



Mario Kalmeta, dipl.ing.građ., Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina
Ulica Denisa Bajla 37, 23 000 Zadar
Tel/fax: 023/ 31 56 75 Mob: 098 449 321
e-mail: partnerdoo@inet.hr

PROCJEMBENI ELABORAT

BROJ ELABORATA: PE-30-24



Vrsta nekretnine:	KUĆA I DVORIŠTE
Broj zemljišta (kat.čestice):	k.č.br. 13597/1 k.o. VIR
Broj ZK uložka.:	Broj ZK uložka: 12383, Katastarska općina: VIR
Predmet procjene/površina:	DVORIŠTE 167 m2, KUĆA 53 m2, UKUPNO 220 m2
Lokacija/adresa:	Zadarska županija, Općina Vir Vir-Soldatica, Virski put k.br. 133, 23234 Vir
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Naručitelj:	Stečajna masa iza HERES d.o.o. "u stečaju" OIB: 35463384625, Zadar, Put Gazića 14A
Datum vrednovanja:	20.08.2024.
Tržišna vrijednost: (ZAOKRUŽENO)	58.700,00 EUR
Procjenitelj:	Mario Kalmeta, dipl.ing.građ. Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina

Zadar, 21.08.2024. godine

SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:

1. NASLOVNICA
2. IMENOVANJE
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
4. ZADATAK
5. PODACI S OČEVIDA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
8. PRIBAVLJENI PODACI
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI
12. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE
13. PRILOG

2. IMENOVANJE



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Ured predsjednika suda
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

Poslovni broj: 4. Su-373/20-5
Zadar, 15. prosinca 2020.

R J E Š E N J E

Na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016, 67/2018 i 126/2019), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/2014, 123/2015, 29/2016 i 61/2019) predsjednik Županijskog suda u Zadru Željko Đerđ

r i j e š i o j e

1. Mario Kalmeta, dipl. ing. građ. iz Zadra, Denisa Bajla 37, OIB: 60872089857, rođen 13. kolovoza 1966. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 15. prosinca 2020. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Mario Kalmeta, dipl. ing. građ. podnio je 2. studenoga 2020. zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina. Uz zahtjev je priložio: preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su: 564/16 od 14. prosinca 2016., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrda o radnom odnosu, potvrdnice o stručnom usavršavanju, polica Adriatic osiguranja d.d., broj: OV 0681009814, te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 564/16 utvrđeno je da Mario Kalmeta, dipl. ing. građ. iz Zadra imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina s danom 14. prosinca 2016. na rok od četiri godine.

Potvrdom o zaposlenju koju je izdao Partner d.o.o. Zadar, potvrđuje se da je Mario Kalmeta zaposlen u istom na radnom mjestu direktora od 2008. na neodređeno vrijeme.

Dostavljenom policom Adriatic osiguranja d.d., broj: OV 0681009814, utvrđeno je da je osiguranik Mario Kalmeta osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 18. siječnja 2020. do 18. siječnja 2021. na iznos od 200.000,00 kn.

Ne postoje zapreke za prijam u državnu službu što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane člancima 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.



Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Županijskog suda u Zadru u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Dostaviti:

1. Mario Kalmeta, dipl. ing. građ., Zadar, Denisa Bajla 37,
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru,
4. Arhiva.

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa sljedećim pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina te javno dostupnim podacima na službenim web stranicama:

PROPISI O VLASNIŠTVU:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima-pročišćen tekst ("NN" br. 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("NN" br. 63/19)

GRADITELJSKI PROPISI:

- Zakon o prostornom uređenju ("NN" br. 153/13, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- Zakon o gradnji ("NN" br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)

PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (ZPVN) ("NN" br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("NN" br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("NN" br. 68/20)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14, 123/15)

JAVNO DOSTUPNI PODACI:

- Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)
- Prostorni plan uređenja Općine Vir-Izmjene i dopune (Službeni glasnik Zadarske županije broj 2/04 i Službeni glasnik Općine Vir broj 1/07)
- Odluka o komunalnom doprinosu Općine Vir
- Internetska aplikacija "eNekretnine" na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH na internetskoj stranici www.dzs.hr
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir Ž., Majčica B. (Zagreb 2016, DGIZ)

Napomena:

Predmet ovog Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nije predložena cjelokupna originalna dokumentacija, te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, e-posjedovni list, ISPU e-nekretnine, grafički izvod iz PPU-a,...). Pretpostavka procjene je vjerodostojnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnine izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine i ne može se koristiti u druge svrhe. Iskazana procjenjena vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni.

4. ZADATAK

Na zahtjev naručitelja dobiven je zadatak za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Predmet procjene je kuća i dvorište:

- **k.č.br. 13597/1 k.o. VIR, DVORIŠTE 167 m2, KUĆA (50+3) m2, UKUPNO 220 m2**

Svrha procjene je utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja, datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine: 20.08.2024.

Dan kakvoće, datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine: 20.08.2024.

Opis procjenjivane nekretnine:

Procjenjivana nekretnina k.č.br. 13597/1 k.o. VIR je izgrađena građevna čestica na kojoj se nalazi zgrada i dvorište.

Predmetna zgrada je u trenutku očevida u naravni nedovršena kuća-jugoistočni dio dvojnog objekta, koji se sastoji od prizemlja i 1.kata. U trenutku očevida nije bio moguć ulaz u prizemlje, a na 1.kat se pristupilo preko vanjskog stubišta na jugoistočnoj strani.

Lokacija nekretnine je u naselju Vir, neposredno uz glavnu prometnicu koja povezuje otok Vir s kopnom preko mosta (D306, Virski put), na udaljenosti oko 200-250 m metara od mora.

Predmetna čestica ima rješen pristup sa javne prometne površine.

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine.

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

PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI:

Općinski sud u Zadru ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR

Katastarska općina: 335169, VIR, Broj ZK uložka: 12383

Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2
13597/1	73	SOLDATICA	220
		DVORIŠTE	167
		GOSPODARSKA ZGRADA, SOLDATICA	3
		KUĆA, SOLDATICA	50

LEGALITET NEKRETNINE:

Na digitalnom katastarskom planu je na k.č.br. 13597/1 k.o. VIR ucrtana kuća tlocrtne površine 50 m² i gospodarska zgrada površine 3 m².

U naravi radi se o jednoj cjelini - kuća s vanjskim stubištem za 1.kat, jedinica dvojnog objekta.



Lokacija zgrade ucrtane na digitalnom katastarskom planu (k.č.br. 13597/1 k.o. VIR)

NAPOMENA VJEŠTAKA:

Provedenim očevidom na licu mjesta te identifikacijom predmetne nekretnine utvrđeno je da predmetna zgrada-kuća nije dovršena i ne koristi se.

U trenutku očevida nije bio moguć ulaz u prizemlje, a na 1.kat se pristupilo preko vanjskog stubišta na jugoistočnoj strani. Prostor na 1.katu kuće nije fizički odvojen od susjedne jedinice dvojnog objekta (k.č. 13596).

LEGALITET NEKRETNINE:

Zgrada je ucrtana u katastarske mape s ispravnim oblikom i površinom.

Nisu dostavljeni podaci o građevinskoj/uporabnoj dozvoli.

Zaključak:

Za potrebe ovog procjembenog elaborata predmetna nekretnina smatra se nekretninom koju je moguće legalizirati, odnosno uskladiti sa važećim zakonima i propisima.

4.1. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE, KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Predmet procjene:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

k.č.br. 13597/1 k.o. VIR

Ukupna površina: P = 220 m² m²

Lokacija/adresa nekretnine:

Zadarska županija, Općina Vir

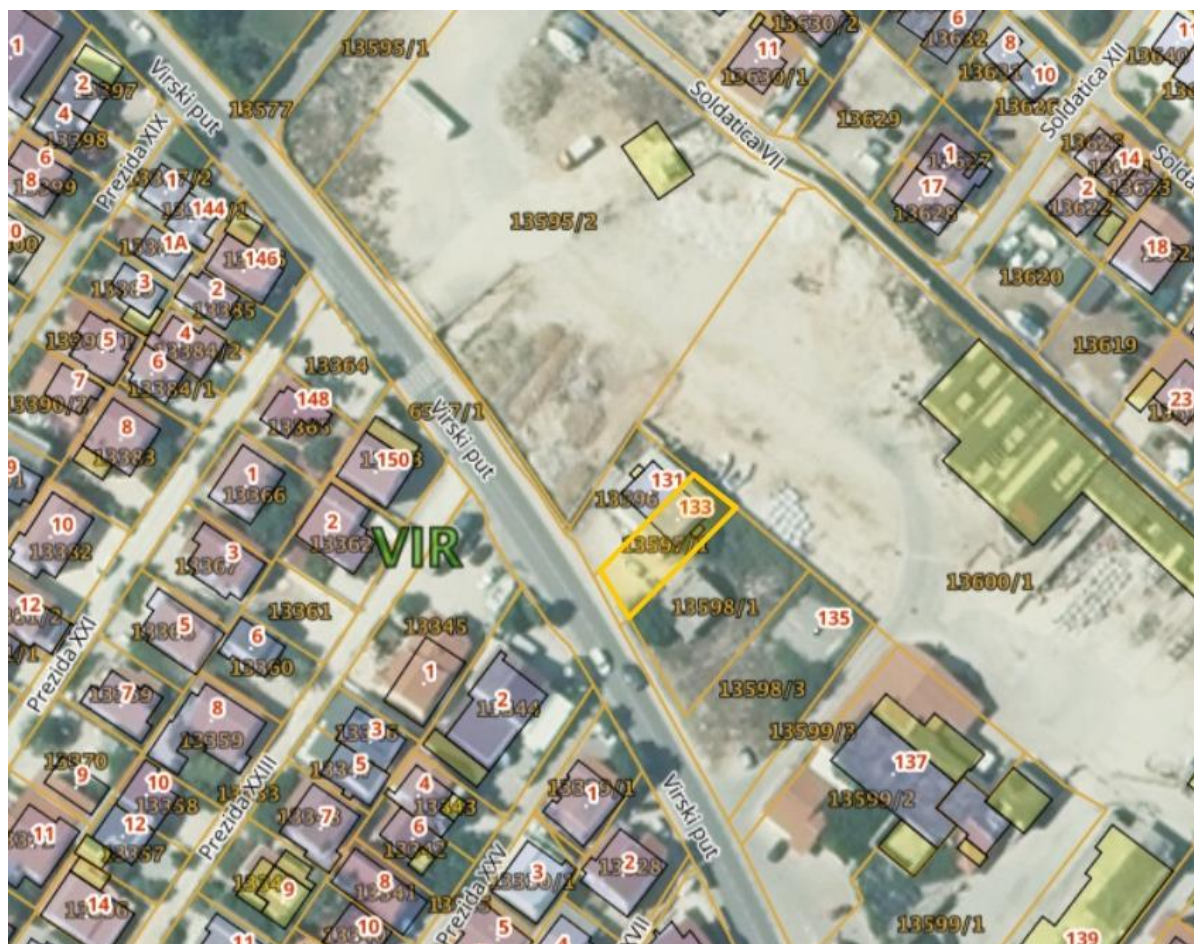
Vir-Soldatica, Virski put -kbr. 133, 23234 Vir

Kartografski prikaz:

Obavljena je identifikacija predmetne nekretnine na temelju uvida u Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija (<https://oss.uredjenazemlja.hr>), te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje okoliša i sve ostale odlučne činjenice.



Lokacija nekretnine na otoku Viru



Lokacija nekretnine na katastarskom planu

POLOŽAJ:

Predmetna nekretnina nalazi se u Zadarskoj županiji, Otok Vir, Općina Vir, K.O. VIR.

Područje Općine Vir obuhvaća prostor istoimenog otoka na sjeverozapadnom dijelu Dalmacije i administrativno pripada Zadarskoj županiji. Od sjeveroistoka prema sjeverozapadu, zapadu i jugu Vir okružuju otoci Pag, Maun, Planik, Olib, Ist, Molat, Sestrunj, Rivanj i Ugljan. Općina Vir graniči na sjeveru sa Općinom Poveljana na otoku Pagu od koje ga dijeli kanal Nove Poveljane, a na jugoistoku, gdje je otok mostom spojen s kopnom, nalazi se Općina Privlaka. Od Zadra, administrativnog središta županije, Vir je udaljen 26 km, a od Nina, kao najbližeg gradskog središta, udaljen je 15 km.

Teritorijalnim ustrojem Republike Hrvatske na čitavom području otoka Vira ustrojena je Općina Vir koja obuhvaća cijeli otok Vir s naseljima Vir, Lozice, Torovi i otočić Školjić.

Stanovništvo otoka Vira naseljeno je u 3 naselja na otoku, Vir (centar), Lozice i Torovi.

Prostor otoka Vira ima karakter potpune neorganiziranosti u kojem se gomilala turistička ponuda individualnog tipa. Taj karakter se očitovao na način da su stvorena vrlo velika građevinska područja te enormna izgradnji tzv. kuća za odmor.

LOKACIJA

Mikrolokacija promatranog zemljišta je u izgrađenom dijelu naselja, na dionici od Virskog mosta do centra Vira, Vir-Soldatica. Zemljište je položeno neposredno uz glavnu prometnicu koja povezuje otok Vir s kopnom preko mosta (D306, Virski put) sa jugozapadne strane.

Udaljenost od mora je cca 200-250 m zračne linije.

Lokacija je dobra za poslovnu namjenu i za stanovanje.

Uže okruženje je rijetko i gusto izgrađeni dio naselja sa pretežno izgrađenim kućama za odmor te ugostiteljski sadržaj.

Tržišno su atraktivnije zone bliže moru i obali.

Prilaz sa javno prometne površine:

Predmetna katastarska čestica ima rješen pristup sa javne prometne površine.

4.2. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos je novčano javno davanje koje se plaća za korištenje komunalne infrastrukture na području Općine Vir i položajne pogodnosti građevinskog zemljišta u naselju.

Na području Općine Vir utvrđuju se dvije zone za obračun komunalnog doprinosa.

Prvu zonu (I.) čini područje unutar zone 70 m od mora.

Drugu zonu (II.) čini područje izvan zone 70 m od mora.

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa određuje se u kunama po m³ građevine i iznosi:

Zona	I. zona	II. zona
Iznos komunalnog doprinosa	130,00 kn/ m ³	100,00 kn/ m ³

Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Općine Vir promatrano zemljište je smješteno u drugoj II. Zoni obračuna komunalnog doprinosa $J_c = 100,00 \text{ kn/m}^3$ BO (13,27 EUR/m³).

4.3. VODNI DOPRINOS

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19).

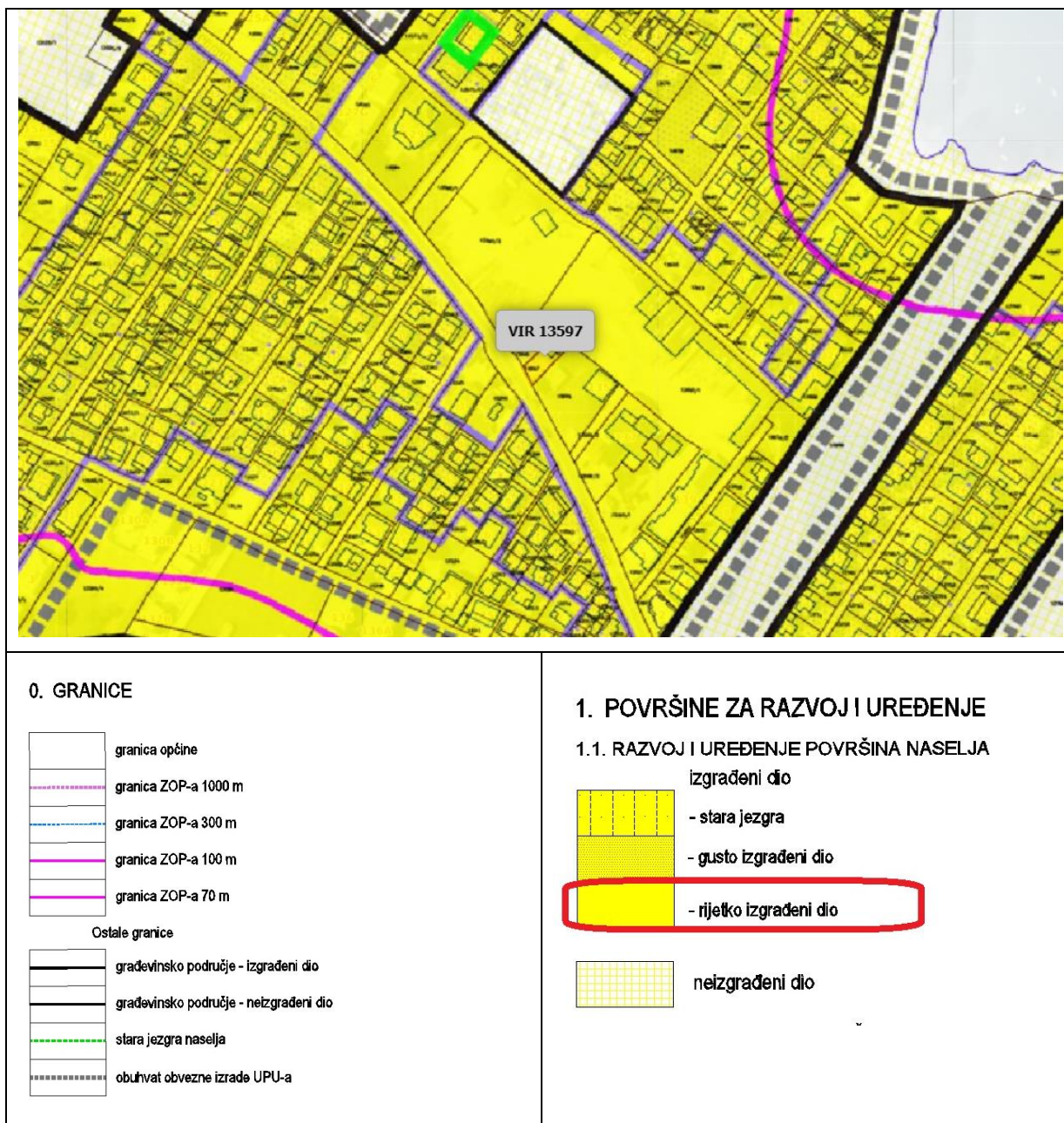
Predmetna nekretnina nalazi se u Zoni A.

Jedinična vrijednosti vodnog doprinosa za Zonu A (zaštićeno obalno područje mora), za Obiteljske kuće do 400 m², iznosi: $J_c = 8,44 \text{ kn/m}^3$ BO (1,12 EUR/m³).

4.4. PROSTORNO PLANSKA IDENTIFIKACIJA

Namjena zemljišta definirana je Prostornim planom uređenja Općine Vir - Izmjene i dopune PPUO Vir - I. ID (Sl.glasnik Zadarske županije broj 2/04 i Sl.glasnik Općine Vir broj 1/07)

Kartografski prikaz broj 4: GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA: VIR



Promatrano zemljište k.č. 13597/1 k.o. Vir se nalazi unutar granica građevinskog područja (GP) naselja, gdje je glavna namjena stanovanje s pratećim funkcijama.

Sukladno odredbama Prostornog plana predmetno zemljište je:

- unutar granica građevinskog područja (GP) naselja, i
- izvan zone 100 m od mora
- rijetko izgrađeni dio naselja.

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

2.2. Građevinska područja naselja

Članak 11.

Članak 11. mijenja se i glasi:

Planom je određeno GP naselja Vir, s osnovnom namjenom stanovanja, a sastoji se od izgrađenog i neizgrađenog dijela.

Članak 17.

Članak 17. mijenja se i glasi:

Pored stanovanja kao osnovne namjene unutar GP-a naselja, mogu se planirati i graditi:

- javni objekti (škola, crkva, vrtić, zdravstvena ustanova, tržnica ...)
- gospodarski objekti, koji ne ugrožavaju ekološku stabilnost naselja i ne smanjuju kvalitetu stanovanja (servisi, zanatske radionice ...)
- pojedinačna građevina za smještaj (hotel, pansion, prenočište i sl.) kapaciteta do 80 kreveta
- uređenje obale i luka
- sportsko-rekreacijski sadržaji (dvorane, bazeni, igrališta),
- infrastrukturni koridori.

Članak 20.

Članak 24. mijenja se i glasi:

Unutar GP naselja planom su utvrđene sljedeće prostorne cjeline u skladu sa grafičkim prilogom Plana :

I - izgrađeni dio naselja koji se sastoji od:

- stara jezgra naselja
- gusto izgrađeni dio naselja
- rijetko izgrađeni dio naselja

II - neizgrađeni dio naselja

Članak 23.

Članak 27. mijenja se i glasi:

Iznimno u izgrađenim dijelovima naselja Planom je utvrđena min. širina građevinske parcele ovisno o tipu građevine i to:

tip građevine	gusto izgrađeni dijelovi naselja	rijetko izgrađeni dijelovi naselja
samostojeća građevina	9,0 m	10,0 m
dvojna građevina	7,0 m	8,0 m
građevina u nizu	5,0 m	6,0 m

Posebni uvjeti za gradnju stambenih i pomoćnih građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja (izuzev stare jezgre)

Članak 28.

Članak 38. mijenja se i glasi:

Planom se utvrđuju sljedeći uvjeti za izgradnju i uređenje stambenih građevina unutar izgrađenog dijela GP naselja i to:

za gusto izgrađeni dio naselja:

tip građevine	min. površina građ. parcele m ²	max. koeficijent izgrađenosti	max. koeficijent iskoristivosti
samostojeća građevina	180	0,50	1,0
dvojna građevina	150	0,50	1,0
građevina u nizu	100	0,60	1,0

za rijetko izgrađeni dio naselja:

tip građevine	min. površina građ. parcele m ²	max. koeficijent izgrađenosti	max. koeficijent iskoristivosti
samostojeća građevina	300	0,40	1,0
dvojna građevina	250	0,45	1,0
građevina u nizu	200	0,50	1,0

Članak 29.

Članak 39. mijenja se i glasi:

Planom dozvoljena max. katnost građevine i visina vijenca ovisi o tipu građevine na sljedeći način:

tip građevine	max. dozvoljena katnost	max. visina krovnog vijenca
samostojeća građevina	Po+P +2	9.0 m
dvojna građevina	Po+P+1+PK	8,0 m
građevina u nizu	Po+P+1	6,0m

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Na temelju provedenog očevida na licu mjesta koji je obavljen dana 09.08.2024. godine identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, konfiguracija zemljišta, uređenje okoliša.

Procjenjivana nekretnina k.č.br. 13597/1 k.o. VIR je izgrađena građevna čestica na kojoj se nalazi zgrada i dvorište.

Predmetna zgrada je u trenutku očevida u naravni nedovršena kuća-jugoistočni dio dvojnog objekta, koji se sastoji od prizemlja i 1.kata. U trenutku očevida nije bio moguć ulaz u prizemlje, a na 1.kat se pristupilo preko vanjskog stubišta na jugoistočnoj strani.

Lokacija nekretnine je u naselju Vir, neposredno uz glavnu prometnicu koja povezuje otok Vir s kopnom preko mosta (D306, Virski put), na udaljenosti oko 200-250 m metara od mora.

Predmetna čestica ima rješen pristup sa javne prometne površine.

5.2. FOTODOKUMENTACIJA NEKRETNINE

Tijekom očevida načinjena je fotodokumentacija s priloženim karakterističnim fotografijama.



Sl.br. 1



Sl.br. 2



Sl.br. 3



Sl.br. 4



Sl.br. 5



Sl.br. 6



Sl.br. 7



Sl.br. 8



Sl.br. 9



Sl.br. 10



Sl.br. 11



Sl.br. 12

6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Kakvoća procjenjivane nekretnine napravljena je pomoću taksativnog nabrojanja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost, prema slijedećem:

Obilježja nekretnine

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine) jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

Kategorija zemljišta:	Kategorija zemljišta utvrđuju se prema uređenosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Prema tome, a sukladno Zakonu o prostornom uređenju i prema prostornim planovima, predmetno zemljište je I kategorije prema spremnosti za gradnju, a sve prema tablici iz Priloga 5.
Namjena površina:	Prema Prostornom planu namjena površina za predmetnu lokaciju je građevinsko područje (GP) - rijetko izgrađeni dio naselja, izvan zone 100 m od mora .
Način korištenja i uređenje površina:	Prema Prostornom planu utvrđena su građevinska područja (GP) naselja s osnovnom namjenom stanovanja kao zona mješovite namjene - pretežito stambene (S, kis=1,0).
Prava i tereti koji utječu na vrijednost:	To su ona prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine, a to su pravo građenja, služnosti, prava korištenja, ograničenja gradnje kao i obveze koje proizvode ugovori o zakupu i najmu. Niti jedan od pravnih tereta, gore nabrojanog značaja, nisu vještački uočeni na predmetnoj nekretnini.
Doprinosi i priključci:	Doprinosi se odnose na komunalni i vodni doprinos te na administrativne troškove potrebne za ishođenje građevinske dozvole. Prema uvidu u važeći Prostorni plan uređenja izgrađena kuća se nalazi u građevinskom području (rijetko izgrađeni dio naselja). Kuća nema građevinsku/uporabnu dozvolu. Na otoku Viru postoji izvedena NN i telefonska mreža, vodovod i odvodnja. U trenutku očevida nisu uočeni priključci na komunalnu infrastrukturu .
Akti o gradnji:	Pod aktima o gradnji podrazumjevaju se građevinska dozvola i uporabna dozvola definirane Zakonom o gradnji. Sve ostalo vidi u doprinosima i priključcima.

Položajna obilježja:	Položajna obilježja su obilježja nekretnine koja se odnose na prometnu povezanost, položaj stambenih i poslovnih sadržaja, kao i utjecaj okoliša. Prostor otoka Vira ima karakter potpune neorganiziranosti u kojem se gomilala turistička ponuda individualnog tipa. Taj karakter se očitovao na način da su stvorena vrlo velika građevinska područja te enormna izgradnji tzv. kuća za odmor. Od Zadra, administrativnog središta županije, Vir je udaljen 26 km, a od Nina, kao najbližeg gradskog središta, udaljen je 15 km. a) Prometna povezanost nekretnine je dobra . b) Položaj nekretnine je dobar .
Vrijeme čekanja:	Vrijeme čekanja je vrijeme od dana vrednovanja i/ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana ili do pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje kojim se ispunjavaju druge pretpostavke za početak stvarnoga korištenja građevne čestice. Prema vještačkom utvrđenju za zemljište na kojem se nalazi predmetna građevina na snazi je Prostorni plan uređenja te proizlazi vrijeme čekanja = 0 god .
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) jest broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito glede povećanja energetske učinkovitosti, ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima. Izračun u nastavku elaborata.

Daljnja obilježja nekretnine – izgrađena građevna čestica

Daljnja obilježja nekretnine na izgrađenoj građevnoj čestici su: stanje građevine, njezina namjena, godina građenja, način gradnje, oblikovanje, veličina, opremljenost, energetska svojstva i energetski razred te prinos od njezina korištenja.

NAPOMENA:

Pristup pojedinim dijelovima građevine na očevidu nije bio moguć, odnosno ulaz u prizemlje kuće nije bio moguć. Stanje u prizemlju je utvrđeno bez ulaženja u isto te se procjena temelji na pretpostavci da stanje odgovara onom izvana i stanju na 1.katu.

Stanje građevine:	Stanje građevine je vrlo loše . Zgrada je nedovršena, nema pokrova na krovu, nema pregradnog zida sa susjednim dvojnim objektom, nema prozora, vrata, podova, instalacija. U naravi devastirani objekt.
Namjena građevine:	Kuća se u trenutku očevida ne korist .
Godina građenja građevine:	Prema zatečenom stanju procjenjuje se da je kuća izgrađen u vremenskom periodu oko 2000. godine.

Način gradnje građevine:	Klasičan tehnološki način gradnje uz uporabu standardiziranih građevinskih materijala za vrijeme gradnje. Predmetna zgrada je jedinica dvojnog objekta-jugoistočni dio dvojnog objekta (nije fizički pregrađena od sjeverozapadnog dijela dvojnog objekta) sa dvije etaže (prizemlje i 1.kat sa kosom fert pločom). Nosiva konstrukcija je mješovita, zidana s armiranobetonskim stupovima i gredama. Međukatna konstrukcija je armiranobetonska.
Oblikovanje građevine:	Predmetna kuća je nedovršena, u naravi jugoistočna jedinica dvojnog objekta (poluugrađena zgrada koja u trenutku očevida nije fizički pregrađena). Katnost kuće je prizemlje i 1.kat (P+1). Zgrada je kvadratnog tlocrta, maksimalnih tlocrtnih dimenzija cca 6,5 m × 7,6 m, uvećano za vanjsko stubište cca 2,3 m × 1,3 m, ukupne tlocrtna površine 53 m ² . Pristup na česticu je neposredno sa javne prometnice Virski put sa zapadne strane. Čestica nije ograđena, a prostor oko kuće je neuređen. Prizemlje kuće je zatvoreno. Na etažu 1.kata se pristupa preko vanjskog armiranobetonskog stubišta sa jugoistočne strane. Prostor 1.kata je neuređen, devastiran, nema pregradnog zida sa susjednim dvojnim objektom, nema prozora, vrata, podova, instalacija. Vidljivo oštećenje fert stropa-krova, tragovi vlaženja.
Veličina građevine:	Površina zemljišta (č.z. 13597/1 k.o. Vir) = 220 m² Tlocrtna površina kuće (TP) = 50m² + 3m² = 53 m² Neto korisna ploština (NKP) = 80 m² Bruto obujam (BO) = 250 m³
Opremljenost građevine:	Pod opremom se podrazumjevaju pojedinačni uređaji, strojevi, procesne instalacije i drugi proizvodi od kojih se sastoji postrojenje ili su samostalno ugrađeni u građevinu radi tehnološkog ili drugog procesa kojemu je namijenjena građevina. Predmetna zgrada nije opremljena.
Energetski razred građevine:	Energetski razred građevine jest indikator energetske svojstava građevine koji se za stambene građevine izražava preko godišnje potrebne toplinske energije za grijanje za referentne klimatske podatke svedene na jedinicu ploštine korisne površine građevine Ak. Za zgradu nije ishođen energetski certifikat.
Prinos od korištenja građevine:	Prinos od korištenja građevine je ukupni godišnji prihod od svih na tržištu ostvarivih budućih prihoda od korištenja nekretnine, ostvarenih uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja, osobito od najamnine i zakupnine uključujući i naknade. Predmetna nekretnina se ne koristi i ne ostvaruje prihod od korištenja (najamnine, zakupnine i naknade) te na taj način nije ostvaren prinos od korištenja građevine.

ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKIH VELIČINA

NAPOMENA: Tlocrti i mjere preuzeti iz katastarskog plana.

SITUACIJA:PRIZEMLJE + 1. KAT:

Ukupno NKP kuće (P+1) = $50 \text{ m}^2 \times 2 \times 0,80$ = 80,0 m²

Ukupno BO obiteljske kuće (P+1) = $50 \text{ m}^2 \times 5,0 \text{ m}$ = 250,0 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA:

Građevinsko zemljište površine: **Pz = 220 m²**

Tlocrtna površina kuće: **TP = 53 m²**

Neto površina kuće (P+1): **NKP = 80,0 m²**

Bruto obujam obiteljske kuće: **BO = 250,00 m³**

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Izvor podataka: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Zagreb, 04. srpnja 2024.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA PRVO TROMJESEČJE 2024.

ijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2024. u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 1,7%. U odnosu na prvo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,3%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2023. za 6,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 1,4%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2023. za 9,5%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2024. u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,8%, za Jadran, za 1,4%, i za Ostalo, za 2,2%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 8,8%, za Jadran za 8,9%, a za Ostalo za 10,8%.

METODOLOŠKA OBJAŠNENJA

Indeks cijena stambenih objekata

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i 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. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Obuhvat

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

Metoda izračuna indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne time-dummy hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje tzv. rolling window time dummy hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, TABLICA 13.1.4 (<https://www.dzs.hr.>)

 DRŽAVNI ZAVOD Š STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

- 1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo
- 2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)
- 3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu)
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebno značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun metoda

Podaci o stvarno pravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u neslužbene kopije vlasničke dokumentacije te je pretpostavka da kopije dokumentacije odgovaraju originalnoj dokumentaciji.

METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prema čl. 23 ZOPVN-a danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su sljedeće:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna metoda

Ad.1) Poredbena metoda

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

Ad.2) Prihodovna metoda

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

Ad.3) Troškovna metoda

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

8. PRIBAVLJENI PODACI

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine pribavljeni su podaci s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - ISPU koji sadrži modul eNEKRETNINE (<https://ispu.mgipu.hr/>), izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta na području Općine Vir (Građevinsko zemljište-GZ).

Odabrane poredbene nekretnine (usporedive nekretnine na okolnim sličnim lokacijama na području otoka Vira):



Za procjenu vrijednosti predmetne građevine pribavljeni su podaci iz biltena "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji", XII. 2022. (Institut građevinarstva – IGH d.d.).

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine je izgrađena građevna čestica na kojoj se nalazi kuća i dvorište.

S obzirom na vrstu procjenjivane nekretnine i njezine specifičnosti, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) izabire se **troškovna metoda** za procjenu vrijednosti objekta, a procjena vrijednosti zemljišta izvršiti će se **poredbenom metodom** na osnovu pribavljenih podataka o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području zemljišta sličnih svojstava kao promatrana nekretnina.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode, te alternativno iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

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

Poredbena prodajna cijena nekretnina određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane, uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju provode se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1 m² površine (građevine ili zemljišta)

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

Temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina odabrana je tzv. poredbena metoda kao najprikladnija za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta predmetne nekretnine. Izračunata jedinična cijena zemljišta biti će ulazni podatak kod izračuna troškovnom metodom.

10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE**PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA****ODABRANE TRANSAKCIJE - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ):**

R.br.	Katastarska općina	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu (m ²)	Namjena	Jedinična cijena (EUR/m ²)
1.	VIR	11304/1	19.02.2024.	170.000,00	1466	S	115,96
2.	VIR	8923/2	05.04.2022.	191.518,06	1217	S	157,37
3.	VIR	11460/1	06.07.2022.	110.000,00	719	S	152,99
4.	VIR	6787/1	16.02.2022.	113.960,00	814	S	140,00
5.	VIR	11134/1	30.09.2021.	104.000,00	796	S	130,65

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE:

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja. Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE OPĆIH VRIJEDNOSNOH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA:

R.br.	Katastarska općina	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Jedinična cijena (EUR/m2)	DZS		Jed. cijena C1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)	
					Indeksi cijena stambenih nekretnina kupopr.	sada k			
1.	VIR	11304/1	19.02.2024.	115,96	181,47	181,47	1,000000	115,96	29,9%
2.	VIR	8923/2	05.04.2022.	157,37	151,52		1,197664	188,48	-14,0%
3.	VIR	11460/1	06.07.2022.	152,99	155,80		1,164763	178,20	-7,8%
4.	VIR	6787/1	16.02.2022.	140,00	147,28		1,232143	172,50	-4,3%
5.	VIR	11134/1	30.09.2021.	130,65	138,18		1,313287	171,59	-3,8%
Prosječna vrijednost:								165,34	
* izvor: www.dzs.hr									

* izvor: www.dzs.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE

Za procjenu vrijednosti građevina koriste se normalni troškovi gradnje (NTG) koji bi za gradnju novih građevina nastali na dan vrednovanja. Kao izvor podataka za obračun troškova koriste se podaci iz biltena:

STANDARDNA KALKULACIJA RADOVA U VISOKOGRADNJI - BILTEN XII. 2022 (Q4 2022)-nadogradnja I.

Na temelju gore navedenog, iskustva u gradnji na području Zadarske županije te pretpostavljene kvalitete radova za predmetnu građevinu procjenjuju se troškovi građenja procjenjivane građevine (obiteljska kuća u nizu):

$T_g = 1.607,92 \text{ EUR/m}^2 \text{ netto površine.}$

Procijenjeni troškovi gradnje datiraju iz XII. 2022. godine (Q4 2022 = 146,19), dok je na dan vrednovanja indeks (Q1 2024 = 181,47), izvor podataka <https://www.dzs.hr>. Prema tome imamo sljedeće T_g :

$T_g = 1,2413 \times 1.607,92 \text{ EUR /m}^2 = \mathbf{1.995,91 \text{ EUR/m}^2 \text{ netto površine.}}$

Uzgredni troškovi

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, ishođenjem dozvola, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Prema javno dostupnim podacima (*Jednostavni cjenik usluga za arhitekte i investitore*) vrijednost uzgrednih troškova iznosi 2-5% (nema uzgrednih troškova).

Uzgredni troškovi kao što su troškovi projektiranja i stručnog nadzora pridodani su NTG i zajedno su umanjeni s NTG. Uzgredni troškovi kao što su komunalni doprinos i vodni doprinos nisu dodani u NTG.

Priključci na komunalnu infrastrukturu

Stvarni troškovi prema odlukama nadležnih tijela o priključenju na komunalnu infrastrukturu.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA (OOVK)

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabljivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade (sukladno Prilogu br. 10 Pravilnika).

UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

Faktor korištenja zgrade FK (FK matrica)

		A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija* - velika potražnja za vrstom zgrade - skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - visoka fleksibilnost	nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabljivost - daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* - redovita potražnja za vrstom zgrade - 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 srednjeročno dana/osigurana	dobra lokacija* - još postoji potražnja za vrstom zgrade - 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 zgrade - 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/osigurana	loša lokacija* - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade - velika ponuda	nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabljivost - daljnje korištenje samo kratkoročno
	Odabir	2,5	3,5	4,5

*... lokacija - označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Sukladno Prilogu br. 10 Pravilnika:

- Za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice

Odabrani FK = 4,5

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN Izračun vrijednosti nekretnine - TROŠKOVNA METODA

1. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA					
površina zemljišta	220 m ²				
vrijednost zemljišta	165,34 EUR/m ²				
		220,00	165,34		36.374,80 €
UKUPNO					36.374,80 €
Procjenjivana nekretna: DVORIŠTE, ZGRADA					
	NKP (m ²) = 80,00				
	TP (m ²) = 53,0				
	BO (m ³) = 250,00				
2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NOVOGRADNJE (NV)					
ukupna neto površina =		80,00	m2		
Za normalne troškove gradnje (NTG) korištena je Standardna kalkulacija radova u visokogradnji: Bilten XII 2022 (IV kvartal 2022) - nadogradnja):					
NTG (obiteljska kuća) = 1.995,91 EUR/m2 neto		1.995,91	EUR/m2		
usklađena jedinična cijena zbog odstupanja u kvaliteti gradnje nedovršena kuća) Jc = NTG × 0,5 =		997,96	EUR/m2		
troškovi građenja ukupno					79.836,40 €
jedinična cijena uzgrednih troškova = 2,5% NV					
uzgredni troškovi-nema uborabne dozvole		0,00	EUR/m2 NKP		0,00 €
građevinska vrijednost novog - NV					79.836,40 €
UKUPNO					79.836,40 €
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA					
površina dvorišta	167,00 m ²				
prostor oko kuće je neuređen, nije ograđen	167,00	-	EUR/m2		0,00 €
UKUPNO					0,00 €
4. PROCJENA TROŠKOVA KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA					
ukupni obujam (BO) zgrade		250,00	m ³		
visina komunalnog doprinosa prema odluci općine Vir					
II. zona, obiteljska kuća	13,27 EUR/m ³				0,00 €
visina vodnog doprinosa za Zonu C					
stambena zgrada	1,12 EUR/m ³				0,00 €
komunalni i vodni doprinos-nema uborabne dozvole					
UKUPNO					0,00 €
5. PROCJENA TROŠKOVA PRIKLJUČKA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU					
priključci na komunalnu infrastrukturu-nema					
UKUPNO					0,00 €
TROŠKOVNA VRIJEDNOST NOVE NEKRETNINE (EUR)					116.211,20 €
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI					
dan procjene / vrednovanja		2024 g.			
godina izgradnje (1980 + 2005) / 2 = 1993		2000 g.			
(G) = starost zgrade na dan vrednovanja		24 g.			
(OVK) = održivi vijek korištenja predmetne zgrade		100 g.		(Pravilnik, Prilog 9)	
preostali vijek korištenja		76 g.			
(FK) = ovisno o stanju nekretnine odabrani faktor korištenja		4,5		(Pravilnik, Prilog 10)	
(Rs) = relativna starost (G/OVK)		0,24		24%	
(OOVK) = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja		28,0		28	
(Gz) = zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK)		72 god.		(cca god.) Pr, prilog10	
linearno umanjenje vrijednosti ((OVK - OOVK)/OVK)		0,7200		72,00%	
sadašnja vrijednost građevine (SV):					
SV =	79.836,40 €	×	28,00%	=	22.354,19 €
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)					58.728,99 €
ZAOKRUŽENO (EUR)					58.700,00 €

Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka i šteta

Uočeni nedostaci i štete: nema, odnosno uzeti su u obzir kod izračuna umanjenja gospodarske vrijednosti.

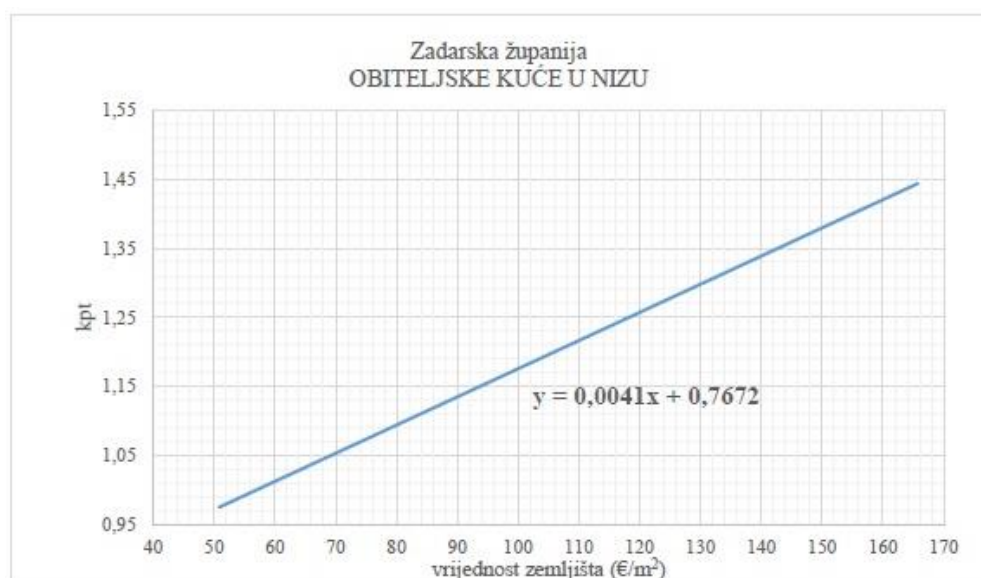
Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Predmetna zgrada nema dokaz legalnosti, odnosno uzeto u obzir kod izračuna uzgrednih troškova i troškova komunalnog i vodnog doprinosa.

Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoje lokalni koeficijenti prilagodbe troškovne vrijednosti na tržišnu vrijednost, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine je projektom utvrdilo Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, sa stanjem na dan 01.01.2023. (kpt).

Početno stanja kpt izrađeno je temeljem Zakona, Pravilnika, te Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine broj 68/20 i 12/24), čime su osigurani nužni podatci u svrhu procjene vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu.



Na temelju opisanog stanja predmetne nekretnine (nedovršena kuća bez građevinske i uporabne dozvole) vještak određuje koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu: kpt = 1,0.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE UTVRĐUJE SE:

	kpt	privremena vrijednost	tržišna vrijednost nekretnine (zaokruženo)
Tv =	1,00	€ 58.700,00	€ 58.700,00

12. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

Na temelju ovog nalaza i mišljenja izračun, odnosno procjena realne tržišne vrijednosti predmetne nekretnine oznake **k.č.br. 13597/1 k.o. VIR (DVORIŠTE površine 167 m², GOSPODARSKA ZGRADA površine 3 m², KUĆA površine 50 m²), ukupne površine P = 220 m², koja se nalazi u Općini Vir, naselje Vir-Soldatica, ulica Virski put kbr. 133, upisano u Općinski sud u Zadru ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR, Katastarska općina: 335169, VIR, Broj ZK uložka: 12383, na dan vrednovanja iznosi:**

PREDMETNA NEKRETNINA	UKUPNA CIJENA (EUR)
k.č.br. 13597/1 k.o. VIR ukupna površina čestice = 220 m ² kuća-jedinica dvojnog objekta (P+1) ukupne neto korisne površine = 80 m ² dvorište površine = 167 m ²	58.700,00 €

NAPOMENA:

Procijenjena tržišna vrijednost je iskazana bez važećih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen na temelju zahtjeva naručitelja. Procjembeni elaborat izrađen je po identifikaciji nekretnine u naravi te uvidom u važeći prostorni plan i neslužbene kopije izvadaka iz ZK.

Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina Mario Kalmeta dipl.ing.građ., sukladno članku 9. stavak (2) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljuje da je utvrđeni iznos cijene nekretnine procjenio nepristrano i neovisno, točno i u skladu sa pravilima struke, svojim najboljim specijalističkim i stručnim znanjima koristeći iskustvo i vještine u skladu sa svojim vještačkim ovlaštenjima, a pridržavajući se pritom odredaba važećih zakona, pravilnika, te svih ostalih pozitivnih propisa RH.

Potvrđujem da procjenitelj osobno, kao i pravna osoba u kojoj je isti zaposlen, nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjembeni elaborat je izrađen u pisanom obliku u dva (2) istovjetna primjerka i u elektroničkom obliku. Vještak nije dužan čuvati ovaj elaborat niti njegove priloge.

U Zadru, 21.08.2024. godine



Izradio:

Mario Kalmeta dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke
i procjenitelj nekretnina

13. PRILOG

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (BZP-a)

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 09.08.2024. 13:57

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 335169, VIR

Broj ZK uloška: 12383

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UP/I 932-07/2020-
02/358
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	13597/1	73	SOLDATICA DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA, SOLDATICA KUĆA, SOLDATICA	220 167 3 50	
2.	13597/2	73	SOLDATICA DVORIŠTE	17 17	
		UKUPNO:		237	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HERES D.O.O. VIR, VIR, VIRSKI PUT 137	
2.1	Zaprimljeno 16.03.2009. broj Z-2579/09 Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod C-4 (Z 2579/09).	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 30.11.2005. broj Z-11676/2005 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 06.09.2005. godine, solemniziranog kod javnog bilježnika mr.sc. Davora Miškovića u Zadru dana 13. listopada 2005. godine, pod brojem OU-675/2005, i prijedloga, na teret nekretnine u A posjedovnici uknjižuje se založno pravo u iznosu od 1.500.000,00 kuna (slovima: jedanmilijunpetstotisuća kuna), sa pripadajućim kamatama, naknadama, eventualnim zateznim kamatama, troškovima i ostalim nuzgredicama (anuitetna-mjesečna otplata), a sve prema gore navedenoj ispravi, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, u korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D.ZAGREB		
2.			

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 335169, VIR

Broj ZK uloška: 12383

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 27.07.2007. broj Z-8578/07 Na temelju ugovora o kreditu broj: 31100007471 sklopljenog u Varaždinu, dana 30. lipnja 2007. godine., solemniziranog kod javnog bilježnika mr. sc Davora Mišković iz Zadra, dana 23. srpnja 2007. godine., pod poslovnim brojem OV-12617/07, i prijedloga, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 16.200.000,00 kn (šesnaestmilijunadvijestotisućakuna), bez valutne klauzule, te ugovorenom redovnom fiksnom kamatnom stopom od 10,90% godišnje, ugovorenom zateznom kamatnom stopom od 15,00% godišnje te svih ostalih troškova koji prate ovaj ugovor rokom dospjeća 05.07.2010. godine, uz zabilježbu ovršivosti tražbine u korist: BANKA KOVANICA D.D. - VARAŽDIN		
3.			
3.1	Zaprimljeno 30.01.2008. broj Z-999/08 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 231-19/2008 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zaključenog u Zadru, 24.01.2008.g., solemniziranog kod javnog bilježnika mr.sc.Davor Mišković iz Zadra pod Broj:OV-1793/2008, uknjiženo je založnog prava radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 205.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, sa pripadajućim kamatama, naknadama, eventualnim zateznim kamatama, troškovima i ostalim nuzgredicama, u korist:	205.000,00 EUR	
3.2	Zaprimljeno 13.06.2016.g. pod brojem Z-12019/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Temeljem Ugovora o ustupu tražbine zaključenog dana 30.travnja 2014.g. potvrđenog kod javnog bilježnika Mladena Ježek u Zagrebu dana 30.travnja 2014.g. pod poslovnim br. OV.990/14, Aneksa Ugovoru o ustupu tražbine zaključenog dana 6.ožujka 2015.g.potvrđenog kod javnog bilježnika Mladena Ježek u Zagrebu dana 19.ožujka 2015.g. pod br. OV.686/15, Ugovora o prodaji i prijenosu (naplatnom ustupu) tražbine zaključenog dana 21.travnja 2016.g. ovjerenog kod javnog bilježnika Vesne Pučar u Zagrebu dana 22.travnja 2016.g. pod br.OV.8337/16, Pisana Potvrda izdana u Zagrebu dana 13.svibnja 2016.g.ovjerena kod javnog bilježnika Vesne Pučar u Zagrebu dana 13.svibnja 2016.g. pod br.OV.10129/16, KRIŠTO ZDENKA, OIB: 45604734124, ŠETALIŠTE KNEZA BRANIMIRA 31A, ZATON 23232 NIN		na 3.1
3.3	Zaprimljeno 30.09.2020.g. pod brojem Z-21760/2020 ZABILJEŽBA, ŽALBA, Na temelju članka 144 ZZK-a zabilježba žalbe Zdenke Krišto na rješenje ovog suda pod Z.29051/2019.		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 16.03.2009. broj Z-2579/09 Na temelju ovršnog rješenja RH Ministarstva financije - Porezne uprave, Područnog ureda Zadar, poslovni broj Klasa: Up/I-415-02/2009-01/02 Ur. br. 513-07-13/06-2009-01 od 26. siječnja 2009. godine i rješenja ovog suda poslovni broj Ovr. 848/09 od 27. veljače 2009. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 8.345.268,60 kn (glavnica u iznosu od 8.345.268,60 kn i kamate u iznosu od 340.451,63 kn), sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 14 % godišnje koja dalje teče na glavicu duga od 27. siječnja 2009. godine pa do isplate, te troškove ovršnog postupka u iznosu od 68.500,00 kuna, na teret nekretnine u A posjedovnici, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZADAR		
8.			

Katastarska općina: 335169, VIR

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 12383

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 30.03.2015.g. pod brojem Z-4333/2015 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja H-ABDUCO d.o.o. Zagreb za upis prijenosa hipoteke na čest br 13594, 13596, 4965/2, 13595/2, 13811/2, 13812/2, 13597 sve k.o Vir i čest br 115 i 237/2 k.o Sutomiščica, a koje založno pravo je upisano pod poslovnim brojem Z 7746/2005 i Z-999/08		
9.			
9.1	Zaprimljeno 25.02.2016.g. pod brojem Z-3714/2016 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, H-Abduco d.o.o na rješenje ovog suda pod poslovnim brojem Z-4333/15 temeljem čl. 127. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama NN 55/13		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 09.08.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. VIR

k.č.br.: 13597/1

Stanje na dan: 09.08.2024.

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000

