

## PROCJENA

nekretnine k.č. zgr. 102/5, 30/82 dijela k.č. zgr. 102/4 i

39/324 dijela k.č. zgr. 102/6 sve k.o. Gračišće,

u naravi poslovno-stambena zgrada s nenatkrivenom terasom u Gračišću kbr. 80



**Sergio Zanghirella**, dipl. ing. građ.  
Sudski vještak za građevinsku struku  
i procjene nekretnina  
(rješenje Županijskog suda u Puli br. 4 Su-2111/08 od 23.12.2016.)  
Pula, ul. Braće Leonardelli 28  
mob: 098/ 770 976

Pula, 24.09.2019.

*Sergio Zanghirella*

## 1. OPĆENITO

Na zahtjev tvrtke **"SORRISO INVEST"** j.d.o.o. iz Fažane, Istarska 30, izvršio sam dana 14.09.2019. očevid na licu mjesta gdje se nalaze predmetne nekretnine, radi pregleda, uzimanja izmjera i prikupljanja ostalih potrebnih podataka za sastavljanje tražene procjene.

Vještak je radi pravilne identifikacije s internet stranica DGU-a i Ministarstva pravosuđa pribavio izvod iz katastarskog plana i izvatke iz zemljišne knjige iz kojih je vidljivo da je tvrtka **"SORRISO INVEST"** j.d.o.o. vlasnik k.č. zgr. 102/5 k.o. Gračišće te je ista suvlasnik k.č. zgr. 102/4 k.o. Gračišće u 30/82 dijela i k.č. zgr. 102/6 k.o. Gračišće u 39/324 dijela, uz upis tereta prema priloženim izvatcima.

Legalitet predmetnog objekta utvrđen je činjenicom da je sagrađen prije 15.02.1968. godine te se prema tome smatra građenim temeljem pravomoćne građevinske dozvole u skladu s člankom 184. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19).

Stranci je procjena potrebna radi ishoda hipotekarnog kredita kod kreditne institucije.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine vrši se prema zatečenom stanju, pristupa, infrastrukture i dr. na licu mjesta na dan očevida nekretnina.

Dan vrednovanja: 24.09.2019.

Dan kakvoće: 24.09.2019.

Datum očevida: 14.09.2019.

## 2. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

K.č. zgr. 102/5 k.o. Gračišće predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište u rubnom dijelu stare jezgre naselja Gračišće, locirano cca. 20 m istočno od županijske ceste Pazin-Potpican na kojem se u cjelosti nalazi ugrađena poslovno-stambena zgrada katnosti P+1+Pkr izgrađena prije više od sto godina, koja se sastoji od poslovnog prostora cafe bara u prizemlju i stambenog dijela u preostalom dijelu zgrade. 30/82 dijela k.č. zgr. 102/4 k.o. Gračišće u naravi predstavlja prizemni dograđeni dio prvobitnog dijela zgrade uz istočno pročelje u kojem se nalaze sanitarni čvorovi i skladišni prostor cafe bara, dok 39/324 dijela k.č. zgr. 102/6 k.o. Gračišće u naravi predstavlja nenatkrivenu terasu cafe bara ispred zapadnog pročelja zgrade.

Prizemni dio zgrade u kojem se nalazi cafe bar je prije nekoliko godina uređen i priveden poslovnoj namjeni kojom prilikom su izvedene komplet nove instalacije, nove podne, zidne i stropne obloge, postavljena je nova vanjska i unutarnja stolarija te su obnovljena pročelja i izvedeno je prekrivanje krova. Posljednje radove je nedavno izvodila stranka nakon što je postala vlasnik predmetnih nekretnina te je djelom izvela nove instalacije el. struje, izveden je spuštenu strop od GK ploča s upuštenim rasvjetnim tijelima, uređen je prostor skladišta na način da su zidovi obloženi GK pločama te je instaliran klima uređaj. Što se tiče stambenog dijela zgrade na dan očevida je utvrđeno da se isti ne koristi i nije obnovljen.

Zgrada je građena s masivnim kamenim zidovima deb. 55-65 cm te od blok opeke u prizemnom aneksu, drvenim međukatnim grednicama, a drveno je i dvostrešno krovništvo s pokrovom od kanalisa s pocinčanom krovnom limarijom te je drveno i jednostrešno krovništvo prizemnog anksa. Pregradni zidovi su od šuplje opeke te od GK ploča u dograđenom prizemnom dijelu zgrade. Poslovni prostor ima zasebni ulaz s terase i na istočnom pročelju iz skladišnog prostora, dok je pristup u stambeni dio ostvaren unutarnjim drvenim stepeništem s ulazom na južnom zabatnom pročelju zgrade.

Pročelja zgrade su ožbukana grubo i fino i završno su obrađena navučenom tvorničkom žbukom, a na zapadnom pročelju s južne strane vidljive su kose pukotine po mišljenju vještaka nastale uslijed slijeganja ugla zgrade najvjerojatnije zbog izvođenja zemljanih radova na izvedbi sustava javne odvodnje u naselju prije nekoliko godina.

Sve su unutarnje zidne i stropne površine u predmetnom poslovnom prostoru ožbukane grubo i fino i obojene, osim zidova koji su izvedeni ili obloženi GK pločama, a u sanitarnim čvorovima je izvedeno opločenje zidnom keramikom do visine od 170 cm.

Vanjska stolarija u poslovnom prostoru je na ulaznom pročelju izvedena od staklenih stijena u natur drvu s jednostrukim ostakljenjem s vanjskom zaštitom od metalnih kapaka, a ulazna vrata su izvedena od PVC-a, dok su u stražnjem dijelu jednokrilni prozori u natur drvu krilo na krilo s vanjskom zaštitom od grilja i ulazna vrata skladišta su drvena. Na ulaznom pročelju zgrade otvori vrata i prozora su uokvireni kamenim ertama. Unutarnja stolarija je drvena ličena.

Pod poslovnog prostora je od keramičkih ploča, a nenatkrivena terasa je popločena kamenim pločama.

Od instalacija u poslovnom prostoru postoje standardne instalacije električne struje i dovoda vode s odvodom otpadnih voda u sustav javne odvodnje. Grijanje i hlađenje poslovnog prostora je riješeno pomoću klima uređaja. Sanitarni čvor se sastoji od dijela za personal i goste, a dio za goste se sastoji od dvije jedinice opremljene WC školjkom i predprostora s dva umivaonika. Šank u poslovnog prostora je zidani i obložen masivnim drvom s pultom od kamene ploče, a retropult je izveden s drvenim policama.

Stambeni dio zgrade nije obnovljen, zidne površine su ožbukane grubo i fino, a pod je stari daščani. Vanjska stolarija je drvena jednostavne starinske izrade s vanjskom zaštitom od grilja na ulaznom pročelju, a na stražnjem pročelju otvor prozora je zatvoren daskama. Električne instalacije su stare.

Zgrada je direktno vezana na javno-prometnu površinu na ulaznom pročelju i na stražnjem dijelu s mogućnošću kolnog pristupa.

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

Prema izvršenom mjerenju na licu mjesta uz primjenu koeficijenata korisne vrijednosti površina sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15, prilog 1.), netto korisna površina predmetne zgrade za određivanje građevinske vrijednosti iznosi:

Prizemlje-poslovni prostor cafe bara		
sala cafe bara		45,06 m <sup>2</sup>
hodnik		5,70 m <sup>2</sup>
sanitarni čvorovi		8,82 m <sup>2</sup>
skladišni prostor	13,17*0,50	6,59 m <sup>2</sup>
nenatkrivena terasa	34,14*0,25	<u>8,54 m<sup>2</sup></u>
<b>Ukupno:</b>		<b>74,71 m<sup>2</sup></b>
Stambeni dio zgrade		
I kat		46,80 m <sup>2</sup>
potkrovlje	46,80*0,75	<u>35,10 m<sup>2</sup></u>
<b>Sveukupno:</b>		<b>81,90 m<sup>2</sup></b>

Brutto volumen zgrade za obračun komunalnog doprinosa prema Odluci Općine Gračišće sukladno Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19) prema izvršenom mjerenju na licu mjesta iznosi:

$$58,00 \cdot 8,94 + 32,00 \cdot (2,57 + 3,35) / 2 = 613,24 \text{ m}^3.$$

Visina sale cafe bara iznosi 308 cm do spušenog stropa, dok u prizemnom aneksu visina kod vijenca iznosi 257 cm netto i 335 cm na višem dijelu.

Površina zemljišta k.č. zgr. 102/5 k.o. Gračišće prema izvratku iz zemljišne knjige iznosi 58 m<sup>2</sup>.

Površina zemljišta k.č. zgr. 102/4 k.o. Gračišće prema izvratku iz zemljišne knjige iznosi 82 m<sup>2</sup>, a suvlasnički dio stranke iznosi 30/82 dijela.

Površina zemljišta k.č. zgr. 102/6 k.o. Gračišće prema izvratku iz zemljišne knjige iznosi 324 m<sup>2</sup>, a suvlasnički dio stranke iznosi 39/324 dijela.

#### 4. IZRAČUN PROCJENE

Procjena vrijednosti predmetnih nekretnina je izrađena temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Za određivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine sukladno čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina primjenjena je troškovna i poredbena metoda. Troškovna metoda je upotrebljena za utvrđivanje tržišne vrijednosti objekta s obzirom da je ista sukladno Zakonu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježijima nisu usporedive, dok je poredbena metoda upotrebljena za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta s obzirom da je ista sukladno Zakonu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta.

##### 4.1. Građevinska vrijednost

Obuhvaća vrijednost građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova na građevini, priključcima i okućnici zajedno s troškovima projektiranja i investitorskog vođenja posla i podložna je amortizaciji zbog starosti građevine te je ista iskazana odvojeno za poslovni prostor cafe bara i stambeni dio zgrade.

##### A) Poslovni prostor-cafe bara

Nova građevinska vrijednost poslovnog prostora je utvrđena na temelju važećeg podatka o etalonskoj cijeni građenja od 6.000,00 kn/m<sup>2</sup> netto korisne površine stana (NN 100/18) i za gore opisani objekt te prema vještaku dostupnim pokazateljima iz prakse o prosječnom povećanju današnje cijene građenja za cca. 15% u odnosu na važeću etalonsku cijenu građenja, nova građevinska vrijednost predmetnog poslovnog prostora se procjenjuje u iznosu od:

$$Ng_1 = 74,71 \cdot 6.000,00 \cdot 1,15 = 515.499,00 \text{ KN}$$

Koeficijent umanjenja građevinske vrijednosti zbog uporabne vrijednosti određen je sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015, prilog 10.) gdje znače:

FK-faktor korištenja građevine

G-starost građevine na dan procjene

OVK - održivi vijek korištenja građevine

Rs-relativna starost

OOVK-predvidivi ostatatak održivog vijeka korištenja građevine

Gz-zamjenska starost građevine

		A-lokacija/tržište	B-zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<b>optimalna lokacija</b> -velika potražnja za vrstom objekta -skoro nema ponude	<b>vrlo dobra inastuktura</b> -vrlo dobro oblikovanje -dobra prostorna organizacija -visoka fleksibilnost	<b>nema oštećenja</b> -puna stabilnost -puna uporabivost -daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	<b>dobra lokacija</b> -redovita potražnja za vrstom objekta -mala ponuda	<b>vrlo dobra inastuktura</b> -vrlo dobro oblikovanje -dobra prostorna organizacija -dovoljna fleksibilnost	<b>mala oštećenja</b> -puna stabilnost -još dobra uporabivost -daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	<b>srednja lokacija</b> -još postoji potražnja za vrstom objekta -dovoljna ponuda	<b>dovoljna inastuktura</b> -prosječno oblikovanje -prosječna prostorna organizacija -umjerena fleksibilnost	<b>jasna oštećenja</b> -smanjena stabilnost -prosječna uporabivost -daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	<b>umjerena lokacija</b> -mala potražnja za vrstom objekta -bogata ponuda	<b>dovoljna inastuktura</b> -umjereno oblikovanje -umjerena prostorna organizacija -mala fleksibilnost	<b>jasna oštećenja</b> -smanjena stabilnost -smanjena uporabivost -daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	<b>nezadovoljavajuća lokacija</b> -jedva postoji/nepostoji potražnja za vrstom objekta -velika ponuda	<b>nedovoljna inastuktura</b> -umjereno oblikovanje -nedovoljna prostorna organizacija -bez fleksibilnost	<b>znatna oštećenja</b> -smanjena stabilnost -nedovoljna uporabivost -daljnje korištenje samo kratkoročno

A	B	C	odabrani FK
1	1	1/2	1/2

$$G=90*0,25+10*0,50+1*0,25=28 \text{ godina} \quad \text{OVK}=90 \text{ godina}$$

$$Rs=28/90=0,31$$

$$\text{OOVK}=90*0,71=64 \text{ godine}$$

$$Gz=90-64=26 \text{ godine}$$

$$U=Gz/OVK=26/90=0,29$$

Iz gornjeg proizlazi sadašnja građevinska vrijednost predmetnog poslovnog prostora u iznosu od:

$$Sg_1 = Ng_1 * (1 - U) = 366.004,29 \text{ KN}$$

## B) Stambeni dio zgrade

Nova građevinska vrijednost stambenog dijela zgrade je utvrđena na temelju važećeg podatka o etalonskoj cijeni građenja od 6.000,00 kn/m<sup>2</sup> netto korisne površine stana (NN 100/18) i za gore opisani objekt uz smanjenje jedinične cijene za 20% s obzirom na utvrđenu kvalitetu gradnje te prema vještaku dostupnim pokazateljima iz prakse o prosječnom povećanju današnje cijene građenja za cca. 15% u odnosu na važeću etalonsku cijenu građenja, nova građevinska vrijednost stambenog dijela zgrade se procjenjuje u iznosu od:

$$Ng_2 = 81,90 * 6.000,00 * (1-0,20) * 1,15 = 452.088,00 \text{ KN}$$

A	B	C	odabrani FK
2	2	2	2

$$G=90*0,50+45*0,25+10*0,25=59 \text{ godina} \quad \text{OVK}=90 \text{ godina}$$

$$Rs=59/90=0,66 \quad \text{OOVK}=90*0,53=48 \text{ godina} \quad Gz=90-48=42 \text{ godine}$$

$$U=Gz/OVK=42/90=0,47$$

Iz gornjeg proizlazi sadašnja građevinska vrijednost stambenog dijela zgrade u iznosu od:

$$Sg_2 = Ng_2 * (1 - U) = 239.606,64 \text{ KN}$$

## 4.2. Vrijednost uređenog zemljišta

Za određivanje vrijednosti građevinskog zemljišta primjenjena je poredbena metoda u koju svrhu je korištena baza podataka o kupoprodajnim cijenama građevinskog zemljišta koja se vodi na internet stranicama Ministarstva prostornog uređenja i graditeljstva u aplikaciji eNekretnine.

Procjenom vrednujemo lokaciju zemljišta, površinu zemljišta-sukladno namjeni, pogodnost za izgradnju i stupanj komunalne opremljenosti, a sukladno prosječnim cijenama koje su trenutno važeće na predmetnoj lokaciji.

Tržišna vrijednost nekretnine-zemljišta se procjenjuje po formuli:

$$Tvz=Pz*JC$$

gdje znače;

Pz-površina zemljišta (m<sup>2</sup>), utvrđuje se prema podacima iz zemljišnih knjiga, katastra, parcelacijskih elaborata ili izmjerom u naravi

Jc-jedinična cijena zemljišta (KN/m<sup>2</sup> ili EUR/m<sup>2</sup>), procjenjuje se prema stanju na tržištu nekretnina, prema podacima nadležnih institucija te prema ostalim gore navedenim parametrima

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

propisuju, za procjenu vrijednosti predmetnih čestica koristiti će se dostupni podaci o prodaji sličnih nekretnina.

Obilježja koja utječu na vrijednost predmetnih čestica (obilježja nekretnine) jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površine, 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.

Indeksni nizovi (bazni indeksi) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Korišteni su podaci Državnog zavoda za statistiku i to prosječni index cijena stambenih nekretnina za prvo tromjesjeće u 2019. godini, a referentno razdoblje je 2015. godina (index 100)

Tablica J3: Indeks cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks, 2015. = 100 <sup>a</sup>																Tromjesečne stope promjene (u %) <sup>b</sup>						Godišnje stope promjene (u %) <sup>c</sup>					
Godina tromjesjeće	Bazni indeks, 2015. = 100 <sup>a</sup>					Tromjesečne stope promjene (u %) <sup>b</sup>					Godišnje stope promjene (u %) <sup>c</sup>																
	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo									
2008. I kv.	124,14	123,13	125,90	132,71	116,36	117,44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-									
2009. I kv.	117,80	120,63	117,31	123,47	114,37	113,62	-	-	-	-	-	-	-8,0	-2,1	-8,3	-7,3	-5,4	-3,3									
2010. I kv.	110,47	111,68	111,17	112,83	109,39	109,08	-	-	-	-	-	-	-4,0	-7,8	-4,9	-4,9	-4,4	-4,4									
2011. I kv.	110,66	112,05	110,08	112,11	110,70	108,66	-	-	-	-	-	-	0,2	1,8	-1,0	-0,4	1,2	-0,6									
2012. I kv.	108,93	112,75	107,29	108,82	108,74	108,24	-	-	-	-	-	-	-1,6	-0,3	-2,5	-2,0	-1,6	-0,8									
2013. I kv.	104,63	108,86	102,74	103,51	105,92	103,61	-	-	-	-	-	-	-3,9	-3,8	-4,2	-5,8	-3,0	-4,1									
2014. I kv.	101,80	106,55	101,43	102,18	103,37	102,80	-	-	-	-	-	-	-1,8	-2,1	-1,3	-1,3	-2,9	-0,3									
2015. I kv.	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	-	-	-	-	-	-	-2,9	-4,1	-1,4	-2,1	-3,3	-2,7									
2016. I kv.	100,89	98,80	101,81	100,72	101,32	99,18	-	-	-	-	-	-	0,9	-3,4	1,8	0,7	1,3	-0,8									
2017. I kv.	104,75	98,52	106,45	105,08	105,74	99,72	-	-	-	-	-	-	3,8	-0,1	4,6	4,3	6,6	0,8									
2018. I kv.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,8	6,6	8,8	8,8	11,4	8,1	4,2									
2019. I kv.	106,20	98,61	111,47	114,81	105,33	98,94	-0,2	-0,6	-0,1	2,1	-1,1	-0,6	4,6	1,8	5,0	11,8	2,8	-0,3									
2020. I kv.	112,32	100,78	114,98	118,88	112,20	100,81	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6	8,6	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3									
2021. I kv.	119,54	101,49	118,08	119,82	119,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5	4,7	2,8	5,0	8,6	4,4	-0,3									
2022. I kv.	117,55	109,00	119,22	119,09	119,52	100,69	3,5	7,4	3,0	4,3	4,8	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0									

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Sukladno članku 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) vještak je iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koja se vodi na internet stranicama eNekretnine preuzeo podatke o ostvarenim recentnim kupoprodajnim cijenama građevinskog zemljišta u blizini predmetne lokacije.

U nastavku je izvršena analiza pribavljenih podataka:

A) k.č. 2371 k.o. Gračišće površine 874 m<sup>2</sup>, kupoprodajna cijena od 14.02.2018. iznosi 120.000,00 KN.

Zemljište je udaljeno cca. 320 m jugozapadno od predmetnog zemljišta te u naravi predstavlja građevinsko zemljište s osiguranim pristupom s javnoprometne površine.

Iz gornjih podataka proizlazi jedinična cijena građevinskog zemljišta od 137,30 KN/m<sup>2</sup>.

Uvidom u PPUOG Općine Gračišće vještak je utvrdio da se poredbena nekretnina nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Gračišće te da ista sukladno prostornoplanskim uvjetima predstavlja građevinsku česticu pogodnu za gradnju.

B) k.č. 954/7 i k.č. 954/6 k.o. Gračišće ukupne površine 1.502 m<sup>2</sup>, kupoprodajna cijena od 20.12.2018. iznosi 250.000,00 KN.

Zemljište je udaljeno cca. 1 km zapadno od predmetnog zemljišta te u naravi predstavlja građevinsko zemljište i to dvije odvojene čestice bez osiguranog pristupa s javnoprometne površine.

Iz gornjih podataka proizlazi jedinična cijena građevinskog zemljišta od 166,44 KN/m<sup>2</sup>.

Uvidom u PPUOG Općine Gračišće vještak je utvrdio da se poredbene nekretnine nalaze u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Marcani te da iste sukladno prostornoplanskim uvjetima ne predstavljaju građevinske čestice pogodne za gradnju.

C) k.č. 946 i k.č. 949 k.o. Pićan ukupne površine 1.049 m<sup>2</sup>, kupoprodajna cijena od 29.09.2017. iznosi 252.600,00 KN.

Zemljište je udaljeno cca. 3 km istočno od predmetnog zemljišta te u naravi predstavlja građevinsko zemljište s osiguranim pristupom s javnoprometne površine i to dvije čestice koje graniče.

Iz gornjih podataka proizlazi jedinična cijena građevinskog zemljišta od 240,80 KN/m<sup>2</sup>.

Uvidom u PPUOG Općine Pićan vještak je utvrdio da se poredbene nekretnine nalaze u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Pićan te da iste sukladno prostornoplanskim uvjetima zajedno predstavljaju građevinsku česticu pogodnu za gradnju.

Iz gornjih ostvarenih kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta u blizini predmetne lokacije, sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) prema kojem se zemljište dijeli na kategorije, vještak sukladno Prilogu 4. Pravilnika usvaja cijene predmetnog zemljišta kako slijedi:

Kategorije zemljišta	udjel vrijednosti u postocima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%
IV	do 25%

-prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole ili su već izgrađeni legalni objekti

-druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola (ista predstavlja 50-80% cijene zemljišta prve kategorije)

-treća kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi, odnosno sukladno čl. 201. Zakona o prostornom uređenju radi se o neuređenom građevinskom zemljištu (ista predstavlja 25-60% cijene zemljišta prve kategorije)

-četvrta kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice izvan građevinskog područja (ista predstavlja do 25% cijene zemljišta prve kategorije)

U skladu s ostvarenim kupoprodajnim cijenama građevinskog zemljišta poredbenih nekretnina u blizini predmetne lokacije, sukladno članku 10. Pravilnika prema kojem se zemljište dijeli na kategorije;

-vještak ostvarenu kupoprodajnu cijenu pod A) u iznosu od 137,30 KN/m<sup>2</sup> usvaja kao vrijednost zemljišta I kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 0,90 s obzirom na nešto nepovoljniji položaj u odnosu na poredbenu nekretninu pod C).



-vještak ostvarenu kupoprodajnu cijenu pod B) u iznosu od 166,44 KN/m<sup>2</sup> usvaja kao vrijednost zemljišta II kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 0,70 s obzirom da zemljište nema osiguran pristupni put te nešto nepovoljniji položaj u odnosu na poredbenu nekretninu pod C).

-vještak ostvarenu kupoprodajnu cijenu pod C) u iznosu od 240,80 KN/m<sup>2</sup> usvaja kao vrijednost zemljišta I kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 1,00 na toj lokaciji.

S obzirom na sve gore utvrđene činjenice, imajući u vidu da k.č. zgr. 102/5 k.o. Gračišće predstavlja izgrađenu česticu u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Gračišće na atraktivnoj lokaciji, predmetno zemljište se smatra zemljištem I kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 1,00.

**k.č. zgr. 102/5, 30/82 dijela k.č. zgr. 102/4 i  
39/324 dijela k.č. 102/6 sve k.o. Gračišće**

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
površina (m <sup>2</sup> )	151
vrsta	S
mjera vrijednosti	1,00
kategorija	I
lokacija	naselje Gračišće
dan vrednovanja	24.09.2019.

U cilju utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta k.č. zgr. 102/5, 30/82 dijela k.č. zgr. 102/4 i 39/324 dijela k.č. 102/6 sve k.o. Gračišće usporedbom s poredbenim nekretninama u nastavku je izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje prema usvojenim parametrima.

#### Međuvremensko izjednačenje

oznaka	kat. općina	kat. čestica	površina čestice (m <sup>2</sup> )	kupoprodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	datum sklapanja ugovora	bazni index na dan sklapanja ugovora	bazni index na dan vrednovanja	korekcijski faktor	međuvremenski izjednačena cijena
A	Gračišće	2371	874	137,30	14.02.2018.	111,39	118,67	1,07	146,91
B	Gračišće	954/6 954/7	1.502	166,44	20.12.2018.	111,39	118,67	1,07	178,09
C	Pižan	946 949	1.049	240,80	29.09.2017.	105,74	118,67	1,12	269,70

## Interkvalitativno izjednačenje

red. br.	kat. općina	kat. čestica	Površina čestice	međuvremenski izjednačena cijena	koeficijent upotrebne vrijednosti u skladu s kategorijom zemljišta poredbene nekretnine	koeficijent upotrebne vrijednosti u skladu s kategorijom zemljišta procijenjivane nekretnine	koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
A	Gračišće	2371	874	146,91	0,90	1,00	1,11	162,27
B	Gračišće	954/6 954/7	1.502	178,09	0,70	1,00	1,43	254,67
C	Piće	946 949	1.049	269,70	1,00	1,00	1,00	269,70

Prosječna jedinična tržišna cijena zemljišta  
procjenjivanih nekretnina prema tome iznosi

**228,88 KN/m<sup>2</sup>**

S obzirom na gore navedeno jedinična vrijednost predmetnog zemljišta utvrđena poredbenom metodom sukladno čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) se usvaja u zaokruženom iznosu od

**C<sub>z</sub>=230,00 KN/m<sup>2</sup>**

Prema utvrđenoj jediničnoj cijeni za predmetno zemljište poredbenom metodom i prema važećim troškovima za uređenje zemljišta na predmetnoj lokaciji imamo:

4.2.1. Vrijednost naknade za zemljište

151\*230,00

**34.730,00 KN**

4.2.2. Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa  
i elektroenergetske suglasnosti

613,24\*(50,00+13,40)+11,1\*1.700,00

**57.749,42 KN**

**Ukupno:**

**C<sub>z</sub> = 92.479,42 KN**

## 5. PROMETNA VRIJEDNOST

Imajući u vidu povoljnu lokaciju zgrade u staroj jezgri Gračišća uz županijsku cestu Pazin-Potpica te činjenicu da je zgrada orijentirana i prema uređenom mjesnom trgu s obzirom da se radi o zgradi s poslovnim prostorom cafe bara u prizemlju, a s druge strane činjenicu da stambeni dio zgrade nije uređen, tržišna se vrijednost predmetnih nekretnina uz primjenu koeficijenata prilagodbe za usklađenje s tržišnim uvjetima sukladno članku 25. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) usvaja jednakom:

$$PV = S_{g1} * 1,70 + S_{g2} * 1,00 + C_z = 954.293,35 \text{ KN}$$

što prema srednjem tečaju na dan izrade procjene od 1 EUR = 7,40 KN predstavlja ekvivalent od

**128.958,56 EUR**

## 6. ZAKLJUČAK

U skladu s propisima HNB-a i EBA-e tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja 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.

Provedenom troškovnom i poredbenom metodom utvrđena je sveukupna tržišna vrijednost k.č. zgr. 102/5, 30/82 dijela k.č. zgr. 102/4 i 39/324 dijela k.č. 102/6 sve k.o. Gračišće bez uračunavanja poreza na promet nekretnina u zaokruženom iznosu od:

**954.000,00 KN      ili      129.000,00 EUR**

U prilogu:

- lokacija na ortofoto snimku
- fotodokumentacija
- izvod iz katastarskog plana
- izvatci iz zemljišne knjige
- prijepis posjedovnog lista
- izjava procjenitelja o nepristranosti i neovisnosti
- rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom

U Puli, 24.09.2019.

Procjenitelj:

**Sergio Zanghirella, dipl.ing-grad.**

*Sergio Zanghirella*

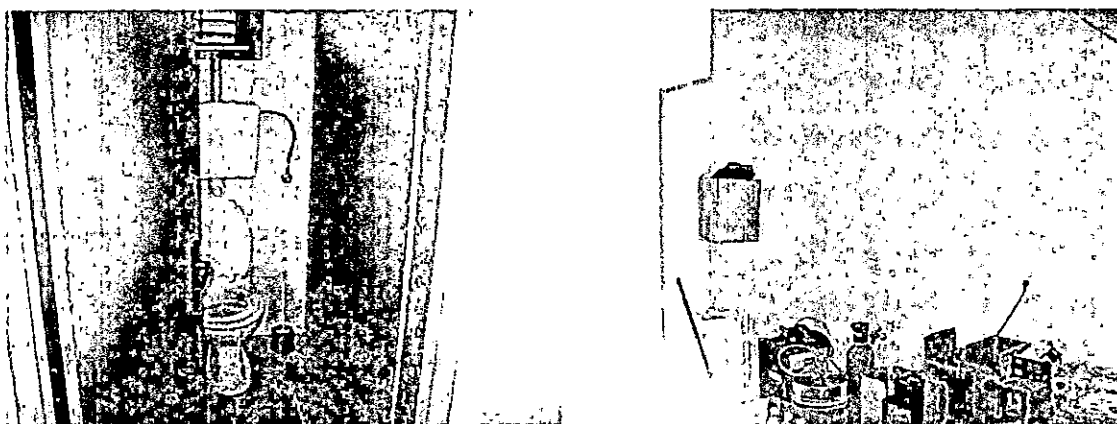


položaj k.č. zgr. 102/5 k.o. Gračišće na ortofotosnimku

## FOTODOKUMENTACIJA



pogled na salu cafe bara sa šankom u prizemlju zgrade



pogled na sanitarni čvor i skladišni prostor cafe bara



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PAZIN

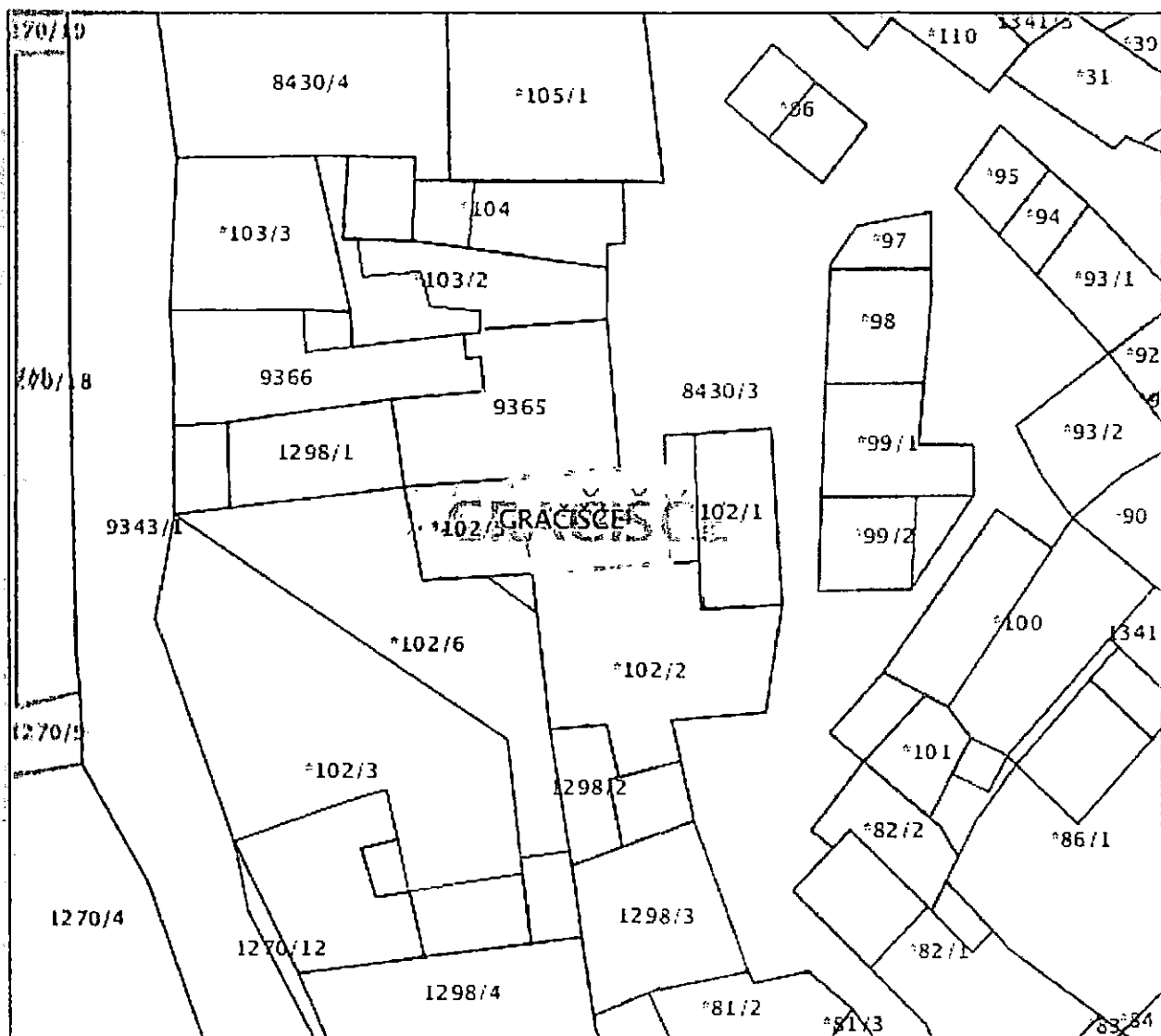
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GRAČIŠĆE, 322270  
k.č. br.: \*102/4

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 22.09.2019