



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

NEKRETNINA: Stambena kuća s pomoćnim objektom na k.č. ZGR 533 i zemljištem k.č. 3398/3 i k.č. 3414, sve u k.o. Vižinada

PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PROJEKT: 343-16

Ukupna tržišna vrijednost stambene zgrade s pomoćnim objektom na k.č. ZGR 533, k.o. Vižinada, zkul 1446, k.o. Vižinada, iznosi 350.742,24 kn ili 47.397,60 E

Ukupna tržišna vrijednost zemljišta na k.č. 3398/3, i k.č. 3414, k.o. Vižinada, zkul 1340, k.o. Vižinada iznosi $1.672,00 \text{ m}^2 \times 167,54 \text{ kn/m}^2 = 280.120,19 \text{ Kn}$ ili 37.854,08 E

Ili sveukupno 630.862,43 Kn odnosno 85.251,68 E

Po srednjem kursu HNB 1,00 E = 7,40 Kn

Rijeka, 4.09.2019.

Procjenitelj:
Drago Bilić dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak i procjenitelj



Direktor:
Drago Bilić dipl.ing.građ.

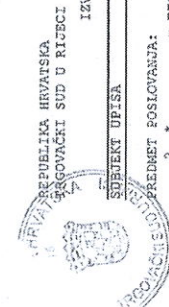


SADRŽAJ:

1. Isprave
Korišteni propisi
Izjava o nepristranosti
2. Uvod
3. Nalaz
4. Procjena vrijednosti nekretnine
5. Zaključak
6. Foto – dokumentacija

PRILOZI

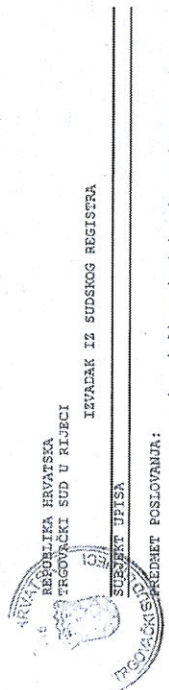
- Indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku RH
- Zemljišnoknjižni izvadak
- Katastarska situacija, geoportal
- Izvadak iz prostornog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA	PREDMET POSLOVANJA
2 *	- prekrcaj tereta i skladištenje robe
2 *	- djelatnost carinskog skladištenja robe
2 *	- prodaja robe s konsignacijskog skladišta
2 *	- knjigovodstvene i računovodstvene usluge
2 *	- proizvodnja drva, proizvodnja proizvoda od drva i pluta, osim namještaja, proizvodnja predmeta od siroma i pletarskih materijala
2 *	- uslužj maslina za proizvodnju ulja i neposrednu potrošnju
2 *	- prerada maslina i proizvodnja maslinovog ulja
2 *	- proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino
2 *	- proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina
2 *	- destilacija i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina
2 *	- proizvodnja i promet vinskih vina i drugih proizvoda na bazi vinskih vina
2 *	- uslužj usjeva žitarica i drugih usjeva i nasada (povrća, cvijeca, ukrasnog bilja i sadnog materijala)
2 *	- uslužj voća, orašja i sličnog orašastog voća, usjeva za pripremanje napitaka i začina
2 *	- uslužj stoke, peradi i ostalih životinja (ovaca, koza, konja, magaraca, mla, mazgi)
2 *	- poljoprivredna djelatnost
2 *	- proizvodnja i prerada poljoprivrednih i prehrambenih proizvoda - ekološka proizvodnja
2 *	- gospodarski ribolov
2 *	- uslužj ribe i morskih organizama
2 *	- gospodarenje šumama
2 *	- skupljanje otpada za potrebe drugih
2 *	- prijevoz otpada za potrebe drugih
2 *	- posredovanje u organiziranju oporabe i/ili zbrinjavanja otpada u ime drugih
2 *	- skupljanje, oporabe i / ili zbrinjavanja (obrađa, odlaganje, spaljivanje i drugi načini zbrinjavanja otpada), odnosno djelatnost gospodarenja posebnih kategorijama otpada
2 *	- usluge sudskog vještaka u građevinarstvu
2 *	- usluge sudskog vještaka za procjenu nekretnina
2 *	- procjena vrijednosti nekretnina, njihovih sastavnih dijelova, njihovih pripadaka i drugih stvarnih prava na nekretninama
2 *	- izrada procjebenih elaborata
2 *	- energetske certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
2 *	- izrada planova posebnih dijelova građevine (etažni elaborati)
2 *	- posredovanje u prometu nekretnina
2 *	- iznajmljivanje nekretnina
2 *	- stručni poslovi zaštite na radu (ispitivanje

2004, 2017-01-11 09:34:25 Stranica: 3 od 5



REPUBLIKA HRVATSKA
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA	PREDMET POSLOVANJA
2 *	- radne okoline, ispitivanje sredstava rada, osposobljavanje za rad na siguran način, izrada normativnih akata, planova i elaborata)
2 *	- OSNIVANJE/ČLANOVI DRUŠTVA:
2 *	1 Drago Bilic, OIB: 25314946044
2 *	1 Rijeka, Franje Kresnika 29
2 *	1 - jedini osnivač d.o.o.
2 *	- OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:
2 *	1 Drago Bilic, OIB: 25314946044
2 *	1 Rijeka, Franje Kresnika 29
2 *	1 - direktor
2 *	1 - zastupa samostalno i pojedinačno
2 *	- TEMELJNI KAPITAL:
2 *	2 20.000,00 Kuna
2 *	- PRAVNI ODNOSI:
2 *	- Osnivački akt:
2 *	1 Akt o osnivanju sastavljen je dana 08. siječnja 1990. godine i usk
2 *	2 Odlukom člana Društva od 19. svibnja 2009. godine otkrdebe Izjave izmijenjene su u cijelosti te je u potpunosti tekst dostavljen u zbirku isprava.
2 *	3 Odlukom člana Društva od 28. prosinca 2016. Izjava o osnivanju izmijenjena je u čl. 3. (predmet poslovanja-djelatnosti). Potpuni tekst Izjave dostavljen je u zbirku isprava.
2 *	- Promjene temeljnog kapitala:
2 *	2 Odlukom člana Društva od 19. svibnja 2009. godine povećan je temeljni kapital sa 10.000,00 kn na 20.000,00 kn.
2 *	- OSTALI PODACI:
2 *	1 Subjekt do sada upisan u reg. uložku broj 1-1775-00
2 *	1 Trgovackog suda Rijeci.
2 *	- FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:
2 *	- Predano God. Za razdoblje Vrsta izvještaja
2 *	eu 29.06.16 2015 01.01.15 - 31.12.15 GFI-POD izvještaj
2 *	- Upise u glavnu knjigu proveli su:
2 *	- Datum Naziv suda
2 *	- RBU Tt

2004, 2017-01-11 09:34:25 Stranica: 4 od 5

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
IZVADAK 12 SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

REG. št.	Datum	Naziv suda
0001 TT-95/3380-7	14.04.1998	Trgovački sud u Rijeci
0002 TT-09/1137-6	02.06.2009	Trgovački sud u Rijeci
0003 TT-16/8512-4	09.01.2017	Trgovački sud u Rijeci
eu /	01.04.2009	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	30.06.2011	elektronički upis
eu /	29.06.2012	elektronički upis
eu /	21.06.2013	elektronički upis
eu /	17.06.2014	elektronički upis
eu /	29.06.2015	elektronički upis
eu /	29.06.2016	elektronički upis

U Rijeci, 11. siječnja 2017.





REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 1 i 3

URED PREDsjedNICE SUDA

Broj: 4 Su-129/2017-2

Rijeka, 24. travnja 2017.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17 i 34/17), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", 38/2014, 123/15 i 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 24. travnja 2017. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

DRAGO BILIĆ, dipl.ing.građ. iz Rijeke, Simonettieva 1. OIB: 25314946044, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje graditeljske struke i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godina, počev od 9. svibnja 2017. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 5. travnja 2017. godine obratio se Drago Bilić, dipl.ing.građ. sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina za područje Trgovačkog suda u Rijeci. Uz zahtjev, imenovani je dostavio: uvjerenje o nekažnjavanju, ugovor o osiguranju od odgovornosti, popis predmeta vještačenja u prethodnom mandatu i rješenje iz prethodnog mandata.

Predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci razmotrila je zahtjev imenovanog za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila je da imenovani ispunjava sve uvjete za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.



PREDsjedNICA SUDA
Ika Mohorović

Korišteni propisi

Prilikom izrade elaborata korišteni su slijedeći zakoni, propisi i literatura:

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15
3. Bilten „Standardna kalkulacija“, izdanje IGH Zagreb, broj VI-2014.
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 70/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14
5. Zakon o poljoprivrednom zemljištu, NN 39/13
6. Zakon o šumama, NN 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12, 68/12, 148/13, 94/14
7. Zakon o gradnji, NN 153/13, 20/17
8. Zakon o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17
9. Zakon o obveznim odnosima, NN 35/05, 41/08, 125/11
10. Zakon o zemljišnim knjigama, NN 91/96, 70/97, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13
11. Zakon o komunalnom gospodarstvu, NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 150/02, 26/03, 82/04, 108/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14
12. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, NN 107/07, 144/12, 14/14
13. Prostorni plan uređenja grada Rijeke (SN PGŽ 31/03, 26/05 i 14/13)
14. Generalni urbanistički plan grada Rijeke (SN 07/07 i 14/13 i SNGR 8/14)
15. Uredba o visini vodnoga doprinosa, NN 14/06, 35/06, 39/06, 151/13 i 83/15
16. Važeće Odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
17. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
18. Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
19. Pravilnik o amortizaciji, NN 54/01
20. Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
21. Podatak o etalonskoj cijeni građenja, NN 100/12
22. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina, NN 114/15 i 122/15
23. Baza podataka o procjenama nekretnina (vlastita arhiva)

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15), upozoren na materijalnu i kaznenu odgovornost u odnosu na točnost danih podataka, dajem sljedeću

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

da ću prilikom izrade ovog procjembenog elaborate za nekretninu:

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

NEKRETNINA: Stambena kuća s pomoćnim objektom na k.č. ZGR 533 i zemljištem k.č. 3398/3 i k.č. 3414, sve u k.o. Vižinada

poslove za koje sam ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano, te iznijeti sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa te stoga izjavljujem da ću:

1. čuvati povjerljivim sve podatke kojima raspolazem;
2. postupati isključivo na temelju pravila struke i objektivnih pokazatelja, u skladu s nacionalnim propisima;
3. djelovati potpuno neovisno, nepristrano i jednako prema svim projektnim prijedlozima u postupku odabira, bez ikakvih vanjskih utjecaja;
4. usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske;
5. procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima;
6. procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene;
7. naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti;
8. zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja;
9. procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima;
10. procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

U slučaju nastanka okolnosti koje narušavaju ili bi mogle narušiti moju objektivnost i nepristranost ili ugroziti načelo izbjegavanja sukoba interesa, osobno ću zatražiti izuzeće, a u odnosu na predmetni postupak dodjele bespovratnih sredstava.

Pod materijalnom i kaznenom odgovornošću potvrđujem sve navedeno te da sam svjestan da će se u slučaju davanja lažne izjave i/ili lažnih podataka primijeniti za to propisane kazne i sankcije.

Rijeka, 4.09.2019.

Procjenitelj:
Drago Bilić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak i procjenitelj



2. UVOD

2.1. ZADATAK:

Potrebno je izvršiti procjenu vrijednosti nekretnina koje su predmet stečajne mase, a ovim elaboratom procjenjuje se stambena kuća s pomoćnim objektom i zemljište na k.č. ZGR 533, k.č. 3398/3 i k.č. 3414, upisane u zk.ul. 1446 i zk.ul. 1340, sve u k.o. Vižinada, koje se nalaze u Vižinadi.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na današnji dan 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*.

2.2. PODACI O OČEVIDU:

Izvršen je očevid na predmetnoj nekretnini dana 20.07.2019. g.,

2.3. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE:

Dan vrednovanja: 20.07.2019.

Dan kakvoće: 20.07.2019.

3. NALAZ

3.1. OPĆE INFORMACIJE

U izradi procjene koristili su se zemljišnoknjižni izvadak, katastarska situacija, Prostorni plan uređenja Općine Vižinada (Sl. glasnik Grada Poreča br. 01/04 i 04/04 te Sl. nov. Općine Vižinada br. 04/15 i 08/16), digitalni katastar na internetskim stranicama preglednika Geoportala, podaci iz eNekretnine, te u svrhu istoga, izvršio se uvid na licu mjesta dana 20.07.2019.

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) i Zakona o prostornom uređenju (Nar. nov. 153/13, 65/17, 114/18, dalje ZPU).

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 procjene nekretnine.

KUĆA

Kuća je katnosti prizemlje plus 1. kat, *tlocrtne* površine 60 m², dok je njezina ukupna korisna vrijednost površine oko 120 m². Uz nju je izgrađen pomoćni objekt korisne površine oko 25 m². Kuća je kamena, stare izgradnje, prozori i vrata su drveni, kao i šture na prozorima. Krovni pokrov je „kanalica“. Oborinske vode odvede se olucima i žljebovima. Ima izveden dimnjak. Opremljena je klima uređajima.

Prilazi joj se trijemom čiji dio ispred ulaza je natkriven.

Međukatna konstrukcija je drvena od greda i drvenog poda kao završnog sloja.

Objekt je priključen na komunalnu infrastrukturu, vodovod i struju, a prihvata sanitarno-otpadnih (fekalnih) voda riješen je septičkom jamom.

U kući je vlaga uslijed zadržavanja te prodora oborinskih voda stražnjeg terena koji se pod nagibom pruža prema kući te bi bilo potrebno u tom dijelu oko kuće izvesti rigol, kanal za prihvata i odvodnju oborina.

Kuću je potrebno obnoviti u dijelu završnih radova.

Pomoćni objekt je novoizgrađen.

Iz vlasničkog lista vidljivo je da je Naručitelj ove procjene, vlasnik u 1/1 dijela.

Nekretnine koje se procjenjuju, dio su stečajne mase koja se procjenjuje u svrhu stečajnog postupka, čiji Naručitelj je stečajni dužnik.

Ukupna površina zemljišta je 1.672 m², a korisna vrijednost površine kuće i pomoćnog objekta oko 145 m².

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI:

1. k.č. ZGR 533

- OZNAKA	zgrada
- POVRŠINA ČESTICE	62 m ²
- Z.K. ULOŽAK BROJ	1446
- KATASTARSKA OPĆINA	VIŽINADA

2. k.č. 3398/3

- OZNAKA
- POVRŠINA ČESTICE
- Z.K. ULOŽAK BROJ
- KATASTARSKA OPĆINA

oranica
792 m²
1340
VIŽINADA

3. k.č. 3414

- OZNAKA
- POVRŠINA ČESTICE
- Z.K. ULOŽAK BROJ
- KATASTARSKA OPĆINA

vinograd
880 m² (upis u posjedovnom listu)
1340
VIŽINADA

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 procijenjivanom 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 u ovom slučaju nije te se neće primijeniti.

S obzirom na navedeno u svezi metoda procjene vrijednosti, sukladno odredbama Zakona, za procjenu tržišne vrijednosti odabire se poredbena metoda.

Za procjenu predmetne nekretnine koristila sam podatke iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (eNekretnine).

4.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- POREDBENE NEKRETNINE

Kao poredbene nekretnine odabrane su kuće koje se nalaze u istoj općini te u istoj ili susjednoj k.o. kao i procijenjivane, a koje svojom površinom, lokacijom, karakteristikama, parametrima, kvalitetom i stilom gradnje, te ostalim čimbenicima koji utječu na oblikovanje i stvaranje tržišne cijene nekretnine, pokazuju dovoljno podudarnih obilježja s procijenjivanim nekretninama.

S obzirom da se radi o većoj površini zemljišta, njegova vrijednost će se računati odvojeno od kuće, s obzirom na to da neke poredbene kuće imaju neznatnu površinu okućnice u prometu koja se pomnožila propisanim koeficijentom (0,10 prema prilogu br. 1 Pravilnika) te svela na korisnu vrijednost površine pripadka poredbenih kuća i na taj način postala usporediva veličina koja se jednako vrednuje, što je i svrha propisanih koeficijenata, a ostale poredbene kuće u prometu imaju samo svoju površinu bez udjela zemljišta..

- 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.

4.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI STAMBENE ZGRADE:

Stambeni objekt (kuća) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1116286
Datum pregleda	1.8.2019.
Vrsta nekretnine	OK - STAMBENI OBJEKT (KUĆA)
ID PN (PU)	3784494
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	247,00
Vrijednost nekretnine (KN)	282.766,17
Datum ugovora	28.02.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MOMJAN - ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

Stambeni objekt (kuća) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	335107
Datum pregleda	1.8.2019.
Vrsta nekretnine	OK - STAMBENI OBJEKT (KUĆA)
ID PN (PU)	2562957
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	36,00
Vrijednost nekretnine (KN)	95.800,00
Datum ugovora	02.01.2012
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OPRTALJ, PIRELIĆI, VIŽINTINI VRHI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA

Stambeni objekt (kuća) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1041655
Datum pregleda	1.8.2019.
Vrsta nekretnine	OK - STAMBENI OBJEKT (KUĆA)
ID PN (PU)	3606881
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	2.194,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.220.922,80
Datum ugovora	10.07.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	POROPATI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

4.3.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI STAMBENE ZGRADE S POMOĆNIM OBJEKTOM 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, opće stanje, komunalna opremljenost, uvjeti ponude i potražnje za takvu vrstu nekretnine.

Temeljem svega iznijetog, procjenjuje se tržišna cijena predmetne nekretnine:

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna
Grad	Vižinada	Momjan	Oprtalj	Poropati
Lokacija	Istra			
Nekretnina	zgrada	zgrada	zgrada	zgrada
Izvor podataka	nalog	E-nekretnine	E-nekretnine	E-nekretnin
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaj
Datum transakcije/ objave	3Q2019	1Q2018	1Q2012	3Q2017
Površina (m ²)	145	247	36	2194
Cijena (€)	-	38367	12999	301346
Cijena po m ²	-	155,33 €	361,08 €	137,35 €
Protokvremena				
DZS indeksi cijena nekretnina		1Q2018	1Q2012	3Q2017
Vremensko usklađenje	-	101,77	100,01	101,8
Korigirana vrijednost po m ²	-	%	%	%
		155,33 €	361,08 €	137,35 €
Lokacija-kategorija	dobra	isto	isto	isto
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Korekcija izvora podatka	nalog	isto	isto	isto
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
Veličina	-	0%	0%	0%
(-20% do +20%)				
Zagađenje buke	lagano	isto	isto	isto
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
* prema Prilogu 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)				
Zagađenje zraka	lagano	isto	isto	isto
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
* prema Prilogu 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)				

Infrastruktura (-20% do +20%)	da -	isto 0%	isto 0%	isto 0%
Ostalo (pogled,zona,pristup) (-20% do +20%)	da -	isto 0%	isto 0%	isto 0%
Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m ²	- 1.5*217.92€	0% 155.33€	0% 361,08 €	0% 137.35€

ZAKLJUČAK

Površina stambenog prostora	145
Vrijednost po m²	326.88 €
Tržišna vrijednost	47397.60 €

4.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA:

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1093172
Datum pregleda		4.9.2019.
Vrsta nekretnine		GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)		3714705
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		511,00
Vrijednost nekretnine (KN)		150.898,50
Datum ugovora		18.12.2017
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		VRANJE SELO, BAJKINI, MARKOVIĆI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - NASELJE I IZDVOJENI DIO NASELJA

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		990517
Datum pregleda		4.9.2019.
Vrsta nekretnine		GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)		3890649
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		2.392,00
Vrijednost nekretnine (KN)		355.028,78
Datum ugovora		14.08.2018
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		FERENCI, CIKLADA, MEKIŠI KOD VIŽINADE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - NASELJE I IZDVOJENI DIO NASELJA

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		963235
Datum pregleda		4.9.2019.
Vrsta nekretnine		GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)		3712597
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		271,00
Vrijednost nekretnine (KN)		50.000,00
Datum ugovora		14.12.2017
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		ČUKI, NARDUĆI, VRBANI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

1. Usporedba
Vranje selo, Bajkini

$$150898,50 \text{ Kn} / 511,0 \text{ m}^2 / 7,4 = 39,91 \text{ E/m}^2$$

2. Usporedba
Ferenci, Ciklada, Meriši

$$355028,78 \text{ Kn} / 2392,0 \text{ m}^2 / 7,4 = 20,06 \text{ E/m}^2$$

3. Usporedba
Čuki, Nardući, Vrbani

$$50000 \text{ Kn} / 271,0 \text{ m}^2 / 7,4 = 24,93 \text{ E/m}^2$$

Srednja vrijednost

$$(39,91 + 20,06 + 24,93) = 28,30 \text{ E/m}^2$$

Uz korekcionni factor 0,8 iznosi 22,64 E/m²

Na temelju provedenog postupka procjene, tržišna jedinična vrijednost procijenjivanog zemljišta na dan 4.09.2019. godine iznosi:

JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA: 22,64 E/m²

5. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost stambene zgrade s ponoćnim objektom na k.č. ZGR 533, k.o. Vižinada, zkul 1446, k.o. Vižinada, iznosi 350742,24 kn ili 47397,60 E

Ukupna tržišna vrijednost zemljišta na k.č. 3398/3, i k.č. 3414, k.o. Vižinada, zkul 1340, k.o. Vižinada iznosi 1.672,00 m² x 167,54 kn/m² = 280120,19 Kn ili 37.854,08 E

Ili sveukupno 630.862,43 Kn odnosno 85.251,68 E

Po srednjem kursu HNB 1,00 E = 7,40 Kn

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, 4.09.2019. god.

Drago Bilić dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak i procjenitelj



POGLED NA KUĆU I ZEMLJIŠTA



SJEVEROISTOČNA FASADA



SJEVEROZAPADNA FASADA



JUGOZAPADNA FASADA



JUGOISTOČNA FASADA



Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo 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.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA



GEOPORTAL

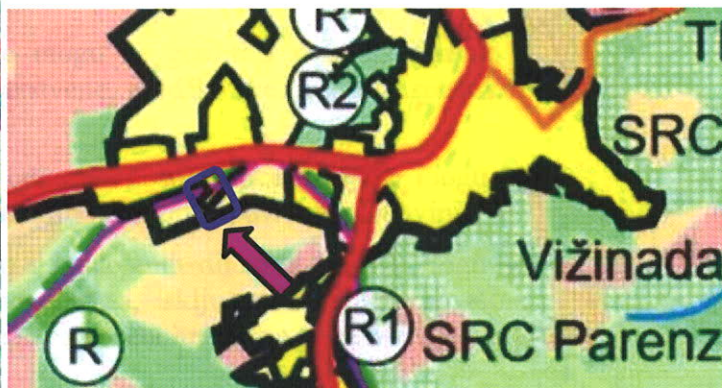


0 20m

geoportal.dgu.hr

Ispisano 02.02.2019.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA



RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA/POVRŠINE NASELJA

izgrađeni
dio



NASELJE I IZDOJENI DIO NASELJA

POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE



OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO



VRIJEDNO OBRADIVO TLO



OSTALA OBRADIVA TLA

ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE



ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE



ZAŠTITNA ŠUMA



OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

NAMJENA GRAĐEVINE

Članak 50.

(1) U građevinskim područjima naselja i izdvojenih dijelova naselja mogu se graditi građevine stambene namjene, te graditi i građevine javne i društvene, odnosno gospodarske namjene na vlastitoj građevnoj čestici.

(2) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica.

(3) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, sportsko-rekreacijske i slične namjene).

(4) U građevinama javne i društvene, odnosno gospodarske namjene mogu se graditi i prostorije stambene namjene u manjem dijelu ukupne površine građevine.

(5) U građevinskim područjima naselja i izdvojenih dijelova naselja mogu se postavljati kiosci i slične naprave te urbana oprema, isključivo na javne površine prema članku 31. odredbi ovog Plana i u skladu sa posebnim aktom Općine Vižinada - Visinada.

Članak 56.

(1) Veličina građevne čestice, određena u skladu sa člankom 55. ovih odredbi, mora zadovoljavati sljedeće uvjete (najveća površina građevne čestice ne određuje se, dok je najmanja površina građevne čestice kako slijedi):

- kod građevina stambene namjene:

- jednoobiteljskih i obiteljskih građevina:

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| - slobodnostojeće građevine: | - najmanje 600 m ² |
| - poluugrađene građevine: | - najmanje 450 m ² |

- | | |
|-----------------------|-------------------------------|
| - ugrađene građevine: | - najmanje 350 m ² |
|-----------------------|-------------------------------|

- višeobiteljskih građevina:

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| - slobodnostojeće građevine: | - najmanje 750 m ² |
| - poluugrađene građevine: | - najmanje 600 m ² |

- kod građevina javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne, i slične građevine):

- | | |
|---|-------------------------------|
| - slobodnostojeće i poluugrađene građevine: | - najmanje 600 m ² |
| - ugrađene građevine: | - najmanje 450 m ² |