

PROVING d.o.o. za usluge projektiranja, vještačenja i procjene nekretnina

Blažičevo B 53, 51000 Rijeka

e-mail adresa: vedrana.mihelcic@gmail.com

BROJ ELABORATA: 34-I-2019

NARUČITELJ: **ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o. u stečaju**
Poreč, Partizanska 13
OIB: 16619843112

ADRESA NEKRETNINE: Gračišće, Istra

VRSTA NEKRETNINE: kuća

VRSTA ELABORATA:

P R O C J E M B E N I E L A B O R A T

stara kuća u rekonstrukciji na k.č.br. ZGR. 105/2 u k.o.Gračišće

1/2 dijela kuće na k.č. ZGR. 105/2 k.o. Gračišće → 97 m²

TRŽIŠNA VRIJEDNOST
NEKRETNINE: **221.000,00 kn**
 29.844,00 €

Izradila:

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene
nekretnina i ovlašteni inženjer građevinarstva
Rijeka, Blažičevo B 53

Rijeka, lipanj 2020.

Direktor:

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.

S A D R Ź A J :

1. Isprava
2. Uvod
3. Nalaz
4. Procjena vrijednosti nekretnine
5. Zaključak
6. Popis primijenjenih propisa, korištene stručne literature i izvora podataka
7. Foto – dokumentacija
8. Izjava procjenitelja

PRILOZI

- Indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku RH
- Zemljišnoknjižni izvadak
- Katastarska situacija na orto – foto podlozi
- Izvadak iz prostornog plana

2. UVOD

2.1. ZADATAK:

Povjereno mi je kao vještaku građevinske struke i procjenitelju nekretnina od strane Naručitelja, u prosincu 2018. g., izvršiti procjenu vrijednosti nekretnina koje su predmet stečajne mase, a ovim elaboratom procjenjuje se dio stare kuće u rekonstrukciji na k.č.br. ZGR. 105/2 upisana u zk.ul. 2331 u k.o. Gračišće, koja se nalazi u Gračišću u Istri.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine u zatečenom stanju, a sve temeljem očevida na terenu, analize dostupne dokumentacije, prikupljenih podataka, tržišnih i lokalnih uvjeta, te vlastitog iskustva.

Procjembeni elaborat izrađuje se u svrhu *prodaje* nekretnine *u stečajnom postupku*.

Nije predmet ovog elaborata geodetska provjera, imovinsko-pravna, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

2.2. PODACI O OČEVIDU:

Izvršila sam očevid na predmetnoj nekretnini dana 3. lipnja 2020. g., uz nazočnost predstavnika stečajnog dužnika, tijekom kojeg sam obavila pregled.

2.3. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE:

Dan vrednovanja: 20.02.2019.

Dan kakvoće: 20.02.2019.

3. NALAZ

3.1. OPĆE INFORMACIJE

U izradi procjene koristili su se zemljišnoknjižni izvadak, katastarska situacija, Prostorni plan uređenja Općine Gračišće (Sl. nov. Grada Pazina br. 17/04, 01/05, 13/07, 18/08 i 38/17), digitalni katastar na internetskim stranicama preglednika Geoportala, podaci iz eNekretnine, te u svrhu istoga, izvršio se uvid na licu mjesta dana 3. lipnja 2020.

Procjena tržišne vrijednosti rađena je prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 78/15, dalje ZPVN), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 105/15, dalje Pravilnik), Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, dalje ZVDSP), Zakona o zemljišnim knjigama (Nar. nov. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, dalje ZZK), Zakona o gradnji (Nar. nov. 153/13 i 20/17, dalje ZG) i Zakona o prostornom uređenju (Nar. nov. 153/13, 65/17, 114/18, dalje ZPU).

Pored cijena realiziranih prodaja nekretnina, za procjenu su također uzete u obzir i tržišne cijene koje vladaju na predmetnom području, te parametri i čimbenici koji utječu na visinu tržišne cijene nekretnina.

Čimbenici koji utječu na visinu tržišne cijene na dan procjene vrijednosti kod uobičajenog poslovnog kretanja ponude i potražnje su namjena područja u kojem se nalazi nekretnina, socijalno – gospodarski elementi, opća gospodarska situacija, tržište kapitala, iskoristivost u svrhu prihodovne koristi, položaj, okolina, urbanistički razvoj na lokaciji, oblik parcele, pristup, veličina, konfiguracija terena, raslinje, izvedena komunalna infrastruktura i instalacije te mogućnost priključenja na njih, udaljenost od mora, pogled.

Među najvažnijim čimbenicima koji utječu na prometnu vrijednost građevinske čestice je stanje dokumenata urbanističkog planiranja, te dopuštena namjena čestice, kao i sređenost imovinsko-pravnih odnosa odnosno stanje upisa vlasništva u zemljišnoj knjizi što je u ovom slučaju zadovoljeno.

Tržišna procijenjena vrijednost nekretnine data je posebno po m² kao i ukupna za čitavu površinu te je iskazana u kunama i u EUR-ima prema srednjem tečaju HNB-a na dan vrednovanja nekretnine.

Nakon izvršenog očevida na predmetnoj nekretnini, te uvida u predočenu mi dokumentaciju i temeljem svega iznijetog, podnosim slijedeći:

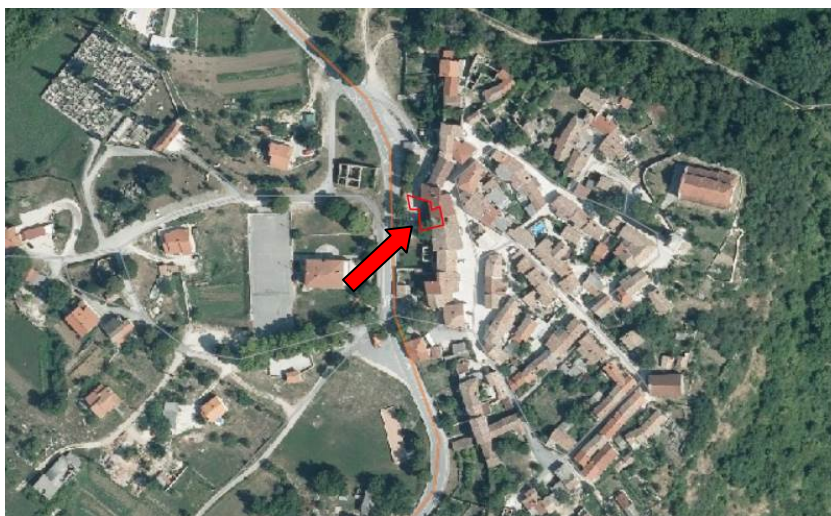
- **Nalaz zatečenog stanja i**
- **Procjenu vrijednosti nekretnine**

3.2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Neposrednim opažanjem ustanovljeno je slijedeće

Procjenjivana nekretnina nalazi se u Gračišću u središnjem dijelu Istre. Prema Prostornom planu uređenja Općine Gračišće (Sl. nov. Grada Pazina br. 17/04, 01/05, 13/07, 18/08 i 38/17), čestica se nalazi *u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja*.

Procjenjivana nekretnina nalazi se u centru Gračišća, povijesnog staroslavenskog gradića, uz zgradu Općine. Prilazi joj se sa zelene površine koja je u nastavku pješčanog platoa, na koji se prilazi neposredno sa državne ceste oznake D64.



Čestica je zgradna i na njoj je izgrađena stara kuća u nizu s ostalim kućama na susjednim česticama, a sve izvorne gradnje stare nekoliko stoljeća te su pod zaštitom kulturnog dobra. Kuća zauzima čitavu površinu zemljišta.

Katnosti je prizemlje plus dva kata. Tlocrt kuće je u obliku „L“. Kuća se prije 15-ak godina počela rekonstruirati te joj je izveden novi krov u skladu s izdanim uvjetima i suglasnošću nadležnog konzervatorskog odjela, dimnjak s olucima i žljebovima za oborinsku odvodnju od pocinčanog lima, a nakon toga je rekonstrukcija stala. Izgrađena je od kamenih vanjskih

nosivih zidova s ojačanjima oko otvora kamenim blokovima, kamenih svodova i nadvoja, međukatne drvene konstrukcije, rekonstruirane drvene krovne kose dvostrešne konstrukcije s pokrovom crijep, unutarnje kameno i drveno stubište s dotrajalom željeznom ogradom, nema stolarije osim starih dotrajalih raspucalih ulaznih vrata u prizemlju te dotrajale željezne škure na prozoru u prizemlju. Unutarnji zidovi su fino obrađeni i oličeni od nekada, ali kako nije bilo tekućeg održavanja i dapače sve je izloženo propadanju, tako su i završni slojevi derutni. Predmetna kuća sada, zatečena je u fazi izvedenosti između *konstrukcije I. i II. faze*. U dijelu je izvedene komunalne i elektro infrastrukture.

Iz vlasničkog lista vidljivo je da je kuća podijeljena na suvlasničke dijelove.

Kuća koja se procjenjuje, dio je stečajne mase koja se procjenjuje u svrhu stečajnog postupka, čiji Naručitelj je stečajni dužnik.

Tlocrtna bruto površina kuće kao i površina zemljišta je 194 m², korisna površina cjelokupne kuće je oko 466 m², a *korisna površina kuće **suvlasničkog dijela*** Naručitelja **233,00 m²**.

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI:

1. k.č. ZGR. 105/2

- OZNAKA	kuća
- POVRŠINA ČESTICE	194 m ² (upis u posjedovnom listu)
- Z.K. ULOŽAK BROJ	2331
- KATASTARSKA OPĆINA	GRAČIŠĆE
- SUVLASNIČKI DIO NARUČITELJA	1/2 → 97 m ²

4. PROCJENA

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANA

Procjena tržišne vrijednosti rađena je prema odredbama ZPVN-a i Pravilnika.

Navedeni Zakon čl. 23. predviđa, sukladno vrsti i namjeni nekretnine, tri metode i to: poredbenu metodu, prihodovnu metodu i troškovnu metodu.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, čiji je promet ostvaren najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procijenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja, tj. ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Također, najvažniji kriterij za identifikaciju kupoprodajnih cijena koje su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti jest značajno odstupanje od prosjeka odnosno vrijedi pravilo da su pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti one kupoprodajne cijene koje odstupaju više od $\pm 30\%$ od srednje (aritmetičke) vrijednosti, te se u svrhu istoga primjenjuje pravilo 2-sigma.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. Kako predmetna nekretnina nije u funkciji toga, ista metoda nije primjenjiva.

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja. Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu, provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjenih za starost i nedostatke, pripadajućih usputnih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda u prvom je 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. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Procjene troškovnom metodom koriste se i za utvrđenje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podaci nedostupni, što je ovdje slučaj.

U skladu s navedenim, za procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta odabrana je **poredbena** metoda, dok se za procjenu tržišne vrijednosti kuće odabire **troškovna** metoda.

Za procjenu predmetnog zemljišta koristila sam podatke iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (eNekretnine).

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama u vrijeme izvršene kupoprodaje nije bilo neuknjiženih tereta.

4.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

- POREDBENE NEKRETNINE

Odabrane čestice iz navedenih poredbenih kupoprodajnih ugovora, nalaze se u istoj općini, te u istoj ili susjednoj k.o. kao i procjenjivana te svojom lokacijom i ostalim karakteristikama pokazuju dovoljno podudarnih obilježja s predmetnom.

- PRILAGODBA VRIJEDNOSTI:

Poredba se vrši prema dostupnim pokazateljima – kupoprodajnim cijenama. Za međuvremensko izjednačenje koriste se indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za

statistiku, a ostale poznate prednosti odnosno nedostatke nekretnina uzimaju se u obzir pomoću faktora za interkvalitativno izjednačenje.

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama u vrijeme izvršene kupoprodaje nije bilo neuknjiženih tereta.

4.2.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA:

- REALIZIRANA KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA:

- poredba 1

Izvor: (eNekretnine)

Kupoprodajni ugovor, ID ZKC: 658630, ID PN: 3478113, Gračišće, k.č. 1341/2 k.o. Gračišće, od 08.11.2016., građevinsko zemljište površine 10,74 m², vrijednost nekretnine 650,00 kn, što je **60,50 kn/m²**



- poredba 2

Izvor: (eNekretnine)

Kupoprodajni ugovor, ID ZKC: 834703, ID PN: 3731686, Gračišće, k.č. 1341/2 k.o. Gračišće, od 26.10.2017., građevinsko zemljište površine 2,91 m², vrijednost nekretnine 150,00 kn, što je **51,50 kn/m²**



- poredba 3

Izvor: (eNekretnine)

Kupoprodajni ugovor, ID ZKC: 876825, ID PN: 3777283, Gračišće, k.č. 2371 k.o. Gračišće, od 14.02.2018., građevinsko zemljište površine 874,00 m², vrijednost nekretnine 120.000,00 kn, što je **137,30 kn/m²**



- poredba 4

Izvor: (eNekretnine)

Kupoprodajni ugovor, ID ZKC: 993067, ID PN: 3900932, Gračišće, Bazgalji k.č. 4691/1 k.o. Lindar, od 26.09.2018., građevinsko zemljište površine 641,00 m², vrijednost nekretnine 80.000,00 kn, što je **124,80 kn/m²**

**4.2.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM:**

Kao što je već rečeno u uvodnom dijelu procjene, tržišna vrijednost nekretnine ovisi o mjesnim tržišnim prilikama, kao što su: lokacija, zona izgradnje, položaj, namjena površina nekretnine, opće stanje, komunalna opremljenost, uvjeti ponude i potražnje za takvu vrstu nekretnine.

Temeljem svega iznijetog, procjenjuje se jedinična cijena zemljišta:

	procjenjivana nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3	poredba 4
kupoprod. cijena (kn/m ²)		60,50	51,50	137,30	124,80
kupoprod. cijena (€/m ²)		8,10	6,90	18,40	16,80
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE					
bazni indeks na dan kupop.(A)		101,39	108,67	110,54	112,20
bazni indeks na dan vrednov.(B)		112,20	112,20	112,20	112,20
korekcijski faktor (B/A)		1,1066	1,0325	1,0150	1,0000
međuvremen. izjednačena cijena (kn/m ²)		66,90	53,20	135,30	124,80
međuvremen. izjednačena cijena (€/m ²)		9,00	7,10	18,70	16,80
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE					
kategorija	1.	2.	2.	1.	1.
prilagodba		+40%	+40%	0%	0%
ukupna korekcija		+40%	+40%	0%	0%
prilagođena. kupoprod. cijena (kn/m ²)		111,70	88,80	135,30	124,80
kupoprod. cijena (€/m ²)		15,00	11,90	18,70	16,80
prosječna vrijednost (kn/m ²)	115,15				
odabrana jedinična vrijednost (kn/m²)	115,00				
odabrana jedinična vrijednost (€/m²)	15,50	srednji tečaj HNB na dan 20.02.2019.- 7,405152 kn/€			

Kako su čestice iz poredbe 1 i 2 u drugoj kategoriji zemljišta, u tom dijelu se kod interkvalitativnog izjednačenja uzelo povećanje od 40% prema prilogu 4. Pravilnika kojim je propisan orijentacijski odnos vrijednosti zemljišta prema njihovim kategorijama. Vrijednost druge kategorije u odnosu na prvu se kreće 50 – 80% te je u ovom slučaju odabran postotak od 60.

kontrola – statistička obrada							
redni broj	konačno izjed. cijena kn/m ²	apsolutno odstup. od prosj. kupopr. cijene	relativno odstup. od prosj. kupopr. cijene	apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	kvadrat odstupanja	pravilo 2-sigma	pojedinačno odstupanje od prosj. kupopr. cij.
1.	111,70	-3,45	-3%	3,45	12	prihvatljivo	prihvatljivo
2.	88,80	-26,35	-23%	26,35	694	prihvatljivo	prihvatljivo
3.	135,30	20,15	17%	20,15	406	prihvatljivo	prihvatljivo
4.	124,80	9,65	8%	9,65	93	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena: 115,15

Standardno odstupanje: 20,04

Dvostruko standardno odstupanje: 40,08

Prosječno apsolutno odstupanje: 14,90

Priloženom statističkom obradom vidljivo je da kupopodajne cijene poredbenih nekretnina ne odstupaju od srednje (aritmetičke) vrijednosti *više od 30%*, tako da odabrane kupoprodajne cijene *nisu pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti* (čl. 4. st. 1. Pravilnika). Također sve je provjereno i *potvrđeno pravilom 2-sigma*, prema kojem se netipičnim iznosima smatraju one kupoprodajne cijene koje od aritmetičke sredine odstupaju za iznos dvostrukog standardnog odstupanja (čl. 4. st. 2. Pravilnika) čega ovdje nema.

ZAKLJUČAK:

Na temelju provedenog postupka procjene, tržišna jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta na dan 20.02.2019. godine iznosi:

JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA:

115,00 kn/m²

ili protuvrijednost u EUR-ima prema srednjem tečaju HNB-a na dan 20.02.2019. g.
(1 € = 7,405152 kn) iznosi:

15,50 €/m²

4.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI KUĆE:**IZRAČUN VRIJEDNOSTI KUĆE TROŠKOVNOM METODOM:**

- površina zemljišta k.č. ZGR 105/2 prema suvlasničkom udjelu je 97,00 m², a korisna površina kuća 233,00 m²

Vrijednost zemljišta (dobivena poredbenom metodom za zemljište 1. ktg. unutar građevinskog područja)

$$97,00 \text{ m}^2 \times 115,00 \text{ kn} \quad 11.155,00 \text{ kn}$$

Normalni troškovi gradnje

Gledajući kompletan objekt, faze je izvedenosti *između konstrukcije I. i II. faze*. Kada bi se predmetna nekretnina gradila danas, vrijednost jedinične cijene građenja za tip I - Rijeka (imamo za Osijek, Rijeku, Split i Zagreb) njihova NGV (nova građevinska vrijednost) prema ekvivalentnom drugom objektu iste faze izvedenosti iznosila bi:

2.400,00 kn/m² korisne površine

Podatak je dobiven iz biltena "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" (izdao IGH d.d. Zagreb, VI 2018.). U navedenoj cijeni uključeni su svi troškovi u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.), uključivo vodni doprinos, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu te bez PDV-a.

S dodanim PDV-om jedinična cijena iznosila bi:

3.000,00 kn/m² korisne površine

$$233,00 \text{ m}^2 \times 3.000,00 \text{ kn} \quad 699.000,00 \text{ kn}$$

Smanjenje vrijednosti zbog starosti:

godina procjene 2019.

starost zgrade > 150 godina

-Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja

Održivi vijek korištenja (OVK) je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja 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.

Održivi vijek predmetne nekretnine određen je temeljem priloga 9. Pravilnika i iznosi 120 godina.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) procijenjen je prema postupku faktora korištenja (FK matrica) iz priloga 10. Pravilnika i iznosi 36 godina.

Odabir klasifikacije: A → 3, B → 3, C → 4 ⇒ odabrani FK → 4

starost građevine G → >150

OVK → 120

FK → 4

relativna starost G/OVK → 125%

OOVK = 30% x OVK → 36

zamjenska starost (OVK-OOVK) → 84

linearni otpis = (OVK – OOVK)/OVK → 70%

OVK 120 godina

Odabrani faktor korištenja FK 4
(prema uvjetima in situ...opis tri obilježja
iz FK matrice)

OOVK 30%; $120 \times 0,30 = 36$ godina

Zamjenska starost zgrade $120 - 36 = 84$ godina

Linearni otpis $(120-36)/120 = 0,70$ (70%)
 $1 - 0,70 = 0,30$

Preostala vrijednost $0,30 \times 699.000,00 = 209.700,00$ kn

Koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti prema čl. 25. Pravilnika → $k_{pt} = 1,00$

Reducirana ukupna vrijednost za kuću na k.č. ZGR 105/2

209.700,00 kn
+ 11.155,00 kn
220.855,00 kn

ZAKLJUČAK:

Na temelju provedenog postupka procjene, tržišna vrijednost

- 1/2 dijela stare kuće u rekonstrukciji na k.č. **ZGR 105/2** u k.o. Gračišće na dan 20.02.2019. godine iznosi: (zaokruženo na cijele tisućice, čl. 68. st. 5. Pravilnika)

221.000,00 kn

ili protuvrijednost u EUR-ima prema srednjem tečaju HNB-a na dan 20.02.2019. g.
(1 € = 7,405152 kn) iznosi:

29.844,00 €

5. ZAKLJUČAK

- *UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA KUĆE na k.č. ZGR. 105/2 u k.o. Gračišće U VLASNIŠTVU ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o. (kn) na dan 20.02.2019.:*
(zaokruženo na cijele stotice, čl. 68. st. 5. Pravilnika)

221.000,00 kn

- *UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA KUĆE na k.č. ZGR. 105/2 u k.o. Gračišće U VLASNIŠTVU ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o. (€) na dan 20.02.2019.*
(prema srednjem tečaju HNB-a na dan 20.02.2019. g. 1 € = 7,405152 kn):

29.844,00 €

NAPOMENA:

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretnina kao i bez poreza na dodanu vrijednost.

Elaborat je izrađen u dva istovjetna primjerka, a u elektronskom obliku ostaje pohranjen u arhivi vještaka.

U Rijeci, 4. lipnja 2020. god.

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina
i ovlašteni inženjer građevinarstva
Rijeka, Blažičevo B 53

6. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE I IZVORA PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 78/15),
- Zakon o gradnji (Nar. nov. 153/13 i 20/17),
- Zakon o prostornom uređenju (Nar. nov. 153/13, 65/17 i 114/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o zemljišnim knjigama (Nar. nov. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (Nar. nov. 38/14, 123/15 i 29/16)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, autori mr.sc.oec. Željko Uhlir, dipl.ing.građ. i Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta, nakladnik DGIZ, Zagreb 2016. god.,
- Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku RH,
- Prostorni plan uređenja Općine Gračišće (Sl. nov. Grada Pazina br. 17/04, 01/05, 13/07, 18/08 i 38/17),
- Internetska aplikacija eNekretnine – nekretnine mgipu.hr

7. FOTO - DOKUMENTACIJA



P R I L O Z I

PROCJENA VRIJEDNOSTI

I S P R A V E

IZJAVA

7. IZJAVA VJEŠTAKA PROCJENITELJA

Izjavljujem da sam posao izrade procjemenog elaborata obavila stručno, neovisno, nepristrano, točno i u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske, pravilima struke i kodeksom etike.

Dostupnim podacima i predloženom mi dokumentacijom, koristila sam se pod pretpostavkom njihove točnosti i u dobroj vjeri, a samu nekretninu, osobno sam pregledala.

U Rijeci, 4. lipnja 2020. god.

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina
i ovlašteni inženjer građevinarstva
Rijeka, Blažićevo B 53

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

		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
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
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

Izvor: Državni zavod za statistiku

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 indekse 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.

Napomena: za dan vrednovanja korišten je bazni indeks za 3. kvartal 2018., za područje Jadrana



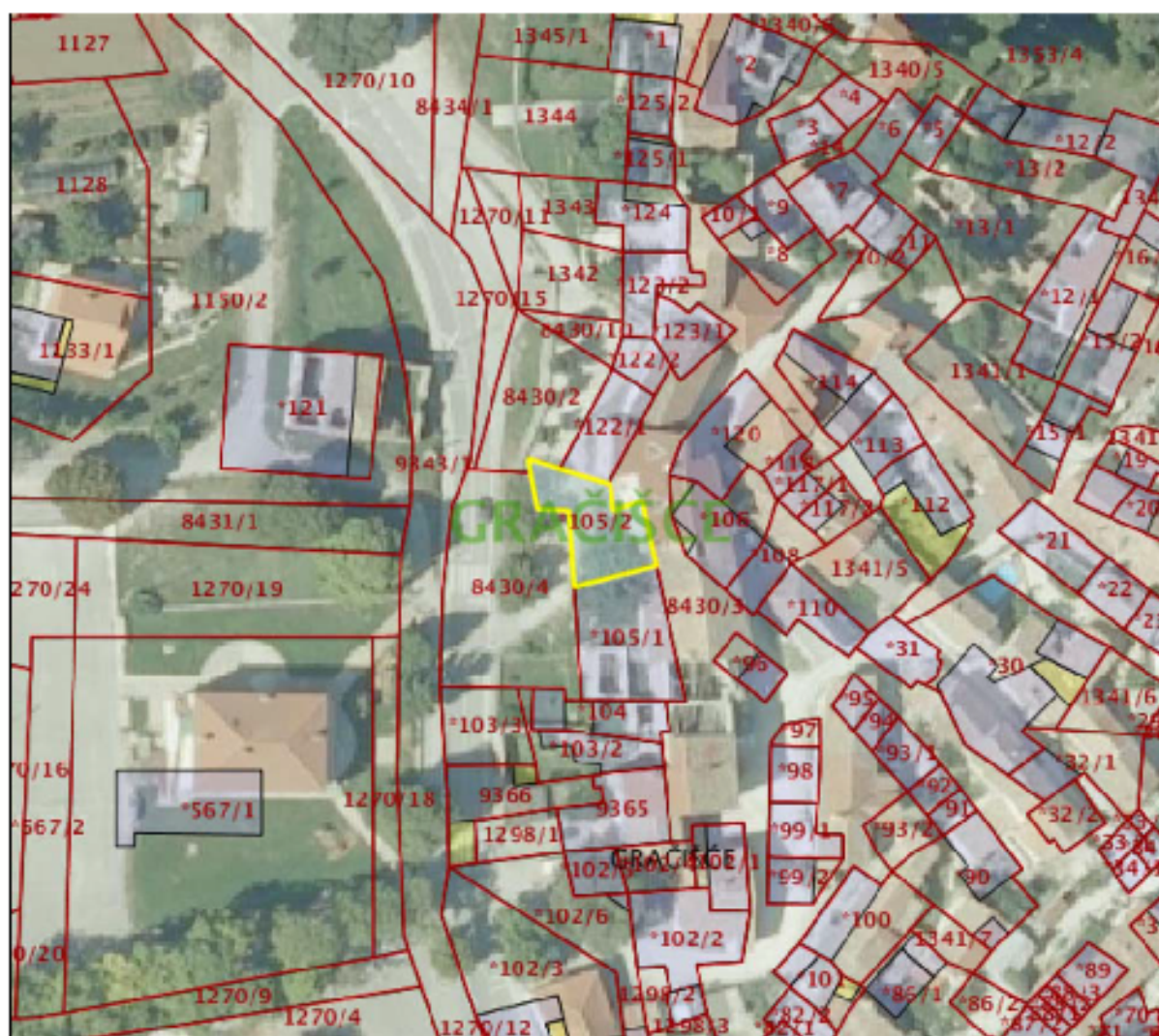
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PAZIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GRAČIŠĆE, 322270
 k.č. br.: *105/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
 Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 13.01.2019



PROSTORI/POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

- | | |
|--|---|
| | IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA |
| | NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA |