



**URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA** Neven Čačić, *struč.spec.ing.aedif.*
Škrljevo 42, 51223 Škrljevo
tel/fax: ++385 51 251 311; mob: ++385 91 2401 051
e-mail: cacicneven@gmail.com; OIB: 01616150378
žiro račun: IBAN HR60 2340 0093 1040 8460 6
HDSV br. 2069; rješenje MPU klasa UP/I-710-03/23-01/351

Broj elaborata: 1433-01-24
Naručitelj: stečajna masa iza Radić promet d.o.o. u stečaju, OIB: 43620511139
Ante Starčevića 5, 51000 Rijeka

Vrsta nekretnina: stan br. 6 (E-8)

Lokacija: zk.č. 1311/4 k.o. Drenova (odgovara k.č. 3647/2 dio k.o. Drenova)
Adresa: Mrkopaljska 56 , 51000 Rijeka
Svrha: kupoprodaja nekretnine

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U Rijeci, 8. siječnja 2024.

Izradio:
Neven Čačić, struč. spec. ing. aedif.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina

SADRŽAJ ELABORATA

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	5
3.	ZADATAK PROCJENE	6
	- općenito	
	- podaci o vlasništvu i posjedovanju	
4.	OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	7
	- lokacija nekretnine	
	- legalnost nekretnine	
	- tehničke karakteristike	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- korištena metodologija za određivanje trž. vrijednosti nekretnina	
	- izračun	
5.	ZAKLJUČAK	15
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	16
7.	PRILOZI	17
	- kopija katastarskog plana	18
	- vlasnički list	19
	- posjedovni list	21
	- izračun tržišne vrijednosti	22
	- hedonistički indeksni nizovi	28
	- fotodokumentacija	29

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/351
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-06

Zagreb, 30. listopada 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Nevena Čačića, stručnog specijaliste inženjera građevinarstva iz Škrljeva, Škrljevo 42, OIB: 01616150378, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Neven Čačić, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Škrljeva, Škrljevo 42, OIB: 01616150378, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Neven Čačić, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Škrljeva, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Rijeci o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerenu presliku rješenja Županijskog suda u Rijeci, broj: 4 Su-386/2019 od 28. listopada 2019. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Rijeci.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.


MINISTAR
dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:

1. Neven Čačić, Škrlevo, Škrlevo 42
2. Pismohrana-ovdje



-R-DEH_S6UOXJontQ8GHSQ

2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.

Prilikom izvida predmetnih nekretnina izvršeno je detaljno premjeravanje, fotografiranje te je pribavljena potrebna dokumentacija za predmet ovog elaborata (kopije katastra, vlasnički list, posjedovni list, prostorni plan i dr.).

Ovim elaboratom potrebno je utvrditi realnu, objektivnu i nepristranu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se vlasništvo, točna površina, legalnost niti posjedovno stanje nekretnina, teret ili druge specifične okolnosti, već isključivo procjena poštene visine najma prema zatečenom stanju na dan pregleda.

Iznosi koji se navode u ovom procjembenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to posebno:

- 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)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiriranih objekata (NN 52/84)
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremine zgrada
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Krtalić V.: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb, 2007.
- Uhlir Ž., Majčica B.: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Zagreb, 2016
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15)
- GUP Grada Rijeke (SN PGŽ 8/14, 3/17, 21/19, 11/20, 14/23), (SN PGŽ 7/07, 14/13)
- Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, klasa 364-04/21-01/2 od 8. svibnja 2023.
- ostali važeći propisi i odredbe

3. ZADATAK PROCJENE

OPĆENITO

Naručitelj je zatražio određivanje tržišne vrijednosti nekretnine prema zatečenom stanju na dan očevida i to:

stan br. 6 (E-8) na zk.č. 1311/4 k.o. Drenova.

Stan br. 6 upisan je u ZK ul. br. 2736 k.o. Drenova, E-8 u slijedećem opisu:

„Stan br. 6 koji se nalazi sa zapadne strane etaže, a sastoji se od hodnika, kupaone sa wc-om, izbe, kuhinje s blagovaonom, dnevnog boravka, spavaće sobe, roditeljske sobe, lođe te odgovarajuće drvarnice u drvarnici u suterenu u ukupnoj površini od 80,00 m2 te u suvlasničkom omjeru prema dijelu cijele zgrade od 79/1000.“

Pregled nekretnine na terenu izvršio sam 8. siječnja 2024.

Dan vrednovanja predmetne nekretnine: 8. siječnja 2024. godine.

Dan kakvoće predmetne nekretnine: 8. siječnja 2024. godine.

Ostalo se ne utvrđuje.

PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDOVANJU

Predmetna zk.č. 1311/4 upisana je u ZK ul. br. 2736 k.o. Drenova u površini 1164 m2 kao „dvije stambene zgrade niz 21 i dvorište“.

Predmetna zgrada k.br. 56 je etažirana. Suvlasništvo nad zemljištem u skladu sa etažnim udjelima u zgradi.

Vlasnik predmetnog stana, posebnog dijela E-8 je Radić promet d.o.o. u 1/1 dijelova.

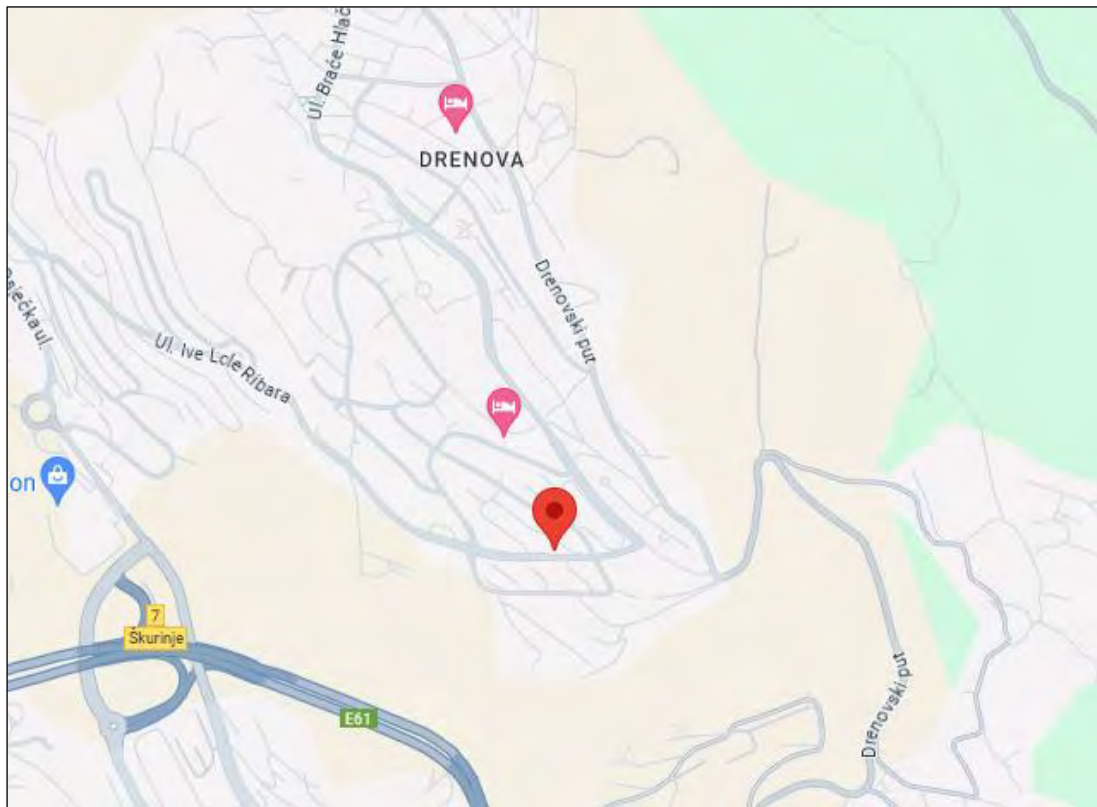
Spomenuta zk.č. 1311/4 k.o. Drenova dijelom odgovara katastarskoj k.č. 3647/2 k.o. Drenova koja je upisana u posjedovni list br. 1506.

Spomenuti vlasnički i posjedovni listovi u prilogu elaborata.

4. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

LOKACIJA NEKRETNINE

Čestica je smještena u Rijeci, predio Drenova. U naravi na čestici se nalazi stambeni objekt na adresi Mrkopaljska 56.



slika 1: lokacija predmetne nekretnine. izvor: www.google.hr



slika 2: ortofotogrametrijski snimak predmetne lokacije. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

LEGALNOST NEKRETNINE

Stambeni objekt u kojem se nalazi predmetni stan izgrađen je oko 2000. godine. Stan je legalan, zatečen unutar izgrađenih gabarita, no izveden je i pripadak stana u dijelu potkrovlja za koji ne postoji dokumentacija pa se isti smatra nelegalnim.

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

stan br. 6 (E-8)

1.	nekretnina	trosoban stan
2.	lokacija/zona	Drenova, III. zona Grada Rijeke
3.	kolni prilaz	da
4.	pješачki prilaz	da
5.	pozicija u objektu	2. kat
6.	mogućnost građenja	prema GUP-u Grada Rijeke
7.	uvjeti	prema GUP-u Grada Rijeke
8.	zona namjene, lokacija	stambena zona (S)
9.	objekti oko čestice	da
10.	kontaminacija nekretnine	nije ustanovljeno vizualnim pregledom
11.	okućnica	pripadajući dio
12.	atraktivnost objekta	da
13.	atraktivnost lokacije	prosječno
14.	površina nekretnine (stan)	prema upisu u ZK ul: 80,00 m ² prema izmjeri: 80,01 m ²
15.	buka	tolerantno
16.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
17.	manjak provjetravanja	ne
18.	zagađenost zrakom	ne
19.	ostali načini zagađenosti	ne
20.	orijentacija	dobra
21.	stolarija	vanjska drvena, unutarnja drvena
22.	podovi	keramika, parket
23.	zidovi	žbukani, gletani, ličeni
24.	konstruktivni materijali	armirano-betonski nosivi elementi, opeka
25.	fasada	izvedena, ETICS
26.	organizacija prostora	dobra
27.	grijanje	da
28.	vidljiva oštećenja:	djelomično ljuštenje gleta u sobama, dnevnom boravku i kuhinji zbog nedovoljnog održavanja
29.	održavanost nekretnine	nedovoljno
30.	ostale napomene:	potrebno pregledati dijelove zidova koji se ljušte

Pregled površina predmetne nekretnine:

r.br.	opis	a(m')	b(m')	P(m2)	koef	NKP (m2)
1	hodnik	2,60	1,80	4,68	1,00	4,68
		1,00	1,45	1,45	1,00	1,45
2	soba	2,50	3,40	8,50	1,00	8,50
		1,00	1,15	1,15	1,00	1,15
3	soba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		3,00	4,05	12,15	1,00	12,15
4	kupaona	2,60	2,00	5,20	1,00	5,20
5	ostava	1,00	2,00	2,00	1,00	2,00
6	kuhinja+blagovaona	1,00	1,40	1,40	1,00	1,40
		3,00	5,30	15,90	1,00	15,90
7	dnevni boravak	4,70	3,95	18,57	1,00	18,57
		0,60	3,35	2,01	1,00	2,01
8	loggja	4,00	2,00	8,00	0,75	6,00
						80,01

ukupna površina stana (1-8): 80,01 m2

Zatečena površina odgovara upisanoj površini u ZK ul.

Predmetni stan ima izveden pripadak u smislu stambenog dijela izrađenog u tavanском prostoru koji je nelegalan, a koji se sastoji od slijedećih prostorija i površina:

r.br.	opis	a(m')	b(m')	P(m2)	koef	NKP (m2)
1	dnevni boravak	3,20	4,20	13,44	0,75	10,08
		1,40	4,00	5,60	0,75	4,20
		-0,80	1,00	-0,80	0,75	-0,60
		2,70	2,00	5,40	0,75	4,05
2	pomoćna soba	1,20	0,80	0,96	1,00	0,96
3	pomoćna soba	4,00	3,70	14,80	0,30	4,44
4	kupaona	1,25	3,20	4,00	0,90	3,60
						26,73

PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su: zakonska dopustivost, fizička mogućnost, financijska ostvarivost, maksimalna profitabilnost. Prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji GUP-a Grada Rijeke, predmetna nekretnina nalazi se u građevinskoj zoni stambene (S) namjene.



slika 3: detalj GUP-a, namjena prostora

NAMJENA POVRŠINA		GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA RIJEKE IZMJENE I DOPUNE	
<p>(S) STAMBENA NAMJENA</p> <p>MJEŠOVITA NAMJENA</p> <p>(M) PRETEŽITO STAMBENA</p> <p>(P) PRETEŽITO POSLOVNA</p> <p>JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA</p> <p>(U) UPRAVNA I PRAVOSUDNA</p> <p>(S) SOCIJALNA</p> <p>(Z) ZDRAVSTVENA</p> <p>(F) FREDŠKOLSKA</p> <p>(Š) ŠKOLSKA</p> <p>(N) NASTAVNE ŠKOLE</p> <p>(V) VISOKO UČILIŠTE</p> <p>(K) KULTURA</p> <p>(V) VJERSKA</p>		<p>Županija: Primorsko - Goranska Županija Grad: Rijeka</p> <p>Naziv prostornog plana: GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA RIJEKE IZMJENE I DOPUNE</p> <p>Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA</p> <p>Broj kartografskog prikaza: 1.1. Mjerilo kartografskog prikaza: 1:10000</p> <p>Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilu): "Službene novine Grada Rijeke" broj 07/21 i 07/22. Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službene novine Grada Rijeke" broj 14/23</p> <p>Javna rasprava (datum objave): Novi list 26.05.2023. "www.rjeka.hr" 25.05.2023. "www.mgju.hr" 25.05.2023. Javni uvid održan: od 06.06.2023. godine do 05.07.2023. godine</p> <p>Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: Eda Rumora, dipl.ing.arh.</p> <p>Suglasnost na plan Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne Novine" broj 153/19-66/17, 114/18, 39/19, 96/19 i 67/23). KLASA: 350-02/23-15/1, URBROJ: 631-08-1-1-23-2 od 16. rujna 2023.</p> <p>Pravna osoba / tijelo koje je izradio plan: urbanistički studio rijeka d.o.o. PROSTORNO I URBANISTIČKO PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE I ZAŠTITA OKOLIŠA RIJEKA, strastvenijima 3. st. 051214-001, e-pose: info@ub-studio.eu</p> <p>Pečat pravne osobe / tijela koje je izradio plan: Tatjana Rakovac, dipl.ing.arh.</p> <p>Odgovorna osoba: Tatjana Rakovac, dipl.ing.arh.</p> <p>Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana: Tatjana Rakovac dipl. ing. arh.</p> <p>Stručni tim u izradi plana: 1. Tatjana Rakovac, dipl.ing.arh. 3. Mara Kučan, dipl.ing.arh. 2. Ana Brusić Batistić, mag.inž.arh. 4. Leon Rijs, dipl.inž.arh.urb.</p> <p>Pečat Gradskog vijeća Grada Rijeke: Predsjednica Gradskog vijeća Grada Rijeke: Ana Trošelj</p> <p>Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: Pečat nadležnog tijela:</p>	

slika 4-5: legenda i sastavnica GUP-a

STANJE NA TRŽIŠTU

Općenito, stanje na tržištu nekretnina u posljednje 4 godine pokazuje značajan porast cijena nekretnina. Prosječni porast cijena po regijama u posljednje 4 godine na temelju hedonističkih nizova, zaokruženo, iznosi: regija Jadran + 35%, regija Zagreb + 50%, ostali teritorij + 33%.

Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena prelazi 2000 €/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 €/m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu.

Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijenama nekretnina.

Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

U protoku vremena prema 2023. na dalje, zabilježen je značajan porast potražnje i podizanja cijena nekretnina kao posljedica reinvestiranja građanstva kao posljedica straha od devalvacije valuta zbog gospodarskih turbulencija na globalnoj razini u periodu od 2020 do danas, a u posljednje vrijeme i zbog posljedica devalvacije novca, inflacije i rata u Ukrajini te promjene valute na euro.

BN Index

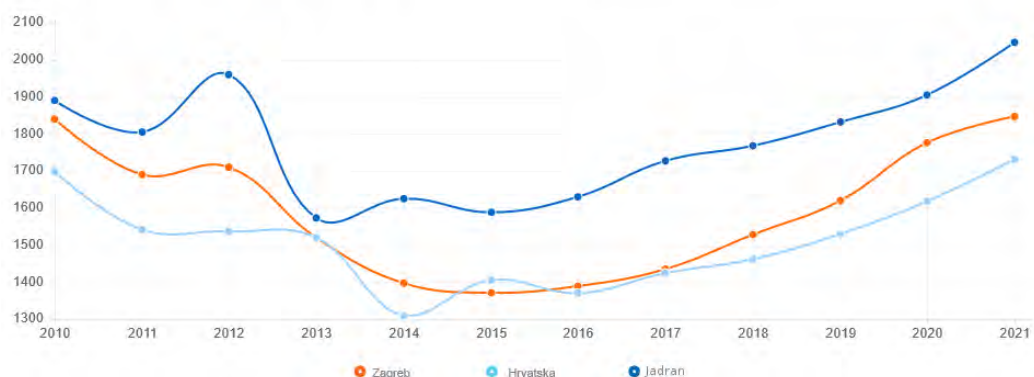
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



slika 6: BN indeks kretanja cijena stambenih nekretnina na području RH

Prosječno postignute cijene

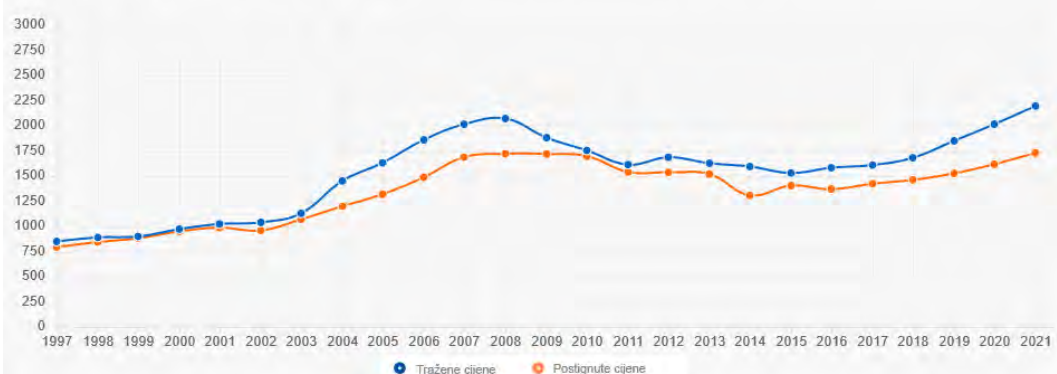
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 7: grafikon odnosa realiziranih cijena nekretnina na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

Tražene i postignute cijene

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



slika 8: grafikon odnosa traženih i postignutih cijena nekretnina na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području JLU/JLS: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtne površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ građevine u predmetnoj zoni.

VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (NN 78/10, NN 76/11, NN 19/12).

Sustav obrane od poplava i bujica štiti prvenstveno imovinu građana i pravnih osoba, te zdravlje i život ljudi i životinja. Stoga se iz imovine i financira funkcioniranje tih sustava i to iz vodnoga doprinosa (imovina u izgradnji) i naknade za uređenje voda (izgrađena imovina i druga postojeća imovina). Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva. Prihod od vodnoga doprinosa koristi se prema načelima solidarnosti i prvenstva u potrebama na državnom području Republike Hrvatske. Jedinicama lokalne samouprave pripada 8% vodnoga doprinosa naplaćenoga na njihovom području. Hrvatske vode su u obvezi jednom mjesečno doznavačavati ovaj iznos proračunima jedinica lokalne samouprave. Ta sredstva koriste se za građenje i rekonstrukciju građevina oborinske odvodnje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

Obzirom na predmet i metodu procjene, komunalni i vodni doprinosi ne obračunavaju se u odnosu na procjenu stana, već u odnosu na procjenu nelegalnog dijela objekta.

KORIŠTENA METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE TRŽ. VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena vrijednosti nekretnina prema usporednim transakcijama (poredbena metoda)

Poredbena prodajna cijena nekretnina određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatranih nekretnina i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnina koje se procjenjuju. Metoda poredbenih 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. Poredbena metoda je u prvome 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Ova metoda pogodna je i za određivanje najmova i zakupa nekretnina.

Ova procjena izrađena je na temelju EVALUIRANIH podataka o kupoprodajama stanova iz zbirke kupoprodaja sustava eNekretnine nadležnog MGIPU.

Iz zbirke kupoprodajnih cijena i ugovora odabrane su one nekretnine koje svojim karakteristikama najviše odgovaraju predmetu procjene. Poredbene nekretnine nalaze se u neposrednoj blizini predmeta procjene.

Grubim čišćenjem odbačene su one nekretnine koje imaju neuobičajeno visoku ili nisku cijenu. Nakon toga je izveden odabrani uzorak. Sve odabrane transakcije međuvremenski su izjednačene putem tzv. hedonističkih indeksnih nizova. Zatim je uslijedilo interkvalitativno izjednačavanje u odnosu na povoljnost stambenog prostora u zgradi. Potom je uslijedila analiza umanjenja po osnovi nedovršenosti ili lošeg stanja predmetnog stana. Na kraju je izvedena statistička obrada i konačni izračun kojim je zadovoljen uvjet da su odabrane minimalno 3 poredbene nekretnine, a da međusobna razlika u obrađenim podacima ulazi u dozvoljeno odstupanje od +/- 30% od prosjeka.

Izračun se u cijelosti prikazuje u nastavku.

U odnosu na nelegalni dio (pripadak), isti je procijenjen troškovnom metodom koja se koristi, između ostalog, i za izračun vrijednosti nelegalnih objekata.

5. ZAKLJUČAK

k.č. k.o. vrsta nekretnine oznaka	1311/4 Drenova stan i pripadak br. 6 (E-8)
ukupna površina stana (m ²)	80,00
procijenjena jedinična vrijednost stana (€/m ²)	1.906,37
procijenjena ukupna vrijednost stana (€)	152.509,70 €
ukupna površina pripatka (m ²)	26,73
procijenjena jedinična vrijednost pripatka (€/m ²)	682,54
procijenjena ukupna vrijednost pripatka (€)	18.244,28 €
ukupna vrijednost stana i pripatka (€)	170.753,98 €
zaokružena vrijednost stana i pripatka (€)	171.000,00 (1.288.399,50 kn*)

* fiksni tečaj konverzije 1€=7,53450 kn

Navedeni iznosi u procjembenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

U Rijeci, 8. siječnja 2023.

Neven Čačić, struč. spec. ing. aedif.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina

6. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koje sam zatražio od Naručitelja, a u svrhu izrade ovog elaborata, tretiram kao poslovnu tajnu te ih se na takav način regulira važećim zakonskim aktima.
2. Elaborat služi samo za namjenu navedenu u uvodnom dijelu elaborata. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na nju, u cijelosti ili parcijalno, od strane ostalih interesenata nije važeće.
3. Elaborat je izrađen sukladno priznatim profesionalnim metodama.
4. Prilikom izrade elaborata bio sam neovisan, osobno nezainteresiran za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetne nekretnine.
5. Moja naknada za izvršenu uslugu ne ovisi o zaključku elaborata.
6. Svi navedeni podaci u predmetnom elaboratu su točni, dobiveni in situ, iz dostupne dokumentacije ili iskustveno.
7. Elaborat je izrađen sukladno kodeksu etike i važećim odredbama za sudske vještake.
8. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje Ministarstva pravosuđa i uprave za obavljanje djelatnosti sudskog vještaka.
9. Elaborat je izveden samostalno, bez stručne pomoći druge osobe ili osoba i bez utjecaja zainteresiranih strana.
10. Sve fotografije predmetnih nekretnina izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe.

Neven Čačić, struč. spec. ing. aedif.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina

7. PRILOZI

- kopija katastarskog plana
- vlasnički list
- posjedovni list
- izračun tržišne vrijednosti
- hedonistički indeksni nizovi
- fotodokumentacija



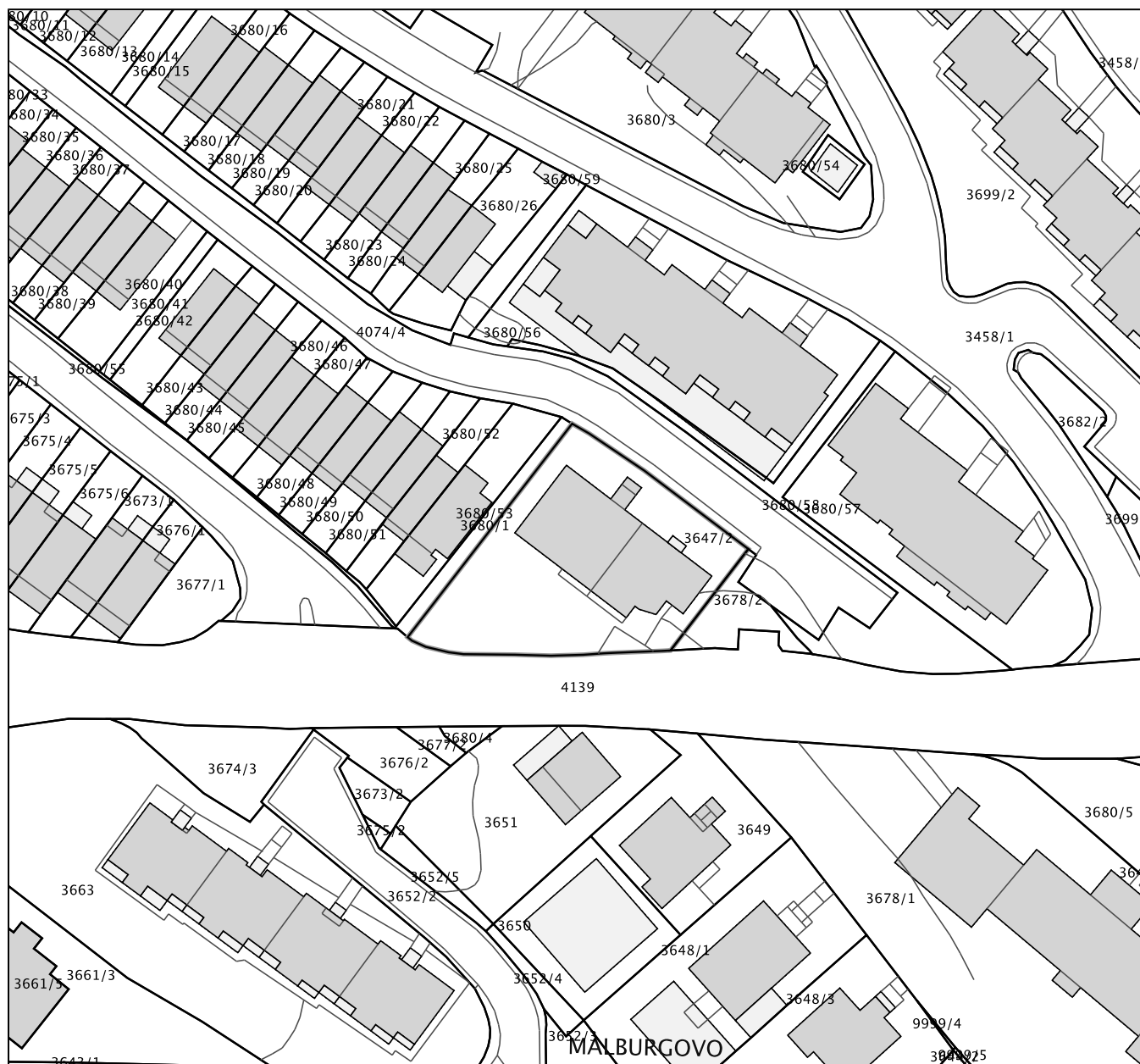
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DRENOVA
k.č.br.: 3647/2

Stanje na dan: 08.01.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 08.01.2024. 22:41

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324523, DRENOVA

Broj ZK uložka: 2736

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29159/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 8 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1311/4	DVIJE STAMBENE ZGRADE NIZ 21 I DVORIŠTE			1164	
		UKUPNO:			1164	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8. Suvlasnički dio: 79/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)		
Stan br. 6 koji se nalazi sa zapadne strane etaže, a sastoji se od hodnika, kupaone sa wc-om, izbe, kuhinje s blagavaonom, dnevnog boravka, spavaće sobe, roditeljske sobe, lođe te odgovarajuće drvarnice u drarnici u suterenu u ukupnoj površini o0d 80,00 m2 te u suvlasničkom omjeru prema dijelu cijele zgrade od 79/1000		
RADIĆ PROMET D. O. O. , RIJEKA, ŠKURINJSKA CESTA 1		
3.1	Zaprimljeno 10.05.2010. broj Z-7696/10 Na temelju ovos.naredbe od 7.svibnja 2010. posl.broj Ovr-1842/10. zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka na etažu 8.	
3.2	Zaprimljeno 26.10.2010. broj Z-16819/10 Na temelju pravomoćnog rješenja o ovrsi posl. broj Ovr-1842/10 Općinskog suda u Rijeci posl. broj Ovr-1842/10, od 19. listopada 2010.g., zabilježuje se ovrha, procjenom vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, te predajom nekretnina slobodnih od osoba i stvari u posjed kupcu.	ZABILJEŽBA OVRHE
4.2	Zaprimljeno 14.06.2011. broj Z-9185/11 (Z-5515/11) Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi od 19. svibnja 2011., posl. br. Ovr-1208/11, zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđivanjem vrijednosti navedne nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, iz iznosa dobivenog prodajom navedne nekretnine.	ZABILJEŽBA OVRHE
5.1	Zaprimljeno 21.09.2012. broj Z-13870/12 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. 15/1 Ovr-1479/2012-2 od 13. rujna 2012. zabilježuje se ovrha na nekretninama Radić-Promet d.o.o., utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja (Mercedes-Benz Leasing d.o.o, Zagreb, Kovinska 6) iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 15.10.2012. broj Z-15144/12 Na temelju Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, Općinskog suda u Rijeci, posl. br. OVR-5971/12 od 10. listopada 2012. , zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl. 54. st. 3 Zemljišnoknjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA POKRETANJA OVRŠNOG POSTUPKA.
7.1	Zaprimljeno 02.01.2013. broj Z-21/13 Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Rijeci posl.br. OVR-5971/12 od 18. prosinca 2012. g., zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom, te namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
8.2	Zaprimljeno 04.05.2020.g. pod brojem Z-10234/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL.BR. ST-603/2017-16 30.04.2020, zabilježba nastavka stečajnog postupka	na 8 (1.1)
8.7	Zaprimljeno 02.11.2023.g. pod brojem Z-29159/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE 02.11.2023, zabilježba prodaje u stečajnom postupku nekretnine u A po Rješenju Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. St-603/2017 nad dužnikom Stečajna masa iza RADIĆ - PROMET d.o.o., OIB:43620511139.	na 8 (1.1), 8 (6.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 8 (79/1000)			
1.1	Zaprimljeno 23.04.2008. broj Z-6617/08 Na temelju Sporazuma broj 101/08 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini, na nekretnine upisane u A, ove etaže uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 962.000,00 kuna, uvećano za eventualne kamate, troškove i naknade, za korist:	962.000,00 KN	
1.2	Zaprimljeno 24.03.2017.g. pod brojem Z-12125/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, PUNOMOĆ BR. U.B. 17/17 (ORIGINAL SE NALAZI U OVOS. Z-9952/17) 17.01.2017, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA (ORIGINAL SE NALAZI U OVOS. ZBIRCI ISPRAVA POSL. BR. Z-9952/17) 13.01.2017, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA 20.01.2017, PUNOMOĆ (ORIGINAL SE NALAZI U OVOS. Z-9952/17) 16.01.2017, pod posl. br. Z-6617/08, za korist:		na 1.1
1.5	Zaprimljeno 02.11.2023.g. pod brojem Z-29117/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) 19.10.2023, pod Z-8705/2023 (Z-6617/08), za korist: ŽABČIĆ IVAN, OIB: 39542106599, NIKOLE ŠUBIĆA ZRINSKOG 29, 47280 OZALJ		na 1.4

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.01.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.01.2024. 21:24

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DRENOVA (Mbr. 324523)

Posjedovni list: 1506

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LUKA - RIJEKA, RIJEKA-DIO, RIVA 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
		3551/1	DONJA DRENOVA NIZ 22	1355	38		
			STAMB.ZGRADA P+2	204			
			DVORIŠTE	500			
			STAMB.ZGRADA P+2	183			
			LIVADA	468			
		3552/2	DONJA DRENOVA	35	38		
			LIVADA	35			
		3647/2	MALBURG SELO	1125	37		
			DVORIŠTE	477			
			PAŠNJAK	296			
			ZGRADA	352			
		3678/2		126	37		
			PAŠNJAK	126			
		3680/1		109	37		
			PAŠNJAK	109			
Ukupna površina katastarskih čestica				2750			

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

zk.č. 1311/4 k.o. Drenova
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA BR. 6 (E-8)

Osnovni podaci za izračun najma poredbenom metodom dobiveni su iz baze kupoprodaja stanova Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

PROCJENJIVANA NEKRETNINA

- stan br. 6 (E-8) ukupne površine 80,00 m2 na etaži 2. kata i pripadak u potkrovlju u površini 26,73 m2
- kategorija zemljišta: I.
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 170,86 (2023Q2, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA KOJI JE PREDMETOM PROCJENE(Kp):

Izračun koeficijenta povoljnosti stambenog prostora na temelju priloga br. 5 Pravilnika o metodama procjene nekretnina:

Kp= 0,28 x Kk + 0,09 x Ko + 0,22 x Kgps + 0,27 x Kuo + 0,14 x Ksks
Kp= 1,0248

Table with 2 columns: coefficient name and value. Rows: Kk= 1,00; Ko= 1,08; Kgps= 1,08; Kuo= 1,00; Ksks= 1,00.

KOMPARATIVNI UZORAK

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina koje su međuvremenski izjednačene.
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje ugovorene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

Table with 15 columns: r.br., eNekretnine ID, lokacija u naselju, površina (m2), kupoprodajna cijena(€), cijena za 1 m2 (€), period transakcije, cjenovni blok, iznos indeksa u trenutku transakcije, iznos indeksa u trenutku procjene, k.o., k.č., datum ugovora, razlika indeksa, evaluacija. It contains 6 rows of comparative data.

Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
odbacivanja zbog previsoke cijene: -
odbacivanja zbog preniske cijene: 4
ostali razlozi za odbacivanje: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:
 (međuvremensko i interkvalitativno usklađenje)

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	kupoprodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)	korekcija u odnosu na Kp	ODSTUPANJE OD PROSJEKA
1	1940951	Drenova	74,55	150.000,00	2.012,07	2023Q2	Škurinje-stamb.	170,86	170,86	Drenova	3699/2	27.04.2023.	2.012,07	1,00	19,45
2	1940956	Drenova	117,2	275.000,00	2.346,42	2023Q2	Škurinje-stamb.	170,86	170,86	Drenova	3526/1	26.04.2023.	2.346,42	1,00	17,72
3	1807830	Drenova	81,26	117.000,00	1.439,82	2022Q2	Škurinje-stamb.	151,52	170,86	Drenova	3522/1	6.05.2022.	1.623,60	1,00	-18,55
5	1940211	Drenova	57,36	133.000,00	2.318,69	2023Q2	Škurinje-stamb.	170,86	170,86	Drenova	3661/5	7.04.2023.	2.318,69	1,00	16,33
6	1550438	Drenova	62,67	83.000,00	1.324,40	2021Q2	Škurinje-stamb.	134,34	170,86	Drenova	3700/9	9.06.2021.	1.684,43	1,00	-15,49
privremena prosječna cijena (€/m2):													1.993,28		

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.

Privremena prosječna jedinična tržišna cijena iznosi = 1.993,28 €/m2

UMANJENJA NA RAČUN NEDOVRŠENOSTI ILI LOŠEG STANJA STANA (U):

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, slijedi da su troškovi gradnje i dobiti izvođača u prvom polugodištu 2022. godine u iznosu od: 87,21 %

Izračun: (3060kn + 8412kn) / 13155 kn = 0,872063

3. BROJ I POVRŠINA NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U PRVOM POLUGODIŠTU 2022.

	Prodani stanovi		Prosječna cijena po 1 m ² , kune			
	broj	korisna površina, m ²	ukupno	troškovi građevinskog zemljišta	troškovi građenja i dobit izvođača	ostali troškovi
Republika Hrvatska	1 869	126 515	16 058	2 122	9 491	4 445
Zagreb	989	68 818	18 492	2 491	10 395	5 606
Ostala naselja	880	57 697	13 155	1 683	8 412	3 060
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	1 759	119 874	16 410	2 139	9 622	4 649
Zagreb	983	68 380	18 560	2 498	10 426	5 636
Ostala naselja	776	51 494	13 554	1 662	8 554	3 338
POS						
Republika Hrvatska	110	6 641	9 707	1 828	7 127	752
Zagreb	6	438	7 861	1 394	5 594	873
Ostala naselja	104	6 203	9 838	1 859	7 235	744

U trenutku izrade procjene pregledom nekretnine nisu uočene okolnosti koje bi ukazivale na građevinske poboljšice ili pogoršanja. 5 %

U1 = 87,21 % x 0,05 = 4,3603 % = 0,04

JEDINIČNA TRŽIŠNA CIJENA ZA 1 m2 IZNOSI :

Jc = ppc x (1-U) =

Jc = 1.906,37 €/m2

BUKA I ZAGAĐENJE

- buka: nema izvora buke koji bi bili od posebnog značaja za umanjenje vrijednosti nekretnine
- zagađenje: nema izvora zagađenja koji bi bili od posebnog značaja za umanjenje vrijednosti nekretnine

TRŽIŠNA CIJENA NEKRETNINE U TRENUTKU IZRADE PROCJEMBENOG ELABORATA:

Tržišna cijena stana izračunava se prema sljedećim podacima:

- ukupna korisna površina:	80,00 m2
- jedinična tržišna cijena:	1.906,37 €/m2

TC = 80,00 m2 x 1.906,37 €/m2 = **152.509,70 €**

PROCJENA ZATEČENOG STANJA	pripadak stana
----------------------------------	-----------------------

1. PODACI O VLASNIŠTVU

Prema izvatku iz zemljišne knjige:

nadležni sud:	Rijeka
ZK odjel:	Rijeka
ZK uložak:	2736
oznaka čestice:	1311/4
kat. općina:	Drenova
godina izgradnje:	oko 2000
sadržaj upisa:	dvije stambene zgrade niz 21 i dvorište
legalnost objekta:	nelegalno

2. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH POVRŠINA

vrsta građevine: objekt u nizu
predmet procjene: **zatečeno stanje nekretnine**

3. IZRAČUN BRUTO GRAĐEVINSKE POVRŠINE (BGP)

BGP = 33,41 m²

4. IZRAČUN BRUTO GRAĐEVINSKOG VOLUMENA (BGV)

BGV = 55,00 m³

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIPADAJUĆEG ZEMLJIŠTA

Prema podacima iz vlasničkog lista:

k.o. Drenova
k.č. 1311/4
površina: 1.164,00 m²

Vrsta zemljišta		cijena (€/m ²)	ukupno (€)
-			
SVEUKUPNO (€):			-

NETO KORISNA POVRŠINA 26,73 m²

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA

Rijeka 4,59 €/m³ III. zona, Odluka o kom. doprinosu Grada Rijeke (SNGR 4/19)

Vrsta troška	BGV	cijena (€/m ² BRP-a)	ukupno (€)
komunalni doprinos	55,00	4,59	252,45
SVEUKUPNO (€):			252,45

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSA

Uredba o visini vod. doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)

Vrsta troška	BGV	cijena (€/m3 BV-a)	ukupno (€)
-	55,00	0,52	28,60
SVEUKUPNO (€):			28,60

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA/INSTALACIJA

Vrsta troška	ukupno (€)
ukupni iznos priključaka instalacija	0,00
SVEUKUPNO (€):	0,00

9. PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA

Vrsta troška	količina (m2)	cijena (€/jed.mj.)	ukupno (€)
SVEUKUPNO (€):			0,00

10. PROCJENA VRIJEDNOSTI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE, NADZORA I SL.

Vrsta troška	ukupno (€)
dokumentacija, nadzor, takse, i dr., cca 5% vrijednosti objekta	
SVEUKUPNO (€):	1.663,75

11. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Etalonska vrijednost građenja prema Podatku o etalonskoj cijeni građenja (Bilten IGH 12/21)

(9.379,36 kn/m2)

C = 1.244,86 €/m2

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I TROŠNOSTI		
starost objekta (god)	20	n
očekivani vijek trajanja objekta (god)	80	N

FK MATRICA

		A lokacija / tržište	B zgrada općenito	C stanje zgrade
1	uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema ponude	vrlo dobra infrastrukt., oblikovanje, prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost i uporablјivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	uporablјivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastrukt., oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabnost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	uporablјivost smanjena ali srednjeročno dana/osigurana	srednja lokacija, još ima potražnje, skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastr., prosječno oblikovanje, prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporablјivost, daljnje korištenje smanjeno

4	uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta i bogata ponuda	dovoljna infrastr., umjereno oblikovanje i prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabljivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabljivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	2,5
B	2
C	2

odabrano: **2,5**

starost građevine (G)	20
održivi vijek korištenja (OVK)	80
faktor korištenja (Fk)	2,5
relativna starost (G/OVK, %)	25,00
OOVK = 58 % OVK	46,40
zamjenska starost (OVK-OOVK)	33,60
linearni otpis %	42,00

Neto korisna površina (m2)	26,73
(%) preostala vrijednost građevine	58,00
Etalonska vrijednost građenja (€/m2)	1.244,86
Sadašnja građevinska vrijednost (€)	19.299,49


12. UMANJENJA/UVEĆANJA

umanjenja zbog nedostataka i šteta	0,00
umanjenja zbog nelegalne gradnje	-3.000,00
ostala umanjenja	0,00
ostala uvećanja	0,00
UKUPNO UMANJENJA/UVEĆANJA (€)	-3.000,00

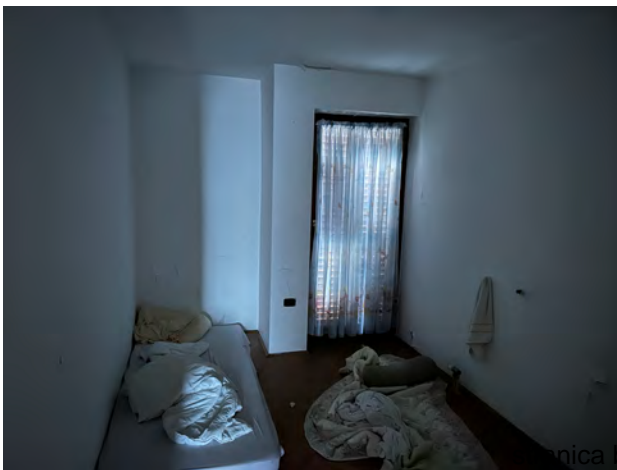
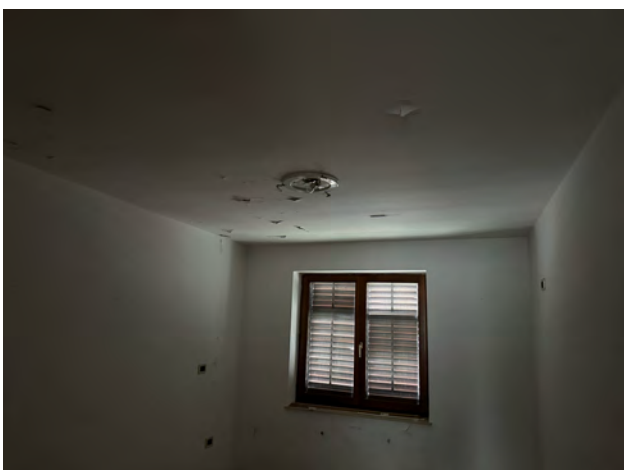
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐENJA	
sadašnja vrijednost građevine	19.299,49
doprinosi	281,05
dokumentacija	1.663,75
vanjsko uređenje	0,00
priključci	0,00
umanjenja/uvećanja	-3.000,00
UKUPNO (€):	18.244,28

PRIVREMENA VRIJEDNOST	
troškovna vrijednost građevine	18.244,28
zemljište	-
ostalo	0,00
UKUPNO (€):	18.244,28
koeficijent prilagodbe tržištu (Tv):	1,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€):	18.244,28

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾****Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.****Users are kindly requested to state the source.**

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		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
	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
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	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	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	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	184,58	199,62	170,86	165,78

FOTODOKUMENTACIJA



FOTODOKUMENTACIJA

