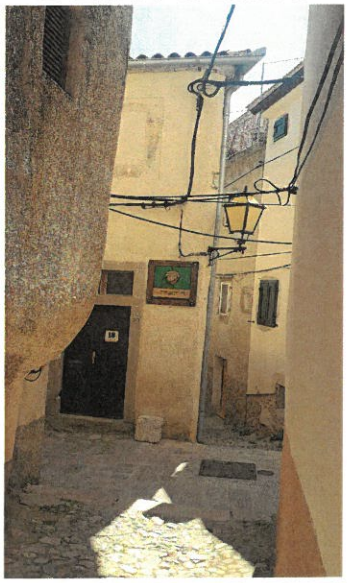
Naručitelj : **LARIN STUDIO d.o.o. u stečaju**
Put Skalica 10, 21 000 Split

Nekretnina : kuća Sališ kbr. 18

Lokacija: Vrbnik, ul. Sališ kbr. 18
z.k.č. br. 117/G, k. o. Vrbnik

E L A B O R A T



PROCJENE PROMETNE VRIJEDNOSTI

414.266,34 kn
55.103,15 €

Jastrebarsko, 13. 06. 2022. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Željko Šimanović, dipl. ing. građ.

SADRŽAJ: A / OPĆENITO

- rješenje o imenovanju

B / PROCJENA

1. Uvodni dio ..... str. 3

2. Lokacija i opis nekretnine ..... str. 4-5

3. Prilozi: ..... iza str. 6

- mikrosituacija
- kopija katastarskog plana
- vlasnički list
- tlocrtna skica izmjere (suteren, prizemlje, kat)
- fotosnimci

4. Procjena vrijednosti ..... str. 8 - 13

4.1. Odabir metode procjene ..... str. 7-8

4.2. Procjena nekretnine (troškovna metoda) ..... str. 9-16
4.2.1. zemljište
4.2.2. vrijednost ovisna o ostalim troškovima
4.2.3. priključci
4.2.4. vanjsko uređenje
4.2.5. građevinska vrijednost
4.2.6. prometna vrijednost

5. Zaključno mišljenje ..... str. 17

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Željko Šimanović, dipl.ing.graditeljstva
Krašić, Kostel Pribički 5

A/ OPĆENITO

Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu nekretnina
Željko Šimanović, dipl.ing.građevinarstva
Kraški, Kastel Pinkac 5

REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-24/2021-6
Velika Gorica, 2. veljače 2021.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Željka Šimanovića, dipl.ing.građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 2. veljače 2021.

r i j e š i o j e

Željko Šimanović, dipl. ing. građ., OIB: 57602204670, iz Krašića, Kostel Pribićki 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Željko Šimanović, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, diplomu Fakulteta građevinskih znanosti u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva, policu osiguranja, popis predmeta vještačenja iz prethodnog mandata, presliku osobne iskaznice, potvrdu o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-70/17-4 od 2. veljače 2017. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.



U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠĆAK
Vrijeme potpisivanja:
02-02-2021
07:43:03

CN=NIKOLA RAMUŠĆAK
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97=#130D4852015835536303053735313B
L=VELIKA GORICA
S=RAMUŠĆAK
G=NIKOLA

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:
1. Željko Šimanović
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Željko Šimanović, dipl.ing.graditeljstva
Križić, Kostel Pribićki 5

Broj zapisa: **eb2f6-c047b**

Kontrolni broj: **06274-226d7-c2bea**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠĆAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/

unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Željko Šimanović, dipl.ing.građevinarstva
Krašić, Kostel Prilučki 5

B/ PROCJENA

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu nekretnina
Željko Šimunović,
dipl.ing.građevinarstva
Krašić, Kostel Pribiski 5

1. UVODNI DIO

Prema zahtjevu naručitelja „Stečajna masa iza LARIN STUDIO d.o.o. u stečaju“ (OIB: 47057046766) zastupanog po stečajnom upravitelju Josipu Dujmoviću predmet izrade ovog elaborata je procjena građevinske i prometne vrijednosti kuće ul. Sališ kbr. 18 u Vrbniku.

Elaborat je izrađen na osnovu utvrđenih činjenica i ocjena dobivenih po pregledu i snimanju predmetnih nekretnina izvršenom u 16. svibnja 2022. god., odnosno na bazi uzimanja svih relevantnih podataka potrebnih za izradu procjene građevinske i prometne (tržne) vrijednosti.

Za procjenu predmetne nekretnine sukladno članku 32. stavku (1) Pravilnika o procjeni nekretnina (Narodne novine RH broj 105/2015) korištena je troškovna metoda. Prilikom primjene troškovne metode uzeti su u obzir normalni troškovi gradnje, umanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostatci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Za vršenje procjene korišteni su slijedeći propisi i odluke:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine RH broj 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine RH broj 105/2015)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske i prometne vrijednosti objekata,
- Uputstvo o procjeni građevinskih objekata Zavoda za vještačenje,
- Važeći građevinski propisi i normativi u Republici Hrvatskoj,
- Standardi o površinama i zapreminama zgrada

Odnos 1 EUR : 1 kuna = 1 : 7,518016 prema srednjem tečaju tečajne liste HNB-a broj 113 od 10. lipnja 2022. god.



2. LOKACIJA I OPIS NEKRETNINE

Nekretnina koja je predmet ove procjene je kuća ul. Sališ 18 u Vrbniku.

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Krk, kuća je uknjižena u zemljišno knjižni uložak z. k. ul. broj 4794, k. o. Vrbnik.

U suterenu se nalazi konoba, skladište i sanitarni čvor – wc.

Prizemlje je prostor za dnevni boravak i sastoji se od velike prostorije za dnevni boravak u koju je malim drvenim stubištem direktan pristup od ulaza u kuću. Na sjevernoj strani do dnevnog boravka je manja prostorija u kojoj se nalazi prostor sa starinskim ognjištem.

Katni dio kuće sastoji se od spavaće sobe, male spavaće sobe i kuhinje.

Cijela kuća predstavlja etno kuću namještenu sa starinskim namještajem „kako se nekada živjelo“, a u konobi su izloženi stari alati (za obradu drva, vune, za obradu zemlje – motike i sl.)

Prema Odluci grada Vrbnik područje grada nalazi se u I- zoni.

Građevina

Građevina je sagrađena prije više od 200-tinjak godina.

Temelji građevine su kameni.

Zidovi građevine su kamene izvedbe debljine 60-tak cm..

Međukatne stropne konstrukcije su drveni grednici.

Krovište je s pokrovom od crijepa.

Limarija je pocinčana dotrajala.

Fasada građevine klasične je izvedbe primjerena vremenu gradnje.

Galerija s konobom

Građevina je etažnosti suteren+prizemlje+kat.

U suterenu je konoba, a u prizemlju i na katu je prostor sa starinskim namještajem.
Cijela kuća predstavlja etno kuću tj. galeriju s etnografskim predmetima.
Sve etaže međusobno su povezane jednokrakim uskim drvenim stubištem.

Zidovi - su obrađeni na starinski način.

Stropovi – drveni grednici

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Željko Šimanović, dipl.ing.graditeljstva
Krašić, Kostel Pribićki 5

Podovi – u suterenu su pločice od crijepa, a u prizemlju i na katu pod je od drvenih dasaka postavljen na drvene grednike bez toplinske i bez zvučne izolacije.

Stolarija – prozori su starinski mali dvostruki dvokrilni. Unutarnja stolarija – vrata su drvena starinska.

Instalacije

Elektroinstalacija –instalacija za rasvjeti i instalacija za jednofazne utičnice.

Vodovodni i kanalizacioni razvod – priključen na gtadsku kanalizaciju.

Grijanje – nije izvedeno.

Neto korisna površina, bruto razvijena površina i bruto volumen

SUTEREN

red. broj	Naziv prostorije	dim (m)	dim (m)	Površina m2	koef.	NKP m2
1	stubišni dio	0,80	1,80	1,44	1	1,44
2	konoba 7,70 (6,40) x 4,90 (3,90)	7,00	4,20	26,52	1	26,52
3	sanit čvor	1,80	0,80	1,44	1	1,44
4	prostorija 2	5,40	2,10	11,34	1	11,34
5	prostorija 3 0,8*1,8+1,4*1,8/2	0,80	1,80	1,44	1	1,44
		0,70	1,80	1,26	1	1,26
Ukupno:				**43,44**		**43,44**

PRIZEMLJE

red. broj	Naziv prostorije	dim (m)	dim (m)	Površina m2	koef.	NKP m2
1	prostorija u prizemlju s ulazom	7,00	4,20	29,40	1	29,40
	7,0 x 4,90 (4,10)			0,00	1	0,00
2	prostorija 2	6,25	2,20	13,75	1	13,75
Ukupno:				**43,15**		**43,15**

KAT

red. broj	Naziv prostorije	dim (m)	dim (m)	Površina m2	koef.	NKP m2
1	predprostor 3,3 (2,6) x 2,2	2,95	2,10	6,20	1	6,20
2	prostorija 1	3,30	2,10	6,93	1	6,93
3	prostorija 2	4,20	4,50	18,90	1	18,90
4	prostorija 3	2,80	3,70	10,36	1	10,36
Ukupno:				**42,39**		**42,39**

Rekapitulacija površina

red. Br.	Naziv prostorije	NKP m2
1	SUTEREN	43,44
2	PRIZEMLJE	43,15
3	KAT	42,39
Ukupno:		**128,98**

Neto korisna površina NKP = 128,98 m2
Građevinska bruto površina GBP = NKP x 1,15 = 148,33 m2
Bruto volumen građevine BV = GBP x h = 55,79 x 2,5 = 370,82 m3



3. PRILOZI

- mikrosituacija
- kopija katastarskog plana
- vlasnički list
- tlocrtna skica izmjere (suteren, prizemlje, kat)
- fotosnimci



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

GEOPORTAL

MIKROSITUACIJA SADIŠ 18 VRBNIK



0 300m

geoportal.dgu.hr

Ispisano 17.06.2022.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Krašić, Kostel Prilički 5



0 20m

geoportal.dgu.hr

Ispisano 14.06.2022.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK
Stanje na dan: 11.06.2022. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316059, VRBNIK

Broj ZK uloška: 4794

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3578/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	117/G	KUĆA				PRIPIS IZ G.T. 1 ZK.UL. 512
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

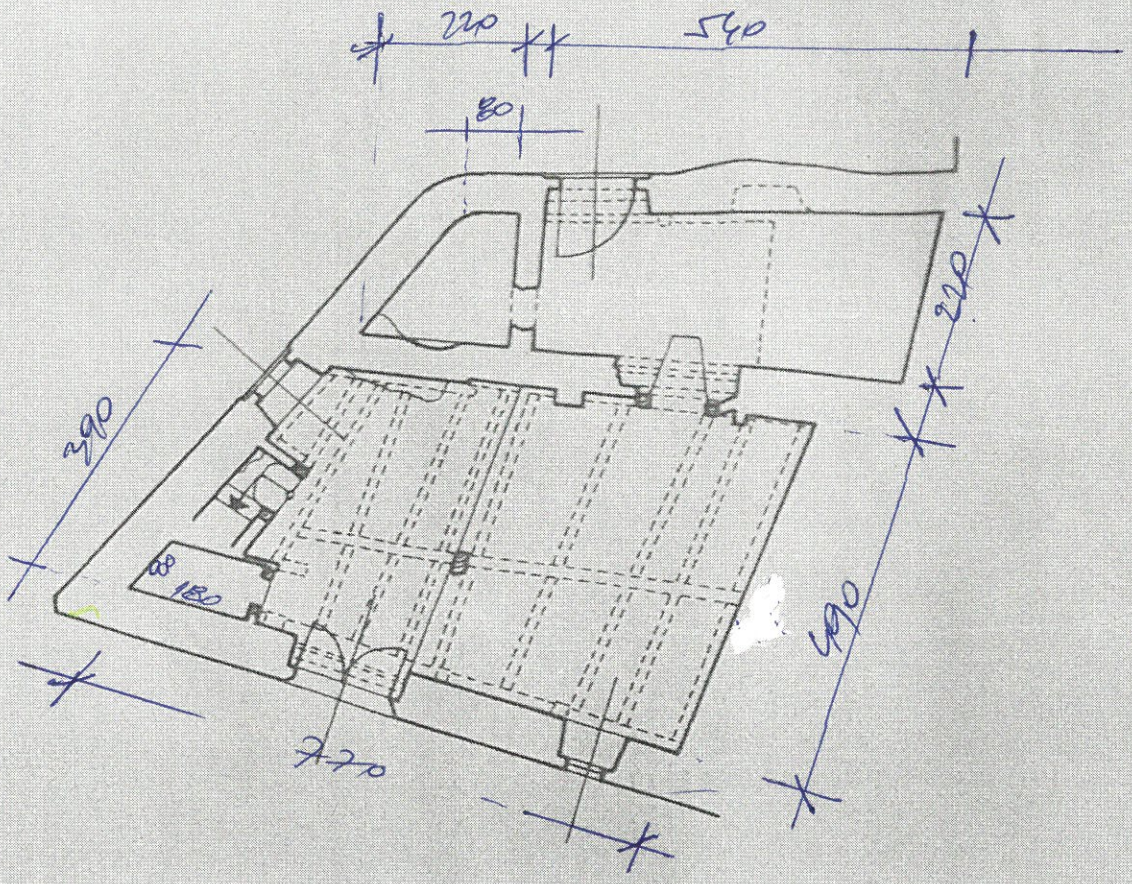
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1	LARIN STUDIO D. O. O. U STEČAJU, OIB: 45587846192, SALIŽ 18, VRBNIK 51500 KRK	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.06.2022.

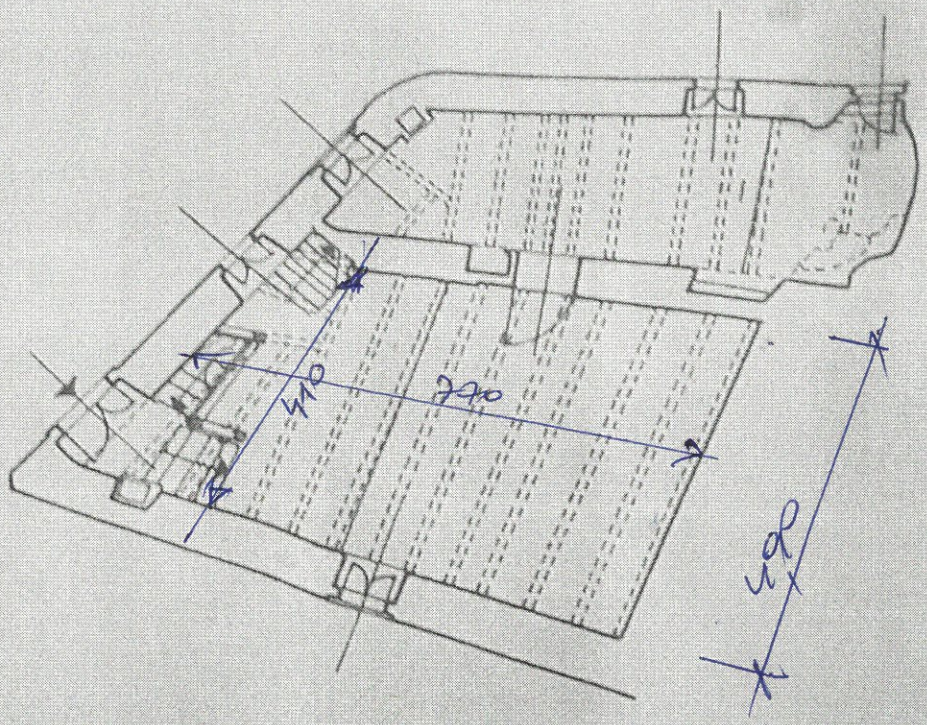




VRBNIK

Općina Vrbnik
Županija Primorsko-goranska

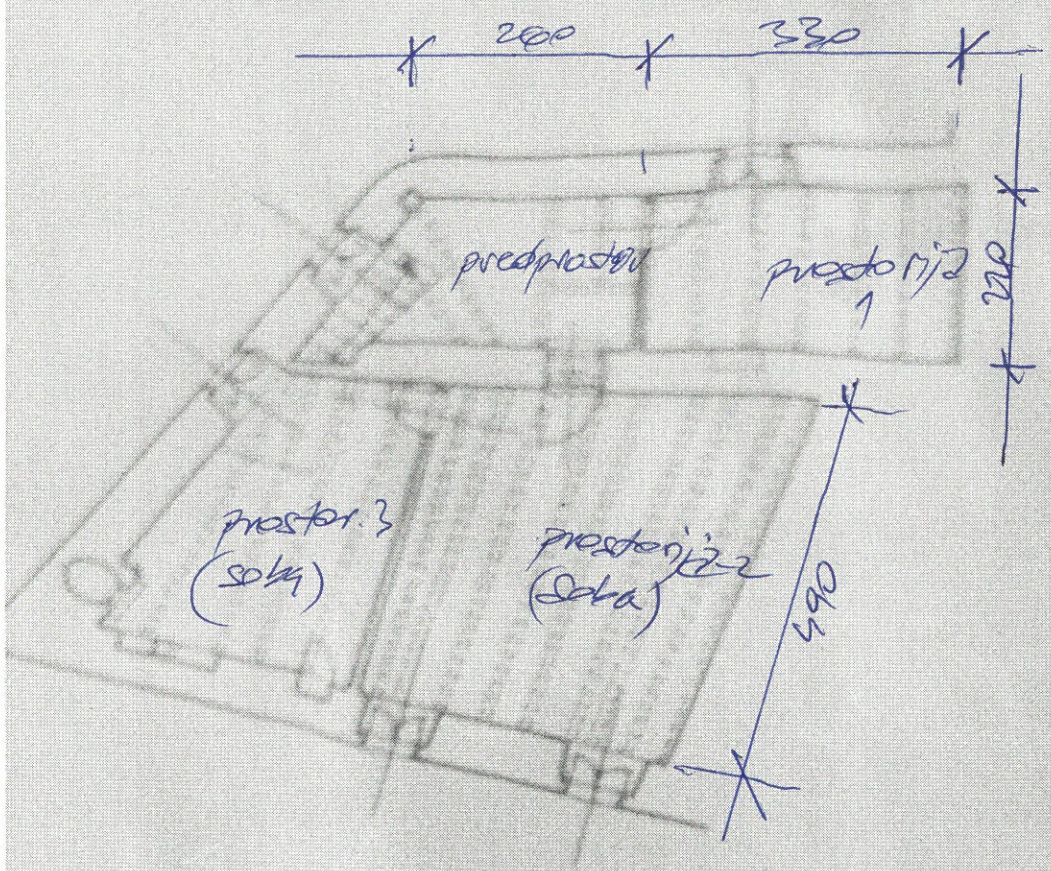
KONOBA
Sališ 18
Vl. D. Larin
MJERILO 1 : 100
Snimio D. Kremenić
Srpanj 2016.



VRBNIK

Općina Vrbnik
Županija Primorsko-goranska

PRIZEMLJE
Saliž 18
Vl. D. Larin
MJERILO 1 : 100
Snimio D. Kremenić
Srpanj 2016.

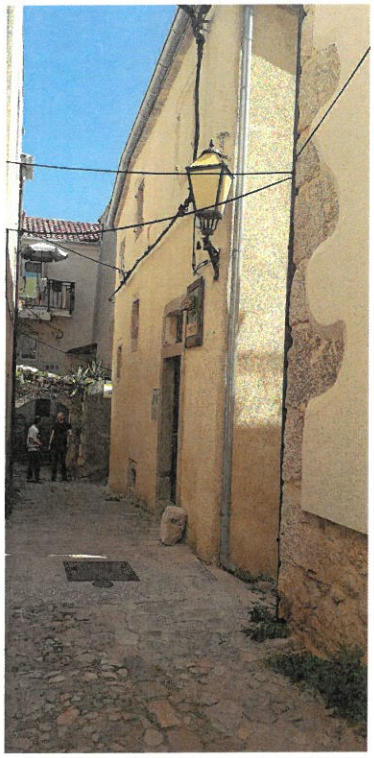


VRBNIK
Općina Vrbnik
Županija Primorsko-goranska

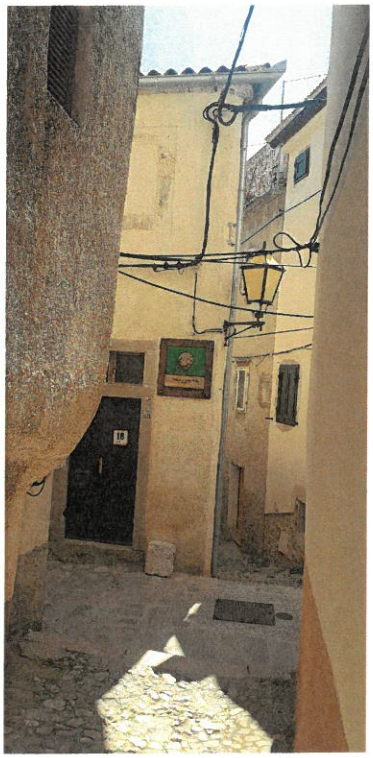
1. KAT
Sališ 18
Vl. D. Larin
MJERILO 1 : 100
Snimio D. Kremenić
Srpanj 2016.

Stanni sudski vještak za graditeljstvo
prof. struke
Zdenka Šarić, dipl. ing. građevinarstva

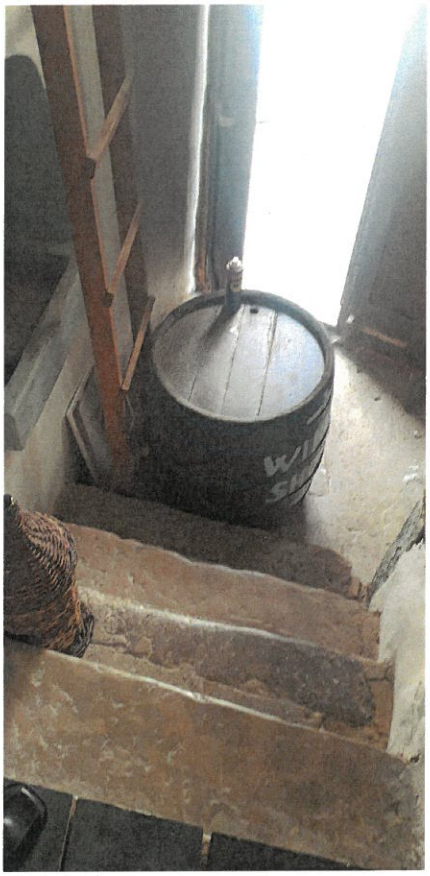
SALIŽ 18, VRBNIK - fotosnimci kuće



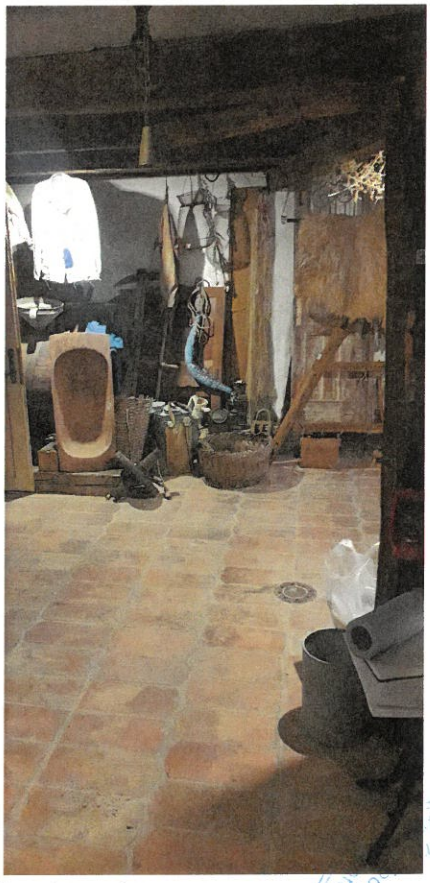
Ulica Saliž – desno kuća kbr. 18



pogled na kuću Saliž 18



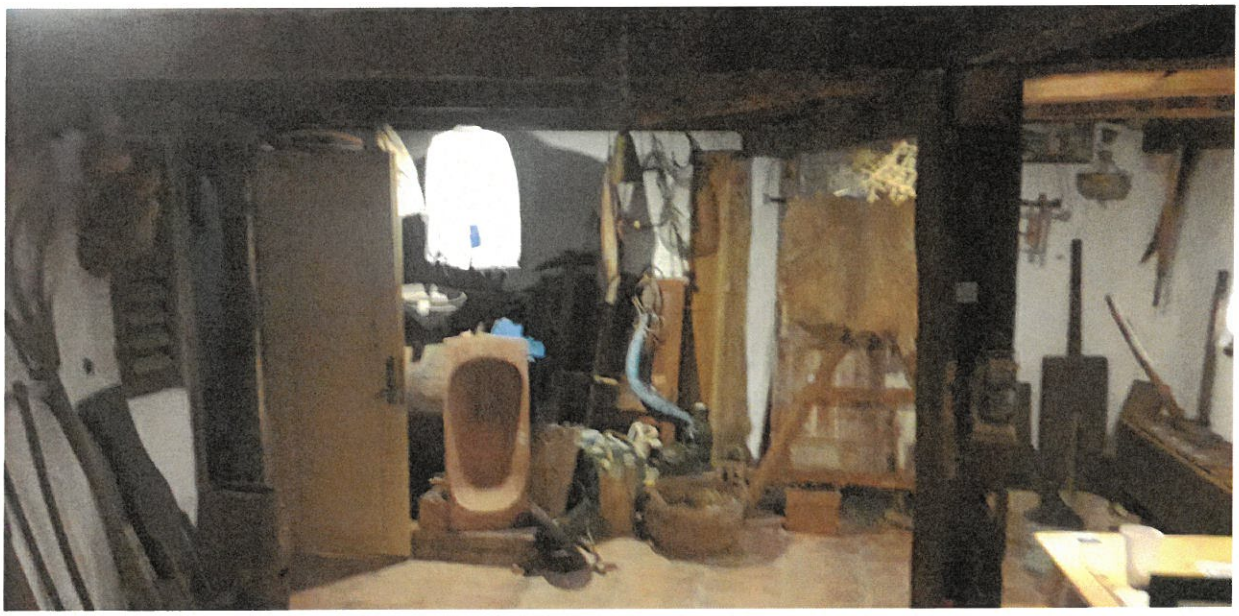
ulaz u kuću



konoba u suterenu

Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu nekretnina
Željko Šimanović, dipl.ing.građiteljstva
Krašić, Kostel Pribićevi 5

SALIŽ 18, VRBNIK - fotosnimci kuće



suteren - konoba



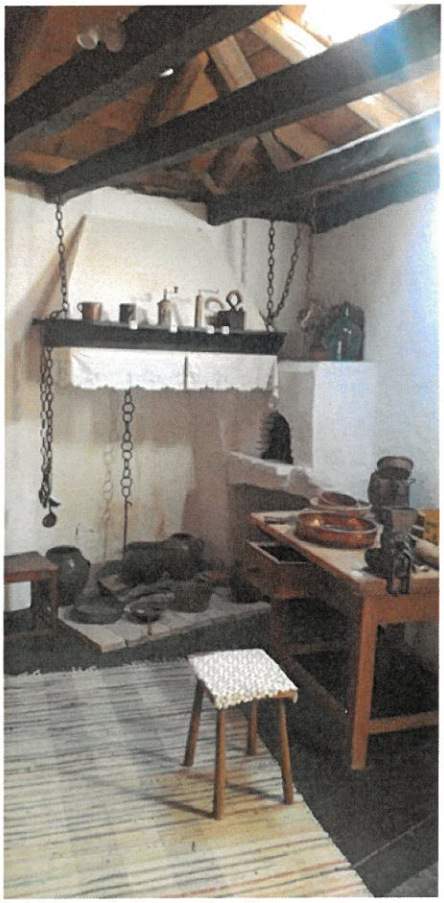
suteren – konoba

Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu nekretnina
Željko Šimanović, dipl.ing.građevinarstva
Krapje, Kostel Primorski

SALIŽ 18, VRBNIK - fotosnimci kuće



dnevni boravak u visokom prizemlju



kuhinja u visokom prizemlju

Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu nekretnina
Željko Šimanović, dipl.ing.graditeljstva
Krasić, Kraljevo

SALIŽ 18, VRBNIK - fotosnimci kuće



mala soba na katu



soba na katu



Spavaća soba na katu



podgled stropa prostorije na katu

Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu nekretnina
Željko Šimunović, dipl.ing.građevinarstva
Knin, Kralja Zvonimira 5

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI

4.1. ODABIR METODE PROCJENE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

Poredbena metoda procjene – u prvome redu primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih građevinskih 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.
Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s nekretninom koja se procjenjuje pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske česticedokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednostikorištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda - prilikom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost.

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarke nekretnine i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda - u troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje. Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostatci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Željko Šimanović, dipl.ing.građevinarstva
Krašić, Kostel Pribićki 5

Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

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

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

U svrhu odabira metode za procjenu vrijednosti nekretnine, prema čl. 30. Pravilnika o procjeni nekretnina nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

najamne stambene nekretnine – to su one nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje.

poslovne nekretnine – to su one nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba.

nekretnine mješovite namjene – to su one nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće

nekretnine koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

U konkretnom slučaju predmetna nekretnina predstavlja staru kuću zgrađenu prije 200-tinjak godina u kojoj je u prizemlju i katu smještena galerija s konobom u suterenu Za uređenje kuće u 2-etažni apartman s konobom potrebno je izvesti investicioni zahvat prema prethodno pribavljenom glavnom projektu. Navedeni zahvat iziskuje relativno visoke troškove ulaganja, pa za takvu vrst nekretnine nije moguće koristiti ni poredbenu ni prihodovnu metodu procjene vrijednosti nekretnine, već jedino troškovnu metodu procjene vrijednosti.

Iz opisa nekretnine kao najrealnija metoda za procjenu građevinske i prometne vrijednosti predmetne nekretnine **odabire se troškovna metoda procjene.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Željko Šimanović, dipl.ing.graditeljstva
Krašić, Kostel Pribićki 5

4.2. PROCJENA NEKRETNINE /troškovna metoda procjene/

4.2.1. ZEMLJIŠTE (procjena poredbenom metodom)

Vrijednost zemljišta označenog k.č.br. 117/G, k. o. Vrbnik, dobit će se kao umnožak površine zemljišta i cijene 1 m2 zemljišta ostvarene u slobodnom prometu za navedeno područje.

Vrijednost zemljišta procjenit će se **poredbenom metodom.** Prema podacima Ministarstva Financija, Porezne uprave Rijeka, Ispostave Krk, cijena građevinskog zemljišta za područje grada Vrbnik za makro lokaciju na kojoj se nalazi zemljište koje je predmet procjene procjenjuje se na 632,50 kn/m2.

Cijene građevinskog zemljišta u gradu vrbnik za poredbenu metodu uzete su prema podacima ministarstva financija, porezne uprave , ispostave krk, o ostvarenoj prodaji građevinskog zemljišta za makrolokaciju grada vrbnik na kojoj se nalazi i zemljište koje je predmet ove procjene.

POREDBENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE PREMA PODACIMA POREZNE UPRAVE (e-nekretnine)

Zemljište k. č. br. 229/21, k. o. Vrbnik

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	781104
Datum pregleda	15.6.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3185279
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	8,00
Vrijednost nekretnine (KN)	3.035,05
Datum ugovora	27.04.2015

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VRBNIK - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljište k. č. br. 234/2, k. o. Vrbnik

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1296392
Datum pregleda	15.6.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4295677
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.08.2020
Površina u prometu	23,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
Datum ugovora	18.07.2020

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.



• 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	VRBNIK - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Građevinsko zemljište k.č.br. 256/2, k. o. Vrbnik

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	389196
Datum pregleda	16.6.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	2872173
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	24,00
Vrijednost nekretnine (KN)	12.000,00
Datum ugovora	23.09.2013

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VRBNIK - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



IZRAČUN PROMETNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

datum prodaje nekretnine				
adresa nekretnine		k.č.br 258/2, k.o. Vrbnik	k.č.br 234/2, k.o. Vrbnik	k.č.br 234/2, k.o. Vrbnik
Izvor podataka o cijeni građevinskog zemljišta uzet je prema podacima Ministarstva Financija, Porezne Uprave Velika Gorica o ostvarenoj prodaji građevinskog zemljišta za makrolokaciju Grada Velika Gorica na kojoj se nalazi i nekretnina koja je predmet procjene.		Porezna Uprava (e - nekretnine)	Porezna Uprava (e - nekretnine)	Porezna Uprava (e - nekretnine)
prodajna cijena		12.000,00	10.000,00	3.035,05
površina (m2)		24	23	8
cijena (kn/m2)		500,00	434,78	379,38
tražena cijena / korekcija potražnje		0%	0%	0%
veličina zemljišta		0%	0%	0%
lokacija		0%	0%	0%
infrastruktura		0%	0%	0%
oblik		0%	0%	0%
ostalo (pogled, zona i sl.)		0%	0%	0%
ukupna korekcija		0%	0%	0%
ukupna korigirana vrijednost		500,00	434,78	379,38

ukupna prosječna cijena (Eur/m2)	**438,05**

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje.

odabrana cijena (kn/m2)	**550,00**

Karakteristika zemljišta	**preporučljivi raspon**			
GEOMETRIJSKE	preporučljivi raspon			odabrano
oblik parcele	22	.-	24	23
tlocrtne dimenzije i površina	10	.-	14	12
pravac pružanja	13	.-	17	15
MORFOLOŠKE				0
sastav tla	8	.-	12	10
nagib terena	3	.-	7	5
URBANISTIČKE				0
stanje prostorne dokumentacije	20	.-	30	25
namjena/način korištenja	5	.-	9	7
komunalna opremljenost	5	.-	9	7
izgradivost i iskoristivost čestice	8	.-	14	11
			Ukupno	115
			koeficijent korekcije	1,15



korigirana cijena (Eur/m2)	632,50

Zemljište	Jedinična cijena (kn/m2)	Površina (m2)	Koeficijent prilagodbe	Koeficijent tržišta (ponuda i potražnja)
građevinsko	550,00	64	1,15	1,00
UKUPNO VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)			40.480,00 kn	
			5.384,40 €	

1 EUR = 7,518016 kn	srednji tečaj teč. liste HNB-a br. 113 od 10.06.2022.

Prema tabelarnom izračunu vrijednosti predmetno građevinsko zemljište k.č.br. 117/G, k. o. Krk procjenjuje se na iznos od **40.480,00 kn** odnosno na iznos od **5.384,40 Eur-a**.

4.2. 2. VRIJEDNOST NEKRETNINE – OVISNA O UČEŠĆU OSTALIH TROŠKOVA (Vot)

4.2.2.1. Nuzgredni troškovi

Troškovi ishođenja tehničke dokumentacije, potrebnih dozvola, investitorskih poslova i nadzora. Troškovi se procjenjuju na 5 % od građevinske vrijednosti građevine.

T nuzg. trošk. = 773.850,00 kn x 5 % = 38.692,50 kn

4.2.2.2. Komunalni doprinos

Red. Broj	GRAĐEVINA	BRUTO VOLUM. m3	cijena kom. doprinosa po m3 volumena građevine (kn)	cijena vodnog doprinosa po m3 volumena građevine (kn)	VRIJEDNOST KOMUN. DOP. (kn)	VRIJEDNOST VODNOG DOP. (kn)	UKUPNA VRIJE-DNOST DOPRINOSA (kn)
1	stambena građevina	370,80	110,00	7,50	40.788,34	2.781,02	43.569,37
REKAPITULACIJA		370,80			40.788,34	2.781,02	43.569,37

4.2.3. PRIKLJUČCI

VRSTA PRIKLJUČKA	VODOVOD	STRUJA	KANALIZACIJA	PLIN	TELEFON
	kn	kn	kn	kn	kn
naknada za priključak	6.000,00	0,00	6.000,00	0,00	0,00
priključak	6.000,00		6.000,00	0,00	
Ukupno:	12.000,00	0,00	12.000,00	0,00	0,00
SVEUKUPNO					24.000,00

4.2.4. VANJSKO UREĐENJE

Izgrađenost parcele je 100 % tako da je vrijednost vanjskog uređenja 0,00 kn.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Željko Šimanović, dipl.ing.graditeljstva
Krašić, Kostel Pribići 5

4.2.5. GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Obzirom je potrebno ulaganje u intenzivno održavanje stambene građevine koja je predmet procjen građevinska vrijednost procjenit će se troškovnom metodom.

TROŠKOVNAMETODA je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građev nih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

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

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

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

Cijena izgradnje obiteljske kuće ovisi o vrsti materijala, konstrukciji, transportu na gradilištu i tipu kuće (prizemnica, katnica, kaskadna ili razvedena).
Prizemne kuće u pravilu imaju najveću cijenu, jer im se obračunavaju svi zemljani radovi, temelji i krovište na malu površinu.
Kod kuće na kat svi navedeni radovi se obračunavaju na kompletnu površinu (prizemlje + kat), tako da se umanjuje cijena bruto površine. Najveće povećanje cijene po bruto površini odnosi se na podrum i tip krovišta (ravno, jednostrano, dvostrano ili četverostrano, razvedeno na više razina, s kućicama).
Ukratko, gradnja kuće može koštati od 200-tinjak eura po kvadratu za niski rohbau do 650 eura po kvadratu za objekt spreman na useljenje (bez namještaja).

Prema posljednjim podacima o etalonskoj cijeni građenja (NN RH broj 100/2012) etalonska cijena građenja utvrđena je u iznosu od 6.000,00 kn.

Vrijednost etalonske cijene građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

IZRAČUN GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI KUĆE (troškovnom metodom)

SGv = NGv – U = Jc x Pk x Fi (1-U) ..... sadašnja građevinska vrijednost

Jc = jedinicna cijena

Pk = neto korisna povrsina.

NKP (neto korisna površina građevine)

Starost građevine " n "

Vjerojatni vijek trajanja građevine " N "

Redni broj	VRSTA RADOVA	postotak učešća pojedinih sklopova građevine u odnosu na kompletno izgrađenu građevinu i jed. cijene sklopova građevine po m2		Nkp	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST
		%	kn/m2	m2	kn
1.	**konstrukcija**	**50,00%**	**3.000,00**	**128,98**	**386.925,00**
2.	**obrtnički radovi**	**17,00%**	**1.020,00**	**128,98**	**131.554,50**
3.	**završni radovi**	**16,00%**	**960,00**	**128,98**	**123.816,00**
4.	**instalacije**	**17,00%**	**1.020,00**	**128,98**	**131.554,50**
Ukupno:		**100,00%**	**6.000,00**		**773.850,00**

VRSTA GRAĐEVINE		VRIJEDNOST s novom građ. vrijed. građevina
4.1. ZEMLJIŠTE z.k.č. 117/G ; k.o. Vrbnik		40.480,00
4.2. OSTALI TROŠKOVI		**106.261,87**
nuzgredni troškovi 5% od građ vrij.		38.692,50
komunalni i vodni doprinos		43.569,37
vrijednost priključaka i kanal. s proč.		24.000,00
4.2. VANJSKO UREĐENJE		0,00
4.4. GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		773.850,00
Stvarna vrijednost :	**kn**	**920.591,87**
	EUR	**121.927,27**



4.2.6. PROMETNA - TRŽNA VRIJEDNOST (troškovna metoda)

FAKTORA KORIŠTENJA **Fk**

			A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno osigurana	**izvrsna lokacija**	**vrlo dobra infrastruktura**	**nema oštećenja**
			- velika potražnja	- vrlo dobro oblikovanje	- puna stabilnost
			- skoro nema potražnje	- dobra prostorna organizacija	- puna uporabivost
				- visoka fleksibilnost	- daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročno dana/ osigurana	**vrlo dobra lokacija**	**vrlo dobra infrastruktura**	**mala oštećenja**
			- redovita potražnja	- dobro oblikovanje	- puna stabilnost
			- mala ponuda	- dobra prostorna organizacija	- još dobra uporabivost
				- dovoljna fleksibilnost	- daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	**dobra lokacija**	**dovoljna infrastruktura**	**jasna oštećenja**
			- još postoji potražnja za vrstom zgrade	- prosječno oblikovanje	- smanjena stabilnost
			- dovoljna ponuda	- prosječna prost. organizacija	- prosječna uporabivost
				- umjerena fleksibilnost	- daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana / osigurana	**umjerena lokacija**	**dovoljna infrastruktura**	**jasna oštećenja**
			- mala potražnja	- umjereno oblikovanje	- smanjena stabilnost
			- bogata ponuda	- umjerena prost. organizacija	- smanjena uporabivost
				- mala fleksibilnost	- daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana / osigurana	**loša lokacija**	**nedovoljna infrastruktura**	**znatna oštećenja**
			- jedva postoji potražnja	- umjereno oblikovanje	- smanjena stabilnost
			- velika ponuda	- nedovoljna prost. organizacija	- nedovoljna uporabivost
				- bez fleksibilnosti	- daljnje korištenje kratkoročno

	A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Fk	2	3	2
Fk (odabrani)	2,5		

Iz tabele s predvidivim ostatkom vijeka korištenja

OOVK =	45%



IZRAČUN PROMETNE VRIJEDNOSTI (troškovna metoda)

Pvrij = (Gv - U) * koef prilagodbe

Gv - Građevinska vrijednost

U - Linearni otpis umanjenja ((OVK-OOVK)/OVK)

IZRAČUN SMANJENJA VRIJEDNOSTI PRIMJENOM FAKTORA KORIŠTENJA **Fk**

Godina procjene	2022.	
Godina izgradnje	prije više od 100 god	
Starost zgrade	više od 100	god.
OVK (održivi vijekkorištenja)	100	god.
Relativna sarost zgrade (Rs = G/OVK)	100%	
OOVK (ostatak održivog vijeka korištenja)	45%	
FK matrica (prilog 10 Pravilnika)	**2,5**	
A - lokacija / tržište	2	
B - zgrada općenito	3	
C - stanje zgrade	2	
OOVK (ostatak održivog vijeka korištenja)	45	god.
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	55	
Linearni otpis (OVK-OOVK) / OVK	-55%	
	-506.325,53	
Preostala vrijednost:	**414.266,34 kn**	
	55.103,15 €	
koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika	1,0	
PROMETNA VRIJEDNOOST	**414.266,34 kn**	
	55.103,15 €	

* Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se podatak izračunat od strane procjenitelja prema vlastitom istraživanju za grad Vrbnik.

1 EUR : 1 kn = 1 : 7,518016
teč. lista HNB-a br. 113 od 10.06.2022.



5. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE

Prometna odnosno tržna vrijednost nekretnine z.k.č.br. *117/G, k. o. Vrbnik – kuća Saliž 18 u Vrbniku, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Krk, uknjiženim u zemljišno knjižni uložak broj z.k.ul. 4794, k. o. Vrbnik, procjenjuje se na iznos od **414.266,34 kn** odnosno na iznos od **55.103,15 Eur-a.**

Jastrebarsko, 13. 06. 2022. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Željko Šimanović, dipl. ing. građ.