Stalni sudski vještak građevinske struke
Županijskog suda u Puli

Goran Galović dipl.ing.građ.
Školska 5a
52470 UMAG

NARUČITELJ : g. SPASOJA FRANCISKA
Zametska 47
51000 RIJEKA
OIB – 70928532271

PREDMET : Procjena prometne vrijednosti nekretnine kuće u Tribanu
Grad Buje
na k.č. 40 zgr. k.o. Triban

ELABORAT BROJ : 2019-09-03

GRAĐEVINA : Istarska kamena kuća
Grad Triban, naselje Buje

MJESTO I DATUM: Umag, rujan, 2019.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE :	**80.000,00 kn**	**10.810,81 €**

Procjenitelj : Goran Galović dipl.ing.građ.
Školska 5a
52470 UMAG
tel: 052-743-722
gsm: 098-243-745
e-mail: goran.galovic@gmail.com

SADRŽAJ PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1.1. UVOD 2

1.2. OPIS MAKRO LOKACIJE 3

1.3. OPIS MIKRO LOKACIJE 4

1.3. POPIS NEKRETNINA I PREDMETA PROCJENE S OPĆIM PODACIMA 4

1.4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE 5

2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 6

2.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU 6

2.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - TROŠKOVNA METODA 8

3. FOTODOKUMENTACIJA 13

4. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE I OVJERA ELABORATA 14

PRILOZI :

1. Imenovanje sudskim vještakom i procjeniteljem nekretnina
2. Vlasnički list
3. Posjedovni list
4. Izvod iz katastra

1.1. Uvod

Na temelju narudžbe naručitelja, izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, vikend kuće na području Grada Buje, ulica Triban bb, u naselju Triban. Predmet ovog elaborata je procjena prometne vrijednosti, te će se koristiti svi podaci i činjenice koje je naručitelj prezentirao izrađivaču procjene.
Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravnog naslova.

Datum vrednovanja procjene : 15. rujan 2019.

Dan kakvoće nekretnine : 15. rujan 2019.

Svrha : radi potrebe reguliranja statusa, davanje u dar, prodaja

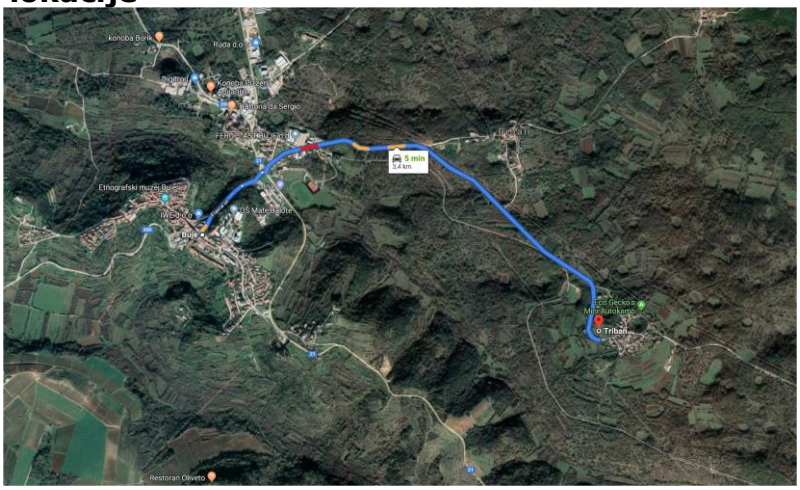
POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
Zakon o gradnji (NN 153/13)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
Zakon o sudovima (NN 28/13)
Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
Prostorni planovi JLS
Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
Normativi RH za građevinarstvo
Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o procjenama nekretnine (NN 79/14)
Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)

1.2. Opis makro lokacije

Buje se nalazi u sjeverozapadnoj Istri, 13 km od Umaga, tj. mora. Površina s okolicom je 103 km2. Glavna ulica je Istarska ulica dužine 200 m. Dijelovi grada su Stanica kojom je nekada prolazila Parenzana (željeznica), Stari grad, Školski brijeg, Rudine...
Buje zajedno s Umagom, Novigradom, Brtoniglom, Grožnjanom i Oprtaljem kao i brojnim drugim mjestima i naseljima čini Bujštinu.
Buje se nalazi na nekoliko brežuljaka od kojih treba spomenuti Bujsko brdo (222 m) koje je ujedno i najviša točka Buja, a ima i dva manja brežuljka (180m-190m), građen je kao uobičajeni istarski grad na brdu tako da se slijede prirodne linije.
Podijeljen je u nekoliko dijelova, koji su povezani ili sporednim ili magistralnim cestama. Ti dijelovi su:
Sv. Sebastijan - najzapadniji dio grada i jedan od najmlađih dijelova grada, Brolo - između Starog grada i Sv. Sebastijana, uglavnom nastanjen Talijanima, Stari grad - najstariji dio grada, nalazi se na Bujskom brdu, Novi grad i Rudine - novi grad je sudsko i političko središte grada dok su Rudine mali stambeni blok sagrađen tijekom Jugoslavije. Školski brijeg - središte školstva u Bujama, na njemu se nalaze hrvatska osnovna i srednja škola kao i novosagrađena talijanska osnovna i srednja škola, Monte Baster - najistočniji dio grada blizu kojeg se nalazi gradsko groblje, Stanica - nastala kraj stare Austro-Ugarske željezničke stanice brzo je postala gospodarski centar Buja, a povoljan prometni položaj blizu granice za Italijom i Slovenijom omogućava danas još nekakav gospodarski život.
Najpoznatija tvornica je Digitron, koja proizvodi elektronsku opremu, po njoj je džepno računalo ili kalkulator dobio drugi naziv digitron, te Bifix, tvornica za proizvodnju zidnih boja. Značajna grana gospodarstva je poljoprivreda, posebice nasadi vinograda i maslina. Do lipnja 1963. djelovalo je do tada samostalno poduzeće Elektra Buje, koje je djelovalo na području općina Buje, Umag i Novigrad kao pogon sa samostalnim obračunom, a nakon toga pripojeno je Elektroistri Pula.
Prema popisu stanovništva iz 2011. godine ima ukupno 5.182 stanovnika.

1.3. Opis mikro lokacije



Predmetna nekretnina i lokacija se na nalazi na području Grada Buje, gradskog naselja Triban, cca 3,5 km od centra Grada Buje. Prometna povezanost je dobra. Zgrada je smještena u naselju, te se do zgrade može doći cestom naselja. U Tribanu nema trgovina prehrane, poslovnih prostora, tako da se sva komunikacija i trgovina vodi u Bujama. Restorani se nalaze u Bujama, te prema unutrašnjosti Bujštine. Mjesto ima obilježje perifernog naselja. Ostale zgrade, obrazovne, bolničke i upravne ustanove i sportsko rekreacijski centar, se nalaze u centru grada. Buje nema mrežu javnog prometa, tako da Triban nema mrežu javnog prijevoza. Lokacija predmetne nekretnine je mirna, te je atraktivna radi mirnog perifernog naselja.

1.3. Popis nekretnina i predmeta procjene s općim podacima

Prema izvatku iz zemljišne knjige radi se :
br. z.k. uloška 178
- k.č. 40 zgr. k.o. Triban, nije naznačeno koliko ima m2

Prema izvodu iz posjedovnog lista br.127 k.o. Triban radi se o dvorištu u površini od 133 m2

Prema očevidu sudskog vještaka od dana 20.09.2019. izvršen je obavezan pregled nekretnine, te je ocijenjeno da je kuća u fazi propadanja drvene konstrukcije krova. Također međukatne konstrukcije su propale.

Prilikom očevida izvršeno je fotografiranje nekretnine, pregled nekretnina i kontrola potrebnih mjera za izradu procjene.
Za podatke o neto površini uzeti će se gabariti između zidova, slobodni neto gabariti između zidova iznose 5,11 x 5,61 = 28,66 m2, kuća po visini ima od visine terena do visine vijenca iznosi od 4,72 do 6,57 m , što odgovara visini od dvije etaže.
Procjenjuje se da neto površina može iznositi 55 m2 .

VRSTA NEKRETNINE	P m2
1.Zemljište	133,00
2.Ruševina (28,66)	55,50

1.4. Tehnički opis nekretnine

OPĆI PODACI	
Lokacija	Grad Buje, naselje Triban, Triban bb
Tip građevine	Poluugrađena kuća
Katnost objekta	Priz + kat
Godina gradnje	prije 1968.g.
Infrastruktura	Uređena površine – pristup sa ceste naselja
KONSTRUKTIVNI ELEMENTI	
Temelji	Betonski temelji
Hidro izolacija	-
Nosiva konstrukcija	kameni zidovi
Stropna konstrukcija	Drvene konstrukcije
Pregradni zidovi	Nema
Krovište i pokrov	Drv.konstrukcija, kupa kanalica
Limarija	Nema
Pročelje	-
Obrada zidova	Fugirani kamen
Obrada stropova	-
Podna obloga	-
Prozori	- Drvena ulazna vrata
Zaštita prozora	-
Vrata	-
INSTALACIJE	
Vodovod	Nema
Kanalizacija	Nema
El. energija	nema
Napomena	Prema pravilniku, građevinu bi trebalo urediti ili sastaviti zapisnik o stanju, kako bi se evidentirala ruševina.

Ostalo je vidljivo na fotografijama.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnina primijenjen je za kalkulaciju i prikaz troškova tečaj EURA-a od 1 € = 7.40 kn.

2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

2.1. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu

Prema indeksu razvijenosti, Grad Buje spada u VII. skupinu na razini 2017.g. (nova odluka razvrstane su jedinice lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između u VII. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave (izvor: http://razvoj.gov.hr) Očekuje se utrživost predmetne nekretnine u skladu sa iskazanom vrijednosti.
Na portalu GO home je u posljednjih mjesec dana oglašeno je nekoliko nekretnina zemljišta u okolici Buja, niti jedno u Tribanu. Prosječna cijena je građevinskog zemljišta je 72 €/m2. U prosjek su obuhvaćene sve nekretnine u Bujama. Najmanja cijena je 50 € m2.

ANALIZA NAJBOLJE I NAJEKONOMIČNIJE NAMJENE

Sadašnje korištenje nekretnine:	Stambena
Mogućnost alternativnog korištenja:	Iznajmljivanje
Mišljenje:	Nekretnina se u ovom stanju ne može koristiti.

xxx
OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednost nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

Primjerena je 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 3 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.
Broj kupoprodajnih cijena transakcija koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišno knjižnog dijela. u slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišno knjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

PRIHODOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganje u građevine.
Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih nekretnina, o obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

ODABIR METODE PROCJENJIVANJA

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke odlučio sam se za ovu procjenu procijeniti nekretninu poredbenom metodom za zemljište.
Za zgradu - ruševina koja je izgrađena ima samo vrijednost kroz iznos komunalnog doprinosa.
Nema izvedenih priključaka.
Odabir ove metode zahtijeva analizu niza usporedivih transakcija, te prodanih nekretnina na tržištu za zemljišta. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija koje su javno dostupne.

Na kraju procjene izvršiti će se vrednovanje na dan 15.09.2019.g.

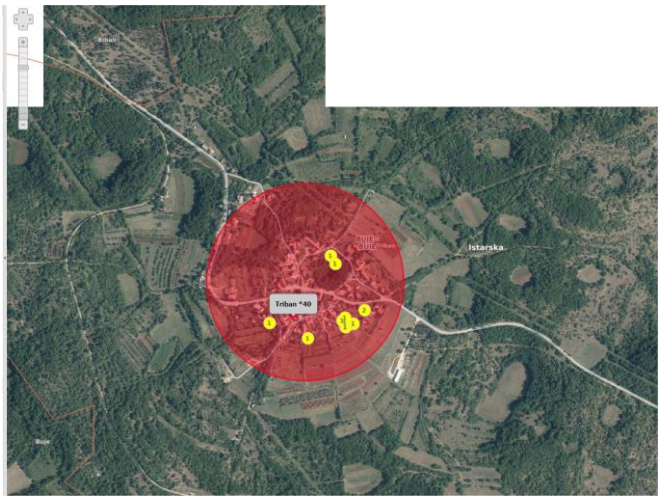
2.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine - troškovna metoda

Pod tržišnom tj. prometnom vrijednošću podrazumijevamo cijenu nekretnine koja se može postići u slobodnom prometu u trenutku vršenja prodaje.
Prema Uredbi o procjeni nekretnina , sudski vještaci se imaju služiti bazama podataka kupoprodajnih cijena ,te će se cijena odrediti prema pokazateljima.
U cijeni su uračunati i pripadajuća cijena zemljišta.
Kako poredbena metoda u predmetnom slučaju iskazuje veću sličnost sa stvarnim stanjem na tržištu odabire se poredbena metoda.
Procjena se izrađuje prema podacima o prodajnim cijenama nekretnina, za slične nekretnine prema aplikaciji e-nekretnine, a čija je prodaja sklopljena u zadnje vrijeme.

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Za potrebe ove procjene izvršili smo uvid u zbirku kupoprodajnih cijena , te su uzeti podaci iz baze https://nekretnine.mgipu.hr
Izvor poredbenih nekretnina: Ugovor o kupoprodaji
Cijenu zemljišta odrediti ćemo poredbenom metodom. Odabiremo podatke o prodanim zemljištima, za koje smatramo da su usporedivi i one novijeg datuma.

Cijena zemljišta



Izvadak iz evidencije cijena:

Lista zahtjeva | Zbirka kupoprodajnih cijena

Atributna i prostorna pretraga

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

RB	ID ZKC	ID PN	Vrsta nekretnine	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Površina u prometu	Vrijednost nekretnine (kn)
1	1017171	3936236	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	TRIBAN	511/3	18.10.2018.	732,00 M²	74.086,78 KN
2	1017170	3936236	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	TRIBAN	511/2	18.10.2018.	732,00 M²	74.086,78 KN
3	838316	3708730	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	TRIBAN	489	04.12.2017.	94,00 M²	35.600,00 KN
4	786120	3642499	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	TRIBAN	511/3	23.08.2017.	357,50 M²	7.394,97 KN
5	786119	3642499	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	TRIBAN	511/2	23.08.2017.	357,50 M²	7.394,97 KN
6	786681	2681539	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	TRIBAN	429/2	11.10.2012.	446,00 M²	100.000,00 KN
7	778196	2658378	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	TRIBAN	429/2	08.08.2012.	446,00 M²	100.100,00 KN
8	778150	2648842	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	TRIBAN	407/2	11.07.2012.	359,00 M²	40.450,00 KN
9	777904	2593919	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	TRIBAN	419/2	11.04.2012.	806,00 M²	91.743,00 KN
10	777903	2593919	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	TRIBAN	419/1	11.04.2012.	806,00 M²	91.743,00 KN
11	777902	2593919	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	TRIBAN	418/3	11.04.2012.	806,00 M²	91.743,00 KN
12	777901	2593919	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	TRIBAN	418/2	11.04.2012.	806,00 M²	91.743,00 KN
13	777900	2593908	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	TRIBAN	420	11.04.2012.	669,00 M²	126.876,00 KN

Odabrane su nekretnine koje se nalaze u neposrednoj blizini čestici.

U proračun dalje odabiremo nekretnine pod rednim brojem 1,3,4,8,11,13 . Radi se o nekretninama koji su evidentirane u naselju Triban, pa su radi toga sve reprezentativni uzorak. Provodimo daljnju analizu.

Red. Br.	k.o.	k.č.	Datum transakcije:	Površina:	Prod. vrijednost:	Cijena (kn/m2):	Cijena (€/m2):	Indeks/ dan trans.	Indeks/ dan vredn.	Korek. faktor	Među vremensko izjednačenje cijena (kn/m2):
1	Triban	511/3	**18.10.2018**	**732,00**	**74.086,78**	101,21	13,68	113,54	117,55	1,04	**104,79**
3	Triban	489	**4.12.2018**	**94,00**	**35.600,00**	378,72	51,18	113,54	117,55	1,04	**392,10**
4	Triban	511/3	**23.8.2017**	**357,50**	**7.394,97**	20,69	2,80	112,32	117,55	1,05	**21,65**
8	Triban	429/2	**11.10.2012**	**446,00**	**100.000,00**	224,22	30,30	105,4	117,55	1,12	**250,06**
11	Triban	419/2	**11.4.2012**	**806,00**	**91.743,00**	113,83	15,38	109,86	117,55	1,07	**121,79**
13	Triban	420	**11.4.2012**	**669,00**	**126.876,00**	189,65	25,63	109,86	117,55	1,07	**202,93**
										kn/m2	**182,22**
										€/m2	**24,62**
1€=	7,40	kn									

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA
Podaci sa https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/Pokazatelji/MSI CIJENE.xlsx

HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Godina / *Year*	Tromjesečje / *Quarter*	Indeksi (Ø 2015. = 100)[1)] / *Indices (Ø 2015 = 100)[1)]*					
		ukupno / *Total*	novi stambeni objekti / *New dwellings*	postojeći stambeni objekti / *Existing dwellings*	Grad Zagreb / *City of Zagreb*	Jadran / *Adriatic coast*	Ostalo / *Other*
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59

Međuvremensko izjednačenje cijena (kn/m2)

Tečaj 7,40

PREDMET PROCJENE	površina	vrsta				
zemljište	133	građevinsko				

Redni broj - usporedbe	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Katastarska općina	Triban	Triban	Triban	Triban	Triban	Triban
Katastarska čestica	511/3	489	511/3	429/2	419/2	420
Međuvr.izjedn.cijena(kn/m2)	105	392	22	250	122	203
Aktraktivnost lokacija	ista	ista	ista	ista	ista	ista
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Starost prosječno	-	-	-	-	-	-
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Veličina	732,00	94,00	357,50	446,00	806,00	669,00
Prilagodba	-10%	0%	-5%	-10%	-10%	-10%
Parkiranje	da	da	da	da	da	da
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Položaj	isto	isto	isto	isto	isto	isto
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Utjecaj okoliša	isti	isti	isti	isti	isti	isti
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ostalo	namjena	namjena	namjena	namjena	namjena	namjena
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost (%) :	-10%	0%	-5%	-10%	-10%	-10%
Odstupanja od prosjeka	ne	ne	ne	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost	94,31	392,10	20,57	225,06	109,61	182,63

STATISTIKA						
Prosjek	170,71	0,30	51,21	n=		6
Odstupanje od prosjeka:	-76,40	221,39	-150,15	54,34	-61,10	11,92
Kvadrat odstupanja:	5.837,72	49.012,10	22.543,94	2.953,18	3.733,09	142,10
Suma:	84.222,12					
Standardno odstupanje(±):	118,48					
Pravilo 2-sigma (±)	236,96					
Odstupanja od prosjeka:	-44,76%	129,68%	-87,95%	31,83%	-35,79%	6,98%
Odstupanja od 2-sigma;	ne	ne	ne	ne		ne

PREDMET PROCJENE

Prosječna vrijednost (kn/m2):	170,71	22.704,75	kn
Prosječna vrijednost (€/m2):	23,07	3.068,21	€

1€= 7,40 kn

Nakon provedene procjene prema troškovnoj metodi vrijednost zemljišta iznosi:

Zemljište 22.704,75 ili 3.068,21 €

Vrijednost kuće – zgrade
V = (5,11+0,55+0,55) x (5,61+0,55+0,55) x (4,72 + 4,72 + 1,60)/ 2 =
= 41,66 x 5,52 = 230, 01 m3
Grad Buje – Odluka o komunalnom doprinosu Sl. 3/19
Namjena građevine : kategorija 3.1. Jedno obiteljske i obiteljske kuće do max. 400 m² bruto razvijene površine s najviše dvije stambene jedinice (u kvadraturu uključeni i pomoćni objekti do 50 m²), za fizičke osobe koje grade za vlastite potrebe.
Zone : I zona Triban
Jedinična vrijednost KD = 70kn/m3
KD = 230,01 x70 kn/m3 = 16.100,70 kn

Vrijednost izvedenih kamenih zidova :
M2 – (5,11 +5,61 +0,55 +0,55) x 5,22 = 61 m2 x 80-100€/m2 = 61 x 90 = 5.490 €

Ukupno vrijednost kuće = 16.100,70 + 5490 x 7,40 = 16.100,70 + 40.626,00 =
Ukupno vrijednost kuće =

UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE = 56.726,10 kn
ZEMLJIŠTE + KUĆA = 22.704,75 +56.726,10 = 79.431,45 kn

Po slobodnoj ocjeni sudskog vještaka, ocjeni tržišta, atraktivnosti, te ponudi i potražnji za sličnim nekretninama sudski vještak smatra da se može postići stavljanjem na tržište prodajna cijena nekretnine od

80.000,00 kn

ili

10.810,81 €

Goran Galović dipl.ing.građ.
ovlašteni sudski vještak
i procjenitelj

3. Fotodokumentacija

4. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine i ovjera elaborata

U rujnu 2019. izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine – kuće u naselju Triban , Grad Buje. Mišljenje je sudskog vještaka nakon provedene procjene nekretnine da na dan vrednovanja 15.09.2019. prometna vrijednost nekretnine je :

80.000,00 kn

ili

10.810,81 €

Ovaj elaborat broj 2019-09-03 izrađen je u 2 (dva) primjerka za naručitelja, a u arhivi sudskog vještaka ostaje u elektronskom obliku. Elaborat ima ukupno 14 stranica zaključno sa ovom, bez priloga, a izrađen je na temelju narudžbe naručitelja od dana 20.09.2019.
Elaborat je izrađen od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke pri Županijskom sudu u Puli.

Goran Galović dipl.ing.građ.
ovlašteni sudski vještak
i procjenitelj

PRILOZI :

1. Imenovanje sudskim vještakom i procjeniteljem nekretnina
2. Vlasnički list
3. Posjedovni list
4. Izvod iz katastra