

# »VJEŠTAK« d.o.o.

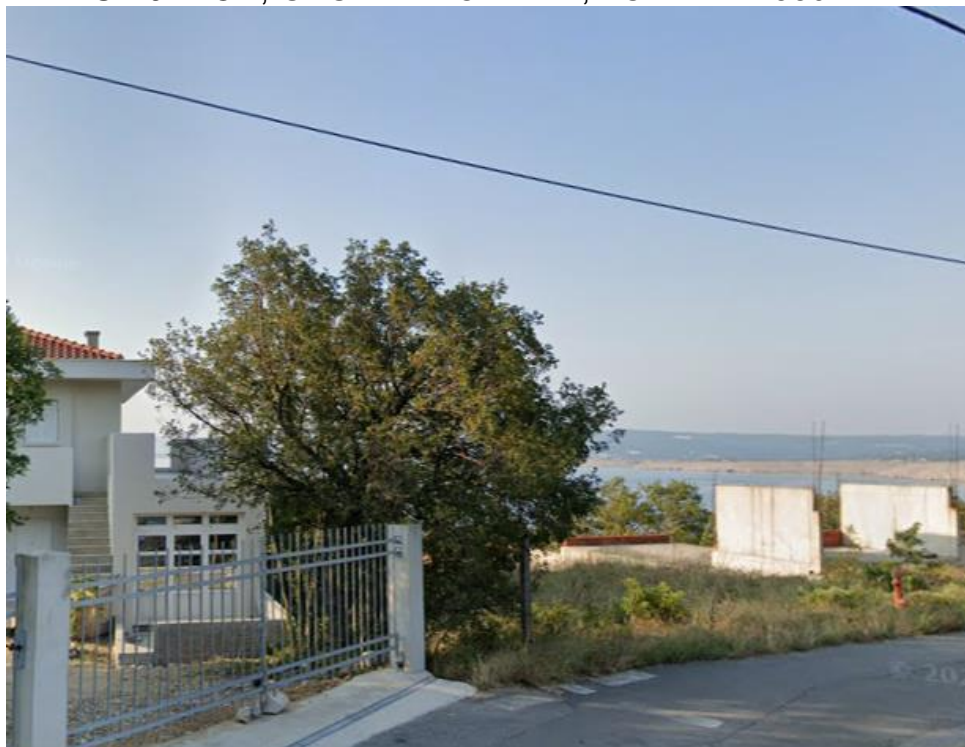
za vještačenje i druge usluge, Zagreb, Iblerov trg 9;  
Tel. \*\*385/01/2325-762; Fax: 2316-396; hulenik@vjestak.hr  
Trgovački sud u Zagrebu, Ti-99/4827-2; Temeljni kapital 181.000,00 kn ukupno uplaćen u Zagrebačkoj banci, Zagreb, Paromlinska 2; Uprava Marina Terček i Tea Hulenik;  
IBAN HR1424840081102038146; OIB 66078036556;  
» Pismohrana br.: VG-03/2023; Zagreb, 27.02.2023.g.

---

P.N.  
Conditor d.o.o. u stečaju,  
Vugrovečka 9, Dobrodol,  
10360 SESVETE

## PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI 2 ZEMLJIŠNE ČESTICE U JADRANOVU, ULICA  
PERHATI, OZNAKE K.Č.5324/4 I KČ.5324/6, UKUPNE POV. 891 m2, OBJE U  
K.O.JADRANOVO, ODNOSNO, EVIDENTIRANE U ZK.UL.BR. 2564, K.O.  
SV.JAKOV, UKUPNE POV. 247,7 Č.HV. ILI 889 M2



Zemljište	Pov.m2	€/m2	€
Kč.br.5324/4	486 m2	250,00	121.500,00
Kč.br.5324/6	403 m2	250,00	100.750,00

**SAŽETAK**

Predmet	Procjena vrijednosti nekretnine - zemljišta
Vrsta nekretnine	zemljište unutar GP Jadranova
Adresa	Ulica Perhati iza broja 15
Oznaka	kč.br.5324/4,6, u k.o. Jadranovo
Ploština	Prema katastru NKP=486+403=889 m <sup>2</sup>
Naručitelj	stečajni upravitelj
Vlasnik	Conditor d.o.o. u stečaju, Vugrovečka 9, Dobrodol, Sesvete
Vrijednost	250,00 €/m <sup>2</sup>
Datum vrednovanja	27.02.2023.g.
Datum kakvoće:	27.02.2023.g.
Svrha Procjene:	prodaja u stečajnom postupku

## Sadržaj

SAŽETAK .....	2
1. Rješenje o imenovanju .....	4
2. OPĆI DIO .....	6
2.1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA .....	6
2.2. POLOŽAJNA OBILJEŽJA .....	7
2.3. Katastarske oznake nekretnine .....	9
2.4. Zemljišno knjižni izvanci .....	11
2.5. Opis zemljišta .....	12
2.5.1. Namjena zemljišta .....	13
3. FOTOGRAFIJE .....	14
4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....	15
5. PROCJENA NEKRETNINE .....	17
5.1. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE .....	18
5.2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI .....	19
5.3. PROCJENA NEKRETNINE .....	20
5.3.1. Vrijednost zemljišta Poredbenom metodom .....	20
5.3.1. Kontrolna metoda – kroz zakup zemljišta Prihodovnom metodom .....	23
6. ZAKLJUČAK .....	24

## 1. Rješenje o imenovanju



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

Broj: 4 Su- 316/2021  
Zagreb, 10. ožujka 2021.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe VJEŠTAK d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ( NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **VJEŠTAK d.o.o. (OIB 66078036556)** sa sjedištem u Zagrebu, Iblerov trg 9 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

### Obrazloženje

Pravna osoba Vještak d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Vještak d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tee Hulenčić stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina te rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici o imenovanju Marine Terček Drašković stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da su navedeni vještaci zaposleni u pravnoj osobi Vještak d.o.o. te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.

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



O tome obavijest:

1. VJEŠTAK d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## ZADATAK VJEŠTAKA

Procjena 2 čestice I to

kč. 5324/4

kč. 5324/6

obje u k.o. Jadranovo, ulica Perhati , kod br.15.

ukupne površine P=889 m<sup>2</sup> (891 m<sup>2</sup>)

## 2. OPĆI DIO

### 2.1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Prilikom izrade elaborata procjene korištena je literatura kako se navodi :

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN.78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN.105/15)
3. Zakon o tajnosti podataka
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99,22/00,73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141706,146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 151/14)
5. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
6. Zakon o gradnji (NN 153/13)
7. Pokazatelji troškova građenja–M.Hanžek za HKA, iz knjige Baukosten Stuttgart, 2017.g.
8. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama
9. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim građevinama
10. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
11. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96)
12. Odluke o visini komunalnog doprinosa gradova
13. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina DGIZ 2016, (Ž.Uhlir – /B.Majčica)
14. Indeks razvijenosti gradova i općina u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (N.N.147/14 i Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije.
15. Priopćenja državnog zavoda za statistiku RH –cijene prodanih novih stanova i indeks građevinskih radova, kao i broj izdanih građevinskih dozvola
16. Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko pravne poslove i imovinu grada, Služba za vrednovanje nekretnina
17. E-nekretnine
18. Indeks cijena stambenih nekretnina Državni Zavod za statistiku
19. Vlastita baza podataka

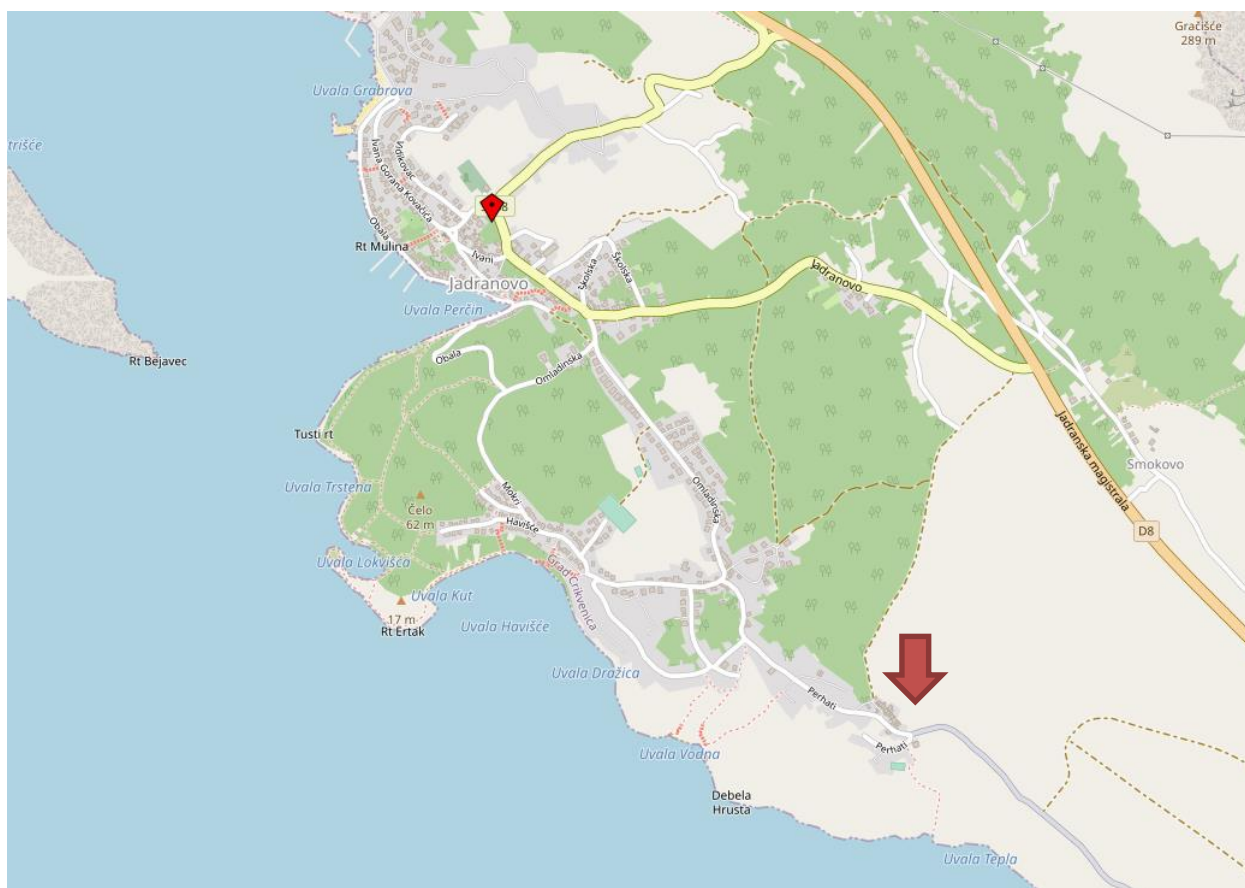
## 2.2. POLOŽAJNA OBILJEŽJA

### Jadranovo

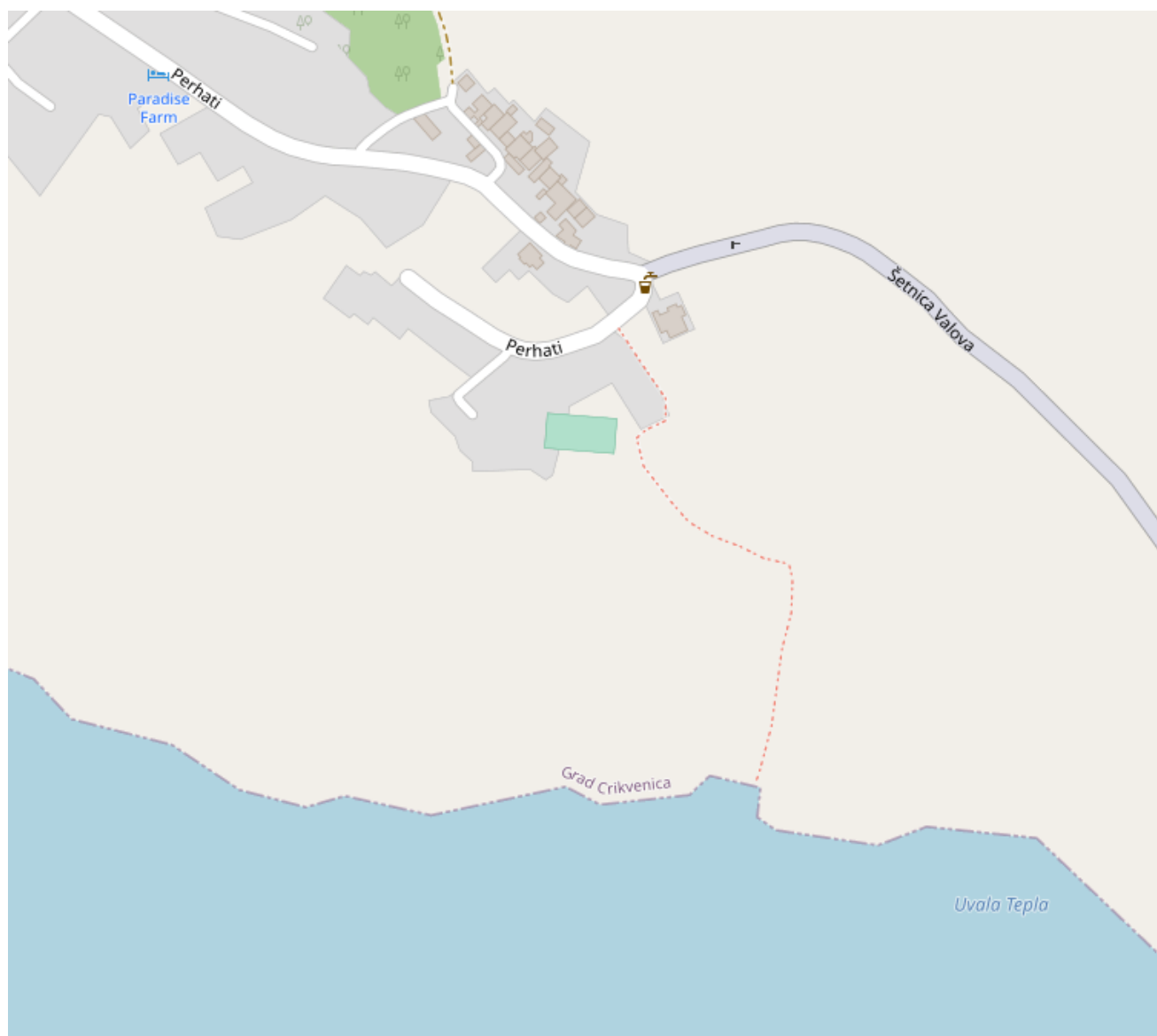
Jadranovo je turističko mjesto udaljeno devet kilometara od grada Crikvenice, kojemu uz Dramalj i Selce administrativno pripada. Dan mjesta slavi se 25. srpnja na blagdan svog nebeskog zaštitnika, svetog Jakova apostola.

Jadranovo je smješteno na sjevernom dijelu Jadranskoga mora, svega 8 km od središta Crikvenice i 26 km od Rijeke. Pripada drugoj vodećoj turističkoj regiji Hrvatske (nakon Istre), Kvarneru, koja bilježi stoljetnu turističku tradiciju. Smješteno na sunčanoj sjevernojadranskoj obali, Jadranovo je prepoznatljivo po svojim brojnim plažama, uvalama te čistom moru, a svojevrsni prirodni fenomen je i ljevakovito blato u uvali Lokvišće.

Turizam je glavna privredna grana Jadranova. Iako Jadranovo ne raspolaže s hotelskim kapacitetima zahvaljujući privatnom smještaju, u uređenim sobama i apartmanima, može boraviti i do tri tisuće gostiju. Ljeti se organiziraju zabavni događaji poput tradicijskih ribarskih zabava



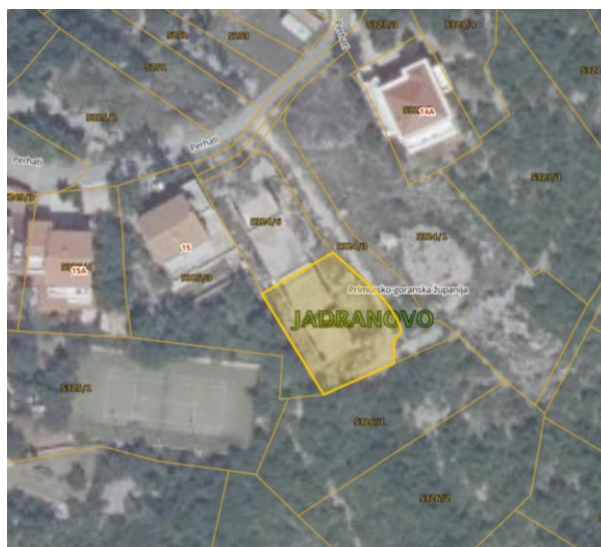
U detalju – lokacija – ulica Perhati -južni rubni dio naselja , udaljen 200 m od morske obale.





## 2.3. Katastarske oznake nekretnine

- K.č.br. 5324/4
- k.o. Jadranovo
- pov.čest. 487 m<sup>2</sup>
- BR.PL 1925



- K.č.br. 5324/6
- k.o. Jadranovo
- pov.čest. 404 m<sup>2</sup>
- BR.PL 1935





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

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.02.2023. 11:16

### IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JADRANOVO (Mbr. 302643)

Posjedovni list: 1925

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	CONDITOR D.O.O., VUGROVEČKA CESTA 9, DOBRODOL 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	34257512503

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5324/4	LEDINA	487			
			PAŠNJAK	487			
		5324/6	LEDINA	404			
			PAŠNJAK	404			
Ukupna površina katastarskih čestica				891			

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

## 2.4. Zemljišno knjižni izvatici



### NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL CRIKVENICA  
Stanje na dan: 22.02.2023. 09:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302643, SV. JAKOV

Broj ZK uložka: 2564

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2472/2023

Aktivne plombe:

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A

##### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5324/4	PAŠNJAK		135,4		
2.	5324/6	PAŠNJAK		112,3		
		UKUPNO:		247,7		

##### B

##### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>2. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>CONDITOR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34257512503, VUGROVEČKA CESTA 9, DOBRODOL 10360 SESVETE</b>		
2.4	Zaprimljeno 28.02.2019.g. pod brojem Z-2703/2019  ZABILJEŽBA, SPOR, PRIJEDLOG 25.02.2019, TUŽBA POSL. BR. P-360/19 19.02.2019, a koji se vodi kod Trgovačkog suda u Zagrebu, pod posl. br. P-360/19, u pravnoj stvari tužitelja Sretne nekretnine d.o.o. u stečaju, Zagreb, Krajiška 30, OIB-61793431033, ra di pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika	na 2 (2.3)
2.6	Zaprimljeno 24.01.2022.g. pod brojem Z-982/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-1544/2021-13 19.01.2022	na 2 (2.3)
2.7	Zaprimljeno 17.02.2023.g. pod brojem Z-2472/2023  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNE SLUŽBE U KARLOVCU POSL.BR. ST-1544/2021 17.02.2023, prodaje u stečajnom postupku	na 2 (2.3)

## 2.5. Opis zemljišta

JADRANOVO je malo turist. naselje, uglavnom stambenih i vikend objekata, južno od Crikvenice.

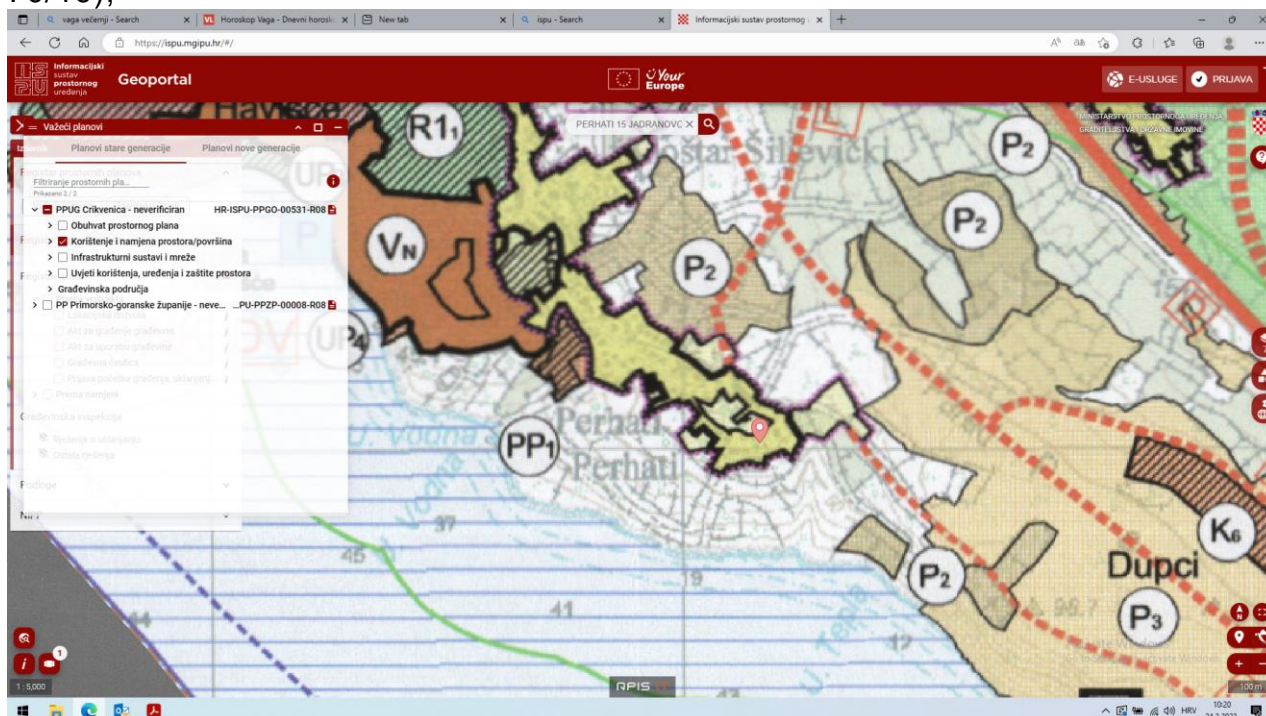
Ulica Perhati nalazi se na jugu naselja.

Civilna adresa:	Ul. Perhati uz kbr.15
Namjena zemljišta	unutar GP
Položaj	uz ulicu Perhati
Oblik	pravokutan –pravilan,
Smjer protezanja	SZ-JI
Udaljenost od asf.cesta	neposredno
Širina ulične fronte	17 m
površina	ukupno pov. 891 m <sup>2</sup> prema katastru
pov. za procjenu	889 m <sup>2</sup> po ZK, 891 m <sup>2</sup> kat.pov.
Kategorija zemljišta	1. Kategorija (spremnost za gradnju)
Udaljenost od naselja	unutar naselja, obiteljskih kuća
Komunalni priključci	neposredno uz česticu
Reljef	ravno uz cestu i u blagom padu prema obali,
Nasadi	nema,
Pogled	otvoren na more
Objekti	izvedeni temelji na obje čestice, te dio zida

### 2.5.1. Namjena zemljišta

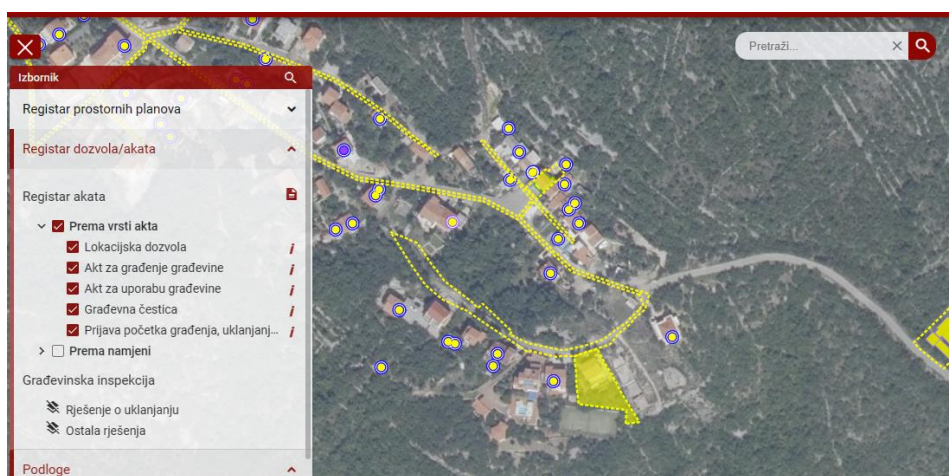
PP PGŽ

Prostorni plan uređenja Grada Crikvenice ("Sl. novine" PGŽ, broj 25/07, 18/08 - ispravak, 49/11, 2/12 - ispravak, 17/14 i 39/14, „Sl. novine Grada Crikvenice“ 21/16, 70/19),



Čl.29 - za dvojne građevine (dio dvojne građevine): 400 m<sup>2</sup>, uz uvjet da širina građevne čestice u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja, mjerena na mjestu građevinskog pravca građevine iznosi min. 15 m, (višestambene sa 3-4 stana)

**U registru akata promatrano zemljište – nema dozvola unutar registra**





### 3. FOTOGRAFIJE

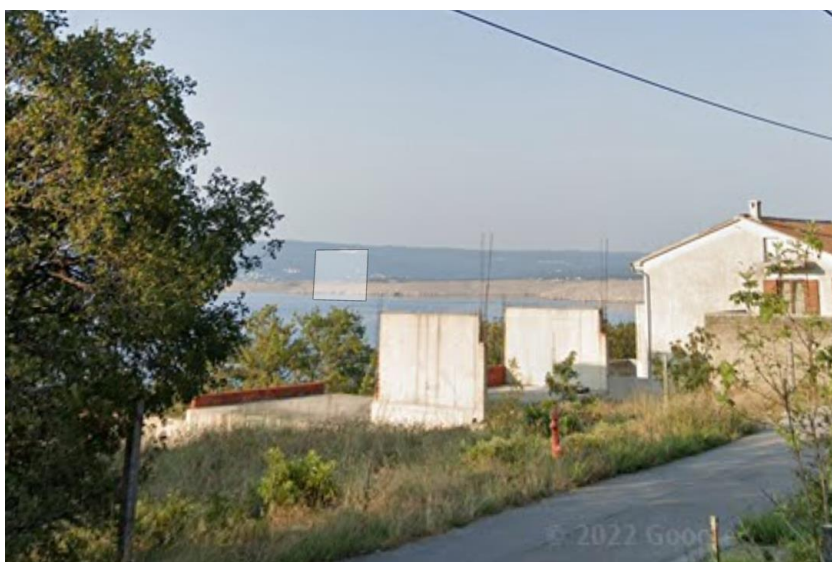
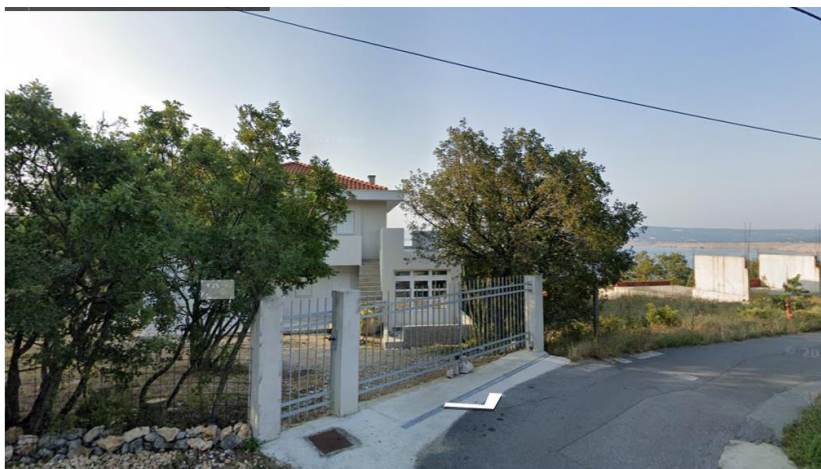


Foto google 2022

## 4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### Glavni makroekonomski indikatori

Objavljeno: 31.1.2015. | Ažurirano: 9.1.2023.



Glavni makroekonomski indikatori jesu kratak i pregledan tablični prikaz ključnih godišnjih makroekonomskih pokazatelja hrvatskoga gospodarstva tijekom duljeg razdoblja.

	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
Broj stanovnika (u mil.) <sup>a</sup>	4,204	4,174	4,125	4,088	4,065	4,048	3,889
BDP (u mil. EUR, tekuće cijene) <sup>b</sup>	45.734	47.331	49.516	51.933	54.784	50.451	58.207
BDP po stanovniku (u EUR)	10.880	11.339	12.005	12.704	13.476	12.464	14.969
BDP - realna godišnja stopa promjene (u %)	2,5	3,6	3,4	2,8	3,4	-8,6	13,1
Prosječna godišnja stopa inflacije - Harmonizirani indeks potrošačkih cijena (HIPC)	-0,3	-0,6	1,3	1,6	0,8	0,0	2,7
Prosječna godišnja stopa inflacije - Indeks potrošačkih cijena (IPC)	-0,5	-1,1	1,1	1,5	0,8	0,1	2,6
Tekući račun platne bilance (u mil. EUR) <sup>c</sup>	1.501	1.056	1.719	931	1.576	-268	1.022
Tekući račun platne bilance (u % BDP-a)	3,3	2,2	3,5	1,8	2,9	-0,5	1,8
Tekući i kapitalni račun platne bilance (u mil. EUR) <sup>c</sup>	1.806	1.747	2.179	1.605	2.480	807	2.429
Tekući i kapitalni račun platne bilance (u % BDP-a)	3,9	3,7	4,4	3,1	4,5	1,6	4,2
Izvoz robe i usluga (u % BDP-a)	45,3	47,0	49,7	50,2	51,5	41,5	50,0
Uvoz robe i usluga (u % BDP-a)	45,0	45,8	49,0	51,1	51,8	48,6	52,7
Inozemni dug (u mil. EUR, na kraju razdoblja) <sup>c</sup>	48.622	45.050	43.879	42.809	40.589	41.285	47.213
Inozemni dug (u % BDP-a)	106,3	95,2	88,6	82,4	74,1	81,8	81,1

### BN Komentar 6.12.2022.

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

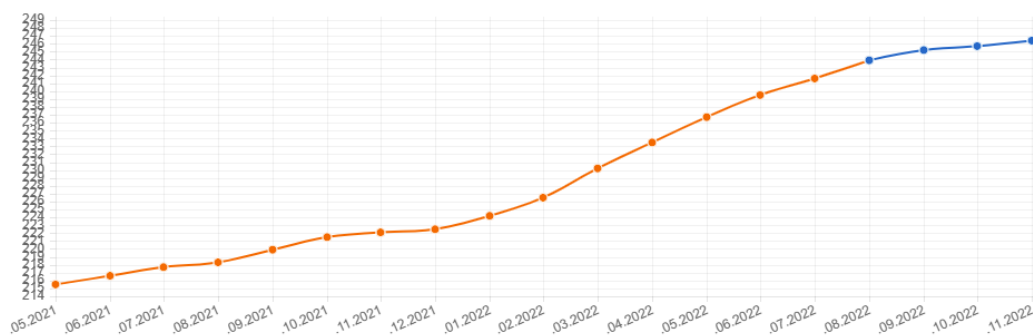
U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima

i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

## BN Index

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



BN indeks 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

U tabeli se daje prosjek cijena zemljišta

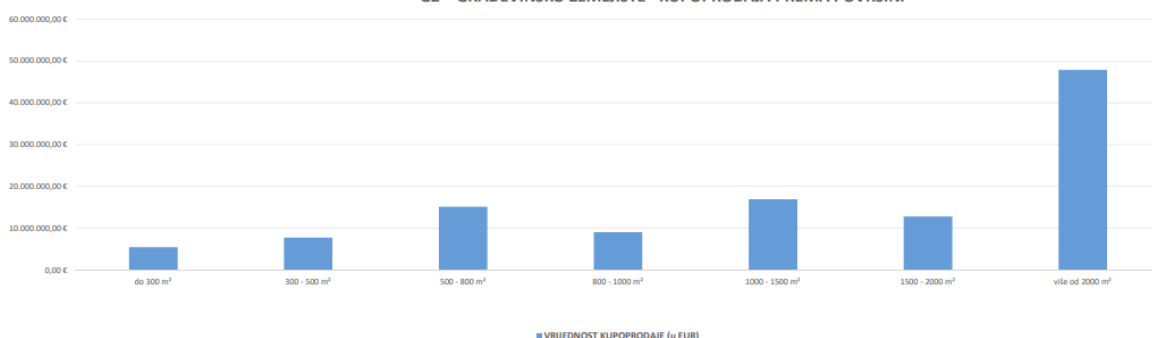
### 5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
1820	870.260.821,81 kn	115.105.597,81 €	1.406.764,23 m <sup>2</sup>	618,63 kn/m <sup>2</sup>	81,82 €/m <sup>2</sup>

### 5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 300 m <sup>2</sup>	723	41.458.497,19 kn	5.483.534,34 €	73.350,32 m <sup>2</sup>	565,21 kn/m <sup>2</sup>	74,76 €/m <sup>2</sup>
300 - 500 m <sup>2</sup>	247	58.684.631,82 kn	7.761.959,93 €	97.720,54 m <sup>2</sup>	600,54 kn/m <sup>2</sup>	79,43 €/m <sup>2</sup>
500 - 800 m <sup>2</sup>	282	114.500.974,75 kn	15.144.543,82 €	179.255,32 m <sup>2</sup>	638,76 kn/m <sup>2</sup>	84,49 €/m <sup>2</sup>
800 - 1000 m <sup>2</sup>	139	68.754.129,75 kn	9.093.808,44 €	124.151,25 m <sup>2</sup>	553,79 kn/m <sup>2</sup>	73,25 €/m <sup>2</sup>
1000 - 1500 m <sup>2</sup>	177	128.000.031,47 kn	16.930.005,09 €	215.067,63 m <sup>2</sup>	595,16 kn/m <sup>2</sup>	78,72 €/m <sup>2</sup>
1500 - 2000 m <sup>2</sup>	99	96.918.709,14 kn	12.819.014,34 €	170.633,02 m <sup>2</sup>	568,00 kn/m <sup>2</sup>	75,13 €/m <sup>2</sup>
više od 2000 m <sup>2</sup>	153	361.943.847,69 kn	47.872.731,85 €	546.586,15 m <sup>2</sup>	662,19 kn/m <sup>2</sup>	87,58 €/m <sup>2</sup>

### GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI





## 5. PROCJENA NEKRETNINE

Osnova za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost koja se utvrđuje prema Zakonom propisanim metodama procjene vrijednosti nekretnine.

Procjena se temelji na jednoj (ili više) od 3 navedene:

1. troškovnoj metodi
2. Poredbenoj metodi
3. Prihodovnoj metodi

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene, između voljnog kupca i voljnog prodavaatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama, te je postupila razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine utvrđuje se na temelju

- općih vrijednosti na tržištu nekretnina,
- stanja nekretnine na dan pregleda – kakvoće
- statističke obrade
- konačnog izračuna

Ovisno o vrsti nekretnine i dostupnim podacima odabire se metoda procjene.

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE – 1 m<sup>2</sup> zemljišta

### O Metodama

**Poredbena metoda** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

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

**Troškovna metoda** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

## 5.1. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

S obzirom na vrstu nekretnine – zemljište , **korištena:**

### 1. poredbena metoda za zemljište

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

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje na temelju minimalno 3 transakcije. Budući da u bazi postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija bili smo iste u mogućnosti analizirati i komparirati .

## 5.2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI i NEOVISNOSTI

posebno se napominje

- Da je procjena mišljenje vještaka napravljeno sukladno važećim propisima, standardima struke i u dobroj vjeri
- 
- Da je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka
- 
- Da vještak ne može odgovarati za posljedice, pravne, financijske i druge nastale temeljem korištenja procjene
- 
- Da je procjena napravljena pod pretpostavkom točnosti i potpunosti korištenih podataka dobivenih od Naručitelja, iz javno dostupnih izvora i drugih izvora, te prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama
- 
- Da vještak ne vrši provjere imovinsko pravne dokumentacije
- 
- Da je procjena izrađena u 2 primjerka za Naručitelja
- Da vještak nema koristi niti štete povezane s tržišnom vrijednosti predmetne nekretnine
- 
- Procjenitelj izjavljuje da je prilikom izrade ovog procjembenog elaborata postupio kao nepristran i neovisan stručnjak i da nema nikakove veze (imovinsko-pravne i druge) sa predmetom procjene, kao i da ne postoje okolnosti koje bi dovele u sumnju neovisnost procjenitelja (iznos naknade i slično).

Vještak d.o.o.

## 5.3. PROCJENA NEKRETNINE

### 5.3.1. Vrijednost zemljišta Poredbenom metodom

**Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN)** razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1									
2		<b>Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata</b>							
3									
4									
5			<b>Bazni indeksi, 2015. = 100<sup>a</sup></b>						
6		<b>Godina Tromjesečje</b>	<b>Ukupno</b>	<b>Novi stambeni objekti</b>	<b>Postojeći stambeni objekti</b>	<b>Grad Zagreb</b>	<b>Jadran</b>	<b>Ostalo</b>	
	2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	<b>118,7</b>		
		2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	<b>119,2</b>		
		3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	<b>118,1</b>		
		4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	<b>120,4</b>		
	2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	<b>125,4</b>		
		2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	<b>126,3</b>		
		3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	<b>126,9</b>		
		4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	<b>127,6</b>		
	2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	<b>132,8</b>		
		2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	<b>134,3</b>		
		3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	<b>138,2</b>		
		4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	<b>142,5</b>		
	2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	<b>147,3</b>		
		2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	<b>151,5</b>		
		3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	<b>155,8</b>		

Iz E nekretnina u tabeli se daju transakcije zemljišta, u blizini promatrane nekretnine, korigirane hedonističkim indeksom cijena, odnosno, ICSN, koje izdaje DZS u suradnji sa HNB.

R. br.	IDZKC	Pov. m2	Kn/m2	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC kn
1	1639176	584,57	518,1	04.21	133,46	155,8	601,04
2	1512090	863,2	435,61	08.20	126,9	155,8	534,80
3	1778650	1287,61	443,37	07.20	142,5	155,8	484,75
	<b>PRIVREMENA VRIJEDNOST</b>						<b>540,00</b>
	<b>€/m2</b>						<b>71,7</b>

S obzirom da je prosjek iznimno nizak u odnosu na tražene cijene zemljišta koje su značajno veće i kreću se prosječno

Za upit "**zemljište parcele jadrano**" pronađeno **73 nekretnina** - prosječna cijena **142 €/m2**

Zbog navedenog zatražili smo izvadak iz ZKC Crikvenica- manji grad nema obvezu voditi Zbirku kupoprodajnih cijena ZKC.

Grad Crikvenica ima Odlukom o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Crikvenice propisane cijene zemljišta.

Cijelo područje podijeljeno je u 4 zone. Početna cijena zemljišta po zonama iznosi

ZONA I 1.850,00 KUNA (250 Eura)

ZONA II 960,00 KUNA (130 Eura)

ZONA III 750,00 KUNA (100 Eura)

ZONA IV 450,00 KUNA (60 Eura)

Promatrane čestice nalaze se u 1. zoni i cijena gradskog zemljišta iznosi 250,00 €/m2 (po toj cijeni Grad prodaje zemljište u svom vlasništvu).

Daje se privitak - izvadak iz kojeg je vidljiva čestica, zona u kojoj se nalazi i cijena.



Odluka o uvjetima načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu grada Crikvenice – SLUŽBENE NOVINE PGŽ, BROJ 53/07 I 32/09.

#### JADRANOVO-1 zona

Granica počinje od zapadne granice k.o. Sv. Jelena i prati novouređeni protupožarni put, nastavlja **Ulicom Perhati**, I.P. Ricića, Kloštar, Omladinska, Vladimira Nazora, Ivani, Vidikovac, Primorska, A.D. Lukca i na zapadu završava sa granicom k.o. Šmrika. S južne strane granica je određena morskom obalom.

S obzirom da je predmetno zemljište potentno u smislu gradnje višestambene zgrade sa 3-4 stana, sa otvorenim pogledom na more, a prosječna jed. cijena stanova prosječno – okvirno, iznosi

Za upit "**apartman jadranovalo prodaja**" pronađeno **58 nekretnina** - prosječna cijena **2.223 €/m²** a procjena se vrši prema najboljoj kondiciji nekretnine, usvaja se u ovom posebnom slučaju, jedinična cijena grada Crikvenice za 1.zonu.

Jedinična vrijednost zemljišta u 1. ZONI, iznosi:

Zemljište	€/m²
m²	250,00

Vrijednost zemljišta Poredbenom metodom, ukupno iznosi:

Zemljište GP	€/m <sup>2</sup>	€
486 m <sup>2</sup>	250,00	121.500,00
403 m <sup>2</sup>	250,00	100.750,00
Σ889 m <sup>2</sup>	250,00	222.250,00

### 5.3.1. Kontrolna metoda – kroz zakup zemljišta Prihodovnom metodom

Čl.5 SN 32/09

»Utvrđuje se visina zakupnine (članak 11 b. Odluke) u kunama po m<sup>2</sup> zemljišta mjesečno kako slijedi:

#### **ZONA ZAKUPNINA**

<b>I.</b>	<b>26,00</b>
II.	15,00
III.	7,00
IV.	6,50

$$Z=26,00 \text{ kn/m}^2 = 3,45 \text{ €/m}^2$$

Zakupom zemljišta prema cijenama grada, za pov.403 m<sup>2</sup> godišnji prihod iznosi

$$Pg=403 \text{ m}^2 \times 3,45 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ mj}=16.684 \text{ €, PU}=100750/16684=6,03$$

Povrat ulaganja u zemljište kroz zakup, uz gradske parametre, iznosi 6 godina.

## 6. ZAKLJUČAK

Naručitelj                      Conditor d.o.o. u stečaju, Vugrovečka 9, Dobrodol, Sesvete

Adresa nekretnine            Jadranovo, ulica Perhati iza broja 15 ,

vrsta nekretnine :            zemljište unutar GP-pov. 486+403 m2,

Datum vrednovanja        27.02.2023.g.

Vrijednost zemljišta ukupno iznosi:

Zemljište	Pov.m2	€/m2	€
<b>Kč.br.5324/4</b>	486 m2	250,00	<b>121.500,00</b>
<b>Kč.br.5324/6</b>	403 m2	250,00	<b>100.750,00</b>

Izradila:

Hulenić Tea,dia,  
Sudski vještak za grad.  
I procjene nekretnina