



CISSA EXPERT j.d.o.o.

Kružna 50, 10 000 Zagreb, MB: 04560175, OIB: 63739500232
Žiro račun: Erste Bank d.d., IBAN: HR3624020061100786517
Telefon : +385 (01) 301 04 08, Mobitel: +385 (098) 418 218



Naručitelj:	STJEPAN ŠABIĆ, Braće Domany br. 8, 10 000 Zagreb Škuncini stani Sajužnji 6, 53 297 Novalja
Građevina:	Stambena zgrada, Škuncini stani, Gajac, Novalja
Lokacija:	k.č.br. 1825/97, k.o. Novalja
Vrsta elaborata:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Oznaka elaborata:	ZČ-03-09/21
Izradio:	Zdenko Čiček, ing. građ. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Datum:	17. rujna 2021

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE	
Naručitelj procjene	Stjepan Šabić
Adresa nekretnina	Škuncini stani Sajužnji, Novalja
Vrsta nekretnine	Stambena zgrada apartmanskog tipa
zk.ul.br.	2931
k.o.	Novalja
Posjedovni list broj	3117
k.č.br.	1825/97
k.o.	Novalja
Ukupna površina parcela	415 m2
Neto korisna površina objekta	358,25 m2
Obujam	1.172,68 m3
Vrijednost zemljišta	251.338 Kn ili 33.643 EUR
Vrijednost stambene zgrade	3.421.806 Kn ili 458.030 EUR
Vrijednost komunalnih davanja	114.782 Kn ili 15.364 EUR
Vrijednost priključaka	230.000 Kn ili 30.787 EUR
Vrijednost vanjskog uređenja	84.160 kn ili 11.265 EUR
Tržišna vrijednost nekretnine	4.102.086 HRK ili 549.090 €
Troškovi građenja i opremanja (etalonska cijena građenja NN 59/2020)	6.000,00 HRK/m2
Legalitet	DA (vlasništvo)
Građevinska dozvola	Da
Uporabna dozvola	Ne
Stanje građevine	Dovršeno- održavano
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost kat. i grunt. sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	2020
Energetki certifikat	NE
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE	
Položaj (Lokacija)	Vrlo dobra
Katnost zgrade	Prizemje + 1. Kat + 2. Kat + Potkrovlje
Održavanje zgrade	Novogradnja
Održavanje okoliša	Održavano
Datum vrednovanja	16.09.2021
Datum kakvoće	16.09.2021
Tečaj primijenjen na dan procjene (srednji HNB)	7,470695

1. UVOD

OPĆENITO

Na zahtjev naručitelja **STJEPANA ŠABIĆA**, Zagreb, Braće Domany br. 8, OIB: , potpisani vještak izvršio je očevid na predmetnoj lokaciji, dana 15.09.2021, na adresi Škuncini stani Sajužnji u Novalji, građevine stambene zgrade apartmanskog tipa sagrađene na k.č.br. 1825/97, k.o. Novalja

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 16. rujna 2021. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu. Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 16. rujna 2017. koji je iznosio 1 EUR = 7,470695 Kn. U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obaveza predpostavlja izradu procjenidbenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije i očevida stvarnog stanja nekretnine na licu mjesta dana 16. rujna 2021

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine – predmetne stambene zgrade i pripadajućeg zemljišta na dan vrednovanja procjene.

Procjembeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

2.1. Metoda procjene

Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN105/15)

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

(1) Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

(2) Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

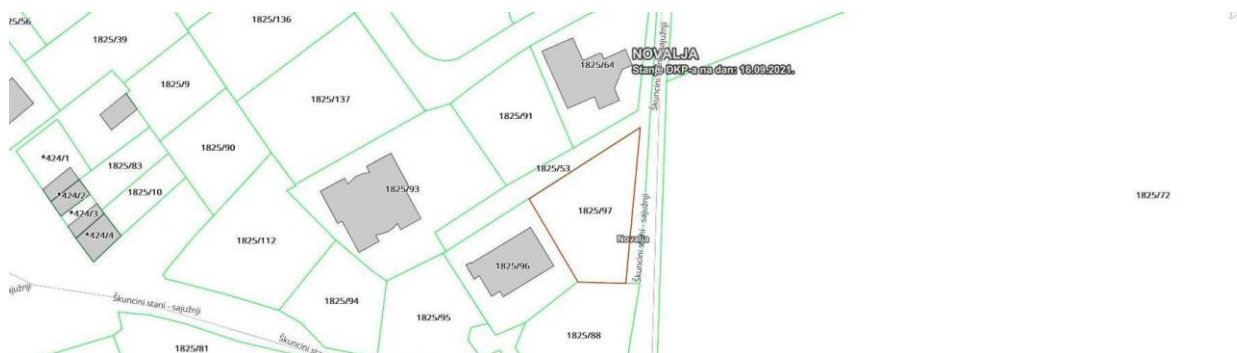
(3) Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

2.2. Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je Troškovna metoda za procjenu predmetnog stana, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

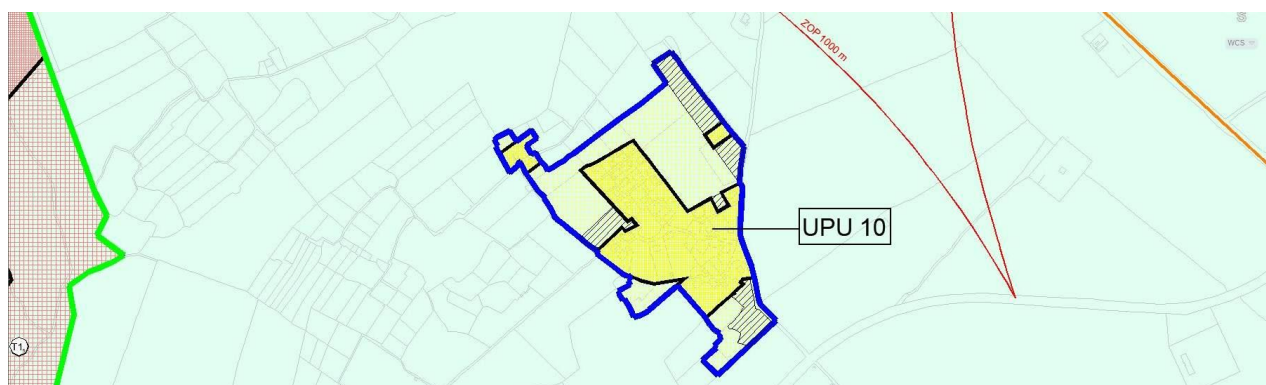
OPĆI PODACI

Lokacija



Procjenjivana nekretnina, obiteljska kuća, nalazi se u Novalji, predio Škuncini stani na adresi Škuncini stani Sajužnja u izgrađenom dijelu naselja Novalja – Gajac – Škuncini stani -sjever.

Lokacijski je dobro pozicionirana s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira niska izloženost utjecajima zagađenosti i buke. Pogodna je za sadašnju namjenu povremeno stanovanje.



Prema PPU Grada Novalje za lokaciju je predviđena izrada UPU br. 10 koji je u fazi donošenja.

Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom nekretninom predloženi su verificirani izvadci iz zemljišne knjige, zemljišno-knjižni odjel Pag, Općinskog suda u Zadru, (uložak br. 2931, k.o. Novalja)

Komentar legaliteta

Nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, posjeduje građevinsku a nije ishođena uporabna dozvola. Građevina je legalna.

Za potrebe procjene koristiti će se površina dobivena od naručitelja i podataka prikupljenih očevitom na licu mjesta.

2.3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

BN Komentar 30.06.2021.

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

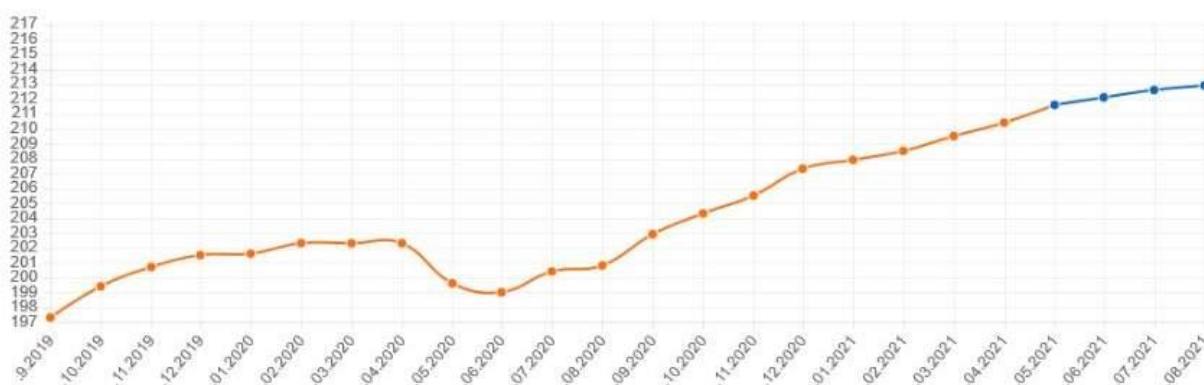
Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

BN Index

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



BN indeks 05/2021

211,6

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,54%

Promjena u odnosu na godinu dana

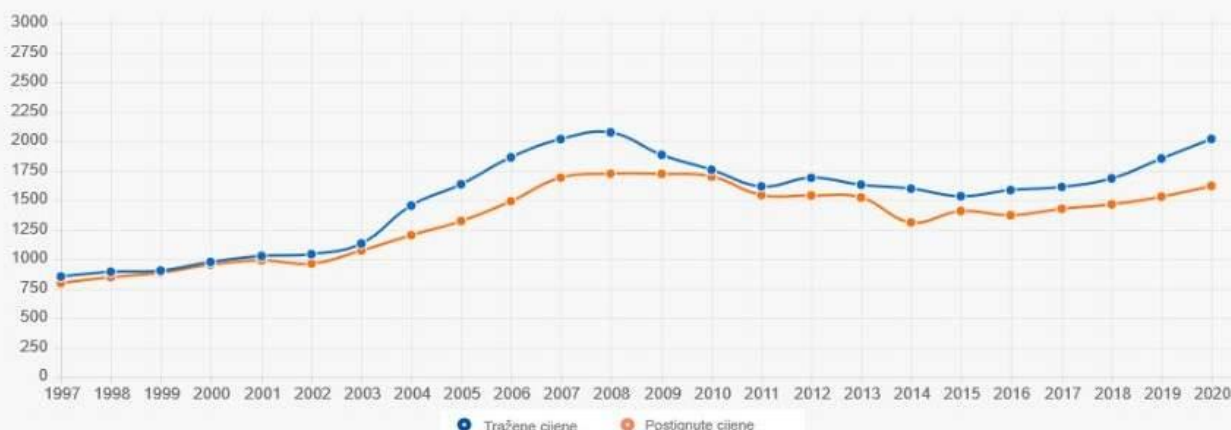
5,99%

U odnosu na početak godine

1,98%

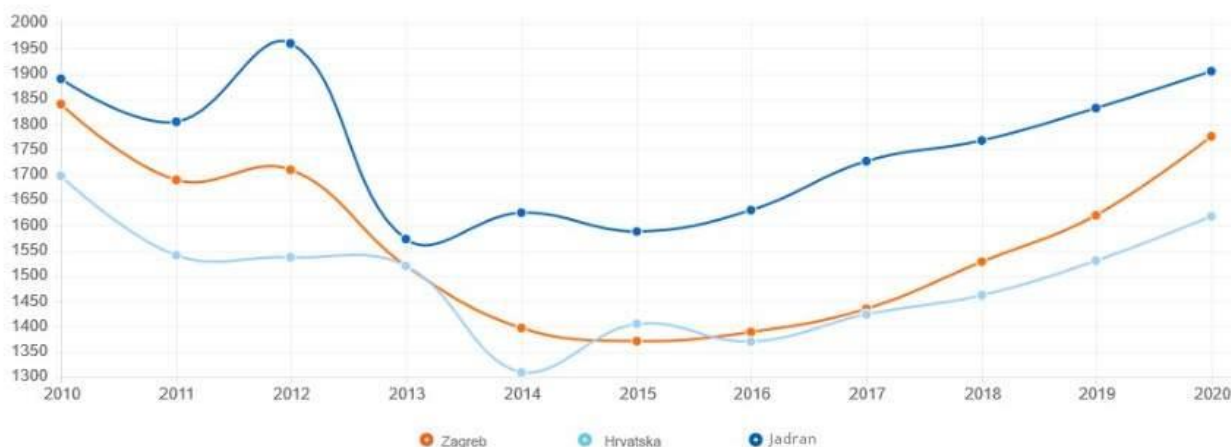
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN broj: 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN broj: 105/15)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, Zagreb, svibanj 2007
- HRN ISO 9836:2002 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN broj: 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN broj: 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13 i 147/14)
- Zakon o gradnji (NN broj: 153/13)
- HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN broj: 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 107/14)

- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Podaci o prometnoj vrijednosti nekretnina sa portala e-Nekretnine MPUG
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „MSI cijene“
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja (NN broj: 59/2020)

2.5. IMOVINSKO - PRAVNI STATUS

Predmetna nekretnina upisana je u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Pag, katastarska općina Novalja u :

z.k.ul.br. 2931 I to u "A" posjedovnica

1. z.k.č.br. 1825/97 PAŠNJAK ŠKUNCA STANI	površine 415 m ²
UKUPNO :	415 m ²

U "B" Vlastovnica, upisano je vlasništvo u korist

1. Vlasnički udio 1/1 STJEPAN ŠABIĆ, ZAGREB, BRAĆE DOMANY 8

U teretovnici "C" ima više upisa odnosnih na založna prava I ovrhu.

U Posjedovnom listu br. 3117, k.o. Novalja upisano je :

Udio 1/1 STJEPAN ŠABIĆ, BRAĆE DOMANY 8, ZAGREB

Podaci o katastarskim česticama

k.č.br. 1825/97 KANAT	pašnjak	površine 415 m ²
Ukupna površina katastarskih čestica		415 m ²

Iz navedenih podataka vidimo da stanje u katastarskom operatu I zemljišnim knjigama JE USKLAĐENO.

2.6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

2.6.1. Stambena zgrada apartmanskog tipa za povremeno stanovanje

Predmetna nekretnina u Novalji, nalaze se na urbaniziranom dijelu naselja Novalja na putu Škuncini stani Sajužnji, koji vodi od naselja Gajac prema Slatinskoj ulici u Novalji. Parcela je unutar pomorskog pojasa 1000 m. Parcela je u ograđene kamenim suhozidom, a ima pristup na imenovanu javno prometnu površinu, a cijelom frontom prema javnoj površini formiran je ulaz I 10 parkirnih mjesta. Na parceli k.č.br. 1825/97, k.o. Novalja izgrađena je stambena zgrada apartmanskog tipa koja služi za povremeno stanovanje. Za građevinu je izdana pravomoćna građevna dozvola, ali nije proveden tehnički pregled I izdana uporabna dozvola. Građevina nije upisana u katastarski operat I zemljišne knjige. Lokacija je pogodna za postojeću namjenu (povremeno stanovanje).

2.6.2. Priključci

Građevina ima :

- pristup na javno prometnu površinu - makadam
- priključak na javnu vodovodnu mrežu
- priključak na električnu mrežu
- kanalizacije – priključak na vlastitu septičku jamu
- telefon i internet

Procjena 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.

Poštena ili fer vrijednost se koristi u dva određena ali međusobno različita konteksta. Ako se određuje za potrebe financijskog izvještavanja, tada je definicija , a prema IFRS 13: Cijena koja bi se mogla postići prilikom prodaje imovine ili koja se plaća kako bi se izvršio prijenos obaveza regularnim transakcijama između učesnika na tržištu, na dan procjene (tj. izlazna cijena).

Ako se procjena radi u druge svrhe , a ne za potrebe financijskog izvještavanja , tada se poštena ili fer vrijednost tumači drukčije od tržišne vrijednosti. Za razliku od tržišne vrijednosti, fer vrijednost predstavlja procjenu fer iznosa novčane transakcije za nekretninu , između dvije voljne strane za kupoprodaju pod određenim okolnostima, gdje nekretnina ne mora obavezno biti izložena naprodaju na otvorenom tržištu. Obično se radi o osobama koje su u nekom poslovnom (najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu. Procijenjena vrijednost mora biti takva da se niti jedna strana ne osjeća oštećenom. Poštena ili fer vrijednost manja je ili jednaka tržišnoj vrijednosti.

Poštena vrijednost zemljišta i građevina određenja je tržišno provjerljivim parametrima iako nema tržišne potvrde njene ukupne vrijednosti. Izračun poštene vrijednosti vrši se izračunom **vrijednosti zamjenske nekretnine** (Replacement Cost Method).

2.6.3. Konstrukcija i zatečeno stanje

NAMJENA	Stambena zgrada apartmanskog tipa
NAČIN IZGRADNJE	Samostojeći objekt
BROJ ETAŽA	Prizemlje, 1. kat, 2. kat i potkrovlje
KONSTRUKCIJA	nosiva konstrukcija: zidana blok opekom 25 cm stropna konstrukcija: polumontažni sistem FERT debljine gredica 16 cm s tlanom betonskom pločom 5 cm.

KONSTRUKCIJA	Pregradni zidovi – Knauf gipskartonske ploče krovnna kostrukcija: dvostrešna izolirana, s pokrovom od crijepa tipa mediteran, iznutra podgled od gips kartonskih ploča fasade: izolirane kamenom vunom, te završna obrada mineralna žbuka vanjske limarija : eloksirana unutarnja bravarija – crna bravarija - bojana
INSTALACIJE	elektroinstalacije 220 V, instalacija tople I hladne vode, instalacija kanalizacije, telefona I interneta
ODRŽAVANJE	dobro
PODOVI	parket - sobe, hodnik ker. pločice – sanitarni čvorovi, hodnici, kuhinja
ZIDOVI	žbuka - svi prostori boja - svi prostori keramika u sanitarnim čvorovima I kuhinji
STROPOVI	žbuka - svi prostori boja - svi prostori
STOLARIJA	prozori: - PVC izo staklo dvostruko vrata: - drvena, puna i ostakljena, jednokrlna
SANITARIJE	umivaonici, wc-školjka, kotlić, tuš kade, bojler za toplu vodu
GRIJANJE - HLAĐENJE	Klima – split sistem
OPĆE STANJE NEKRETNINE	DOBRO

3. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH KARAKTERISTIKA

Prema dobivenoj dokumentaciji od strane naručitelja, „ GLAVNI PROJEKT – ARHITEKTURA – MAPA1“ TD 32/2007, izrađene po glavnom projektantu Marku Cvjetku dipl.ing.arh. tvrtke AG PLANUM d.o.o., Zagreb, Sv. Mateja 85, izveden je iskaz površina po etažama, rekapitulacija površina, izračun bruto volumena i tlocrtnih površina kako slijedi :

Netto korisna površina (NKP) Prema izmjeri na licu mjesta proizlazi:

PRIZEMLJE – ZAJEDNIČKI PROSTOR NKP m2			
	P m2	Koef.	Površina m2
Ulaz – stubišni prostor	9,74	1,00	9,74
PRIZEMLJE NKP m2			
STAN 1			
Dnevni boravak + kuhinja + blagovaonica	21,62	1,00	21,62
Kupaonica - WC	4,26	1,00	4,26
Soba 1	7,10	1,00	7,10
Soba 2	9,53	1,00	9,53
Terasa natkrivena	4,76	0,50	2,38
UKUPNO STAN 1			44,89 m2
STAN 2			
Hodnik	5,06	1,00	5,06
Kupaona WC	4,26	1,00	4,26
Soba 1	7,10	1,00	7,10
Soba 2	9,53	1,00	9,53
Dnevni boravak + kuhinja + blagovaonica	16,00	1,00	16,00
Terasa natkrivena	6,36	0,50	3,18
UKUPNO STAN 2			45,13 m2
PRIZEMLJE UKUPNO			99,76 m2
1. KAT NKP m2			
Stubišni prostor	9,58	1,00	9,58
STAN 3			
Dnevni boravak + kuhinja + blagovaonica	21,62	1,00	21,62
Kupaonica - WC	4,26	1,00	4,26
Soba 1	7,10	1,00	7,10
Soba 2	9,53	1,00	9,53
Terasa natkrivena	4,76	0,50	2,38
UKUPNO STAN 3			44,89 m2
STAN 4			
Hodnik	5,06	1,00	5,06
Kupaona WC	4,26	1,00	4,26
Soba 1	7,10	1,00	7,10
Soba 2	9,53	1,00	9,53
Dnevni boravak + kuhinja + blagovaonica	16,00	1,00	16,00
Terasa natkrivena	6,36	0,50	3,18
UKUPNO STAN 4			45,13 m2
1. KAT UKUPNO			99,60 m2
2. KAT NKP m2			
Stubišni prostor	9,58	1,00	9,58
STAN 5			
Dnevni boravak + kuhinja + blagovaonica	21,62	1,00	21,62
Kupaonica - WC	4,26	1,00	4,26
Soba 1	7,10	1,00	7,10
Soba 2	9,53	1,00	9,53
Terasa natkrivena	4,76	0,50	2,38
UKUPNO STAN 5			44,89 m2

STAN 6			
Hodnik	5,06	1,00	5,06
Kupaona WC	4,26	1,00	4,26
Soba 1	7,10	1,00	7,10
Soba 2	9,53	1,00	9,53
Dnevni boravak + kuhinja + blagovaonica	16,00	1,00	16,00
Terasa natkrivena	6,36	0,50	3,18
UKUPNO STAN 6			45,13 m2
2. KAT UKUPNO			99,60 m2
POTKROVLJE NKP m2			
Glavni podest	2,70	1,00	2,70
STAN 7			
Dnevni boravak + kuhinja + blagovaonica	16,46	1,00	16,46
Kupaonica - WC	2,00	1,00	2,00
Soba	8,00	1,00	8,00
Balkon	4,76	0,25	1,19
UKUPNO STAN 7			27,66 m2
STAN 8			
Dnevni boravak + kuhinja + blagovaonica	16,46	1,00	16,46
Kupaona WC	2,00	1,00	2,00
Soba	8,88	1,00	8,88
Balkon	6,36	0,25	1,59
UKUPNO STAN 7			28,93 m2
POTKROVLJE UKUPNO			59,29 m2

REKAPITULACIJA POVRŠINA m2	
PRIZEMLJE	99,76
1. KAT	99,60
2. KAT	99,60
POTKROVLJE	59,29
UKUPNO	358,25

ISKAZ VOLUMENA

ETAŽA	VOLUMEN	BVO m3
PRIZEMLJE	114,44 x 2,80 + 4,76 + 6,36	331,55
1. KAT	114,44 x 2,80	320,43
2. KAT	114,44 x 2,80	320,43
POTKROVLJE	114,44 x 1,75	200,27
UKUPNO		1.172,68

NKP = 358,25 m2

BVO = 1.172,68 m3

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta te utvrđivanje slijedećih vrijednosti :

NOVE - građevinske vrijednosti **Ng** s cijenom izvedbe radova u trenutku procjenjivanja tj. u mjesecu rujnu 2021. godine

SADAŠNJE - građevinske vrijednosti **Sg** uz odbitak amortizacije tj. umanjenja vrijednosti zbog starosti i stanja održavanja objekata, te neprimjerenosti za funkcionalno stanovanje

PROMETNE - građevinske vrijednosti **Pg** tj. tržišne vrijednosti nekretnina u trenutku procjenjivanja

Geometrijski podaci o prostoru : Izvedeno stanje – dovršeno – oštećeno - neodržavano

NKP = 358,25 m²

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjenja zbog starosti i trošnosti objekta (**Sg = Ng – U**)

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema Podatku o etalonskoj cijeni gradnje, propisanu od strane Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva (važeći NN 59/20), koje je i danas na snazi i prema tržišnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji. U jediničnoj cijeni obuhvaćena je vrijednost pripreme zemljišta, gradnje, komunalnih priključaka, projektiranja i nadzora ostalih troškova. Koeficijent izgrađenosti predstavlja dovršenost svih radova predviđenih etalonskom cijenom građenja.

Ng : NKP x Cj x %

Cj – 6.000,00 Kn/m²

Prema članku 17. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, nakon utvrđivanja fer tržišne vrijednosti, potrebno je odrediti održivi gospodarski vijek uporabe objekta. U pravilu za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja.

Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina procjenjuje se prema vrsti i obilježjima građevine, a osobito uzimajući u obzir način gradnje.

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema *postupku faktora korištenja (FK)* kao stupnja uporabivosti 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.

FK MATRICA ZA STAMBENU ZGRADU APARTMANSKOG TIPA - NOVOGRADNJA

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • dobro oblikovanje • oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

STAMBENA GRAĐEVINA - APARTMANSKOG TIPA - NOVOGRADNJA 2019		
Cj stambena namjena = 6.000,00 Kn/m ²	6.000,00	
Nova građevinska vrijednost Ng = NKP x Cj1	358,25	2.149.500,00
Starost građevine (G)	godina	1.
Održivi vijek korištenja (OVK) – prilog 9.	godina	80
Preostali vijek korištenja (OVK - G)	godina	79
Faktor korištenja – odabrani iz FK matrice	FK	2
Relativna starost (G/OVK)	80%	1,25%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) – Prilog 10	100%	64
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	godina	16
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)	%	20%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE Nv -(NV X linearni otpis)		1.719.600,00

VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

Temeljem Zakona o komunalnom gospodarstvu (članak 25. stavak 1.) koji glasi: "Komunalni doprinos plaća se po m² bruto razvijene površine građevine koja se može izgraditi na građevinskoj parceli" i temeljem Odluke o komunalnom doprinosu, koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Novalje dana 24. siječnja 2019. godine, prema članku 7. predmetna lokacija svrstana je u III. Zonu građevinskog područja (sva ostala naselja), a prema članku 8., Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa iskazane u kunama po m³ građevine za III. Zonu iznosi **92,00 Kn/m³**

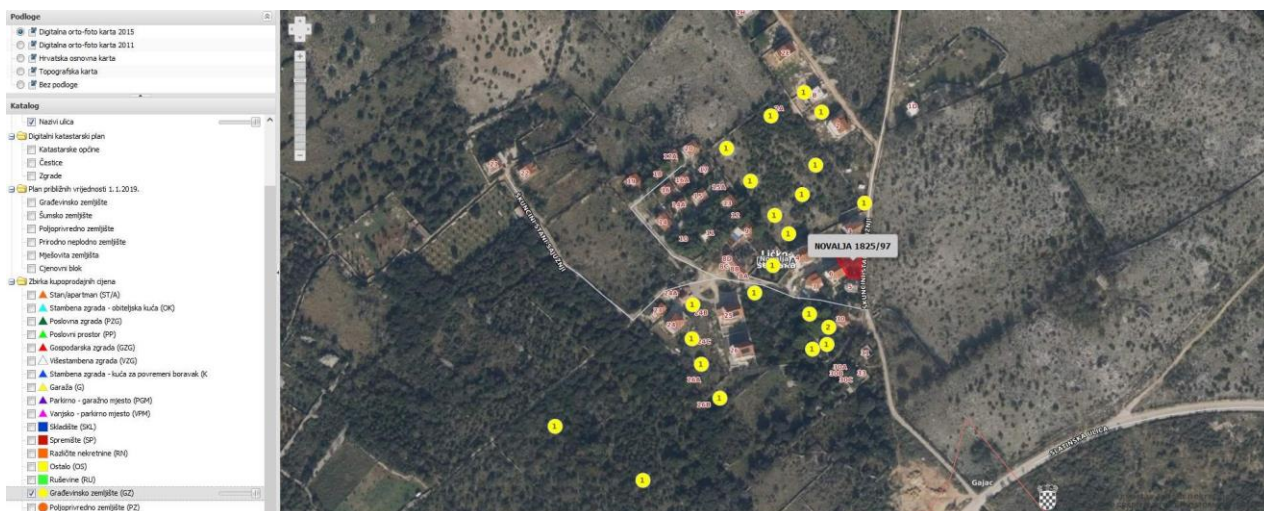
Zakonom o financiranju vodnog gospodarstva (NN br. 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17; u nastavku: Zakon) propisana je obveza plaćanja vodnog doprinosa. Navedeni se doprinos plaća na gradnju građevina, a obveznici su investitori u smislu propisa o gradnji.

Osnovica za plaćanje doprinosa je prostorni metar. Uredbom o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN br. 73/2020-1414) izmijenjena je visina vodnog doprinosa te visina navedenog doprinosa iznosi Zona „A“, za stambene građevine za povremeno stanovanje iznosi **7,88 kn/m³**.

VRSTA TROŠKA	BVO (m3)	Cijena (kn/m ³)	Ukupno (kn)
	Komada		
Komunalni doprinos	1.172,68	90	105.541,20
Vodni doprinos ured	1.172,68	7,88	9.240,72
Priključak vode 8 vodomjera i vodomj. Okna	8,00	2500	20.000,00
Priključak kanalizacije s izradom šahtova	1,00	7500	7.500,00
Priključak struje 9 priključaka snage 4,6 kW	41,4	1.350,00 Kn/kW	202.500,00
UKUPNO :			344.781,92

PROCIJENJENA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:


Predmetna lokacija je unutar obuhvata građevinskog područja naselja Škuncini stani, te je time definirana kao građevinsko zemljište. Za predmetnu lokaciju su pronađene usporedbe u okolici. Radi se o građevinskim zemljištima u neposrednom okruženju čiji promet nekretninama je evidentiran na portalu e-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Usporedne nekretnine su ISTIH KARAKTERISTIKA u odnosu na predmetnu lokaciju. Usporedba s pronađenim nekretninama izvedena je u odnosu na 1 m² zemljišta.



ID ZKC	Vrsta nekret.	ID PN (PU)	Vrsta ugovora	Datum transakcije	Površina m2	Ukupna Cijena	Cijena Kn/m2	Cijena EUR/m2
976860	Građ.zem.	3890095	Kupoprod.	06.09.2018	255	148.455,18	582,18	77,93
1198007	Građ.zem.	4164287	Kupoprod.	28.11.2019	281	133.784,94	476,10	63,73
1441389	Građ.zem.	4483375	Kupoprod.	06.05.2021	500	308.918,35	617,84	82,70
1451738	Građ.zem.	4495417	Kupoprod.	06.12.2019	540	297.330,32	550,61	73,70
1346176	Građ.zem.	4358316	Kupoprod.	15.10.2020	478	325.604,05	681,18	91,18
1116721	Građ.zem.	3838217	Kupoprod.	15.06.2018	277	110.623,83	399,36	53,46
PROSJEČNA CIJENA							551,21	73,78

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje - Zemljište

Međuvremensko izjednačenje izvodi se temeljem hedonističkih indeksnih nizova preuzetih od Državnog zavoda za statistiku

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾											
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ <i>Indices (Ø 2015 = 100)²⁾</i>						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromje <i>Quarterly rates of change, % (previous quarter = 10</i>			
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0

R.b.	Datum kupoprod.	Jed. cijena (Kn/m2)	HNB – hedon.			C1 (%)	C1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
			kupoprod	Sada	k			
1.	3Q18	582,18	112,2	132,80	1,18	689,07	92,24	-14
2.	4Q19	476,10	120,35	132,80	1,10	525,36	70,32	13
3.	2Q21	617,84	132,8	132,80	1,00	617,84	82,70	-2
5.	4Q19	550,61	120,35	132,80	1,10	607,57	81,33	0
6.	4Q20	681,18	127,61	132,80	1,04	708,88	94,89	-17
7.	2Q18	399,36	109,33	132,80	1,21	485,10	64,93	20
SADAŠNJA TRŽNA CIJENA						605,63	81,07	

Prema prikazanom u gornjoj tabeli, vidljivo je da nema posebnih odstupanja od prosječne cijene, odnosno da su odstupanja od – 14 % od + 20 %, apsolutne vrijednosti prosjeka

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti utvrđuju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina.

Prosječna cijena 605,63 Kn/m2 +/- 30%

max. 30 % = 787,33 Kn/m2

min. 30 % = 423,94 Kn/m2

Prema prikazanom sve dobivene cijene su unutar vrijednosti prosjeka od 30 %, te se daljnja evaluacija vrijednosti neće vršiti.

Utvrđena prosječna cijena građevinskog zemljišta iznosi **605,63 Kn/ m2 ili 81,07 EUR/ m2**

UTVRĐIVANJE CIJENE ZEMLJIŠTA

k.o. Novalja	Površina zemljišta (m2)	Cijena (kn/m2)	Ukupno (kn)	Cijena €/m2	Ukupno EUR
k.č.br. 1825/97	415	605,63	251.338,43	81,07	33.643,25
UKUPNO :			251.338,43		33.643,25

PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA

Parcela je nepravilnog oblika, u laganom padu, ogradaena kamenim suhozidom, dok je s ulične strane formiran pješački ulaz i deset (10) parkirnih mjesta. Kameni ogradni zidovi su prosječne visine 110 cm. Ukupna dužina ogradnih kamenih zidova je cca 73 m1.

Procjena vrijednosti vanjskog uređenja neće se obrađivati će se po posebnim elementima vanjskog uređenja već integralno po površini građevinske parcele umanjene za tlocrtnu površinu objekta . Ukupna površina parcela iznosi 415 m², a površina ispod stambenog objekta je TP = 114,43 m² te je preostala površina parcele iznosi 415 – 114,43 = 300,57 m².

NOVA VRIJEDNOST integralno $N_v = 300,57 \text{ m}^2 * 350,00 \text{ Kn/m}^2 = 105.199,50 \text{ Kn}$

$S_v = N_v \times (1 - 0,20) = 84.159,60 \text{ Kn}$

REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

ELEMENTI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	(Kn)	(€)
1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	251.338,43	33.643,25
2. VRIJEDNOST STAMBENE ZGRADE	1.934.550,00	258.951,81
3. VRIJEDNOST KOMUNALNIH DAVANJA	114.781,92	15.364,29
4. VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	230.000,00	30.786,96
5. VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA	84.159,60	11.265,30
UKUPNA SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST	2.614.829,95	350.011,61

Rekapitulacija nove i sadašnje, tržišne vrijednosti s geometrijskim podacima

NAZIV NEKRETNINE	VRSTA VRIJEDNOSTI	VRIJEDNOST (Kn)	NKP (m²)	JEDINIČNA CIJENA (Kn/ m²)
ZEMLJIŠTE	S_v	251.338,43	358,25	701,57
KOMUNALNA DAVANJA	S_v	344.781,92	358,25	962,41
ZGRADA	N_v	2.149.500,00	358,25	6.000,00
	S_v	1.934.550,00		5.400,00
VANJSKO UREĐENJE	N_v	105.199,50	358,25	293,65
	S_v	84.159,60		234,92
UKUPNO	N_v	2.850.819,85	358,25	7.957,63
	S_v	2.614.829,95		7.298,90

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI (TROŠKOVNA METODA)

Procijenjena vrijednost nekretnina proračunata po statičkoj metodi nije prihvatljiva metoda procjene vrijednosti nekretnina za potrebe određivanja okvirne kupoprodajne cijene.

Za potrebe određivanja okvirne kupoprodajne cijene potrebno je procijeniti sadašnju tržišnu vrijednost nekretnina koja može pokazati porast ili pad vrijednosti u odnosu na procijenjenu

građevinsku vrijednost što ovisi o mnogobrojnim čimbenicima i specijalnim interesima kupca i prodavatelja kao što su:

- vrsta i namjena građevine
- veličina i frekventnost prometa ili korisnika
- kupovna moć potencijalnih kupaca
- stanje ponude i potražnje kao jedan od najvažnijih čimbenika koji utječe na formiranje cijene
- kreditna politika te politička situacija
- prostorna i razvojna mogućnost lokacije
- učestalost prometa nekretnina toga tipa u određenom vremenu na određenoj lokaciji.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom dobiva se izračunom vrijednosti novosagrađene nekretnine i njenim umanjnjem uslijed vremenskog utjecaja na trošnost objekta, konstrukciju, završne radove, obrtničke radove, obrtničke radove i instalacije u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta. Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP i jedinične cijene građenja za tipski objekt. Sadašnja vrijednost prostora računa se prema izrazu

$$Stg = Sgv \times Fkp \times Fp \times Fki \times F \text{ lx } Fpp$$

Faktori koji determiniraju tržišnu vrijednost nekretnine :

Fl	faktor lokacije
Fkp	faktor korisne površine
Fkv	faktor kvalitete izgradnje
Fu	faktor usklađenosti s prostorno planskom dokumentacijom
Fi	faktor izgrađenosti
Fpp	faktor ponude i potražnje

Fl	(0,70 do 1,50)	ovisi o području, makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju i frekvenciji korisnika ili klijenata
Fkp	(0,80 do 1,20)	ovisi o korisnoj površini nekretnine
Fkv	(0,20 do 1,50)	ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u RH, te o kvaliteti ugrađenog materijala i opreme
Fu	(0,00 do 1,00)	usklađenost, odnosno odstupanje od građevinske dozvole, prostornog plana i urbanističkih uvjeta, upisa u katastru i zemljišniku, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnost ili nemogućnost legalizacije građevine
Fi	(0,10 do 1,00)	ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u RH
Fpp	(0,20 do 2,00)	ovisno o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu

SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE								
KVP	Csg (kn)	Fl	Fkp	Fkv	Fu	Fi	Fpp	St (kn)
358,25	7.298,90	1,10	1,05	1,05	1,00	1,03	1,10	3.421.805,70

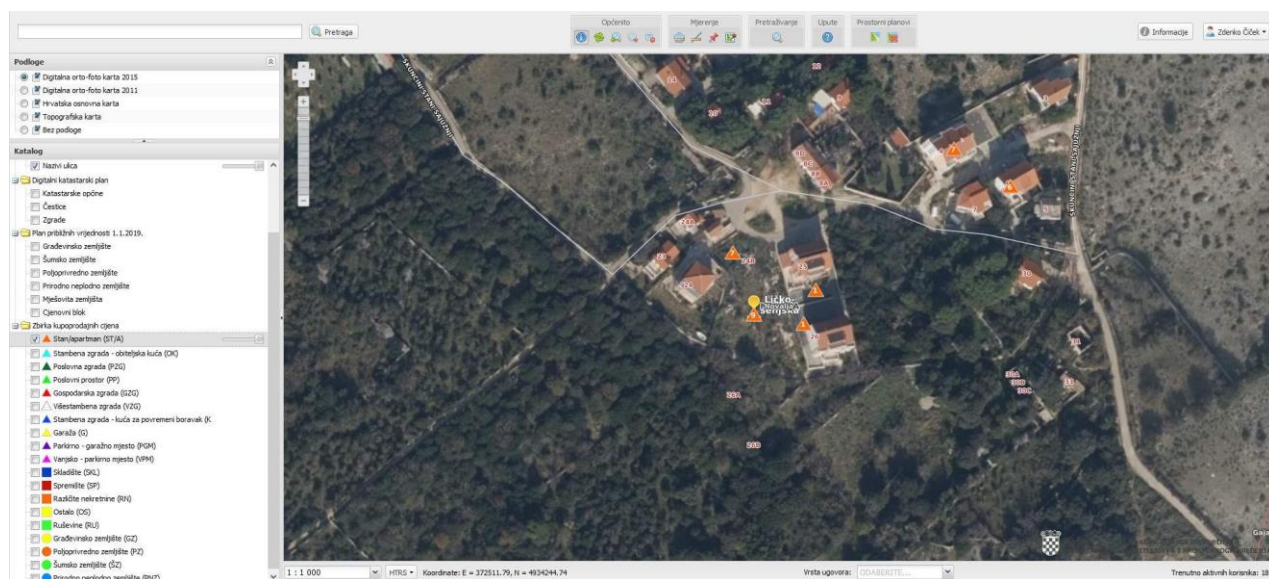
ELEMENTI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	(Kn)	(€)
1. VRIJEDNOST GRAĐEVINE	3.421.805,70	458.030,44
2. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	251.338,43	33.643,25
3. VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA	84.159,60	11.265,30
4. DOPRINOSI I PRIKLJUČCI	344.781,92	46.151,25
UKUPNA TRŽNA VRIJEDNOST	4.102.085,65	549.090,23

Neko prodajna površina zgrade = 44,80 + 45,13 + 44,89 + 45,13 + 44,89 + 45,13 + 27,66 + 28,93 =
Npp = 326,65 m²

Vrijednost zgrade po m² Npp = $4.102.085,65 \text{ Kn} / 326,65 \text{ m}^2 = 12.555,05 \text{ Kn/m}^2$
 $549.090,23 \text{ EUR} / 326,65 \text{ m}^2 = 1.680,97 \text{ €/m}^2$

Analiza cijene apartmana

U neposrednom okruženju evidentirana je prodaja apartmana



ID ZKC	Vrsta nekret.	ID PN (PU)	Vrsta ugovora	Datum transakcije	Površina m2	Ukupna Cijena	Cijena Kn/m2	Cijena EUR/m2
1466023	Apartman	4514118	Kupoprod.	17.06.2021	39,83	561.360,00	14.093,90	1.886,56
1507040	Apartman	4566248	Kupoprod.	17.09.2021	56,37	710.392,04	12.602,31	1.686,90
1476644	Apartman	4528288	Kupoprod.	22.07.2021	34,15	413.067,98	12.095,69	1.619,09
1372119	Apartman	4397857	Kupoprod.	29.12.2020	32,73	437.079,06	13.354,08	1.787,53
1387933	Apartman	4393327	Kupoprod.	11.12.2020	47,62	527.093,86	11.068,75	1.481,62
1406616	Apartman	4441390	Kupoprod.	22.03.2021	56,49	704.000,00	12.462,38	1.668,17
PROSJEČNA CIJENA							12.612,85	1.688,31

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje - Zemljište

Međuvremensko izjednačenje izvodi se temeljem hedonističkih indeksnih nizova preuzetih od Državnog zavoda za statistiku

R.b.	Datum kupoprod.	Jed. cijena (Kn/m2)	HNB – hedon.			C1 (%)	C1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
			kupoprod	Sada	k			
1.	2Q21	14.093,90	132,8	132,80	1,00	14.093,90	1.886,56	-10
2.	3Q21	12.602,31	132,8	132,80	1,00	12.602,31	1.686,90	1
3.	2Q21	12.095,69	132,8	132,80	1,00	12.095,69	1.619,09	5
5.	4Q20	13.354,08	127,61	132,80	1,04	13.897,20	1.860,23	-9
6.	4Q20	11.068,75	127,61	132,80	1,04	11.518,92	1.541,88	10
7.	1Q21	12.462,38	132,8	132,80	1,00	12.462,38	1.668,17	2
SADAŠNJA TRŽNA CIJENA						12.778,40	1.710,47	

Prema prikazanom u gornjoj tabeli, vidljivo je da nema posebnih odstupanja od prosječne cijene, odnosno da su odstupanja od – 10 % od + 10 %, apsolutne vrijednosti prosjeka

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti utvrđuju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih apartmana.

Prosječna cijena 12.778,40 Kn/m2 +/- 30%

max. 30 % = 16.611,92 Kn/m2

min. 30 % = 8.944,88 Kn/m2

Prema prikazanom sve dobivene cijene su unutar vrijednosti prosjeka od 30 %, te se daljnja evaluacija vrijednosti neće vršiti.

Utvrđena prosječna cijena građevinskog zemljišta iznosi **12.778 Kn/ m2** ili **1.710 EUR/ m2**

KORELACIJA

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad procjenjenom nekretninom, stambenom zgradom apartmanskog tipa, izgrađene na k.č.br. 1825/97, k.o. Novalja, na adresa Škuncini stani – Sajužnja

Prema prikazanoj analizi utvrđuje se da je tržišna vrijednost zgrade sa 8 apartmana izgrađene na k.č.br. 1825/97, k.o. Novalja procjenjena na vrijednost od 4.102.085,65 Kn ili 549.090,23 Eur, što u odnosu na prodajne m2 apartna u površini od 326,65 m2 daje jediničnu prodajnu vrijednost apartmana od 12.558 Kn/m2 ili 1.681 €/m2, a što je niža cijena u odnosu na postignutu prosječnu cijenu apartmana u neposrednom susjedstvu od 12.778 Kn/m2 ili 1.710 €/m2

Mišljenje iznijeto u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja elaborata, priloga, drugih podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja.

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je **tržišna vrijednost nekretnine** kako je opisano naprijed, predstavljena je iznosom od :

4.102.086 Kn ili 549.090 EUR

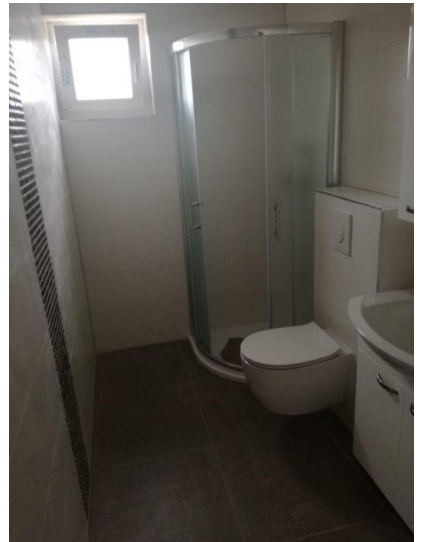
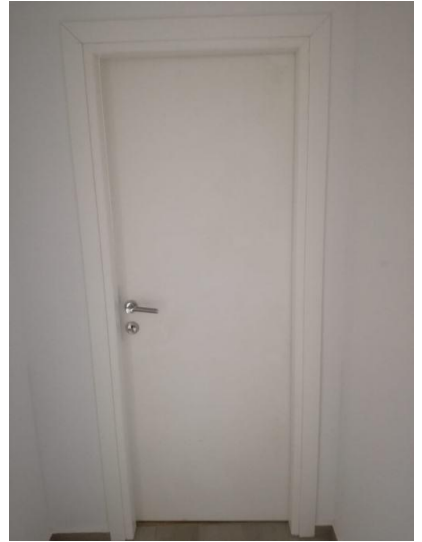
Zagreb, 16.09.2021 godine

IZRADIO :
Dipl.ing. građ.Zdenko Čiček
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

PRILOZI

- | | |
|-------------|--|
| Prilog br.1 | Neslužbena kopija z.k.izvadka br. 2931, k.o. Novalja |
| Prilog br.2 | Prijepis posjedovnog lista br. 3117, k.o. Novalja |
| Prilog br.3 | FOTODOKUMENTACIJA |
| Prilog br.4 | RJEŠENJE O IMENOVANJU |





RJEŠENJE O IMENOVANJU