

BIM CONSULT d.o.o., Demetrova 6, HR-51000 Rijeka

t: +385 98 675 051, E: info@bimconsult.hr

OIB 16086216507 Upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci MBS 040376656

Direktor i član uprave: Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.



PROCJEMBENI ELABORAT – 407/23



Nekretnina: **Spremište u prizemlju i stan br.5 u potkrovlju stambene zgrade**

Lokacija: **51215 Kastav, Žegoti 29D**

Naručitelj: **STEČAJNA MASA IZA FORNIX D.O.O.**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj: **FRANKA ROMČEVIĆ PRGIĆ, mag.ing.aedif.**

Stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina



Rijeka, 21.12.2023.

VLASNIK: FORNIX d.o.o., Rijeka, Tome Strižića 5

IZVRŠITELJ: BIM consult d.o.o. Rijeka

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Adresa:
Zemljišnoknjižni uložak:
Suvlasnički udio redni broj
Zemljišnoknjižna čestica:
ZK katastarska općina:
Katastarska čestica:
Katastarska općina:
Namjena:
Datum pregleda građevine:
Svrha procjenjivanja:
Pretpostavka procjenjivanja:

Spremište u prizemlju i stan br.5 u potkrovlju stambene zgrade

51215 Kastav, Žegoti 29D
1297
4. (E-4) i 7 (E-7)
2276/2
Kastav
2276/2
Kastav
Stambena
20.12.2023.
Određivanje tržišne vrijednosti
Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost: 27.400,00 EUR

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine : Spremište u prizemlju i stan br.5 u potkrovlju stambene zgrade
na adresi: 51215 Kastav, Žegoti 29D

STAN E-7 : **27.400,00 €**

SPREMIŠTE E-4 : **1.244,00 €**

Napomena:

Tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva

Vrijednost je zaokružena sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, klasa: 364-04/21-01/2, izdanoj u Zagrebu 08.05.2023. od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-421/2020-6

Broj:

Rijeka, Rijeka, 12. studenoga 2020.

Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/2016, 67/18 i 126/19) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi BIM consult d.o.o. iz Rijeka, Demetrova 6, OIB: 16086216507, odobrava se sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenica navedene pravne osobe gđa. Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.

Obrazloženje

Pravna osoba BIM consult d.o.o. iz Rijeke, Demetrova 6, podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina. Zahtjevu za imenovanje prileži dokumentacija predviđena člankom 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem postupka provedenog u smislu članka 10. navedenog Pravilnika, utvrđeno je da je pravna osoba BIM consult d.o.o. iz Rijeke, Demetrova 6, kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem broj: Tt-20/5385-2 od 28. kolovoza 2020. godine, a da je zaposlenica navedene pravne osobe gđa. Franka Romčević Prgić imenovana stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4 Su-9/2019 od 16. srpnja 2020. godine, na vrijeme od 4 (četiri) godine. Također je utvrđeno da navedena fizička i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

Slijedom gore navedenog, a zbog potrebe za stalnim sudskim vještakom navedene stručnosti, riješeno je kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Zakoni:

| | |
|---|--|
| Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina | (NN 78/15) |
| Zakon o gradnji | (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) |
| Zakon o prostornom uređenju | (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) |
| Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama | (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19) |
| Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima | |
| (NN 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, 81/15, 94/17) | |
| Zakon o zemljišnim knjigama | (NN 63/19) |

• Podzakonski akti:

| | |
|---|--|
| Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina | (NN 105/15) |
| Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima | (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/2019, 31/20) |
| Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju | (NN 88/17, 90/20, 1/21) |
| Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade | (NN 93/17) |
| Uredba o visini vodnog doprinosa | (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20) |
| Podatak o etalonskoj cijeni građenja | (NN 154/22) |
| Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave | |
| HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora | |

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Bilten 286, Hrvatska narodna banka, 09.10.2023.

Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

Indeksi cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2023. godine, Državni zavod za statistiku

Pokazatelji troškova građenja - 2022, Hrvatska komora arhitekata

Bilten IGH XII. 2021, Institut IGH d.d.

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk.ul. 1297, Zk odjel Rijeka, 14.12.2023. - neslužbena verzija

2. Izvod iz katastarskog plana, od 21.12.2023. - neslužbena verzija

3. Prijepis posjedovnog lista br. 6093, od 21.12.2023. - neslužbena verzija

4. Dijelovi plana posebnih dijelova (etažnog elaborata)

Napomene i ograde:

Pri izradi procjenekorištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne* vrijednosti nekretnine: Spremište u prizemlju i stan br.5 u potkrovlju stambene zgrade, na adresi 51215 Kastav, Žegoti 29D, a na temelju vanjskog pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 20.12.2023.

Datum kakvoće: 21.12.2023.

Datum vrednovanja: 21.12.2023.

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

****Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Izvadak iz ZK: Općinski sud u Rijeci, ZK odjel Rijeka
 Zemljišnoknjižni uložak: 1297
 Suvlasnički udio redni broj 4. (E-4) i 7 (E-7)
 Zemljišnoknjižna čestica: 2276/2
 ZK katastarska općina: Kastav
 Katastarska čestica: 2276/2
 Katastarska općina: Kastav

| | |
|----------------------|--|
| Opis nekretnine: | 4. (E-4) Spremište u prizemlju, koji se sastoji od spremišta |
| Površina nekretnine: | 5,25 m ² *prema upisu u zemljišne knjige |
| Vlasnik: | FORNIX d.o.o., Rijeka, Tome Strižića 5 |

| | |
|----------------------|---|
| Opis nekretnine: | 7. (E-7) Stan br. 5 na podkrovlju, koji se sastoji od kuhinje sa dnevnim boravkom, jedne sobe i kupaoine sa wc-om |
| Površina nekretnine: | 55,05 m ² *prema upisu u zemljišne knjige |
| Vlasnik: | FORNIX d.o.o., Rijeka, Tome Strižića 5 |

Zabilježba: Prema priloženom zk izvatku
 Teret: Prema priloženom zk izvatku
 Pristup: Nekretnina ima neposredan pristup na javnu prometnu površinu, k.č. 2226/1 k.o. Kastav, u posjedovni list upisano kao put - javno dobro, putevi i vode

Legalitet:

U ZK izvatku je zabilježeno da za građevinu sagrađenu na k.č.br. 2276/2 k.o. Kastav, uporabna dozvola nije priložena. Na uvid nije dobivena građevinska dozvola, projektna dokumentacija vezana na istu ni uporabna dozvola. Dobiveni su dijelovi etažnog elaborata.

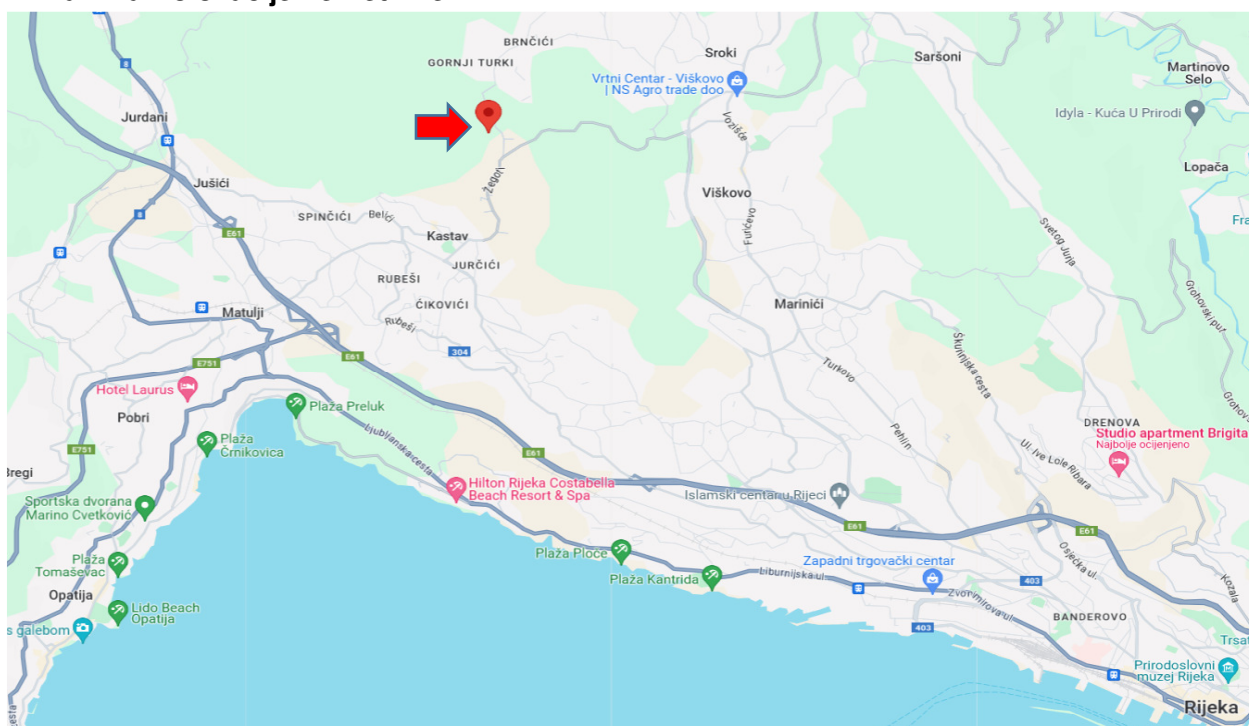
Temeljem navedenog, nije moguće utvrditi legalnost nekretnine.

Nekretnina je upisana u Zk i ucrтана u katastru. Balkon stana E-7 nije upisan u zemljišne knjige te isti neće biti uzet u obzir prilikom procjene.

LOKACIJA

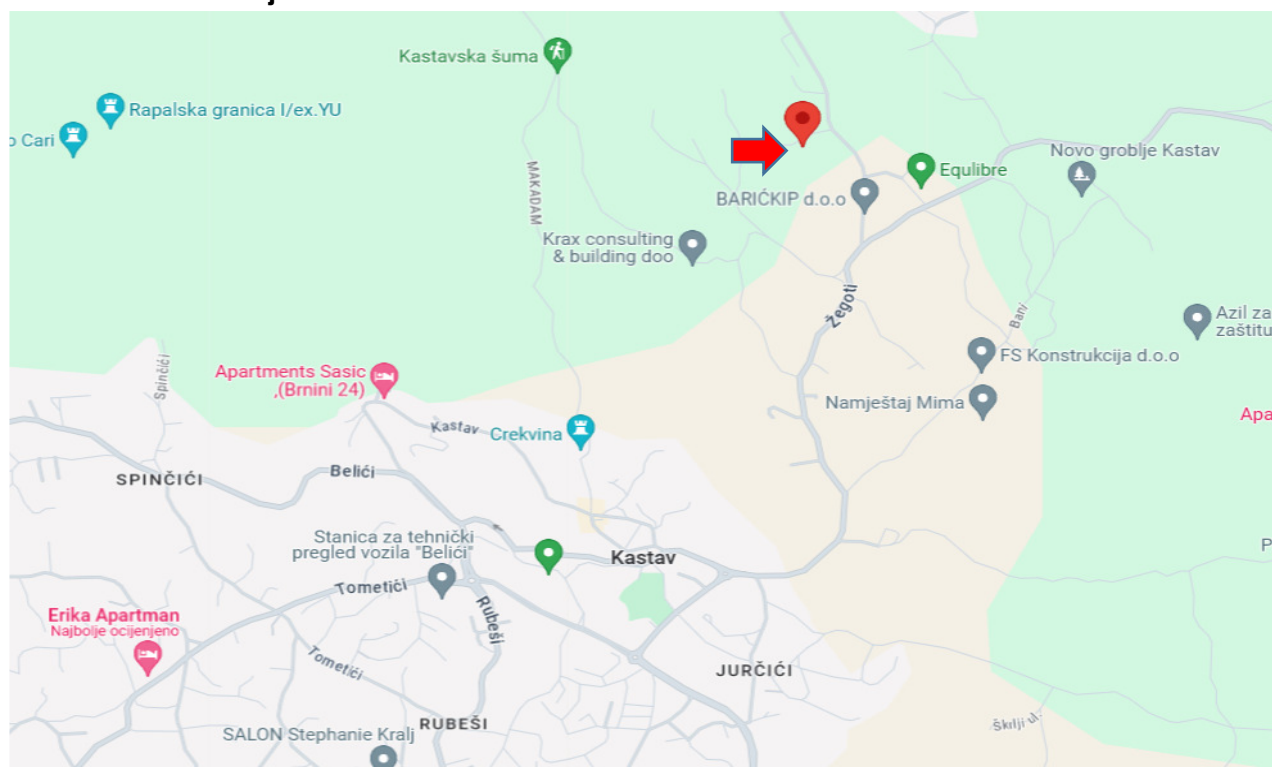
Primorsko-goranska županija nalazi se na zapadu Hrvatske i ima 3582 m² kopnene površine. Sastoji se od 14 gradova, 22 općine i 536 naselja u sastavu gradova i općina. Kastav se nalazi na brdima uz sjeverni rub Riječkog zaljeva, a smješten je cca. 11 km zapadnije od Rijeke. Jezgra starog grada nalazi se na brdašcu cca. 350 m iznad mora. Kastav se povijesno računao kao dio Istre no danas je zapravo predgrađe Rijeke. Izdignut iznad gradske vreve, Kastav je tijekom dugih stoljeća očuvao svoju bogatu povijest, brojne vrijedne arhitektonske i druge spomenike, kulturu i tradiciju, netaknutu prirodu. Istovremeno je, hodeći ukorak s vremenom, razvio suvremen poduzetnički duh vidljiv u atraktivnoj i osebujnoj turističkoj ponudi, kao i u tradicionalnim gospodarskim granama. Nekretnina je smještena u sjeveroistočnom dijelu Kastva u novoizgrađenom dijelu naselja Žegoti. Smještena je nedaleko prometnice Viškovo-Kosi-Brnčići-Kastav, na udaljenosti cca. 1,5 km od centra Kastva gdje se nalaze svi važniji javni i društveni sadržaji.

Prikaz makrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.google.hr/maps/>

Prikaz mikrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.google.hr/maps/>

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta identificirane su predmetne nekretnine: Spremište u prizemlju i stan br.5 u potkrovlju stambene zgrade, na adresi: 51215 Kastav, Žegoti 29D.

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

4.2. Tehnički opis nekretnine

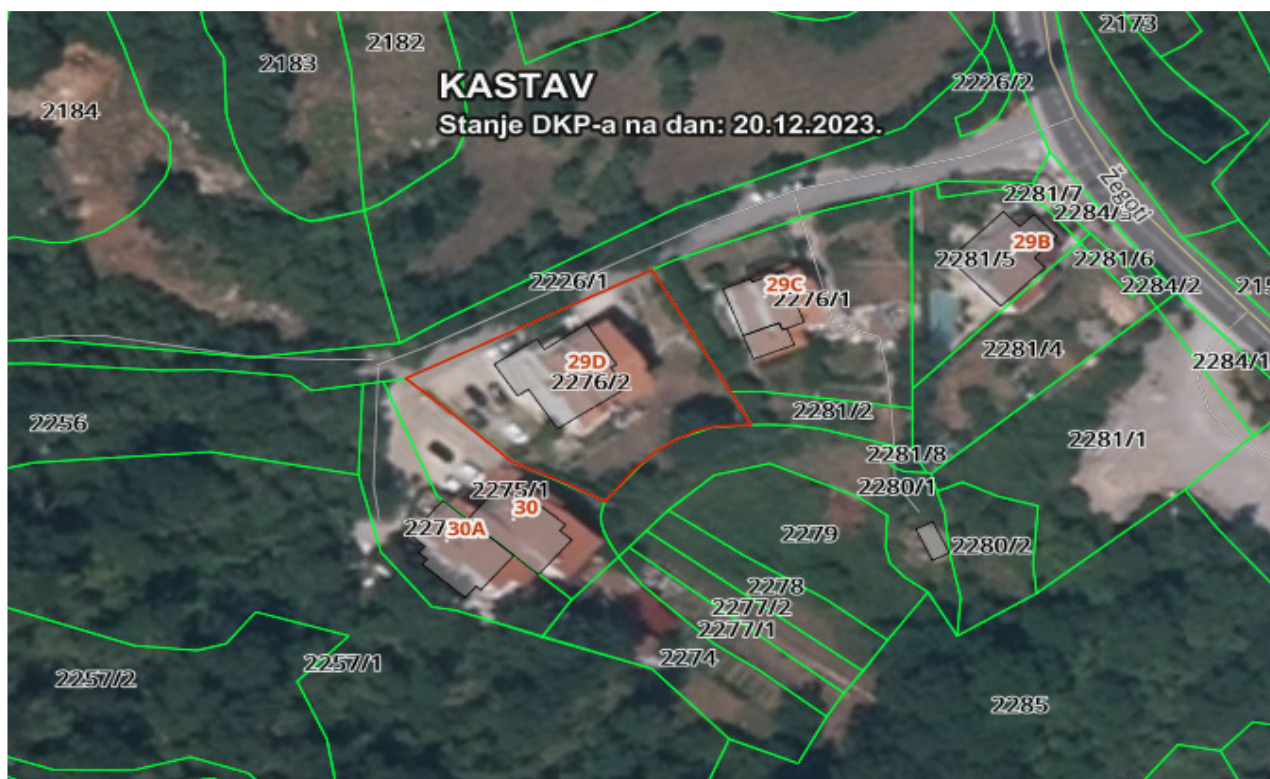
Predmet procjene su spremište u prizemlju i stan br. 5 u potkrovlju stambene zgrade u Kastvu, na adresi Žegoti 29D. Zgrada je katnosti S+P+1+Pk, izgrađena na z.k.č.br. 2276/2 k.o. Kastav.

Spremište u prizemlju

Ulaz u spremište je organiziran izvana, sa sjeverne strane zgrade. Spremište je zatvoreno rešetkastim metalnim vratima. Pod nema završnu oblogu, zidovi i strop spremišta su neožbukani. Dio spremišta nalazi se ispod stubišta. Vidljivi su tragovi vlage u spremištu. Spremište nema instalacija.

Stan br. 5 u potkrovlju

Stan se sastoji od kuhinje sa dnevnim boravkom, jedne sobe, kupaoalice sa wc-om i nenatkrivenog balkona. Balkon nije upisan u zemljišne knjige. Na tlocrtu iz etažnog elaborata balkon je rukom docrtan. Stan nije dovršen. U stanu nema završne obrade poda. Zidovi nisu ožbukani. Strop nema završnu obradu već je vidljiva konstrukcija krova. Dio elektro instalacija je izveden no stan nema priključak struje. Instalacije vode i odvodnje nisu izvedene. Unutarnja i ulazna vrata nisu montirana. U stan se ulazi sa zapada, sa zajedničkog zatvorenog podesta. Na tlocrtu iz etažnog elaborata vidljivo je da je predviđen zajednički otvoreni i nenatkriveni podest. Na konstrukciji krova vidljivi su tragovi curenja vode na više mjesta. Krov iznad stana je u lošem stanju. Soba u stanu se koristi no struja je spojena na susjedni stan.



Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

OPĆENITO

Godina izgradnje: 2005.
Adaptacija: -
Kat (katnost): Prizemlje, potkrovlje (S+P+1+Pk)
Orijentacija:
Vertikalna komunikacija otvoreno vanjsko stubište

KONSTRUKCIJA

Temelji: armiranobetonski
Nosiva konstrukcija: zidana opekom ojačana AB serklažima
Pregradni zidovi: od opeke
Međukatna konstrukcija armiranobetonska
Krovnna konstrukcija: drvena, kosa
Pokrov: crijep

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Fasada: ožbukano, obojano, dijelom u lošem stanju
Obrada podova: bez završne obrade
Obrada zidova: neožbukano
Obrada stropova: bez završne obrade
Unutarnja stolarija: nije montirana
Vanjska stolarija: dijelom PVC sa izo ostakljenjem, dijelom drvena sa izo ostakljenjem

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod: zgrada ima priključak na vodovod, instalacije unutar stana nisu izvedene
Kanalizacija: septička taložnica, instalacije unutar stana nisu izvedene
El. energija dio instalacija izveden, stan nema priključak
Plin: nema priključak
Telefon: nema priključak
Grijanje: izveden dimnjak
Klima uređaj: nije izvedeno
Dodatne instalacije: -

STANJE I ODRŽAVANJE

Vanjsko stanje nekretnine je ispodprosječno. Stan je u roh-bau. Krov iznad stana je u lošem stanju.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno prosječno opremljenoj ulici.
Prometna povezanost je prosječna - prigradskim javnim prijevozom i osobnim automobilom.

5. Prikaz površina

5.1. Netto korisna površina (NKP)

Površina stana prema izmjeri prilikom očevida, korigirana odgovarajućim faktorima korekcije, prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015):

| potkrovlje | m ² | k | NKP | h |
|--------------------------|----------------|------|--------------|-----------|
| E-7, stan br. 5 | | | | |
| kupaonica | 6,17 | 0,90 | 5,56 | 2,40 |
| soba | 2,55 | 0,30 | 0,77 | 1,30-1,50 |
| | 8,92 | 0,75 | 6,69 | 1,50-2,20 |
| | 1,78 | 0,90 | 1,60 | 2,20-2,34 |
| kuhinja i dnevni boravak | 6,51 | 0,30 | 1,95 | 1,30-1,50 |
| | 21,69 | 0,75 | 16,27 | 1,50-2,20 |
| | 9,83 | 0,90 | 8,85 | 2,20-2,60 |
| | 4,50 | 1,00 | 4,50 | 2,60-3,14 |
| nenatkriveni balkon | 7,75 | 0,25 | 1,94 | |
| SVEUKUPNO STAN: | 69,71 | | 46,18 | |

STAN BR.5 NKP = 46,18 m²

| prizemlje | m ² | k | NKP | h |
|-----------------------------|----------------|------|-------------|-----------|
| E-4, spremište | | | | |
| spremište | 3,60 | 0,35 | 1,26 | 2,00 |
| | 2,80 | 0,15 | 0,42 | 0,50-1,00 |
| | 1,20 | 0,35 | 0,42 | 1,00-2,00 |
| SVEUKUPNO SPREMIŠTE: | 7,60 | | 2,10 | |

SPREMIŠTE NKP = 2,10 m²

5.2. Brutto razvijena površina (BRP)

| | | | | |
|----------------------------------|-------|---|------|---------------------------------|
| BRP = | NKP | x | k | |
| BRP = | 69,71 | x | 1,20 | |
| BRP = | 7,60 | x | 1,20 | |
| BRP_{stan} = | | | | 83,65 m² |
| BRP_{spremište} = | | | | 9,11 m² |

5.3. Brutto volumen (BVO)

| | | | | |
|----------------------------------|-------|---|------|----------------------------------|
| BVO = | BRP | x | h | |
| BVO = | 83,65 | x | 2,30 | |
| BVO = | 9,11 | x | 1,50 | |
| BVO_{stan} = | | | | 192,39 m³ |
| BVO_{spremište} = | | | | 13,67 m³ |

REKAPITULACIJA POVRŠINA

| | | |
|----------------------------------|--------------|----------------------|
| NKP_{stan} = | 46,18 | m² |
| NKP_{spremište} = | 2,10 | m² |

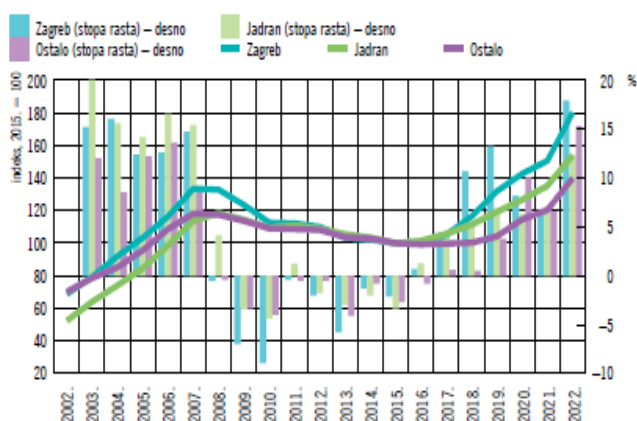
| | | |
|----------------------------------|--------------|----------------------|
| BRP_{stan} = | 83,65 | m² |
| BRP_{spremište} = | 9,11 | m² |

| | | |
|----------------------------------|---------------|----------------------|
| BVO_{stan} = | 192,39 | m³ |
| BVO_{spremište} = | 13,67 | m³ |

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

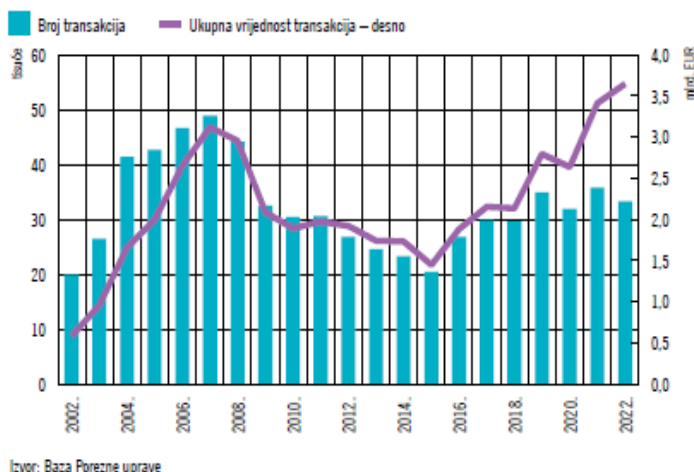
Rast cijena nekretnina ubrzao se u 2022. godini, zbog čega se Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina među zemljama EU-a. Godišnja stopa rasta cijena na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj iznosila je 14,8%, što upućuje na znatno ubrzanje u odnosu na porast od 7,3% iz 2021. godine. Pritom je porast najsnažniji u Gradu Zagrebu, nakon čega slijede jadranska regija i ostatak Hrvatske.

Samo su u četiri zemlje članice EU-a (Estonija, Litva, Češka i Mađarska) cijene nekretnina porasle u 2022. snažnije nego u Hrvatskoj, te se u zadnjem tromjesečju intenzitet divergencije Hrvatske od prosjeka EU-a snažno pojačao. Također, rast traženih cijena stambenih nekretnina nastavlja se početkom 2023. godine te bi se on mogao realizirati i u ostvarenim cijenama.



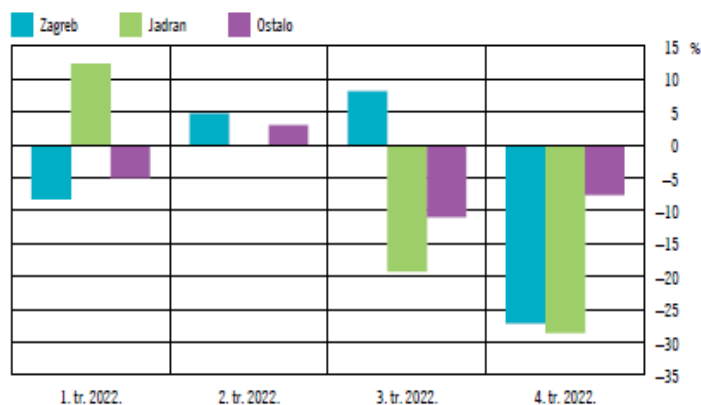
Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi Kunovac i Kotarac (2019.): Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj.
Izvor: DZS

Prikaz rasta cijena stambenih nekretnina



Prikaz broja transakcija u odnosu na ukupnu vrijednost transakcija

Unatoč snažnom rastu cijena stambenih nekretnina, broj kupoprodaja na tržištu počeo je padati. Tako je u 2022. godini broj transakcija na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj na godišnjoj razini pao za 7,1%, dok je ukupna vrijednost transakcija porasla za 6,9% u istom razdoblju (Slika D.3.). Najveći pad broja transakcija na godišnjoj razini odvio se na Jadranu, dok je u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske intenzitet pada bio nešto slabiji. U posljednjem tromjesečju 2022. na području cijele Hrvatske pad broja transakcija bio je osobito intenzivan, što bi moglo upućivati na hlađenje aktivnosti na tržištu nekretnina

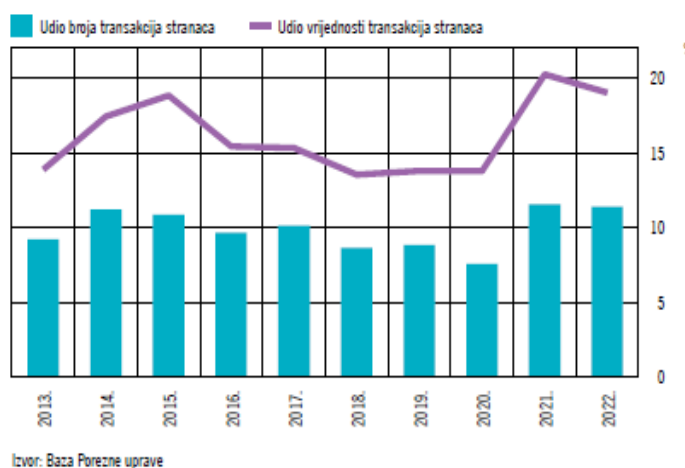


Izvor: Baza Porezne uprave

Prikaz broja transakcija u 2022.

Robusna domaća potražnja vođena je nekreditnom potražnjom i državnim programom subvencija. Procjenjuje se kako oko polovine kupoprodaja na tržištu nije financirano kreditom, što upućuje na snažnu nekreditnu komponentu potražnje. Također, sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita koji se odvio 2022. nastavio je podupirati rast cijena stambenih nekretnina. U sklopu tog vala programa subvencioniranja realiziralo se oko 15% ukupnog broja transakcija u 2022. godini te je tržišna aktivnost znatno porasla u mjesecima u kojima se program provodio. Iako je u novom krugu subvencioniranja primjetan nešto slabiji odaziv, djelomice potaknut rastom kamatnih stopa na nove kredite, on bi i dalje mogao nastaviti pridonositi aktivnosti na tržištu nekretnina u 2023. godini.

Udio kupoprodaja stambenih nekretnina u kojima su sudjelovali nerezidenti i dalje je na visokoj razini u odnosu na pretpandemijsko razdoblje. Udio broja transakcija iznosio je oko 11,4%, dok je udio vrijednosti kupoprodaja nerezidenata u ukupnoj vrijednosti kupoprodaja iznosio oko 19% u 2022. godini. Pritom većina ulagatelja nerezidenata dolazi iz europodručja, a uglavnom kupuju nekretnine u jadranskoj regiji. Tako u pojedinim županijama na obali udio vrijednosti transakcija nerezidenata doseže oko 40%.



Izvor: Baza Porezne uprave

Prikaz udjela nerezidenata u kupoprodajama stambenih nekretnina

Troškovi gradnje novih stambenih objekata snažno su rasli tijekom cijele 2022., zahvaljujući porastu troškova rada, građevnog materijala, ali i ostalih troškova. Troškovi rada rasli su brže nego troškovi građevinskog materijala, unatoč recentnom porastu cijene građevnog materijala na globalnom tržištu. Također, omjer cijena nekretnina i troška gradnje padao je u prva tri tromjesečja 2022., vođen porastom ostalih troškova te marži graditelja. U četvrtom tromjesečju rast cijena nadmašio je porast troškova gradnje, što upućuje na daljnje odstupanje cijena nekretnina od vlastitih fundamenata. Osim što porast navedenih troškova stvara pritisak na cijene novih stambenih objekata, on neizravno utječe i na cijene postojećih nekretnina.

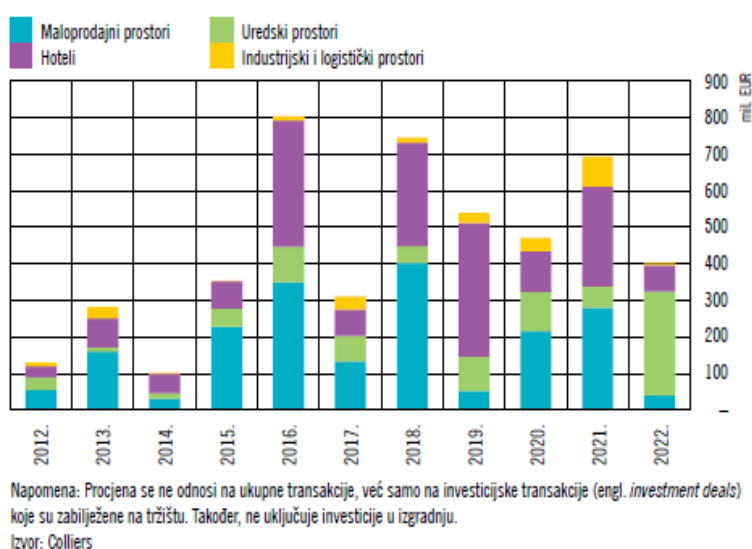
Broj izdanih građevinskih dozvola u 2022. bio je najviši još od 2008. godine, unatoč stagnaciji poslovnog optimizma u građevinarstvu. Aktivnost u građevinskom sektoru porasla je u 2022. godini, što je vidljivo u porastu izdanih građevinskih dozvola u odnosu na prošlu godinu, iako je njihov broj i dalje niži u odnosu na razdoblje prije globalne financijske krize. S druge strane, gospodarska neizvjesnost i rast troškova gradnje utjecali su na stagnaciju optimizma u sektoru građevinarstva.

Tržište komercijalnih nekretnina

Oporavak na tržištu komercijalnih nekretnina usporio se, osim segmenta uredskih prostora kod kojeg se tržišna aktivnost intenzivirala. Stopa slobodnih kapaciteta uredskih prostora doživjela je pad u odnosu na 2021. godinu, dok je raspoloživost maloprodajnih i logističkih prostora ostala nepromijenjena. Unatoč sada već ustaljenoj praksi rada od kuće, zbog ograničene ponude uredskih prostora, njihova raspoloživost na prvorazrednim lokacijama pala je na svoju najnižu razinu u više od posljednjih deset godina.

Cijene zakupa poslovnih prostora zabilježile su blagi porast vođene dinamičnom potražnjom. U 2022. godini blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora vidljiv je i u prostorima prvorazrednih lokacija kao i na drugim lokacijama. Cijene zakupa u segmentu logističkih prostora porasle su primarno zbog porasta potražnje ususret nedavnim kretanjima u lancima opskrbe i trenutno njihov prosjek iznosi oko 5,8 EUR/m².

Cijene zakupa prvorazrednih maloprodajnih prostora veoma su blago porasle kao i cijene drugih lokacija istog segmenta. Prinosi na ulaganje na tržištu komercijalnih nekretnina bilježe blaži pad kod segmenata logistike i uredskih prostora, dok je stagnacija zamjetna u segmentu maloprodajnih prostora. Najveći pad, u odnosu na prošlu godinu, zabilježen je u segmentu logističkih prostora, u kojemu je u 2022. prosječni prinos iznosio 7,3%. S druge strane, kod uredskih i maloprodajnih prostora, prinos prvorazrednih lokacija uglavnom je stagnirao te je u 2022. iznosio oko 7,2% za maloprodajne i 7,4% za uredske prostore.



Prikaz broja transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina

Porast potražnje za uredskim prostorima u 2022. godini rezultirao je porastom kupoprodajnih transakcija tog segmenta, dok je ukupan iznos transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina pao. Važno je napomenuti kako zbog iznimno malenog tržišta komercijalnih nekretnina u Hrvatskoj pad obujma kupoprodajnih transakcija ostalih segmenata tržišta ne upućuje nužno na pad potražnje nego na ograničenu ponudu navedenih segmenata tržišta.

Nastavak odstupanja cijena nekretnina od vlastitih fundamenata mogao bi dovesti do usporavanja na tržištu nekretnina. Iako je usporavanje aktivnosti na tržištu vidljivo u padu broja transakcija, novi krug subvencioniranja stambenih kredita ove godine, kao i snažna potražnja, mogao bi nastaviti podupirati daljnji rast cijena stambenih nekretnina. S druge strane, eventualno prelijevanje slabije potražnje nerezidenata zbog negativnih gospodarskih kretanja u njihovim zemljama predstavlja mogućnost hlađenja inozemne potražnje na tržištu nekretnina u Hrvatskoj. Važno je napomenuti kako nastavak snažnog odstupanja kretanja cijena nekretnina od vlastitih makroekonomskih odrednica povećava vjerojatnost materijalizacije rizika u obliku korekcije cijena kao i intenzitet same korekcije.

Izvor: HNB, publikacija Financijska stabilnost 24, godina XV, svibanj 2023.

Tržište nekretnina na području Kastva je dobro razvijeno. Na predmetnoj lokaciji, oglašena je prodaja više stanova po internetskim portalima, te je na portalu "e-nekretnine" označena kupoprodaja većeg broja stanova. Temeljem navedenoga možemo zaključiti da na predmetnoj lokaciji postoji ponuda i potražnja stanova.

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeno u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeno vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Podaci o predbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka

MGIPU RH - eNekretnine:

Usporedba 1 ID Nekretnine (ZKC) 1481105

Lokacija: Kastav, Gorice 57
 Datum ugovora: 8.10.2020. ICSN: 127,61
 K.č.: 6555/22
 K.o.: Kastav
 Površina (m²): 73,21
 Cjenovni blok: Kastav-građevinsko
 Kat: Vp
 Cijena (€): 80.000,00
 Cijena (€/m²): 1.092,75

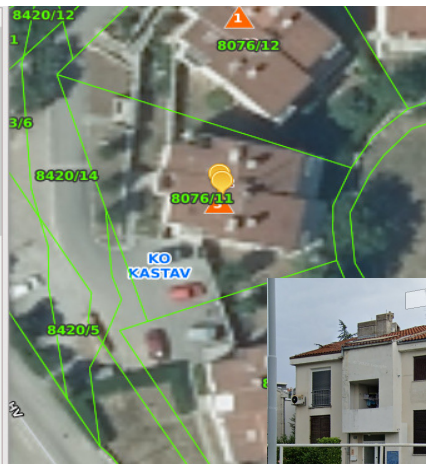
| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|--|
| ID ZKC | 1481105 |
| Datum pregleda | 22.12.2023. |
| Vrsta nekretnine | STAN/APARTMAN (ST/A) |
| ID PN (PU) | 4532752 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 06.08.2021 |
| Površina u prometu | 73,21 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 605.480,24 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 80.000,00 |
| Datum ugovora | 08.10.2020 |
| POREZI: | |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje | NE |
| Status podatka | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | KASTAV - GRAĐEVINSKO 2 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA |



Usporedba 2 ID Nekretnine (ZKC) 1679684

Lokacija: Kastav, Rešetari 52
 Datum ugovora: 23.07.2021. ICSN: 138,18
 K.č.: 8076/11
 K.o.: Kastav
 Površina (m²): 61,02
 Cjenovni blok: Kastav-građevinsko 2
 Kat: P
 Cijena (€): 73.000,00
 Cijena (€/m²): 1.196,33

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|--|
| ID ZKC | 1679684 |
| Datum pregleda | 22.12.2023. |
| Vrsta nekretnine | STAN/APARTMAN (ST/A) |
| ID PN (PU) | 4590184 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 23.05.2022 |
| Površina u prometu | 61,02 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 549.165,49 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 73.000,00 |
| Datum ugovora | 23.07.2021 |
| POREZI: | |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje | NE |
| Status podatka | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | KASTAV - GRAĐEVINSKO 2 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA |



Usporedba 3 ID Nekretnine (ZKC) 1696691

Lokacija: Kastav, Na brdeh 6

Datum ugovora: 10.2.2022.

ICSN: 147,28

K.č.: 7804/60

K.o.: Kastav

Površina (m²): 51,95

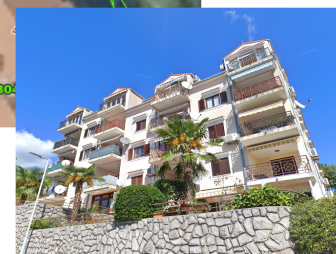
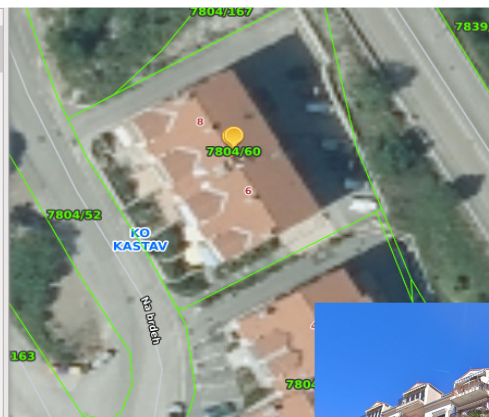
Cjenovni blok: Kastav-građevinsko 2

Kat: S

Cijena (€): 60.000,00

Cijena (€/m²): 1.154,96

| Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|--|--|----------------------|
| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | | 1696691 |
| Datum pregleda | | 22.12.2023. |
| Vrsta nekretnine | | STAN/APARTMAN (ST/A) |
| ID PN (PU) | | 4765808 |
| Vrsta ugovora | | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | | 20.06.2022 |
| Površina u prometu | | 51,95 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | | 451.303,14 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | | 60.000,00 |
| Datum ugovora | | 10.02.2022 |
| POREZI: | | |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | | NE |
| • Optiranje | | NE |
| Status podatka | PREUZETO OD PU | |
| Cjenovni blok | KASTAV - GRAĐEVINSKO 2 | |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA | |




Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 170,86

8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

|  DRŽAVNI ZAVOD STATISTIKU <small>CREATIAN BUREAU OF STATISTICS</small> | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
|---|-------------|---|--------------------------|---|----------------|----------------|--------|
| | | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti Existing dwellings | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Godina | Tromjesečje | Total | New dwellings | | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| Year | Quarter | | | | | | |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | Q4 | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 2020. | Q1 | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | Q2 | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |
| | Q3 | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | Q4 | 132,95 | 108,66 | 137,45 | 145,45 | 127,61 | 119,45 |
| 2021. | Q1 | 134,19 | 113,37 | 138,20 | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| | Q2 | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |
| | Q3 | 141,44 | 120,30 | 145,56 | 154,60 | 138,18 | 122,62 |
| | Q4 | 144,99 | 124,98 | 148,97 | 158,32 | 142,51 | 124,37 |
| 2022. | Q1 | 152,25 | 136,43 | 155,53 | 168,63 | 147,28 | 132,32 |
| | Q2 | 157,94 | 137,68 | 162,01 | 175,12 | 151,52 | 140,80 |
| | Q3 | 162,40 | 141,20 | 166,70 | 182,30 | 155,80 | 139,65 |
| | Q4 | 170,11 | 145,65 | 174,95 | 193,94 | 160,87 | 146,19 |
| 2023. | Q1 | 173,56 | 146,93 | 178,82 | 193,34 | 166,65 | 154,22 |
| | Q2 | 179,63 | 154,70 | 184,56 | 199,62 | 170,86 | 165,78 |

* izvor: www.dzs.hr

8.3. Procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom

| OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE | | | | | | | |
|------------------------------------|---------------|--------------------|----------|-------------------------|---------|------------|------------------|
| Dan vrednovanja | Cjenovni blok | Lokacija | Vrsta | Površina m ² | Sobnost | Kat | Godina izgradnje |
| 21.12.2023. | Kastav | Kastav, Žegoti 29D | STAN E-7 | 46,18 | 1 | potkrovlje | 2005. |

| IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNOSTI | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|
| Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu https://nekretnine.mgipu.hr | | | | | | | |

| ID ZKC | Cjenovni blok | Nadnevak sklopanja kupoprodajnog ugovora | Kupoprodajna cijena EUR/m ² | Površina m ² | Sobnost | Kat | Godina izgradnje |
|---------|---------------------|--|--|-------------------------|---------|-----|------------------|
| | Kastav | | | | | | |
| 1481105 | Kastav, Gorice 57 | 8.10.2020. | 1.093 | 73,21 | 2 | Vp | 2008. |
| 1679684 | Kastav, Rešetari 52 | 23.07.2021. | 1.196 | 61,02 | 2 | P | 2000. |
| 1696691 | Kastav, Na brdeh 6 | 10.2.2022. | 1.155 | 51,95 | 1 | S | 2009. |

| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|
| Korišteni bazni indeksi preuzeti s www.dzs.hr | | | | | | | |

| ID ZKC | Cjenovni blok | Nadnevak sklopanja kupoprodajnog ugovora | Kupoprodajna cijena EUR/m ² | Bazni indeks na dan sklopanja kupoprodaje | Bazni indeks na dan vrednovanja | Korekcijski faktor | Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ² |
|---------|---------------------|--|--|---|---------------------------------|--------------------|---|
| | Kastav | | | | 21.12.2023. | | |
| 1481105 | Kastav, Gorice 57 | 8.10.2020. | 1.093 | 127,61 | 170,86 | 1,34 | 1.463 |
| 1679684 | Kastav, Rešetari 52 | 23.07.2021. | 1.196 | 138,18 | | 1,24 | 1.479 |
| 1696691 | Kastav, Na brdeh 6 | 10.2.2022. | 1.155 | 147,28 | | 1,16 | 1.340 |

| INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Obilježja poredbenih nekretnina nisu nam u cijelosti poznata. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina. | | | | | | | |

| ID ZKC | Cjenovni blok | Koeficijenti povoljnosti | | | | | Kp |
|----------------------|---------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------|
| | Kastav | Katnost | Orijentacija i geo položaj | Utjecaj okoliša | Smanjeni komfor | Opremljenost | |
| 1481105 | Kastav, Gorice 57 | Vp | dvostrano SI-JZ | uređeno naselje | bez utjecaja | standardna | 1,01 |
| | | 1,00 | 1,08 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| 1679684 | Kastav, Rešetari 52 | P | dvostrano SI-JZ | uređeno naselje | bez utjecaja | standardna | 0,98 |
| | | 0,92 | 1,08 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| 1696691 | Kastav, Na brdeh 6 | S | dvostrano S-J | uređeno naselje | bez utjecaja | standardno | 0,96 |
| | | 0,84 | 1,08 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | | | | |
| predmetna nekretnina | Kastav, Žegoti 29D | 1,00 | 0,92 | 0,92 | 1,00 | 0,90 | 0,96 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | | | | |
|--------------------|--|--|--|--|--|--|--|
|--------------------|--|--|--|--|--|--|--|

| Redni broj transakcije | Cjenovni blok | Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim Kp EUR/m ² | Kp | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m ² | Odstupanje od prosjeka % | Odstupanje od prosjeka (apsolutno) | Kvadrat odstupanja (apsolutnih) |
|------------------------|---------------------|---|------|---|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| | Kastav | | | | | | |
| 1 | Kastav, Gorice 57 | 1.463 | 1,01 | 1.453 | -0,25% | -4 | 13 |
| 2 | Kastav, Rešetari 52 | 1.479 | 0,98 | 1.502 | -3,67% | -53 | 2.821 |
| 3 | Kastav, Na brdeh 6 | 1.340 | 0,96 | 1.392 | 3,92% | 57 | 3.223 |

| POREDBENE NEKRETNINE | | | PROCJENJIVANA NEKRETNINA | |
|-------------------------------|--------------------|------|--------------------------|----------------------------------|
| Prosjek EUR/m ² | Odstupanje | | Kp | Vrijednost EUR/m ² |
| | EUR/m ² | % | | |
| 1.449 | 45 | 3,10 | 0,96 | 1.393 |

Odstupanje međuvremenski i interkvantilativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.

| |
|---------------------------|
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST |
|---------------------------|

| Dan vrednovanja | Vrsta | Površina m ² | PROCJENJENA VRIJEDNOST | |
|-----------------|--|----------------------------|------------------------|------------------|
| | | | EUR/m ² | EUR |
| 21.12.2023. | STAN E-7 | 46,18 | 1.393 | 64.318,31 |
| | odbitak za dovršenje i sanaciju šteta: | 46,18 | -800 | |
| | ukupno STAN E-7: | 46,18 | 593 | 27.374,08 |
| | ukupno zaokruženo STAN E-7: | | | 27.400,00 |

| Dan vrednovanja | Vrsta | Površina m ² | PROCJENJENA VRIJEDNOST | |
|-----------------|----------------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------|
| | | | EUR/m ² | EUR |
| 21.12.2023. | SPREMIŠTE E-4 | 2,10 | 593 | 1.243,87 |
| | ukupno zaokruženo SPREMIŠTE E-5: | | | 1.244,00 |

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Spremište u prizemlju i stan br.5 u potkrovlju stambene zgrade

Adresa: 51215 Kastav, Žegoti 29D

Zemljišnoknjižna čestica: 2276/2

ZK katastarska općina: Kastav

Zemljišnoknjižni uložak: 1297

Suvlasnički udio redni broj 4. (E-4) i 7 (E-7)

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

| | |
|-----------------|--------------------|
| STAN E-7 | 27.400,00 € |
|-----------------|--------------------|

| |
|-----------------------------------|
| 593,33 €/m² NKP |
|-----------------------------------|

| | |
|----------------------|-------------------|
| SPREMIŠTE E-4 | 1.244,00 € |
|----------------------|-------------------|

| |
|-------------------------------|
| 163,78 €/m² |
|-------------------------------|

Tržišna vrijednost ne uključuje porez na prijenos vlasništva

Vrijednost je zaokružena sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, klasa: 364-04/21-01/2, izdanoj u Zagrebu 08.05.2023. od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Izrada:

FRANKA ROMČEVIĆ PRGIĆ, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina



**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Rijeka, 21.12.2023.

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj:

FRANKA ROMČEVIĆ PRGIĆ, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina



Direktor:

Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.



Rijeka, 21.12.2023.

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE



istočno i sjeverno pročelje



istočno i južno pročelje



sjeverno i zapadno pročelje

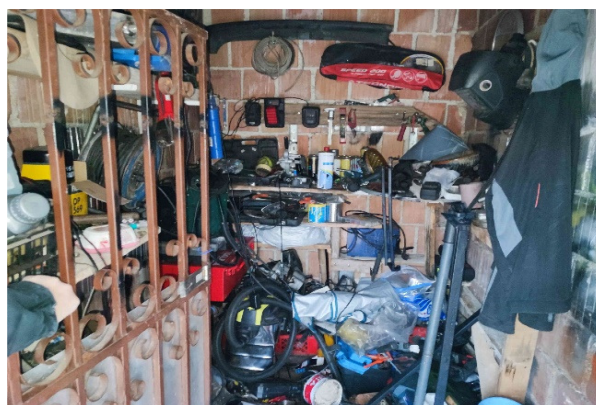


zapadno pročelje

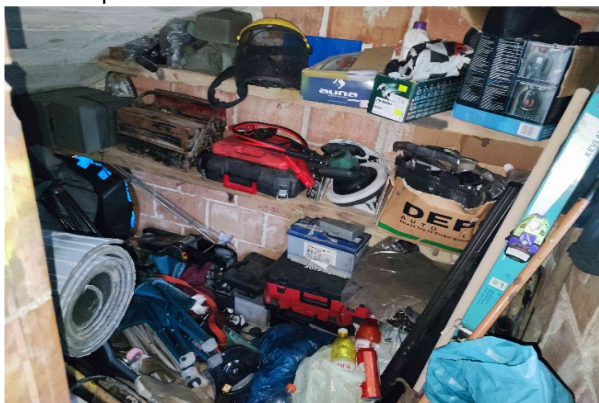
SPREMIŠTE E-4



ulaz u spremište E-4



spremište E-4



spremište E-4



spremište E-4

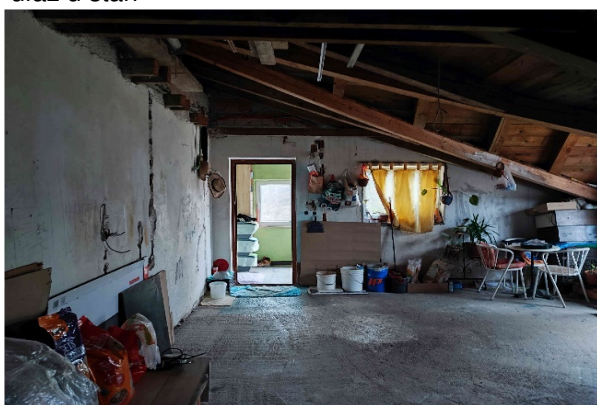
STAN E-7



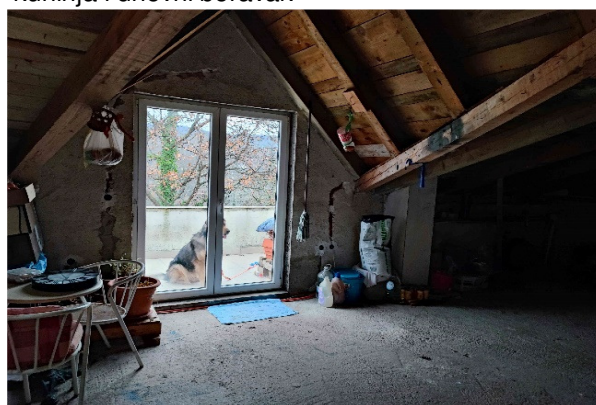
ulaz u stan



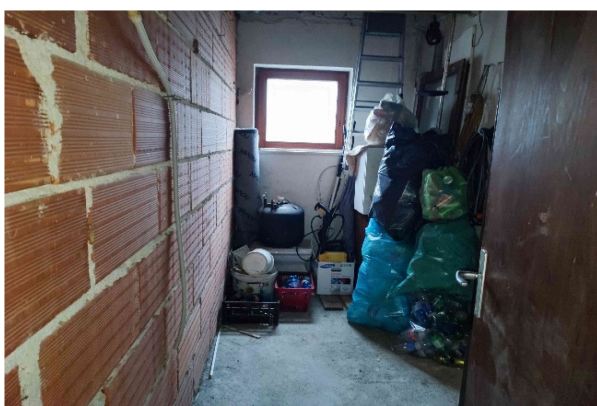
kuhinja i dnevni boravak



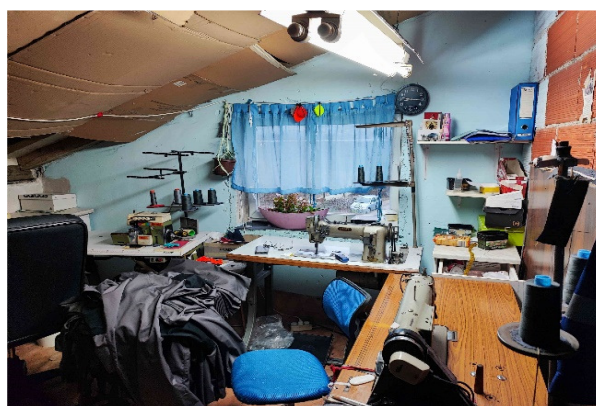
kuhinja i dnevni boravak



kuhinja i dnevni boravak



kupaonica



soba



soba



balkon



detalj konstrukcije krova



detalj konstrukcije krova



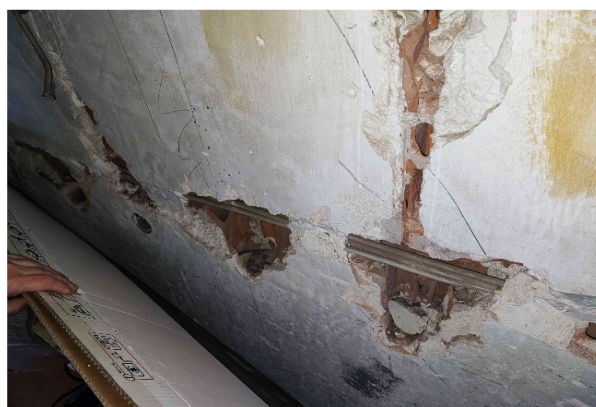
detalj konstrukcije krova



detalj razvodne kutije



detalj elektroinstalacije



detalj elektroinstalacije



detalj ulaza u stan



detalj krova



detalj krova



zajedničko stubište



zajedničko stubište



pristupna prometnica

DOKUMENTACIJA

1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk.ul. 1297, Zk odjel Rijeka, 14.12.2023. - neslužbena verzija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 14.12.2023. 15:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324574, KASTAV

Broj ZK uložka: 1297

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4147/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4, 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|-----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 2276/2 | KUĆA I DVORIŠTE | | | 982 | |
| | | UKUPNO: | | | 982 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| | Primljeno, 04. srpnja 2003. Z-7442/03 | |
| 1.1 | Na temelju čl.75 stavak 2 Zakona o gradnji (N.N. 52/99), zabilježeno je da za građevinu sagrađenu na k.č.br. 2276/2 upisanu u A, uporabnu dozvola nije priložena. | |

B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|------------------------|
| 4. | Suvlasnički dio: 11/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Spremište u prizemlju, koji se sastoji od spremišta ukupne površine ukupne površine 5,25m2 što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 11/1000 dijela. FORNIX D.O.O., RIJEKA, TOME STRIŽIČA 5 | PODULOŽAK 145 OVE K.O. |
| 2.1 | Zaprimljeno 17.09.2014. broj Z-11175/14 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. ST-111/2014 od 11. rujna 2014. godine i čl. 54 st. 6 Stečajnog zakona (NN broj 44/96, 29/99,0 129/00, 123/03, 82/06, 116/10, 25/12), zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretnine upisane u A. | ZAB. OTVR. ST. POST. |
| 4.2 | Zaprimljeno 04.10.2017.g. pod brojem Z-38391/2017 ZABILJEŽBA, Na temelju rješenje Trgovačkog suda u rijeci posl. broj 14 ST-444/2017 od 04.10.2017. zabilježuje se nastavljanje postupka radi naknadne diobe Stečajne mase iza Fornix d.o.o. za građevinarstvo i trgovinu u stečaju, Tome Strižića 5, Rijeka, MBS:040103708 . | ZABILJEŽBA |
| 4.3 | Zaprimljeno 14.02.2023.g. pod brojem Z-4147/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-444/2017-81 14.02.2023. zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnine. | na 4 (1.1) |

Katastarska općina: 324574, KASTAV

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1297

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|--|-------------------------|
| 7. Suvlasnički dio: 113/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) | | |
| | Stan br. 5 na podkrovlju, koji se sastoji od kuhinje sa dnevnim boravkom, jedne sobe i kupaone sa wc-om, ukupne površine 55,05 m2 što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 113/1000 dijela. | PODULOŽAK 145 OVE K.O. |
| | FORNIX D.O.O., RIJEKA, TOME STRIŽIČA 5 | |
| 2.1 | Zaprimljeno 21.11.2014. broj Z-14281/14 Na temelju Zaključka Trgovačkog suda u Rijeci od 20. studenog 2014. posl.br. 14 St-111/2014 i čl. 54 st.6 Stečajnog zakona (NN 44/96,29/99129/00, 123/03, 82/06, 116/10, 25/129) zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama upisanim u A. | ZAB. OTVR. ST. POSTUPKA |
| 7.2 | Zaprimljeno 04.10.2017.g. pod brojem Z-38391/2017 ZABILJEŽBA, Na temelju rješenje Trgovačkog suda u rijeci posl. broj 14 ST-444/2017 od 04.10.2017. zabilježuje se nastavljanje postupka radi naknadne diobe Stečajne mase iza Fornix d.o.o. za građevinarstvo i trgovinu u stečaju, Tome Strižića 5, Rijeka, MBS:040103708 . | ZABILJEŽBA |
| 7.3 | Zaprimljeno 14.02.2023.g. pod brojem Z-4147/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-444/2017-81 14.02.2023, zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnine. | na 7 (1.1) |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--|--|---------------|-----------|
| 2. Na suvlasnički dio: 7 (113/1000) | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 18.05.2006. broj Z-7481/2006 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 22. prosinca 2005. posl. br. OV-3043/05 uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine upisane u A (stan br. 5 u potkrovlju) za iznos od 55.000,00 EUR-a, u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB važećim na dan plaćanja sa svim pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima, za korist: ŽIGANTO VILIM, IČIĆI, MORNARSKA 4 | 55.000,00 EUR | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.12.2023.

2. Izvod iz katastarskog plana, od 21.12.2023. - neslužbena verzija

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KASTAV
k.č.br.: 2276/2

Stanje na dan: 21.12.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



3. Prijepis posjedovnog lista br. 6093, od 21.12.2023. - neslužbena verzija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 21.12.2023. 18:50

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KASTAV (Mbr. 324574)

Posjedovni list: 6093
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

| Redni broj dijela | Udio dijela | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | Udio | OIB |
|-------------------|-------------|---|------|-------------|
| 6 | 122/1000 | FORNIX D.O.O., RIJEKA, TOME STRIŽIĆA 5 (VLASNIK) | 1/1 | |
| 2 | 138/1000 | MALBAŠIĆ MARIJA, VLADIMIRA ČERINE 10, RIJEKA (VLASNIK) | 1/2 | |
| | | MALBAŠIĆ RANKO, VLADIMIRA ČERINE 10, RIJEKA (VLASNIK) | 1/2 | |
| 3 | 130/1000 | ČUČIĆ MUHEMED, USPON VLAHE BUKOVCA 9, RIJEKA (VLASNIK) | 1/1 | 94760984577 |
| 5 | 127/1000 | REPUBLIKA HRVATSKA, (VLASNIK) | 1/1 | |
| 1 | 241/1000 | LUKIĆ ZORAN, ZAMETSKOG KORENA 42E, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 13125193920 |
| 4 | 11/1000 | FORNIX D.O.O., RIJEKA, TOME STRIŽIĆA 5 (VLASNIK) | 1/1 | |
| 7 | 113/1000 | FORNIX D.O.O., RIJEKA, TOME STRIŽIĆA 5 (VLASNIK) | 1/1 | |
| 8 | 118/1000 | PAVIČIĆ NEDELJKO, VIŠKOVO, JURAŠI 14 (VLASNIK) | 1/1 | |

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|--------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 2276/2 | MANDIĆEVICA | 982 | 18 | | |
| | | | KUĆA, MANDIĆEVICA | 182 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 800 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 982 | | | |

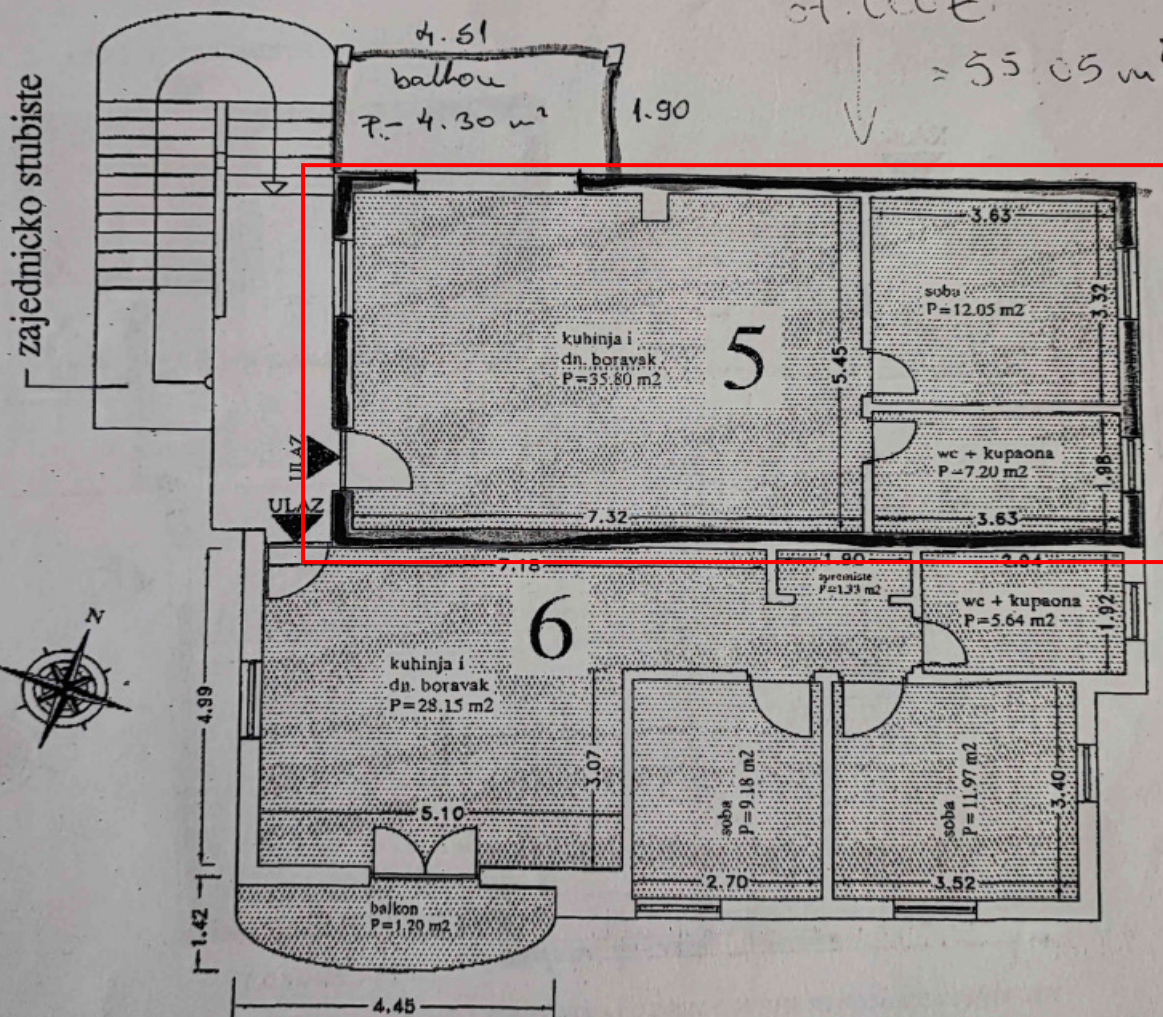
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

"TAURUS" - OBRT
Viškovo, Marinići-Straza 70B
tel. 098 / 98 28 118

PLAN POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE Zegoti 29 D, Kastav

POTKROVLJE
M 1:100

K.o. Kastav
K.c. 2276/2
Z.k.ul. 1297



TLOCRT JE IZRADEN ZA POTREBE ETAZNOG VLASNIŠTVA I U DRUGE SVRHE SE NE MOZE UPOTREBITI

| GRAFIKA | NAMJENA | PK (m²) | VLASNIK | UDIO | NAPOMENA |
|---------|------------|-----------|----------------------|------|-------------|
| | STAN BR. 5 | 55.05 m² | FORNIX d.o.o. Rijeka | 1/1 | samovlasnik |
| | STAN BR. 6 | 57.47 m² | FORNIX d.o.o. Rijeka | 1/1 | samovlasnik |

IZRADIO.....

U RIJECI, veljaca 2005.

ZA OBRT.....

"TAURUS" obrt za poslovanje
nekretnostima i trgovinu
M. Djordjo Vracar, Viškovo, Marinići-Straza 70B