

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Slaven Runje dipl.ing.grad.

Split , Stepinčeva 14 , Ured - Supetar-Vlačica 7

mob.091-151-1612

E-mail: slaven.runje@gmail.com

PROJEMBENI ELABORAT – 35-05/22



Nekretnina: **5 motažnih kuća sa montažnim terasama**

Lokacija: **Kamp "Belvedere"**
Kralja Zvonimira 62, 21218 Seget Vranjica

Naručitelj: **Stečajna masa iza AUTOTRIP d.o.o. u stečaju**
Težačka ulica 5A Murter
zastupane po stečajnom upravitelju Ivanu Morosavljeviću

Svrha : **Utvrđenje tržišne vrijednosti**

Datum : **31.05.2022.**



NARUČITELJ: Stečajna masa iza AUTOTRIP d.o.o. u stečaju
Težačka ulica 5A Murter
zastupane po stečajnom upravitelju Ivanu Morosavljeviću

VLASNIK: prema upisu u ZK

IZVRŠITELJ: Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Slaven Runje dipl.ing.grad.

SAŽETAK

Nekretnina:	5 motažnih kuća sa montažnim terasama
Adresa:	Kamp "Belvedere"
Zemljišnoknjižni uložak:	-
ZK tijelo :	-
Zemljišnoknjižna čestica:	-
Katastarska čestica:	1329/75 , 1329/77
Katastarska općina:	Seget Donji
Namjena:	5 motažnih kuća sa montažnim terasama
Datum pregleda građevine:	26.05.2022.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Mišljenja sam da :

Tržišna vrijednost 5 montažnih kućica sa montažnim terasama procijenjuje u ukupnom iznosu :

341.250,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,50

45.500,00 €

Ili svaka pojedinačno u iznosu :

68.250,00 kn

ili

9.100,00 €

Napomena : u cijeni nije uključen Pdv



SADRŽAJ:

- 1. Imenovanje**
- 2. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 3. Zadatak procjemenog elaborata**
- 4. Rezultati očevida**
- 5. Utvrđenje kakvoće procjenjivane nekretnine**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora**
- 8. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine i obrazloženje**
- 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 9.1. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine troškovnom metodom**
- 10. Zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**
 - fotografije**
 - dokumentacija**

1. Imenovanje



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-475/2020-4

Split, 4. studenog 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Slavena Runje, iz Splita, Stepinčeva 14, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Slaven Runje, dipl.ing.građ., iz Splita, Stepinčeva 14, OIB: 03375334786, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje:

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA

Bruno Klein

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
5. web stranice suda

Dokument je elektronički potpisan:
BRUNO KLEIN
Vrijeme potpisivanja:
04-11-2020
11:30:02



DN:
C=HR
O= UPANIJSKI SUD U SPLITU
2.5.4.97-#130D4852313173438363934363834
L=SPLIT
S=KLEIN
G=BRUNO
CN=BRUNO KLEIN

Broj zapisa: **1789a-764a0**

Kontrolni broj: **01f59-cafc5-82ad7**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=BRUNO KLEIN, L=SPLIT, O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU, 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 Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

2. Popis primijenjenih propisa i literature

● Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13,65/17,39/19,98/19)
Zakon o gradnji	(NN 153/13,65/17,39/19,125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12,143/13,65/17,14/19)

● Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 59/20)

● Propisi o vlasništvu

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)

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17,90/20,1/21,45/21)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o načinu itračuna građevinske (brito)površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836 : 2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina , V.Krtalić , Zagreb , 05.2007.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina , Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (IGH) XII/2020

Napomene i ograde :

Pri izradi procijene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procijeni primijenjenih dokumenata i podataka .

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja , niti provjera s upravno-pravnog naslova .

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom .

3. Zadatak procjemenog elaborata

Na zahtjev firme Stečajna masa iza AUTOTRIP d.o.o. u stečaju , Težačka ulica 5A Murter , zastupane po stečajnom upravitelju Ivanu Morosavljeviću izrađena je procjena vrijednosti nekretnine u naravi 5 motažnih kuća sa montažnim terasama ,koje se nalaze u Kamp "Belvedere"

Svrha izrade procjene vrijednosti nekretnine je utvrđenje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine
Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 26.05.2022.

Datum očevida: 26.05.2022.

Datum kakvoće (čl.3.Pravilnika): 26.05.2022.

Datum vrednovanja (čl.3.Praviln.): 31.05.2022.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja u viđenom stanju.

4. Rezultat očevida

Identifikacija nekretnine i lokacija

Z.K. izvadak:	-
Katastarska općina:	Seget Donji
Zemljišnoknjižni uložak:	-
Zemljišnoknjižna čestica:	-
Katastarska čestica:	1329/75 , 1329/77
Opis nekretnine:	-
Površina zemljišta po z.k.:	- m2
Površina zemljišta po katastru	- m2
Vlasnik:	prema upisu u ZK
Teret:	Prema upisu u ZK

MAKRO LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi u Kampu Belvedere , Seget Vranjica , Kralja Zvonimira 62



MIKRO LOKACIJA



OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Osnovica za vrednovanje predmetne nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine .

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

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Račun broj FC100937 od 17.06.2011.g.
2. Račun broj FC100943 od 17.06.2011.g.

Pregledom predmetnih montažnih kućica sa pripadalućim montažnim nadstrešnicama utvrđeno je da su u potpunosti funkcionalne i da nisu u uporabi .

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata .

5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

5.1. ZEMLJIŠTE

Zemljište na kojem su postavljene predmetne montažne kućice sa montažnom nadstrešnicom , u katastarskim operatima je označeno kao č.zem.1329/75 i 1329/77 k.o.Seget Donji .

BUKA I ZAGAĐENJE

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi odudarali od namjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi .

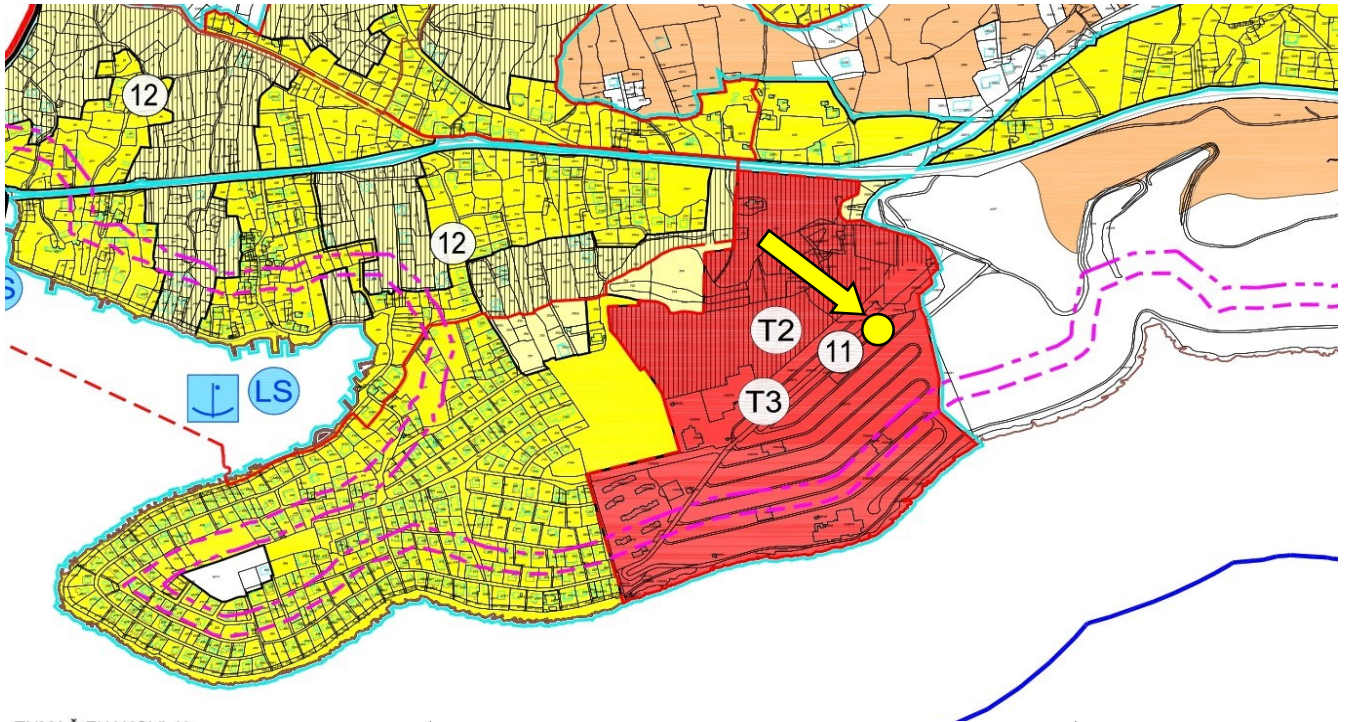
Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi odudarali od namjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene .

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena :

Direktan pristup na javnu prometnu površinu:	DA
Vodovod priključak	DA
Kanalizacija priključak	DA
Elektroopskrba priključak	DA
Plin priključak:	NE
DTK priključak:	NE
Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15:	1.kategorija
Mjera korištenja (Kis)	-
Cjenovni blok :	SEGET-VRANJICA - TURIZAM

Prostorno planski status lokacije



TUMAČ ZNAKOVLJA:

GRANICE	
	GRANICA OPĆINE
	GRANICA K.O.
	GRANICA OBUHVATA PPUO
	GRANICA I BROJ LPU-a
	GRANICA ZOP-a
	Polje kopna 1000 m od obalne crte
	Polje mora 300 m od obalne crte
	GRANICA POJASA 100 m OD OBLANE CRTE
	GRANICA POJASA 70 m OD OBLANE CRTE
	GRANICA KULTURNO-POVJESNE CJELINE SEGET DONJI - ZONA A
	GRANICA KULTURNO-POVJESNE CJELINE SEGET DONJI - ZONA B
RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA	
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	IZGRADENI DIO
	NEIZGRADENI, UREĐENI DIO
	NEIZGRADENI, NEUREĐENI DIO
GOSPODARSKA NAMJENA	
	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA
	T1 - hotel, T2 - turističko naselje; T3 - kamp
	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA
	T1 - hotel, T2 - turističko naselje; T3 - kamp
RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA	
	GRANICA ZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA
GOSPODARSKA NAMJENA	
	PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA
	I2 - proizvodna (pretežito zanatska)
	PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA
	I2 - proizvodna (pretežito zanatska)
	K - poslovna (uslužna, trgovačka, servisna)
	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA
	T2 - turističko naselje
	POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA
	E3 - eksploatacija kamena
ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA	
	ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
	R1 - gof
POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE	
	VRJEDNO OBRADIVO TLO
	OSTALA OBRADIVA TLA
OSTALE POVRŠINE	
	GROBLJE
	POVRŠINE NA KOJIMA SE MOGU GRADITI GRAĐEVINE IZ ČLANKA 28. ODREDBI OVOGA PLANA
	ZBRINJAVANJE OTPADA
	RD - rekreativno dvorište
POMORSKI PROMET	
MORSKE LUKE JAVNE NAMJENE	
	LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET - LOKALNI ZNAČAJ
	LUKA NAUČIČKOG TURIZMA

Županija	SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA	
Općina / grad	OPĆINA SEGET	
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PPU OPĆINE SEGET	
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA	
Broj kartografskog prikaza:	4d.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5 000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana "Službeni glasnik Općine Seget", broj 5/17 i 7/17	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana "Službeni glasnik Općine Seget", broj 6/18	
Javna rasprava (datum objave) U "Slobodnoj Dalmaciji" od 13.12.2017. godine	Javni uvid održan od: 22. prosinca 2017. godine do: 29. prosinca 2017. godine	
Ponovna javna rasprava (datum objave) U "Slobodnoj Dalmaciji" od 23.05.2018. godine	Ponovni javni uvid održan od: 01. lipnja 2018. godine do: 30. lipnja 2018. godine	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: mr.sc. Ivo Sorić	
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (N.N. br 153/13, 65/17) Klasa: 350-02/18-11/15 Ur.broj: 531-05-1-2-18-4	Datum: 07. rujna 2018. godine	
Pravna osoba/tijelo koje je izradio plan:	"ARCHING STUDIO" d.o.o. Split	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradio plan:	Odgovorna osoba: Srđan Šegvić, dipl.ing.arh.	
Odgovorni voditelj:	Srđan Šegvić, dipl.ing.arh	
Stručni tim u izradi plana: PLANER: SRĐAN ŠEGVIĆ, dipl.ing.arh. SURADNICI: ANA ŠEGVIĆ, dipl.oec. JOSIP GILJANOVIĆ, dipl.ing.elek. IVO MAKJANIĆ, dipl.ing.grad. DRAGO DAMJANIĆ, dipl.ing.grad. ANA ČRLJENICA, mag.ing.prosp.arh.	ARCHING STUDIO d.o.o., Split ARCHING STUDIO d.o.o., Split GILAN d.o.o., Split HIDRODIZAJN d.o.o., Split PROJEKTI BIRO DAMJANIĆ d.o.o., Split JADRO d.d., Split	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: Ivan Strize, v.r.	
Istovjetnost ovog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:	

Prema PP-u Općine Seget, na e-stranicama općine vidljivo je da se predmetno zemljište nalazi u građevinskom području ugostiteljsko turističke namjene.

5.2. MONTAŽNA KUĆICA SA MONTAŽNOM TERASOM

Pristup na javnu prometnu površinu je neposredan.

TEHNIČKI OPIS

OPĆENITO

Namjena:	Turistička
Korištenje :	U skladu sa namjenom
Godina izgradnje:	2011.
Rekonstrukcija (adaptacija):	-
Katnost:	P

KONSTRUKCIJA u skladu sa tehničkim specifikacijama proizvođača

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA u skladu sa tehničkim specifikacijama proizvođača

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	unutrašnja instalacija izvedena .Priključak na mjesni vodovod
Kanalizacija:	unutrašnja instalacija izvedena .Priključak na mjesnu kanalizaciju
El.Energija :	unutrašnja instalacija izvedena .Priključak na NN mrežu
Plin:	-
Telefon:	-
Grijanje , hlađenje , Ptv:	-
Dodatne instalacije:	klima
STANJE - ODRŽAVANJE	neodržavano

5.3. Iskaz izvedenih površina

Iskaz izvedenih površina napravljen je temeljem dostavljene mi dokumentacije .

Ploština površina izračunava se temeljem norme ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u Prilogu 1. Pravilnika .

Građevinska bruto površina (GBP)

		BP m2	koef	GBP m2
PRIZEMLJE	Zatvoreni prostori	24,00	1,00	24,00
	Terasa-natkrivena	10,00	0,00	0,00
	Svega prizemlje :	34,00		24,00

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Indeksi cijena nekretnina na području RH

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. 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 cijena 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.

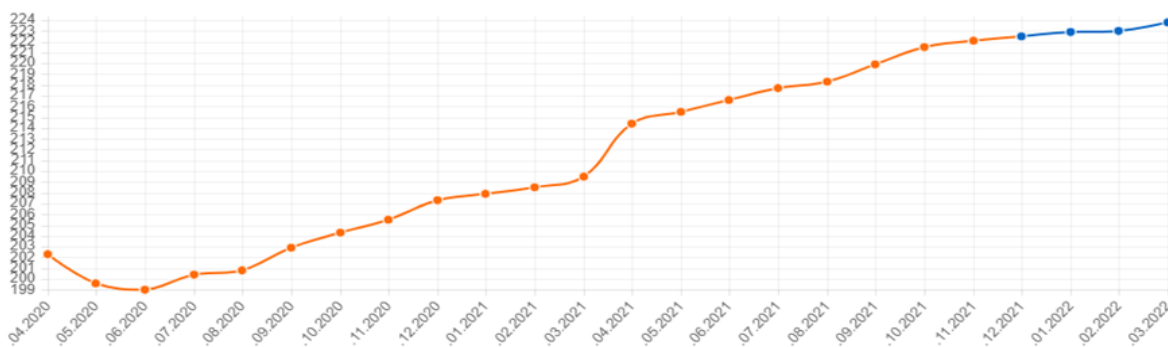
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po 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. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijena i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijena između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

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.



BN indeks 12/2021

222,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,17%

Promjena u odnosu na godinu dana

7,34%

U odnosu na početak godine

7,02%

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

7.1. Građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište nije predmet ove procjene .

7.2. VISINA TROŠKOVA GRAĐENJA

Izvor podataka za utvrđenje troškova građenja montažnih kućica kao i montažnih nadstrešnica utvrđena je temeljem dostavljenih mi računa o kupnji predmetnih kućica i nadstrešnica prema kojoj je cijena jedne kućice 14.630,22 Eur bez pdv-a , a cijena jedne nadstrešnice iznosi 1.900,00 Eur bez pdv-a . Navedeni računi nalaze se u prilogu ovog elaborata .

8. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine i obrazloženje

Opis metoda procjenjivanja

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 reprodukcijских 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 podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem 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 umanjnjem 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.

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 ukamačivanjem 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.

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.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Obrazloženje :

Obzirom da na predmetnoj ili sličnoj lokaciji u bazi podataka e-nekretnine nema poredbenih kupoprodajnih ugovora sličnih nekretnina, to će se tržišna vrijednost utvrditi :

- 1. vrijednost zemljišta nije predmet ove procjene .**
- 2. vrijednost kućica sa terasama utvrđuje se TROŠKOVNOM METODOM.**

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

TROŠKOVI			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	(€)	0,00	0,00
VANJSKO UREĐENJE		0,00	0,00

NOVA VRIJEDNOST (NV)

Prema iskazanim računima - 5 kom x (14.630,22 Eur+ 1.900,00 Eur) =	82.651,11
Koeficijent dovršenosti	100%

OSTALI TROŠKOVI

Komunalni doprinos :	(€/m ³)	-	-
Vodni doprinos :	(€/m ³)	-	-
Priključci :	(€/m ² GBP)	-	-
Projektiranje, nadzor, konzalting :	(€)	-	-
Ostali troškovi :	(€)	-	-
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO :	(€)	0,00	

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	1,0	2,0	2,0
		2,0	

Starost građevine (G) - prosječno	2022	-	2011	god.	11
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	20
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	9
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	2,0
Relativna starost (G/OVK):				%	55%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				55%	11,00
Zamjenska starost (OVK-OVK)				god.	9,00
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)				%	45%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST (NV x linearni otpis) :					45.458,11

9.2.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	-
VANJSKO UREĐENJE	€	-
OSTALI TROŠKOVI	€	-
TROŠKOVNA VRIJEDNOST (NV x linearni otpis) :	€	45.458,11
PRIVREMENA VRIJEDNOST		45.458,11

9.2.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Koeficijenti za prilagodbu privremene vrijednosti tržišnoj, sukladno članku 25. stavak 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN-105/15) smatraju se osobito : 1. koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti koji se izводе iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima, primjerice samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu.

Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjenje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- gospodarsko umanjenje vrijednosti građevina
- natprosječno tekuće održavanje
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

S obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, izračunat je koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu
a sam izračun se nalazi u arhivi vještaka .

Kt = 1,00

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	45.458,11
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
DODACI (nema)	0%	-
ODBICI (nema)	0%	-
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		45.458,11

10. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

5 motažnih kuća sa montažnim terasama

na adresi: Kamp "Belvedere"

z.k.uložak: -

z.k.č.: -

k.o.: Seget Donji

utvrđeno je da se :

Tržišna vrijednost 5 montažnih kućica sa montažnim terasama procijenjuje u ukupnom iznosu :

341.250,00 kn

1€ = 7,50

ili

45.500,00 €

Ili svaka pojedinačno u iznosu :

68.250,00 kn

ili

9.100,00 €

Napomena : u cijeni nije uključen Pdv

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 Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)



Datum : 31.05.2022.

11. 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 izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema općim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Izjavljujem da ja kao procjenitelj i potpisnik ovog elaborata nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Slaven Runje dipl.ing.građ.

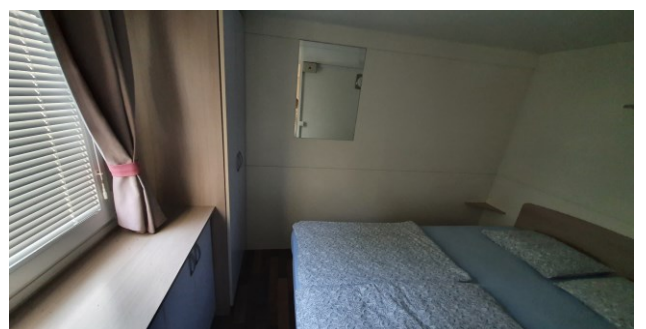
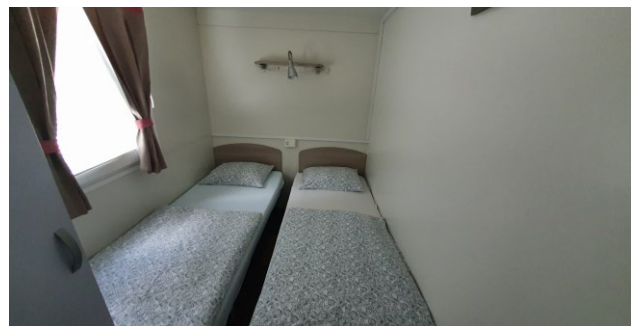
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



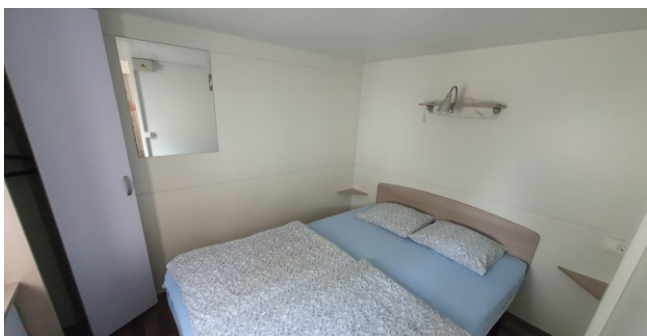
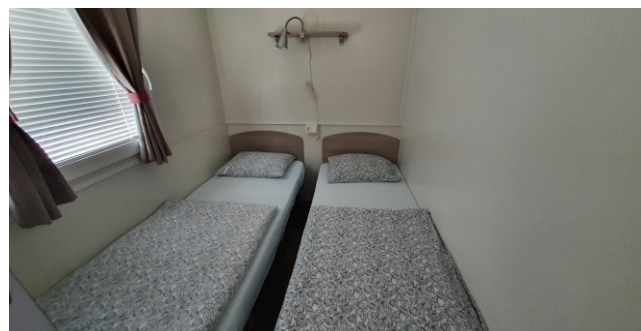
Datum : 31.05.2022.

12. Prilozi

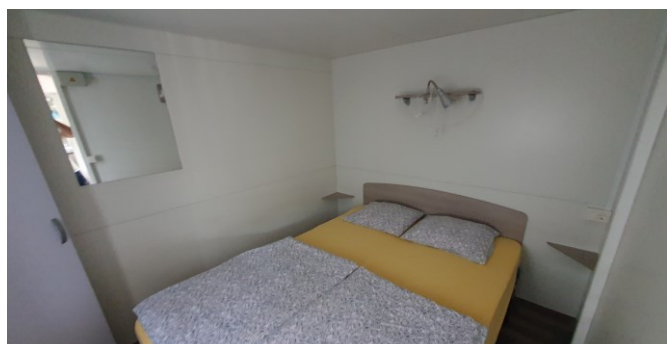
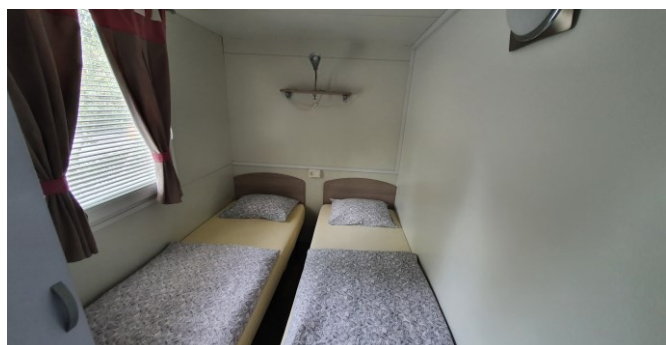
FOTOGRAFIJE
Kućica broj 332



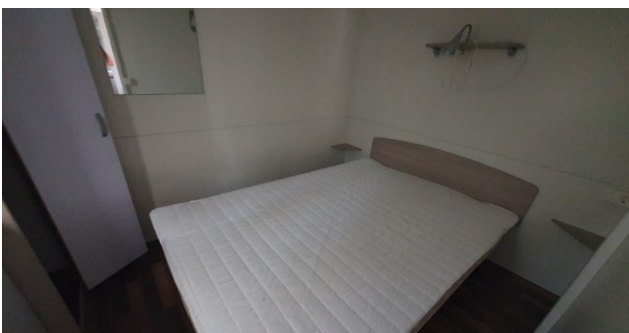
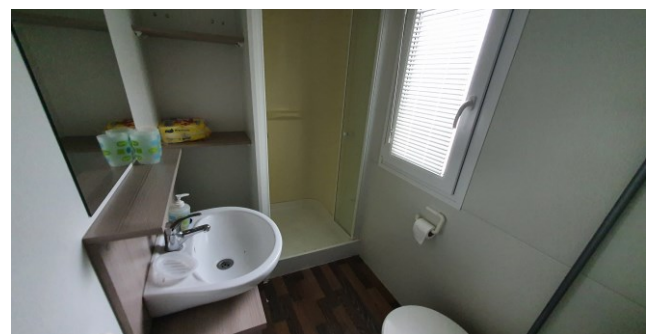
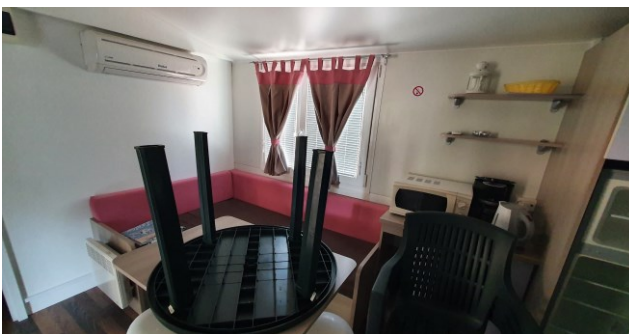
Kućica broj 333



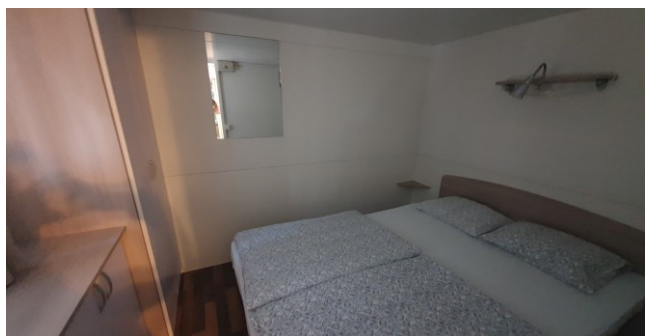
Kućica 334

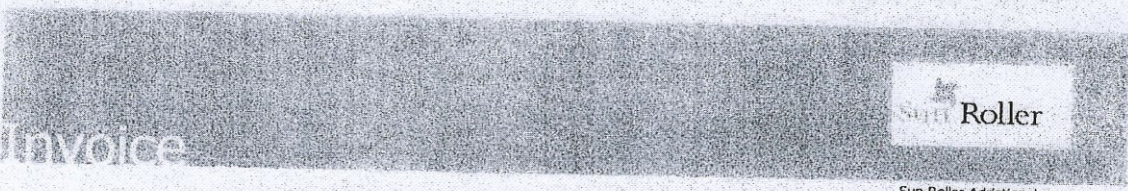


Kućica broj 357



Kućica broj 359





Sun Roller Adriatica d.o.o.

AUTOTRIP d.o.o.

Ozaljska 36
10000 ZAGREB
 HRVATSKA

ID:46560706990

INVOICE no. FC100937

Kanižarica, **17.06.2011**
 Delivery order No:
 Date of delivery: 17.06.2011
 Payment expiration: 20.06.2011
 Parity: DAP VRANJICA

Sun Roller Adriatica d.o.o.
 Kanižarica 41
 8340 Črnomelj
 Slovenija
 Tel.: +386 7 3569 178
 +386 7 3569 100
 Fax: +386 7 3569 105
ID: SI66141125

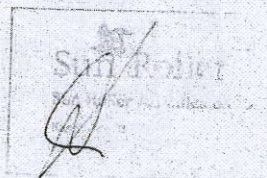
Pos.	Code	Goods description	Quantity	Price	Amount
1		WOODEN TERRACES IN UNMOUNTED STATE COVERED WITH BITUMEN. TARIC NUMBER: 44189080	5,00 PCS	1.900,00	9.500,00 EUR

TOTAL AMOUNT 9.500,00 EUR

NOTES: DESTINATION: CAMPING BELVEDERE, VRANJICA, HR

KOLI: 4 PAKETI
 BRUTO TEŽA: 3000 KG
 NETO TEŽA: 3120 KG

Referent: IVANA ZAMPARINI



1 of 1

Matična številka: 1732528, Davčna številka: SI66141125, Šifra dejavnosti: 16.230, Registrska številka: 5505017888.
 Družba je vpisana v sodni register pri okrožnem sodišču v Novem mestu, pod vložno številko: 1/04419/00. Osnovni kapital: 957.597,00 EUR.
 Banka: NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Trg republike 2, 1520 LJUBLJANA, IBAN: SI56 0243 0025 4004 538, BIC: LJBSI2X
 Banka: UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., Šmartinska 140, 1000 LJUBLJANA, IBAN: SI56 2900 0005 5299 363, BIC: BACSIS22

Invoice

Roller

Sun Roller Adriatica d.o.o.

AUTOTRIP d.o.o.

Ozaljska 36
10000 ZAGREB
HRVATSKA

ID: 46560706990

INVOICE no. FC100943

Kanižarica, **17.06.2011**
Delivery order No: DB201101013
Date of delivery: 17.06.2011
Payment expiration: 20.06.2011
Parity: DAP VRANJICA

Sun Roller Adriatica d.o.o.
Kanižarica 41
8340 Črnomelj
Slovenija
Tel.: +386 7 3569 178
+386 7 3569 100
Fax: +386 7 3569 105

Pos.	Code	Goods description	Customs nr.	Quantity	Price	Discount	Amount	
	2220R00601B000	SUN ROLLER LIVING 300 KRK	9406 00 11	3000 kg	1,00 PCS	14.630,22	0,00%	14.630,22EUR
	2220R00601B000072		Option desc.:	3000 kg	1,00 PCS			

MODE OF TRANSPORT: BY TRUCK:

TOTAL AMOUNT 14.630,22 EUR

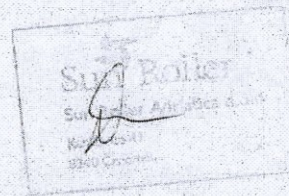
DDV ni obračunan v skladu z a) točko 1. odstavka 52. ČLENA ZDDV-1.

VAT is not calculated in accordance with Article 52 Item a) Paragraph 1 of the Law of the Value Added tax.

Sun Roller Adriatica d.o.o., Črnomelj retains 100% ownership of the above stated goods until the buyer settles the payment in its total amount.

NOTES: DESTINATION: CAMPING BELVEDERE, VRANJICA, HR

Vrednost v EUR: 14.630,22 EUR x 1,0000 = 14.630,22



1 of 1

Matična številka: 1732528, Davčna številka: SI66141125, Šifra dejavnosti: 16.230, Registrska številka: 5505017888.
Družba je vpisana v sodni register pri okrožnem sodišču v Novem mestu, pod vložno številko: 1/04419/00. Osnovni kapital: 957.597,00 EUR.
Banka: NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Trg republike 2, 1520 LJUBLJANA, IBAN: SI56 0243 0025 4004 538, BIC: LJBASI2X
Banka: UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., Šmartinska 140, 1000 LJUBLJANA, IBAN: SI56 2900 0005 5299 363, BIC: BACXSI22