

Izvor:

<https://www.google.com/search?q=indeks+cijena+stambenih+nekretnina+2019&oq=indeks+&aqs=chrome.0.69j59j69j57j69i61j0l3.4790j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8>

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾																			
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾																			
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.																			
Users are kindly requested to state the source.																			
 REPUBLIKA HRVATSKA REPUBLIC OF CROATIA		Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾						Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ³⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾						Indices (Q 2015 = 100) ²⁾						Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾					
Godina	Trimestar	ukupno	novi stambeni objekti	postojeci stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeci stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeci stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3	-1,4	-0,5	-1,9	-0,2	-1,3	-4,4
	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8	-1,8	-4,2	-0,8	-0,4	-2,2	-2,9
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3	-4,5	-7,1	-3,4	-2,3	-6,0	-2,9
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4	-3,0	-6,4	-1,5	-2,3	-2,6	-5,6
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0	-2,1	-6,9	0,1	-3,5	-2,2	0,7
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0	0,2	-1,8	0,6	-1,2	0,8	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3	1,2	-2,9	1,9	0,1	1,9	0,0
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8	1,5	-4,3	2,9	2,0	1,8	-1,4
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5	0,8	-4,7	1,8	2,0	0,9	-1,9
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8	-0,4	-6,3	0,8	0,3	0,5	-4,7
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7	4,3	0,9	4,9	2,8	6,2	0,4
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7	3,8	1,1	4,3	4,4	3,6	2,5
	Q4	106,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1	7,6	4,1	8,3	9,8	7,2	4,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3

A/ Procjena k.č. 216/ZGR. k.o. Prnjani

Procjena zemljišta k.č. 216/ZGR. k.o. Prnjani – kuća i gospodarska zgrada u površini od 733 m²

Površina zemljišta 733 m²
 Kategorija zemljišta I. kategorija
 Kis = 1,65

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
--	--	--------------	--------------	--------------	--------------

A/ Opći podaci

2.	Lokacija zemljišta	Općina Barban	Općina Barban	Općina Barban	Općina Barban
		Rebići	Rebići	Prhati	Puntera
	K.č.	2108/20	1903/3	344/1	2722/19
	K.o.	Prnjani	Prnjani	Prnjani	Prnjani

1.	Datum zaključenja ugovora	20.09.2019.	29.05.2019.	20.03.2019.	28.01.2019.
3.	Izvor podataka https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta	1 998	1 070	1 375	1 591
5.	Iznos – cijena kn/m ²	178,00 kn/m ²	187,00 kn/m ²	175,00 kn/m ²	201,00 kn/m ²
6.	Kategorija zemljišta				
	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2.	Namjena	S	S	S	S
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	178,00 kn/m²	187,00 kn/m²	175,00 kn/m²	201,00 kn/m²

B/ Međuvremensko izjednačenje cijena

9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	103,24	102,24	100,59	100,59
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 16.12.2019. (Ostalo) Korekcija za period Q2/2019 – Q4/2019 = 102,24 + 2,00 = 104,24	104,24	104,24	104,24	104,24
11.	Faktor korekcije B/A	1,01	1,02	1,04	1,04
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m ²				
		180,00 kn/m²	191,00 kn/m²	182,00 kn/m²	209,00 kn/m²

C/ Interaktivno izjednačenje cijena

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,35	1,20	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	1,65 1,18 = +18,00 %	1,65 1,12 = +12,00 %	1,65 + 1,18 = +18,00 %	1,65 1,18 = +18,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE 0,00	NE 0,00	NE 0,00	NE 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00

20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika I. kategorija Koeficijent za preračunavanje	I. kategorija +0,00	I. kategorija +00,00	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik Dobra lokacija Koeficijent za preračunavanje	Dobra lokacija 0,00	Dobra lokacija 0,00	Dobra lokacija 0,00	Dobra lokacija 0,00
22.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - DA Koeficijent za preračunavanje	NE +5,00	NE + 5,00	NE + 5,00	NE + 5,00
23.	Oblik zemljišta Pravilan, nepravilan izgrađen-iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv Pravilan - izgrađen Koeficijent za preračunavanje	Pravilan + 0,00	Pravilan + 0,00	Pravilan + 0,00	Nepravilan-iskoristiv +0,00
24.	Priprema za izgradnju Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove DA Koeficijent za preračunavanje	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00
25.	Kontrola Ukupna korekcija (manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	+ 23,00 %	+ 17,00 %	+23,00%	+23,00 %
26.	Ukupno korigirana cijena	221,00 kn/m ²	223,00 kn/m ²	224,00 kn/m ²	257,00 kn/m ²
27.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 + 4)/4 = (kn/m ²)	231,25 kn/m ²			
D/	Kontrola – statistička obrada podataka				
28.	Prosjek	231,25 - zaokruženo		231,00 kn/m ²	
	Medijan	223,50			
29.	Apsolutno odstupanje od medijana	2,50	0,50	0,50	33,50
30.	Relativno odstupanje od medijana (%)	1,12	0,22	0,22	14,99
31.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	6,25	0,25	0,25	1.122,25
32.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 23: 4)	282,25			
33.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	16,80			
34.	Dvostruka standardna devijacija	33,60			
35.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
36.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak :

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost zemljišta k.č. 216/ ZGR k.o. Prnjani iznosi **231,00 kn/m².. odnosno 733,00 m² x 231,00 kn/m² = 169.323,00 kn.**

Procjena zgrade

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje temelji se na podatku o Etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“, broj 100/12) koju objavljuje Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja. Stupanj uređenosti promatranog prostora (zgrade) u odnosu na cijenu građenja površine stana verificirano je kroz koeficijente korisne vrijednosti površina Priloga 1. „Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015.

Sukladno navedenom dana 29. kolovoza 2012. godine Ministarstvo je objavilo cijenu građenja u iznosu od 6.000,00 kn po m² korisne površine stana.

Proračun građevinske vrijednosti novogradnje

Polazeći od stupnja uređenosti i izgrađenosti objekta na dan očevida slijedi proračun nove građevinske vrijednosti zgrade.

1.	Godina promatranja	prosinac 2019. godina za ulazni podatak etalonske vrijednosti po jedinici mjere za stanje na dan očevida
2.	Godina izgradnja nekretnine	prije 15.02.1968. godine
	Rekonstrukcija	Izvršena
3.	Prosječna starost objekta	Prema stanju
4.	Održavanje objekta	Loše
5.	Koeficijent izgrađenosti – prosječno	
	Sjeverni dio objekta	Fi = 0,75
	Južni dio objekta	Fi = 0,85
6.	Cijena građenja etalona tipske građevine	6.000,00 kn / m ²
7.	Jedinična cijena građenja za ovu procjenu ... Jc	
	Sjeverni dio objekta	= 4.500,00 kn m ² neto izg. površine
	Južni dio objekta	= 5.100,00 kn m ² neto izg. površine
8.	Vjerojatni vijek trajanja objekta	N = 80 – 120 godina – prosjek 100 godina
9.	Apsolutni vijek trajanja zgrade	A = 250 godina

Proračun nove građevinske vrijednosti zgrade

	Naziv prostorije	Neto površina	Cijena po jedinici površine	Nova građevna vrijednost
		m ²	kn	Ng (€)
1	2	3	4	5 (3 x 4)

1.	Kuća			
	Sjeverni dio	69,51	4.500,00	312.795,00
	Južni dio	75,82	5.100,00	386.682,00

Ukupno: **699.477,00**

Komunalni i vodni doprinos**Komunalni doprinos**

Komunalni doprinos Općina Barban za sufinanciranje izgradnje komunalnih objekata i uređaja na građevnom zemljištu.

Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Općine Barban pojedinog investitora u troškovima izgradnje komunalnih objekata iznosi 40,00 kn/m³ bruto zapremine objekta (I. Zona)

Obračun komunalnog doprinosa:

Volumen zgrade cca 494,72 m³

m³ 494,72

a = 40,00 kn/m³

19.789,00 kn

Vodni doprinos na gradnju građevine

Faktor korištenja	FK matrica	A lokacija / tržište	B zgrada - općenito	C – stanje zgrade
1.	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana /osigurana	-optimalna lokacija -velika potražnja za vrstom objekta -skoro nema ponude	-vrlo dobra infrastruktura -vrlo dobro oblikovanje dobra prostrana organizacija -visoka fleksibilnost	-nema oštećenja -puna stabilnost -puna upotrebljivost -daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno	-dobra lokacija	-vrlo dobra	-mala oštećenja

	dana/ osigurana	-redovita potražnja za vrstom objekta -mala ponuda	infrastruktura -dobro oblikovanje -dobra prostorna organizacija -dovoljna fleksibilnost	-puna stabilnost još dobra uporabljivost -daljine korištenje jedva smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	-srednja lokacija -još postoji potražnja za vrstom objekta -dovoljna ponuda	-dovoljna infrastruktura -prosječno oblikovanje -prosječna prostorna organizacija -umjerena fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -prosječna uporabljivost -daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/ osigurana	-umjerena lokacija -mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	-dovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje -umjerena prostorna organizacija -mala fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -smanjena uporabljivost -daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabljivost kratkoročno dana/ osiguranaq	-nezadovoljavajuća lokacija -jedva postoji/ ne postoji potražnje za vrstom objekta -velika ponuda	-nedovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje nedovoljna organizacija prostora -bez fleksibilnosti	-znatna oštećenja -smanjena stabilnost -nedovoljna uporabljivost -daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije

A	3	3
C	3	
B	3	
Odabir – najnepovoljniji kriterij		

Izračun sadašnje vrijednost građevine

1.	Godina izgradnje - Godina rekonstrukcije Starost zgrade od posljednje rekonstrukcije	prije 15.02.1968. godine - prema uvidu cca 10 – 15. godina
	Starost objekta $G = (51 + (2 \times 15))/3$	G 27 godina
2.	Očekivani vijek korištenja OVK = 100,00 godina	Prilog 9. Pravilnika
2.1.	Odbitak održivog vijeka korištenja ODOVK (Prilog 10. Pravilnika = $0,00 \% \times OVK =$	0,00 godina
	Očekivani vijek korištenja nakon odbitka OVK	100 godina
3.	Preostali vijek korištenja $OVK^1 - G =$	73,00 godina
4.	Relativan starost $Rs = G/OVK^1 = 27 / 100$	27,00 %
5.	FK matrica = 3	
6.	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % Prilog 10. = 49,60 % $OOVK = 49,60 \% \times OVK^1 = 0,496 \times 100 =$	49,60 godina
7.	Zamjenska starost objekta $OVK^1 - OOVK = 100 - 49,60 =$	50,40 godine
8.	Linearni otpis zbog starosti i trošnosti $50,40 / 100 =$	50,40%
9.	Sadašnje vrijednost građevine $Svg = Ngv \times (1 - 0,504) =$ = 699.477,00 kn x 0,496 =	346.941,00 kn

Umanjene vrijednosti zbog šteta

Tijekom očevida nisu uočeni nedostaci i štete (oštećenje zidova, stolarije, krovništva i pokrova itd.) koji bi utjecali na vrijednost procjenjivana zgrade (stambenog i gospodarskog dijela) a da nisu obuhvaćeni umanjnjem zbog neizgrađenosti, starosti i trošnosti objekta u ranijem izračunu (50,40 %).

Procjena sanacije nedostataka i šteta: **0,00 kn**

Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Objekt je zakonit

Trošak legalizacije – ozakonjenja

Trošak legalizacije : **0,00 kn**

Troška gradnje vanjskih objekta u okućnici zgrade

U okućnici zgrade radovi koji bi svojom vrijednošću uvećavali građevinsku i tržnu vrijednost ove nekretnine su : septička jama, cisterna za vodu, terasa ispred objekta, nadstrešnica i ogradni zid okućnice.

1.	Izgradnja septičke jame	20.000,00 kn
2.	Izgradnja cisterne za vodu	20.000,00 kn
3.	Izgredna terasa iz objekt	12.000,00 kn
4.	Izgradnja nadstrešnice	38.000,00 kn
5.	Izgradnja ogradnih zidova okućnice	10.000,00 kn
Ukupno:		100.000,00 kn
Amortizacija		50%
SDAŠNJA VRIJEDNOST :		50.000,00 kn

Rekapitulacija troškove vrijednosti građevine

1.	Građevinska vrijednost zgrade i radova:	+	346.941,00 kn
	Vanjsko uređenje	+	50.000,00 kn
2.	Komunalni doprinos	+	19.789,00 kn
3.	Vodni doprinos	+	Obuhvaćeno Jcg
4.	Prateći troškovi	+	Obuhvaćeni Jcg
5.	Komunalni priključci	+	17.975,00 kn
6.	Nedostaci i štete	+	0,00 kn
7.	Legalizacija	-	0,00 kn
		-	0,00 kn
Ukupno građena vrijednost zgrade i radova:			434.705,00 kn

Procjena tržne vrijednosti nekretnine

Za procjenu tržne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je poći od općih odnos na tržištu uz primjenu koeficijenata za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Tržišta na području Općine Barban je trenutno izuzetno niske aktivnosti.

Pod utjecajem gospodarske krize cijene nekretnina u Hrvatskoj bilježile su kontinuirani pad od 2008. godine pa do kraja 2015. godine .

Od početka 2016. godine počinje se ponovno bilježiti njihov rast na što utječe stanje gospodarstva općenito, stabilnost i sigurnost te općenito uključanje Hrvatske europski gospodarski prostor.

Godine 2015. godine počinje gospodarski rast između 2 i 3 % koji se nastavio i tijekom 2019. godine (izvor : www.dsz.hr)

Pozitivan gospodarski rast, sigurnost okruženja i stabilnost gospodarskih aktivnosti rezultiralo je i povećanim interesom za kupnju nekretnina, pogotovu o priobalju a posebno u Istri.

Slijedom iznesenog iako statistički podaci ukazuju na polagani oporavak tržišta nekretnine snažnije pokretanje potražnje za nekretninama kako smo imali prije 2008. godine ipak nije izgledno u doglednom razdoblju odnosno roku, pa tako niti na području Općine Barban na kojemu je tržište također relativno niske aktivnosti.

Kako se predmet procjene nalazi se na području niske tržne aktivnosti sa ponudom koja je veća od potražnje može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati tek kroz duže vremensko razdoblje.

Koeficijent prilagodbe tržištu (čl. 25. Pravilnika ..)

Kako još ne postoji baza uređena baza sa vrijednostima i koeficijentima koje Uredna u procjene vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene nekretnina propisuju, a u okruženju koliko je poznato vještaku nije prodana niti jedna nekretnina sličnih karakteristika, to sam koeficijent prilagodbe tržištu izračunao iz kupovina stanova koje sam pribavio sa portala eNekretnine.. <https://nekretnine.mgipu.hr>

Na portalu eNekretnine prileže podaci o kupovinama za (stanove) jer za cijele kuće kao sam već naveo ne prileže relevantni tržišni podaci, sve kako slijedi:

Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan procjene 16.12..2019. godine je ... **104,24**

Podaci o kupovinama stanova na području koje je ima dovoljno podudarih obilježja sa naseljem Rebići su naselja Pavičani na području k.o. Krnica , kako slijedi:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena kn	Cijena kn/m ²	Ugovor (datum)
1.	2371/24	Krnica	1 155 474	Stan	64,80	482 469	7.446,00	24.05.2019.
				Međuvremensko izjednačenje cijena			7.592,00	
2.	2371/22	Krnica	1 064 452	Stan	31,59	222 386	7.094,00	18.08.2019.
				Međuvremensko izjednačenje cijena			7.094,00	
3.	3371/22	Krnica	896 418	Stan	72,00	556 944	7.735,00	29.05.2017.
				Međuvremensko izjednačenje cijena			7.989,00	
4.	2371(41	Krnica	928 414	Stan	97,86	630 651	6.444,00	30.09.2016.
				Međuvremensko izjednačenje cijena			6.873,00	
5.	2371/22	Krnica	783 187	Stan	66,20	523 460	7.907,00	29.07.2017.
				Međuvremensko izjednačenje cijena			8.226,00	
6.	1940/11	Krnica	1 069 438	Stan	59,15	460 571	7.786,00	29.10.2018.
				Međuvremensko izjednačenje cijena			7.957,00	

Prosjek :

7.622,00
+/-30%
5.335,00 do 9.909,00 kn

Kako se sve kupovine nekretnina (stanova) nalaze se u granicama dozvoljenih odstupanja (+/- 30%) to ću u daljnji izračun uzeti njihov prosjek (7.957,00 kn) + PDV (25 %) = 9.946,00 kn/m²

Dakle, iz poznatih podataka:

1. Da je cijena izgradnje 6000,00 kn/m² sa PDV – om, NN 100/12, na što treba dodati toga cca 15 – 20 % na račun zemljišta, komunalnih priključaka i taksi, proizlazi da je cijena građenja cca 7.200,00 kn/m².
2. Da je prema izvršenoj analizi prosječna evidentirana prodajna cijena stanova sa PDV – om od 9.946,00 kn/m²
3. Da iz omjera cijena prodaje i cijena izgradnje proizlazi da je (9.946,00 : 7.200,00) koeficijent prilagodbe troškove metode tržištu za stambene prostore cca **1,38**

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine od prosjeka

Izračunati koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu zbog posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine prema nekretninama u naselju Rebići potrebno je korigirati za :

	Opis odstupanja	Ocjena	Koeficijent odstupanja
1.	Stanje održavanja	Zadovoljavajuće	0,00 %
		Obuhvaćeno procjenom	
2.	Stanje dovršenosti	Obuhvaćeno procjenom	0,00 %
3.	Građevinski popravci i rekonstrukcije	Potrebno	- 5,00 %
4.	Građevinske štete	Obuhvaćene koef. trošnosti i amortizacije	0,00 %
5.	Stanje zakonitosti	Zakonit objekt	0,00 %
6.	Lokacija -	Različita – manje atraktivan	-5,00 %

7.	Zaštita	Nije pod zaštitom	0,00 %
8.	Komunalna infrastruktura	Prema mjesnim prilikama – različita	-5,00
Ukupno odstupanje:			-15,00 %

Slijedom iznesenog koeficijent prilagodbe troškove metode tržištu izračunat u ranijem dijelu ovog elaborata umanjujem kako slijedi: $1,38 \times 0,85 = 1,17$

Zaključno, dakle koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu za predmetnu nekretninu **iznosi 1,17**

Tržna vrijednost zgrade – zgrada

Tržna vrijednost nekretnine prema izrazu $T_v = G_v \times T_k$ za procjenjivane nekretnine iznosi kako slijedi:

	Gv	Tk	Pv
1. Kuća na k.č. 216/ZGR.	434.705,00 kn	1,17	508.605,00 kn

Tržna vrijednost k.č. 216/ZGR k.o. Prnjani

- Tržna vrijednost zemljišta – okućnice	..	169.323,00 kn
- Vrijednost zgrade -	508.605,00 kn

Ukupno: **677.837,00 kn**

Tržna vrijednost nekretnine zaokruženo: 678.000,00 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.

B. Procjena k.č. 2092/2 k.o. Prnjani -- pašnjak u površini od 4714 m²

Površina zemljišta 4714 m²
 Kategorija zemljišta I. kategorija
 Kis = 1,20

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/ Opći podaci					
2. Lokacija zemljišta	Općina Barban Rebići K.č. K.o. Prnjani	Općina Barban Rebići 2108/20 Prnjani	Općina Barban Rebići 1903/3 Prnjani	Općina Barban Prhati 344/1 Prnjani	Općina Barban Puntera 2722/19 Prnjani
1. Datum zaključenja ugovora		20.09.2019.	29.05.2019.	20.03.3019.	28.01.2019.
3. Izvor podataka https://nekretnine.mgipu.hr		Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4. Površina zemljišta		1 998	1 070	1 375	1 591
5. Iznos – cijena kn/m ²		178,00 kn/m ²	187,00 kn/m ²	175,00 kn/m ²	201,00 kn/m ²
6. Kategorija zemljišta I. kategorija		I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2. Namjena		S	S	S	S
7. Korekcija ponude/ potražnja		1,00	1,00	1,00	1

8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	178,00 kn/m ²	187,00 kn/m ²	175,00 kn/m ²	201,00 kn/m ²
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena					
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	103,24	102,24	100,59	100,59
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 16.12.2019. (Ostalo) Korekcija za period Q2/2019 – Q4/2019 = 102,24 + 2,00 = 104,24	104,24	104,24	104,24	104,24
11.	Faktor korekcije B/A	1,01	1,02	1,04	1,04
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m ²	180,00 kn/m ²	191,00 kn/m ²	182,00 kn/m ²	209,00 kn/m ²
C/ Interaktivno izjednačenje cijena					
13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,35	1,20	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	1,20 1,00 = +0,00 %	1,20 0,94 = -6,00 %	1,20 + 1,00 = +0,00 %	1,20 1,00 = +0,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE 0,00	NE 0,00	NE 0,00	NE 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika I. kategorija Koeficijent za preračunavanje	I. kategorija +0,00	I. kategorija +0,00	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik Dobra lokacija Koeficijent za preračunavanje	Dobra lokacija 0,00	Dobra lokacija 0,00	Dobra lokacija 0,00	Dobra lokacija 0,00

22.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - NE Koeficijent za preračunavanje	NE +0,00	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
23.	Oblik zemljišta Pravilan, nepravilan izgrađen- iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv Pravilan – iskoristiv za formiranje više čestica Koeficijent za preračunavanje	Pravilan + 0,00	Pravilan + 0,00	Pravilan + 0,00	Nepravilan- iskoristiv +0,00
24.	Priprema za izgradnju Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove DA Koeficijent za preračunavanje	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00
25.	Kontrola Ukupna korekcija (manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	+ 0,00 %	-6,00 %	+0,00%	+0,00 %
26.	Ukupno korigirana cijena	180,00 kn/m ²	180,00 kn/m ²	182,00 kn/m ²	209,00 kn/m ²
27.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 + 4)/4 = (kn/m ²)	187,75 kn/m ²			

D/ Kontrola – statistička obrada podataka

28.	Prosjek	187,75 - zaokruženo 188,00 kn/m ²			
	Medijan	181,00			
29.	Apsolutno odstupanje od medijana	1,00	1,00	1,00	28,00
30.	Relativno odstupanje od medijana (%)	0,55	0,55	0,55	15,47
31.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	1,00	1,00	1,00	784,00
32.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 23: 4)	196,75			
33.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	14,03			
34.	Dvostruka standardna devijacija	28,06			
35.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
36.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak :

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost zemljišta k.č. 2092/2 k.o. Prnjani iznosi **188,00 kn/m².. odnosno 4.714,00 m² x 188,00 kn/m² = 886.232,00 kn.**

Tržna vrijednost nekretnine zaokruženo: 886.000,00 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.

C. Procjena k.č. 2096/1 k.o. Prnjani - gospodarska zgrada i pašnjak u površini od 3183 m²

Procjena okućnice

Površina zemljišta 3183 m²
 Kategorija zemljišta I. kategorija
 Kis = 1,20

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
--	--	-----------------	-----------------	--------------	--------------

A/ Opći podaci

2.	Lokacija zemljišta	Općina Barban Rebići	Općina Barban Rebići	Općina Barban Prhati	Općina Barban Puntera
	K.č.	2108/20	1903/3	344/1	2722/19
	K.o.	Prnjani	Prnjani	Prnjani	Prnjani
1.	Datum zaključenja ugovora	20.09.2019.	29.05.2019.	20.03.2019.	28.01.2019.
3.	Izvor podataka				
	https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta	1 998	1 070	1 375	1 591
5.	Iznos – cijena kn/m ²	178,00 kn/m ²	187,00 kn/m ²	175,00 kn/m ²	201,00 kn/m ²
6.	Kategorija zemljišta				
	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2.	Namjena	S	S	S	S
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	178,00 kn/m ²	187,00 kn/m ²	175,00 kn/m ²	201,00 kn/m ²

B/ Međuvremensko izjednačenje cijena

9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo)				
	izvor www.dzs.hr	103,24	102,24	100,59	100,59
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 16.12.2019. (Ostalo)	104,24	104,24	104,24	104,24
	Korekcija za period Q2/2019 – Q4/2019 = 102,24 + 2,00 = 104,24				
11.	Faktor korekcije B/A	1,01	1,02	1,04	1,04
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja				
	Kn/m ²	180,00 kn/m ²	191,00 kn/m ²	182,00 kn/m ²	209,00 kn/m ²

C/ Interaktivno izjednačenje cijena

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,35	1,20	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ...	1,20	1,20	1,20	1,20
	Koeficijent za preračunavanje	1,00 = +0,00 %	0,94 = -6,00 %	1,00 = +0,00 %	1,00 = +0,00 %

15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika ..				
	NE	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ...				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ...				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika ..				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika				
	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+00,00	+ 0,00	+ 0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik				
	Dobra lokacija	Dobra lokacija	Dobra lokacija	Dobra lokacija	Dobra lokacija
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
22.	Druge prilagodbe				
	Prenamjena zemljišta - DA	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	+5,00	+ 5,00	+ 5,00	+ 5,00
23.	Oblik zemljišta				
	Pravilan, nepravilan izgrađen-iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv				
	Pravilan - izgrađen	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Nepravilan-iskoristiv
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+0,00
24.	Priprema za izgradnju				
	Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove				
	DA	DA	DA	DA	DA
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
25.	Kontrola				
	Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)	+ 5,00 %	-1,00 %	+5,00%	+5,00 %
	čl. 19. Pravilnika ..				
26.	Ukupno korigirana cijena	189,00 kn/m ²	190,00 kn/m ²	191,00 kn/m ²	210,00 kn/m ²
27.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 + 4)/4 = (kn/m ²)		195,00 kn/m ²		

D/ Kontrola – statistička obrada podataka

28.	Prosjek		195,00 - zaokruženo	195,00 kn/m²	
	Medijan		190,50		
29.	Apsolutno odstupanje od medijana				
		1,50	0,50	0,50	19,50
30.	Relativno odstupanje od medijana (%)	0,79	0,26	0,26	10,24
31.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	2,25	0,25	0,25	380,25
32.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 23: 4)		102,00		
33.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		10,09		
34.	Dvostruka standardna devijacija		20,18		
35.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
36.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak :

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost zemljišta k.č. 2096/1 k.o. Prnjani iznosi **195,00 kn/m².. odnosno 3.183,00 m² x 195,00 kn/m² = 620.685,00 kn.**

Procjena gospodarske zgrade

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje temelji se na podatku o Etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“, broj 100/12) koju objavljuje Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

Sukladno navedenom dana 29. kolovoza 2012. godine Ministarstvo je objavilo cijenu građenja u iznosu od 6.000,00 kn po m² korisne površine stana.

Stupanj uređenosti promatranog prostora (zgrade) u odnosu na cijenu građenja površine stana verificirano je kroz koeficijente korisne vrijednosti površina Priloga 1. „Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015.

Slijedom navedenog za ovaj obračun za izračun nove građevinske gospodarskog objekta koristim se korisnom vrijednost površina izračunatoj kako je u ranijem dijelu nalaza izvršeno.

Proračun građevinske vrijednosti novogradnje

Polazeći od stupnja uređenosti i izgrađenosti objekta na dan očevida slijedi proračun nove građevinske vrijednosti zgrade.

1.	Godina promatranja	prosinac 2019. godina za ulazni podatak etalonske vrijednosti po jedinici mjere za stanje na dan očevida
2.	Godina izgradnja nekretnine	prije cca 8-10 godina
	Rekonstrukcija	-
3.	Prosječna starost objekta	Prema stanju
4.	Održavanje objekta	Loše
5.	Koeficijent izgrađenosti – prosječno	Fi = 0,60
6.	Cijena građenja etalona tipske građevine	6.000,00 kn / m ²
7.	Vjerojatni vijek trajanja objekta	N = 60 – 80 godina – prosjek 70 godina
8.	Apsolutni vijek trajanja zgrade	A = 80 - 150 godina

Proračun nove građevinske vrijednosti zgrade

	Naziv prostorije	Neto površina	Cijena po jedinici površine	Nova građevna vrijednost
		m ²	kn	Ng (€)
1	2	3	4	5 (3 x 4)

1.	Gospodarska zgrada	77.43	6.000,00	464.580,00
----	--------------------	-------	----------	-------------------

Ukupno: **464.580,00**

Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos

Komunalni doprinos Općina Barban za sufinanciranje izgradnje komunalnih objekata i uređaja na građevnom zemljištu.

Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Općine Barban pojedinog investitora u troškovima izgradnje komunalnih objekata iznosi 40,00 kn/m³ bruto zapremine objekta (I. Zona)

Obračun komunalnog doprinosa:

Volumen zgrade cca 472,29 m ³	a = 40,00 kn/m ³	18.892,00 kn
--	-----------------------------	---------------------

Vodni doprinos na gradnju građevine

Vodni doprinos za gradnju građevine sukladno čl. 5. Zakona o financiranju vodnog gospodarstva ("Narodne novine" 107/05, 19/96, 88/98 i 150/05) i čl. 4. Uredbe o visini vodnog doprinosa ("Narodne novine " broj 19/12 – 83/15), za stambene zgrade na područne naselja iznosi 5,63 kn/m³ izgrađenog volumena građevine.

Kako je ovaj doprinos obuhvaćen Jcg to se ne obračunava kako bi se izbjeglo duplo obračunavanje.

m ³ 472,29	a = 5,63 kn/m ³	Obuhvaćeno Jcg
-----------------------	----------------------------	-----------------------

Ostali troškovi

Izrada tehničke dokumentacije, nadzor, konzalting

Izrada tehničke dokumentacije (2,50 %) , nadzor (1,80%) i konzalting (1,00)% za ovakve građevine iznosi cca 5,30 % građevinske vrijednosti objekta bez umanjjenja.

Za zgradu

Kako je i ovaj trošak obuhvaćen Jcg to se ne obračunava kako bi se izbjeglo duplo obračunavanje.

Ngv = **464.580,00 kn**

Td = Ng x 0,053 =	Obuhvaćeno Jcg
-------------------	-----------------------

Komunalni priključci

Zgrada je komunalno neopremljena.

Stoga izrada elektroenergetskog priključka sa postavom brojila uključivo sa plaćanjem naknade za angažiranu snagu

0,00 kW	a = 1.750 kn/kW	0,00 kn
---------	-----------------	----------------

Vodoopskrbni priključak

Zgrada nema priključak na javnu vodoopskrbnu mrežu

Prema cjeniku koji uključuje naknadu od 3.000,00 kn, troškove priključenja od 1.000,00 kn i izgradnju vodoopskrbnog šahta (tipskog), 2.400,00 kn cijena priključka sa PDV – om iznosi

Vodoopskrbni priključak :	0,00 kn
---------------------------	----------------

Kanalizacijski priključak

Pram očevidu utvrđenom stanju, zgrada nema riješenu dispoziciju otpadnih voda.

Dispozicija otpadnih voda rješenja je priključkom na vlastitu septičku – sabirnu jamu.

Vodoopskrbni priključak :	0,00 kn
---------------------------	----------------

TK priključak

Pram očevidu utvrđenom stanju, zgrada nema TK priključak.

Fiksni TK priključak ... o. linije	0,00 kn
------------------------------------	----------------

Komunalni priključci ukupno	0,00 kn
-----------------------------------	----------------

Izračun umanjjenja vrijednosti zbog starosti objekta

Novu građevinsku vrijednost objekta potrebno je korigirati u odnosu na starost na dan kakvoće odnosno dan vrednovanja.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti (čl. 59. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka

korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeno vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravičnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevine, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine utvrđuje se prema članku 17. Pravilnika.

Izračun faktora korištenja tzv. FK matrice

Faktor korištenja	FK matrica	A lokacija / tržište	B zgrada - općenito	C – stanje zgrade
1.	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana /osigurana	-optimalna lokacija -velika potražnja za vrstom objekta -skoro nema ponude	-vrlo dobra infrastruktura -vrlo dobro oblikovanje -dobra prostrana organizacija -visoka fleksibilnost	-nema oštećenja -puna stabilnost -puna upotrebljivost -daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/ osigurana	-dobra lokacija -redovita potražnja za vrstom objekta -mala ponuda	-vrlo dobra infrastruktura -dobro oblikovanje -dobra prostorna organizacija -dovoljna fleksibilnost	-mala oštećenja -puna stabilnost -još dobra uporabljivost -daljnje korištenje jedva smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	-srednja lokacija -još postoji potražnja za vrstom objekta -dovoljna ponuda	-dovoljna infrastruktura -prosječno oblikovanje -prosječna prostorna organizacija -umjerena fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -prosječna uporabljivost -daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/ osigurana	-umjerena lokacija -mala potražnja za vrstom objekta -bogata ponuda	-dovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje -umjerena prostorna organizacija -mala fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -smanjena uporabljivost -daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabljivost kratkoročno dana/ osiguranaq	-nezadovoljavajuća lokacija -jedva postoji/ ne postoji potražnja za vrstom objekta -velika ponuda	-nedovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje -nedovoljna prostorna organizacija -bez fleksibilnosti	-znatna oštećenja -smanjena stabilnost -nedovoljna uporabljivost -daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije

A	3	3,5
C	3 - 4	
B	3	
Odabir – najnepovoljniji kriterij		

Izračun sadašnje vrijednost građevine

- | | | |
|------|---|--------------------------------|
| 1. | Godina izgradnje - | prije 8 – 10 godina |
| | Godina rekonstrukcije | - |
| | Starost zgrade od posljednje rekonstrukcije | prema uvidu cca 8 - 10. godina |
| | Starost objekta G= | 10 godina |
| 2. | Očekivani vijek korištenja OVK = 70,00 godina | Prilog 9. Pravilnika |
| 2.1. | Odbitak održivog vijeka korištenja ODOVK (Prilog 10. Pravilnika = 0,00 % x OVK = | 0,00 godina |
| | Očekivani vijek korištenja nakon odbitka OVK | 100 godina |
| 3. | Preostali vijek korištenja $OVK^1 - G =$ | 60,00 godina |
| 4. | Relativan starost $R_s = G/OVK^1 = 10 / 70$ | 14,29 % |
| 5. | FK matrica = 3,5 | |

6.	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % Prilog 10. = 45,28 % OOVK = 45,28 % X OVK ¹ = 0,4528 X 700 =	31,70 godina
7.	Zamjenska starost objekta OVK ¹ – OOVK = 70 – 31,70 =	38,30 godine
8.	Linearni otpis zbog starosti i trošnosti 38,30 / 70 =	54,71 %
9.	Sadašnje vrijednost građevine S _{gv} = N _{gv} x (1 - 0,5471) = = 464.580,00 kn x 0,4529 =	
		210.408,00 kn

Umanjene vrijednosti zbog šteta

Tijekom očevida nisu uočeni nedostaci i štete (oštećenje zidova, stolarije, krovništva i pokrova itd.) koji bi utjecali na vrijednost procjenjivana zgrade (stambenog i gospodarskog dijela) a da nisu obuhvaćeni umanjnjem zbog neizgrađenosti, starosti i trošnosti objekta u ranijem izračunu (54,71 %).

Procjena sanacije nedostataka i šteta: **0,00 kn**

Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Objekt je zakonit

Trošak legalizacije – ozakonjenja

Trošak legalizacije : **0,00 kn**

Troška gradnje vanjskih objekta u okućnici zgrade

U okućnici zgrade radovi koji bi svojom vrijednošću uvećavali građevinsku i tržišnu vrijednost ove nekretnine su pristup i ogradni zid okućnice prema ulici.

1.	Izgradnja i uređenje pristupa	15.000,00 kn
2.	Izgradnja ogradnih zidova okućnice	10.000,00 kn
Ukupno:		25.000,00 kn
Amortizacija		50%
SDAŠNJA VRIJEDNOST :		12.500,00 kn

Rekapitulacija troškove vrijednosti građevine

1.	Građevinska vrijednost zgrade i radova:	+	210.408,00 kn
	Vanjsko uređenje	+	12.500,00 kn
2.	Komunalni doprinos	+	18.892,00 kn
3.	Vodni doprinos	+	Obuhvaćeno Jcg
4.	Prateći troškovi	+	Obuhvaćeni Jcg
5.	Komunalni priključci	+	0,00 kn
6.	Nedostaci i štete	+	0,00 kn
7.	Legalizacija	-	0,00 kn
		-	0,00 kn
Ukupno građena vrijednost zgrade i radova:			411.900,00 kn

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je poći od općih odnos na tržištu uz primjenu koeficijenata za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Sve kao je navedeno na stanici 42.ovog elaborata.

Koeficijent prilagodbe tržištu (čl. 25. Pravilnika ..)

Sve kao je navedeno na stanici 42.ovog elaborata.

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine od prosjeka

Izračunati koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu zbog posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine prema nekretninama u naselju Rebići potrebno je korigirati za :

	Opis odstupanja	Ocjena	Koeficijent odstupanja
1.	Stanje održavanja	Zadovoljavajuće	0,00 %
2.	Stanje dovršenosti	Obuhvaćeno procjenom	0,00 %
3.	Građevinski popravci i rekonstrukcije	Potrebno	- 5,00 %
4.	Građevinske štete	Obuhvaćene koef. trošnosti i amortizacije	0,00 %
5.	Stanje zakonitosti	Zakonit objekt	0,00 %
6.	Lokacija -	Različita – manje atraktivan	-5,00 %
7.	Zaštita	Nije pod zaštitom	0,00 %
8.	Komunalna infrastruktura	Nekretnine je komunalno neopremljena – različita	-10,00%
9.	Namjena	Različita	-10,00 %
	Ukupno odstupanje:		-30,00 %

Slijedom iznesenog koeficijent prilagodbe troškove metode tržištu izračunat u ranijem dijelu ovog elaborata umanjujem kako slijedi: $1,38 \times 0,70 = 0,97$ Zaključno, dakle koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu za predmetnu nekretninu iznosi **0,97****Tržna vrijednost zgrade – zgrada**Tržna vrijednost nekretnine prema izrazu $T_v = G_v \times T_k$ za procjenjivane nekretnine iznosi kako slijedi:

Gv	Tk	Pv
----	----	----

1. Kuća na
k.č. 216/ZGR.

411.900,00 kn **0,97** 399.543,00 kn

Tržna vrijednost k.č. 2096/1 k.o. Prnjani

- Tržna vrijednost zemljišta – okućnice .. 620.685 ,00 kn
 - Vrijednost zgrade - 399.543,00 kn

Ukupno: **1.020.228,00 kn**

Tržna vrijednost nekretnine zaokruženo: 1.020.000,00 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.

D. Procjena k.č. 2096/2 k.o. Prnjani - pašnjak u površini od 1 277 m²

Površina zemljišta 1 277 m²
 Kategorija zemljišta I. kategorija
 Kis = 1,20

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/ Opći podaci					
2.	Lokacija zemljišta	Općina Barban Rebići	Općina Barban Rebići	Općina Barban Prhati	Općina Barban Puntera
	K.č.	2108/20	1903/3	344/1	2722/19
	K.o.	Prnjani	Prnjani	Prnjani	Prnjani
1.	Datum zaključenja ugovora	20.09.2019.	29.05.2019.	20.03.2019.	28.01.2019.
3.	Izvor podataka				
	https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta	1 998	1 070	1 375	1 591
5.	Iznos – cijena kn/m ²	178,00 kn/m ²	187,00 kn/m ²	175,00 kn/m ²	201,00 kn/m ²
6.	Kategorija zemljišta				
	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2.	Namjena	S	S	S	S
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	178,00 kn/m ²	187,00 kn/m ²	175,00 kn/m ²	201,00 kn/m ²
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena					
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo)				
	izvor www.dzs.hr	103,24	102,24	100,59	100,59
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 16.12.2019. (Ostalo)	104,24	104,24	104,24	104,24
	Korekcija za period Q2/2019 – Q4/2019 = 102,24 + 2,00 = 104,24				
11.	Faktor korekcije B/A	1,01	1,02	1,04	1,04
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja				
	Kn/m ²	180,00 kn/m ²	191,00 kn/m ²	182,00 kn/m ²	209,00 kn/m ²
C/ Interaktivno izjednačenje cijena					
13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,35	1,20	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ...	1,20	1,20	1,20	1,20
	Koeficijent za preračunavanje	1,00 = +0,00 %	0,94 = -6,00 %	+ 1,00 = +0,00 %	1,00 = +0,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika ..				
	NE	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ...				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ...				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00

18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika I. kategorija Koeficijent za preračunavanje	I. kategorija +0,00	I. kategorija +0,00	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik Dobra lokacija Koeficijent za preračunavanje	Dobra lokacija 0,00	Dobra lokacija 0,00	Dobra lokacija 0,00	Dobra lokacija 0,00
22.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - NE Koeficijent za preračunavanje	NE +0,00	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
23.	Oblik zemljišta Pravilan, nepravilan izgrađen-iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv Nepravilan – iskoristiv za gradnju bez ograničenja Koeficijent za preračunavanje	Pravilan + 0,00	Pravilan + 0,00	Pravilan + 0,00	Nepravilan-iskoristiv +0,00
24.	Priprema za izgradnju Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove DA Koeficijent za preračunavanje	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00
25.	Kontrola Ukupna korekcija (manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	+ 0,00 %	-6,00 %	+0,00%	+0,00 %
26.	Ukupno korigirana cijena	180,00 kn/m²	180,00 kn/m²	182,00 kn/m²	209,00 kn/m²
27.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 + 4)/4 = (kn/m ²)	187,75 kn/m²			
D/	Kontrola – statistička obrada podataka				
28.	Prosjek	187,75 - zaokruženo 188,00 kn/m²			
	Medijan	181,00			
29.	Apsolutno odstupanje od medijana	1,00	1,00	1,00	28,00
30.	Relativno odstupanje od medijana (%)	0,55	0,55	0,55	15,47
31.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	1,00	1,00	1,00	784,00
32.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 23: 4)	196,75			

33.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)			14,03	
34.	Dvostruka standardna devijacija			28,06	
35.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
36.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak :

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost zemljišta k.č. 2096/2 k.o. Prnjani iznosi **188,00 kn/m².. odnosno 1.277,00 m² x 188,00 kn/m² = 240.76,00 kn.**

Tržna vrijednost nekretnine zaokruženo: 240.000,00 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.

E. Procjena k.č. 2108/6 k.o. Prnjani - kuća Rebići u površini od 55 m² , spremište Rebići u površini od 20 m² i dvorište u površini od 892 m²

Procjena zemljišta

Površina zemljišta 904 m²
 Kategorija zemljišta I. kategorija
 Kis = 1,45

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/ Opći podaci					
2.	Lokacija zemljišta	Općina Barban Rebići	Općina Barban Rebići	Općina Barban Prhati	Općina Barban Puntera
	K.č.	2108/20	1903/3	344/1	2722/19
	K.o.	Prnjani	Prnjani	Prnjani	Prnjani
1.	Datum zaključenja ugovora	20.09.2019.	29.05.2019.	20.03.3019.	28.01.2019.
3.	Izvor podataka				
	https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta	1 998	1 070	1 375	1 591
5.	Iznos – cijena kn/m ²	178,00 kn/m ²	187,00 kn/m ²	175,00 kn/m ²	201,00 kn/m ²
6.	Kategorija zemljišta				
	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2.	Namjena	S	S	S	S
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	178,00 kn/m ²	187,00 kn/m ²	175,00 kn/m ²	201,00 kn/m ²
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena					
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo)				
	izvor www.dzs.hr	103,24	102,24	100,59	100,59
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih				

	nekretnina na dan 16.12.2019. (Ostalo)	104,24	104,24	104,24	104,24
	Korekcija za period Q2/2019 – Q4/2019 = 102,24 + 2,00 = 104,24				
11.	Faktor korekcije B/A	1,01	1,02	1,04	1,04
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m ²				
		180,00 kn/m ²	191,00 kn/m ²	182,00 kn/m ²	209,00 kn/m ²

C/ Interaktivno izjednačenje cijena

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,35	1,20	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	1,45 1,11= +11,00 %	1,45 1,04 = +4,00 %	1,45 1,11= +11,00 %	1,45 1,11= +11,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE 0,00	NE 0,00	NE 0,00	NE 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00	Ništa 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika I. kategorija Koeficijent za preračunavanje	I. kategorija +0,00	I. kategorija +00,00	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik Dobra lokacija Koeficijent za preračunavanje	Dobra lokacija 0,00	Dobra lokacija 0,00	Dobra lokacija 0,00	Dobra lokacija 0,00
22.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - DA Koeficijent za preračunavanje	NE +5,00	NE + 5,00	NE + 5,00	NE + 5,00
23.	Oblik zemljišta Pravilan, nepravilan izgrađen- iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Nepravilan-

	- izgrađen				iskoristiv
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+0,00
24.	Priprema za izgradnju Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove				
	DA	DA	DA	DA	DA
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
25.	Kontrola				
	Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)	+ 16,00 %	+ 9,00 %	+16,00%	+16,00 %
	čl. 19. Pravilnika ..				
26.	Ukupno korigirana cijena	209,00 kn/m ²	208,00 kn/m ²	211,00 kn/m ²	242,00 kn/m ²
27.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 + 4)/4 = (kn/m ²)		217,50 kn/m ²		
D/	Kontrola – statistička obrada podataka				
28.	Prosjeck	217,50 - zaokruženo	218,00 kn/m ²		
	Medijan	-210,00 -			
29.	Apsolutno odstupanje od medijana	1,00	2,00	1,00	32,00
30.	Relativno odstupanje od medijana (%)	0,48	0,95	0,48	15,23
31.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	1,00	4,00	1,00	1.024,00
32.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 23: 4)		257,50		
33.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		16,05		
34.	Dvostruka standardna devijacija		32,10		
35.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
36.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak :

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost zemljišta k.č. 2108/6 k.o. Prnjani iznosi **218,00 kn/m².. odnosno 904,00 m² x 218,00 kn/m² = 197.071,00 kn.**

Procjena zgrade – zgrada

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje temelji se na podatku o Etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“, broj 100/12) koju objavljuje Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja. Stupanj uređenosti promatranog prostora (zgrade) u odnosu na cijenu građenja površine stana verificirano je kroz koeficijente korisne vrijednosti površina Priloga 1. „Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015.

Sukladno navedenom dana 29. kolovoza 2012. godine Ministarstvo je objavilo cijenu građenja u iznosu od 6.000,00 kn po m² korisne površine stana.

Proračun građevinske vrijednosti novogradnje

Polazeći od stupnja uređenosti i izgrađenosti objekta na dan očevida slijedi proračun nove građevinske vrijednosti zgrade.

- Godina promatranja prosinac 2019. godina za ulazni podatak etalonske vrijednosti po jedinici mjere za stanje na dan

2.	Godina izgradnja nekretnine	očevida
	Rekonstrukcija	prije 15.02.1968. godine
3.	Prosječna starost objekta	Izvršena u cijelosti
4.	Održavanje objekta	Prema stanju
5.	Koeficijent izgrađenosti – prosječno	Zadovoljavajuće
6.	Cijena građenja etalona tipske građevine	$F_i = 0,95$
7.	Jedinična cijena građenja za ovu procjenu ... Jc	$6.000,00 \text{ kn} / \text{m}^2$
8.	Vjerojatni vijek trajanja objekta	$= 5.700,00 \text{ kn m}^2 \text{ neto izg. površine}$
9.	Apsolutni vijek trajanja zgrade	$N = 80 - 120 \text{ godina} - \text{prosjeak } 100 \text{ godina}$
		$A = 250 \text{ godina}$

Proračun nove građevinske vrijednosti zgrade

	Naziv prostorije	Neto korisna vrijednost površina	Cijena po jedinici površine	Nova građevna vrijednost
		m^2	kn	$N_g (\text{€})$
1	2	3	4	5 (3 x 4)

1.	Kuća	38,98	5.700,00	222.186,00
2.	Gospodarski objekt	4,48	5.700,00	25.536,00

Ukupno: **247.722,00**

Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos

Komunalni doprinos Općina Barban za sufinanciranje izgradnje komunalnih objekata i uređaja na građevnom zemljištu.

Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Općine Barban pojedinog investitora u troškovima izgradnje komunalnih objekata iznosi $40,00 \text{ kn/m}^3$ bruto zapremine objekta (I. Zona)

Obračun komunalnog doprinosa:

Volumen zgradea cca $113,16 + 26,88 = 140,04 \text{ m}^3$
 $\text{m}^3 140,04$ $a = 40,00 \text{ kn/m}^3$ **5.602,00 kn**

Vodni doprinos na gradnju građevine

Vodni doprinos za gradnju građevine sukladno čl. 5. Zakona o financiranju vodnog gospodarstva ("Narodne novine" 107/05, 19/96, 88/98 i 150/05) i čl. 4. Uredbe o visini vodnog doprinosa ("Narodne novine " broj 19/12 – 83/15), za stambene zgrade na područje naselja iznosi $5,63 \text{ kn/m}^3$ izgrađenog volumena građevine.

Kako je ovaj doprinos obuhvaćen Jcg to se ne obračunava kako bi se izbjeglo duplo obračunavanje.

$\text{m}^3 140,04$ $a = 5,63 \text{ kn/m}^3$ **Obuhvaćeno Jcg**

Ostali troškovi

Izrada tehničke dokumentacije, nadzor, konzalting

Izrada tehničke dokumentacije (2,50 %) , nadzor (1,80%) i konzalting (1,00)% za ovakve građevine iznosi cca 5,30 % građevinske vrijednosti objekta bez umanjjenja.

Za zgradu

Kako je i ovaj trošak obuhvaćen Jcg to se ne obračunava kako bi se izbjeglo duplo obračunavanje.

$N_{gv} = 247.722,00 \text{ kn}$

$T_d = N_g \times 0,053 =$

Obuhvaćeno Jcg

Komunalni priključci

Pretpostavlja se da stambena zgrada ima minimalno 5,70 kW angažirane snage struje.

Stoga izrada elektroenergetskog priključka sa postavom brojila uključivo sa plaćanjem naknade za angažiranu snagu

5,70 kW $a = 1.750 \text{ kn/kW}$ **9.975,00 kn**

Vodoopskrbni priključak

Prema cjeniku koji uključuje naknadu od 3.000,00 kn, troškove priključenja od 1.000,00 kn i izgradnju vodoopskrbnog šahta (tipskog), 2.400,00 kn cijena priključka sa PDV – om iznosi

Vodoopskrbni priključak : 6.400,00 kn + 25% =

8.000,00 kn

Kanalizacijski priključak

Dispozicija otpadnih voda rješenja je priključkom na vlastitu septičku – sabirnu jamu.

Vodoopskrbni priključak :

0,00 kn

TK priključak

Fiksni TK priključak ... o. linije

0,00 kn

Komunalni priključci ukupno

17.975,00 kn

Izračun umanjjenja vrijednosti zbog starosti objekta

Novu građevinsku vrijednost objekta potrebno je korigirati u odnosu na starost na dan kakvoće odnosno dan vrednovanja.

Umanjenje vrijednosti ubog starosti (čl. 59. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravičnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevine, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine utvrđuje se prema članku 17. Pravilnika.

Izračun faktora korištenja tzv. FK matrice

Faktor korištenja	FK matrica	A lokacija / tržište	B zgrada - općenito	C – stanje zgrade
1.	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana /osigurana	-optimalna lokacija -velika potražnja za vrstom objekta -skoro nema ponude	-vrlo dobra infrastruktura -vrlo dobro oblikovanje dobra prostrana organizacija -visoka fleksibilnost	-nema oštećenja -puna stabilnost -puna upotreblјivost -daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporablјivost dovolјna i dugoročno dana/ osigurana	-dobra lokacija -redovita potražnja za vrstom objekta -mala ponuda	-vrlo dobra infrastruktura -dobro oblikovanje -dobra prostorna organizacija -dovolјna fleksibilnost	-mala oštećenja -puna stabilnost još dobra uporablјivost -dalјine korištenje jedva smanjeno
3.	Uporablјivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	-srednja lokacija -još postoji potražnja za vrstom objekta -dovolјna ponuda	-dovolјna infrastruktura -prosječno oblikovanje -prosječna prostorna organizacija -umјerena fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -prosječna uporablјivost -daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporablјivost ograničeno dana/ osigurana	-umјerena lokacija -mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	-dovolјna infrastruktura -umјereno oblikovanje -umјerena prostorna organizacija -mala fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -smanjena uporablјivost -daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporablјivost kratkoročno dana/ osiguranaq	-nezadovolјavajuća lokacija -jedva postoji/ ne postoji potražnje za vrstom objekta -velika ponuda	-nedovolјna infrastruktura -umјereno oblikovanje nedovolјna organizacija prostora -bez fleksibilnosti	-znatna oštećenja -smanjena stabilnost -nedovolјna uporablјivost -daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije

A	2	2,50
C	2-3	
B	2	

Odabir – najnepovoljniji kriterij

Izračun sadašnje vrijednost građevine

1.	Godina izgradnje -	prije 15.02.1968. godine
	Godina rekonstrukcije	-
	Starost zgrade od posljednje rekonstrukcije	prema uvidu cca 10 – 15. godina
	Starost objekta $G = (51 + (2 \times 15))/3$	27 godina
2.	Očekivani vijek korištenja $OVK = 100,00$ godina	Prilog 9. Pravilnika
2.1.	Odbitak održivog vijeka korištenja $ODOVK$ (Prilog 10. Pravilnika $= 0,00 \% \times OVK =$	0,00 godina
	Očekivani vijek korištenja nakon odbitka OVK	100 godina
3.	Preostali vijek korištenja $OVK^1 - G =$	73,00 godina
4.	Relativan starost $Rs = G/OVK^1 = 27 / 100$	27,00 %
5.	FK matrica $= 2,50$	
6.	Predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja u % Prilog 10. $= 57,20 \%$	
	$OOVK = 57,20 \% \times OVK^1 = 0,572 \times 100 =$	57,20 godina
7.	Zamjenska starost objekta $OVK^1 - OOVK = 100 - 57,20 =$	42,80 godine
8.	Linearni otpis zbog starosti i trošnosti $42,80 / 100 =$	42,80 %
9.	Sadašnje vrijednost građevine $Svg = Ngv \times (1 - 0,428) =$	
	$= 247.722,00 \text{ kn} \times 0,572 =$	141.697,00 kn

Umanjene vrijednosti zbog šteta

Tijekom očevida nisu uočeni nedostaci i štete (oštećenje zidova, stolarije, krovišta i pokrova itd.) koji bi utjecali na vrijednost procjenjivana zgrade (stambenog i gospodarskog dijela) a da nisu obuhvaćeni umanjnjem zbog neizgrađenosti, starosti i trošnosti objekta u ranijem izračunu (50,40 %).

Procjena sanacije nedostataka i šteta: **0,00 kn**

Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Objekt je zakonit

Trošak legalizacije – ozakonjenja

Trošak legalizacije : **0,00 kn**

Troška gradnje vanjskih objekta u okućnici zgrade

U okućnici zgrade radovi koji bi svojom vrijednošću uvećavali građevinsku i tržišnu vrijednost ove nekretnine su : septička jama, cisterna za vodu, terasa ispred objekta, nadstrešnica i ogradni zid okućnice.

1.	Izgradnja septičke jame	20.000,00 kn
2.	Izgradnja terase iz objekt	12.000,00 kn
3.	Izgradnja ogradnih zidova okućnice	10.000,00 kn
	Ukupno:	42.000,00 kn
	Amortizacija	50%
	SDAŠNJA VRIJEDNOST :	21.000,00 kn

Rekapitulacija troškove vrijednosti građevine

1.	Građevinska vrijednost zgrade i radova:	+	141.697,00 kn
	Vanjsko uređenje	+	21.000,00 kn

2.	Komunalni doprinos	+	5.602,00 kn
3.	Vodni doprinos	+	Obuhvaćeno Jcg
4.	Prateći troškovi	+	Obuhvaćeni Jcg
5.	Komunalni priključci	+	17.975,00 kn
6.	Nedostaci i štete	+	0,00 kn
7.	Legalizacija	-	0,00 kn
		-	0,00 kn

Ukupno građena vrijednost zgrade i radova:

186.274,00 kn

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je poći od općih odnos na tržištu uz primjenu koeficijenata za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Sve kao je navedeno na strasnici 42. ovog elaborata.

Koeficijent prilagodbe tržištu (čl. 25. Pravilnika ..)

Sve kao je navedeno na strasnici 42. ovog elaborata.

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine od prosjeka

Izračunati koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu zbog posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine prema nekretninama u naselju Rebići potrebno je korigirati za :

	Opis odstupanja	Ocjena	Koeficijent odstupanja
1.	Stanje održavanja	Zadovoljavajuće	0,00 %
		Obuhvaćeno procjenom	
2.	Stanje dovršenosti	Obuhvaćeno procjenom	0,00 %
3.	Građevinski popravci i rekonstrukcije	Potrebno	- 5,00 %
4.	Građevinske štete	Obuhvaćene koef. trošnosti i amortizacije	0,00 %
5.	Stanje zakonitosti	Zakonit objekt	0,00 %
6.	Lokacija -	Različita – manje atraktivan	-5,00 %
7.	Zaštita	Nije pod zaštitom	0,00 %
8.	Komunalna infrastruktura	Prema mjesnim prilikama – različita	-5,00
	Ukupno odstupanje:		-15,00 %

Slijedom iznesenog koeficijent prilagodbe troškove metode tržištu izračunat u ranijem dijelu ovog elaborata umanjujem kako slijedi: $1,38 \times 0,85 = 1,17$

Zaključno, dakle koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu za predmetnu nekretninu iznosi **1,17**

Tržna vrijednost zgrade – zgrada

Tržna vrijednost nekretnine prema izrazu $Tv = Gv \times Tk$ za procjenjivane nekretnine iznosi kako slijedi:

Gv	Tk	Pv
----	----	----

1. Kuća na
k.č. 216/ZGR.

186.274,00 kn

1,17

217.941,00 kn

Tržna vrijednost k.č. 2108/6 k.o. Prnjani

- Tržna vrijednost zemljišta – okućnice .. 197.071,00 kn
- Vrijednost zgrade - 217.941,00 kn

Ukupno:

415.012,00 kn

Tržna vrijednost nekretnine zaokruženo: 415.000,00 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.

F. Procjena k.č. k.č. 2097/1 k.o. Prnjani – pašnjak u površini od 6712 m²

Površina zemljišta 6712 m²
 Kategorija zemljišta IV. kategorija - poljoprivredno zemljište
 Kis = 0,00

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/ Opći podaci					
2. Lokacija zemljišta	Općina Barban	Općina Barban	Općina Barban	Općina Barban	Općina Barban
Naselje – blizina naselja : Rebići	Malnica	Orihi	Trošti	Grandići	
K.č. 2097/1	1042/2	3417	460	3332/4	
K.o. Prnjani	Prnjani	Gočan	Gočan	Gočan	
1. Datum zaključenja ugovora	06.06..2019.	20.09.2018.	30.10.2018.	04.01.2017.	
3. Izvor podataka					
https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor	
4. Površina zemljišta	776	4 704	1 187	1 310	
5. Iznos – cijena kn/m ²	15,46 kn/m ²	15,77 kn/m ²	15,64 kn/m ²	17,29 kn/m ²	
6. Kategorija zemljišta					
VI. kategorija	IV. kategorija	IV. kategorija	IV. kategorija	IV. kategorija	
2. Namjena PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	
7. Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00	
8. Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	15,46 kn/m ²	15,77 kn/m ²	15,64 kn/m ²	17,29 kn/m ²	
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena					
9. A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo)					
izvor www.dzs.hr	102,24	100,51	102,00	95,53	
10. B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 16.12.2019. (Ostalo)	104,24	104,24	104,24	104,24	
Korekcija za period Q2/2019 – Q4/2019 = 102,24 + 2,00 = 104,24					
11. Faktor korekcije B/A	1,02	1,04	1,02	1,09	
12. Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m ²					
	15,77 kn/m ²	16,40 kn/m ²	15,95 kn/m ²	18,85 kn/m ²	
C/ Interaktivno izjednačenje cijena					
13. Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika ..					
NE	NE	NE	NE	NE	
Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00	

14.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ...				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
15.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ...				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
16.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika ..				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
17.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
18.	Kategorija zemljišta – primjerenost polj. obradi - Prilog 4. Pravilnika				
	IV. kategorija	IV. kategorija	IV. kategorija	IV. kategorija	IV. kategorija
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
19.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik				
	Dobra lokacija	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
20.	Druge prilagodbe				
	Način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.	Poljodjelstvo	Poljodjelstvo	Poljodjelstvo	Poljodjelstvo
	Poljodjelstvo +/- 1,00				
	Način korištenja nije vezan +/- 10%				
	za poljodjelstvo :				
	Koeficijent za preračunavanje	+ 10,00	+ 10,00	+ 10,00	+ 10,00
	Pristup				
	Pristup NE	DA	DA	DA	DA
	Koeficijent za preračunavanje	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
21.	Oblik zemljišta				
	Pravilan, nepravilan izgrađen- iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv				
	Nepravilan – iskoristiv	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
22.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati				
	Drvena masa				
	Rundo blago				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
23.	Kontrola				
	Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)	+ 5,00	+ 5,00	+ 5,00	+ 5,00
	čl. 19. Pravilnika ..				
24.	Ukupno korigirana cijena				
		16,56 kn/m²	17,22 kn/m²	16,75 kn/m²	19,79 kn/m²

25. Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 + 4)/4 = **19,52 kn/m²**
(kn/m²)

D/ Kontrola – statistička obrada podataka

26.	Prosjek		17,58 - zaokruženo	18,00 kn/m²	
	Medijan		-16,985 -		
27.	Apsolutno odstupanje od medijana				
		0,425	0,235	0,235	2,805
28.	Relativno odstupanje od medijana (%)				
		2,50	1,38	1,38	16,51
29.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)				
		0,1806	0,055	0,055	7,8680
30.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 23: 4)				
			2,03965		
31.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)				
			1,428		
32.	Dvostruka standardna devijacija				
			2,856		
33.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
34.	Pojedinačno odstupanje od medijana				
		Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak 1:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta k.č. 2097/1 k.o. Prnjani iznosi **18,00 kn/m².. odnosno 6712,00 m² x 18,00 kn/m² = 120.816,00 kn.**

Tržna vrijednost nekretnine zaokruženo: ..120.800,00 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.

G. Procjena k.č. 2097/2 k.o. Prnjani - pašnjak u površini od 3319 m² .

Površina zemljišta 3319 m²
Kategorija zemljišta IV. kategorija - poljoprivredno zemljište
Kis = 0,00

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/ Opći podaci					
2.	Lokacija zemljišta	Općina Barban	Općina Barban	Općina Barban	Općina Barban
	Naselje – blizina naselja : Rebići	Malnica	Orihi	Trošti	Grandići
	K.č. 2097/2	1042/2	3417	460	3332/4
	K.o. Prnjani	Prnjani	Gočan	Gočan	Gočan
1.	Datum zaključenja ugovora	06.06..2019.	20.09.2018.	30.10.2018.	04.01.2017.
3.	Izvor podataka				
	https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta	776	4 704	1 187	1 310

5.	Iznos – cijena kn/m ²	15,46 kn/m ²	15,77 kn/m ²	15,64 kn/m ²	17,29 kn/m ²
6.	Kategorija zemljišta				
	VI. kategorija	IV. kategorija	IV. kategorija	IV. kategorija	IV. kategorija
2.	Namjena PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	15,46 kn/m²	15,77 kn/m²	15,64 kn/m²	17,29 kn/m²

B/ Međuvremensko izjednačenje cijena

9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	102,24	100,51	102,00	95,53
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 16.12.2019. (Ostalo) Korekcija za period Q2/2019 – Q4/2019 = 102,24 + 2,00 = 104,24	104,24	104,24	104,24	104,24
11.	Faktor korekcije B/A	1,02	1,04	1,02	1,09
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m ²	15,77 kn/m²	16,40 kn/m²	15,95 kn/m²	18,85 kn/m²

C/ Interaktivno izjednačenje cijena

13.	Arandacijska površina – Prilog 12. Pravilnika ..				
	NE	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
14.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ...				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
15.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ...				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
16.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika ..				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
17.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
18.	Kategorija zemljišta – primjerenost polj. obradi - Prilog 4. Pravilnika				
	IV. kategorija	IV. kategorija	IV. kategorija	IV. kategorija	IV. kategorija
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
19.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik				
	Dobra lokacija	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
20.	Druge prilagodbe				
	Način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.	Poljodjelstvo	Poljodjelstvo	Poljodjelstvo	Poljodjelstvo

	Poljodjelstvo	+/- 1,00				
	Način korištenja nije vezan za poljodjelstvo :	+/- 10%				
	Koeficijent za preračunavanje	+ 10,00	+ 10,00	+ 10,00	+ 10,00	
	Pristup					
	Pristup NE	DA	DA	DA	DA	
	Koeficijent za preračunavanje	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	
21.	Oblik zemljišta					
	Pravilan, nepravilan izgrađen-iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv					
	Nepravilan – iskoristiv	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan	
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00	
22.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati					
	Drvena masa					
	Rundo blago					
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	
23.	Kontrola					
	Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)	+ 5,00	+ 5,00	+ 5,00	+ 5,00	
	čl. 19. Pravilnika ..					
24.	Ukupno korigirana cijena	16,56 kn/m²	17,22 kn/m²	16,75 kn/m²	19,79 kn/m²	
25.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 + 4)/4 = (kn/m ²)		19,52 kn/m²			
D/	Kontrola – statistička obrada podataka					
26.	Prosjek		17,58 - zaokruženo	18,00 kn/m²		
	Medijan		-16,985 -			
27.	Apsolutno odstupanje od medijana	0,425	0,235	0,235	2,805	
28.	Relativno odstupanje od medijana (%)	2,50	1,38	1,38	16,51	
29.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	0,1806	0,055	0,055	7,8680	
30.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 23: 4)		2,03965			
31.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		1,428			
32.	Dvostruka standardna devijacija		2,856			
33.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	
34.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	

Zaključak 1:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta k.č. 2097/2 k.o. Prnjani iznosi **18,00 kn/m².. odnosno 3 319,00 m² x 18,00 kn/m² = 59.742,00 kn.**

Tržna vrijednost nekretnine zaokruženo: ..59.700,00 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.

H. Procjena k.č. 2097/3 k.o. Prnjani - pašnjak u površini od 3 852 m²

Površina zemljišta 3 852 m²
 Kategorija zemljišta IV. kategorija - poljoprivredno zemljište
 Kis = 0,00

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/ Opći podaci					
2. Lokacija zemljišta	Općina Barban	Općina Barban	Općina Barban	Općina Barban	Općina Barban
Naselje – blizina naselja : Rebići	Malnica	Orihi	Trošti	Grandići	
K.č. 2097/3	1042/2	3417	460	3332/4	
K.o. Prnjani	Prnjani	Gočan	Gočan	Gočan	
1. Datum zaključenja ugovora	06.06..2019.	20.09.2018.	30.10.2018.	04.01.2017.	
3. Izvor podataka					
https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor	
4. Površina zemljišta	776	4 704	1 187	1 310	
5. Iznos – cijena kn/m ²	15,46 kn/m ²	15,77 kn/m ²	15,64 kn/m ²	17,29 kn/m ²	
6. Kategorija zemljišta					
VI. kategorija	IV. kategorija	IV. kategorija	IV. kategorija	IV. kategorija	
2. Namjena PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	
7. Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00	
8. Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	15,46 kn/m ²	15,77 kn/m ²	15,64 kn/m ²	17,29 kn/m ²	
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena					
9. A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo)					
izvor www.dzs.hr	102,24	100,51	102,00	95,53	
10. B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 16.12.2019. (Ostalo)	104,24	104,24	104,24	104,24	
Korekcija za period Q2/2019 – Q4/2019 = 102,24 + 2,00 = 104,24					
11. Faktor korekcije B/A	1,02	1,04	1,02	1,09	
12. Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m ²					
	15,77 kn/m ²	16,40 kn/m ²	15,95 kn/m ²	18,85 kn/m ²	

C/ Interaktivno izjednačenje cijena

13. Arondacijska površina – Prilog 12.

	Pravilnika ..				
	NE	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
14.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ...				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
15.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ...				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
16.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika ..				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
17.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
18.	Kategorija zemljišta – primjerenost polj. obradi - Prilog 4. Pravilnika				
	IV. kategorija	IV. kategorija	IV. kategorija	IV. kategorija	IV. kategorija
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
19.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik				
	Dobra lokacija	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
20.	Druge prilagodbe				
	Način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.	Poljodjelstvo	Poljodjelstvo	Poljodjelstvo	Poljodjelstvo
	Poljodjelstvo +/- 1,00				
	Način korištenja nije vezan za poljodjelstvo : +/- 10%				
	Koeficijent za preračunavanje	+ 10,00	+ 10,00	+ 10,00	+ 10,00
	Pristup				
	Pristup NE	DA	DA	DA	DA
	Koeficijent za preračunavanje	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
21.	Oblik zemljišta				
	Pravilan, неправи lan izgrađen- iskoristiv, неправи lan izdužen – neiskoristiv				
	Nepравilan – iskoristiv	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
22.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati				
	Drvena masa				
	Rundo blago				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
23.	Kontrola				
	Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)	+ 5,00	+ 5,00	+ 5,00	+ 5,00
	čl. 19. Pravilnika ..				

24.	Ukupno korigirana cijena	16,56 kn/m ²	17,22 kn/m ²	16,75 kn/m ²	19,79 kn/m ²
25.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 + 4)/4 = (kn/m ²)		19,52 kn/m ²		

D/ Kontrola – statistička obrada podataka

26.	Prosjek	17,58 - zaokruženo	18,00 kn/m ²		
	Medijan	-16,985 -			
27.	Apsolutno odstupanje od medijana				
		0,425	0,235	0,235	2,805
28.	Relativno odstupanje od medijana (%)	2,50	1,38	1,38	16,51
29.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	0,1806	0,055	0,055	7,8680
30.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 23: 4)		2,03965		
31.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		1,428		
32.	Dvostruka standardna devijacija		2,856		
33.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
34.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak 1:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta k.č. 2097/3 k.o. Prnjani iznosi **18,00 kn/m².. odnosno 3.852,00 m² x 18,00 kn/m² = 69.336,00 kn.**

Tržna vrijednost nekretnine zaokruženo: ..69.300,00 kn

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.

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA PROCJEMBENOG ELABORATA

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

Izvještaj je namijenjen samo za naručitelju i njegovoj svrsi.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivane nekretnine u odnosu na zatečeno 16. prosinca 2019. godine može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti iste.

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 pradačne 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 odnosno prijenos vlasništva – porez na promet nekretnina na dan procjene iznosio je 3,00 %.

Porez na dodanu vrijednost nije iskazan u tržišnoj vrijednosti nekretnine – PDV na dan procjene iznosio 25 %.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno 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 dostupnoj dokumentaciji sa javno dostupnih portala.

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 tek kroz duže vremensko razdoblje.

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 16. prosinca 2019. godine srednji tečaj NBH za NBH za **1,00 € = 7,4339520 kn.**

Ovaj elaborat izrađen je u četiri primjerka za potrebe naručitelja i sva četiri primjeraka su isporučena Naručitelju.

Prilozi:

- 1) Foto elaborat nekretnine,
- 2) Skica etaža zgrade na k.č. 3827/5 k.o. Bale
- 3) Preslika izvatka iz zemljišne knjige
- 4) Preslika posjedovnog lista
- 5) Preslika kopije katastarskog plana - 1 list
- 6) Preslika Ortofoto položaj nekretnine – 1 list
- 7) Preslika ovlaštenja 4 - Su- 8/17-2-.. Trgovačkog suda u Pazinu
- 8) Preslika ovlaštenja 4 - Su- 21/09-.. Županijskog suda u Puli

U Buzetu, 16. prosinca 2019. godine.

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

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