

JASNA BUŠLJETA, dipl.ing.građ. - STALNI SUDSKI VJEŠTAK IZ PODRUČJA GRADILJSTVA I PROCJENE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

m.tel 091 577 3262; email: jasna.busljeta@gmail.com



PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: Antonija Galić Kondža, stečajni upravitelj

PREDMET PROCJENE: STAMBENA ZGRADA
U MALINSKOJ

LOKACIJA: Braće Turčić 3, Općina Malinska -Dubašnica
k.č. 3549 k.o. Malinska-Dubašnica

BROJ ELABORATA: 11-2022

STALNI SUDSKI VJEŠTAK: JASNA BUŠLJETA, dipl.ing.građ

SVRHA ELABORATA: ZA POTREBE NARUČITELJA

Krk, travanj, 2022. godine



SADRŽAJ:

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODACIMA O NEKRETNINI KOJA SE PROCJENJUJE, SVRSI PROCJENE I OVLAŠTENOM SUDSKOM PROCJENITELJU	1
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU.....	2
3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE.....	4
4. UVOD.....	5
4.1 ZADATAK.....	5
4.2 OPĆI PODACI.....	6
4.3 IDENTIFIKACIJA.....	7
4.4 LOKACIJA.....	8
4.5 PROSTORNO PLANSKA OBILJEŽJA.....	9
4.6 OPIS NEKRETNINE.....	12
5. ODABIR METODE PROCJENE.....	13
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINE.....	18
7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK.....	22
8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	23
9. FOTODOKUMENTACIJA.....	24
10. PRILOZI.....	26

2. RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: Broj: 4 Su-372/2020-8
Rijeka, Rijeka, 26. listopada 2020.

Predmet: Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) donosi

RJEŠENJE

JASNA BUŠLJETA, dipl.ing.grad. iz Krka, Josipa Pupačića 3, OIB: 29973516303, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratila se Jasna Bušljeta radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina te je uz molbu priložila potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovane i utvrdio da je Jasna Bušljeta imenovana stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovnj broj 4 Su-451/2016, da je dostavila dokaz da se protiv iste ne vodi kazneni postupak, potvrdu poslodavca o radnom odnosu, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja, potvrde o stručnom usavršavanju u prethodnom razdoblju imenovanja te da nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu. Također je utvrđeno da ista ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

DOSTAVITI:

1. Jasni Bušljeta iz Krka, Josipa Pupačića 3 (e-mail: jasna.busljeta@gmail.com)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Uputstva o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)

Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 8/09 i 126/11)

Zakon o vlasništvu stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/16, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 114/18, 39/19 i 98/19)

Prostorno planska dokumentacija

Brajdić j.: 2018g; Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji; Bilten III; IGH; Zagreb

Uhlir Ž., Majčica B; 2016; Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina; DGIZ; Zagreb

Tkalec M.; Vizek M.; Žilić I.; 2018.g. Pregled tržišta nekretnina RH 2012-2017.; 1. izdanje; Ekonomski institut; Zagreb

Informacijski sustav eNekretnine – podaci o uporednim realiziranim kupoprodajama

Geoportal – <https://geoportal.dgu.hr>

Državni zavod za statistiku Republike hrvatske; 2018; Indeksi cijena stambenih objekata, Zagreb

Podaci dostavljeni od strane naručitelja (Elaborat procjene vrijednosti nekretnine od 22. prosinca 2021. godine, izrađivač: stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ., Gustava Krkleca 18, Zagreb).

4. UVOD

4.1 ZADATAK

Na temelju zahtjeva Naručitelja potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, i to stambene zgrade i zemljište unutar građevinskog područja naselja:

k.č. 3549, k.o. Malinska - Dubašnica u naselju Malinska

Zgrada je po tipologiji gradnje dvojna zgrada.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine temeljem pregleda predočene dokumentacije i to ranije izrađenog elaborata tržišne procjene vrijednosti nekretnine sukladno dogovoru s ovlaštenom osobom (naručiteljem) te nije proveden pregled procjenjivane nekretnine. Sva potrebna dokumentacija koja identificira nekretninu kao i podatci o legalnosti nekretnine preuzeti su iz dostavljenog elaborata. Nekretnina je fotografirana izvan dvorište budući da pristup nije omogućen dana 10. travnja 2022. godine.

Podatci o ranije izrađenom elaboratu:

Elaborat procjene vrijednosti nekretnine od 22. prosinca 2021. godine, izradivač: stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ., Gustava Krkleca 18, Zagreb

Dana 11. ožujka izvršeno je vanjsko fotografiranje nekretnine bez pristupa dvorištu i unutrašnjosti.

Elaborat procjene služiti će Naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnine.

NAPOMENA:

Predmet ovog Procjemenog elaborata nije provjera imovinsko -pravnog stanja, niti provjera sa upravno-pravnog naslova.

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

4.2. OPĆI PODACI

Naručitelj: Antonija Galić Kondža, stečajni upravitelj

Vlasnici: GLUMINA BANKA d.d. u stečaju
OIB 82806041381, HEBRANGOVA 11
10000 ZAGREB

Zadatak: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Svrha elaborata: Za potrebe naručitelja

Nekretnina: STAMBENA ZGRADA

Lokacija: Općina Malinska - Dubašnica, Malinska, k.č. 3549
K.O. Malinska - Dubašnica

Definicija tržišne vrijednosti nekretnine: Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile

Datum očevida (fotografiranje): 10. travnja 2022. godine

Datum kakvoće: 10. travnja 2021. godine

Datum vrednovanja: 10. travnja 2022. godine

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

NARUČITELJ:
Antonija Galić Kondža
stečajni upravitelj

PREDMET PROCJENE
STAMBENA ZGRADA

DATUM:
travanj, 2022. godine

list: 6

4.3. IDENTIFIKACIJA

Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim na DOF-5, katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka. Podaci u zemljišnim knjigama i Katastru su usklađeni.

Zemljišne knjige				Katastar			
Br.ZKU	k.č.	kultura	površina m2	Br.plana	k.č	kultura	površina m2
2890	3549	stambena zgrada dvorište	92 322	2890	3549	stambena zgrada dvorište	92 322

Nekretnina koja se procjenjuje nalazi se u naselju Malinska u Općini Malinska Dubašnica.



4.4. LOKACIJA

Nekretnine (predmet procjene) se nalazi unutar građevinskog dijela naselja u blizini stambenih kuća sa pristupom na javnoprometnu površinu.

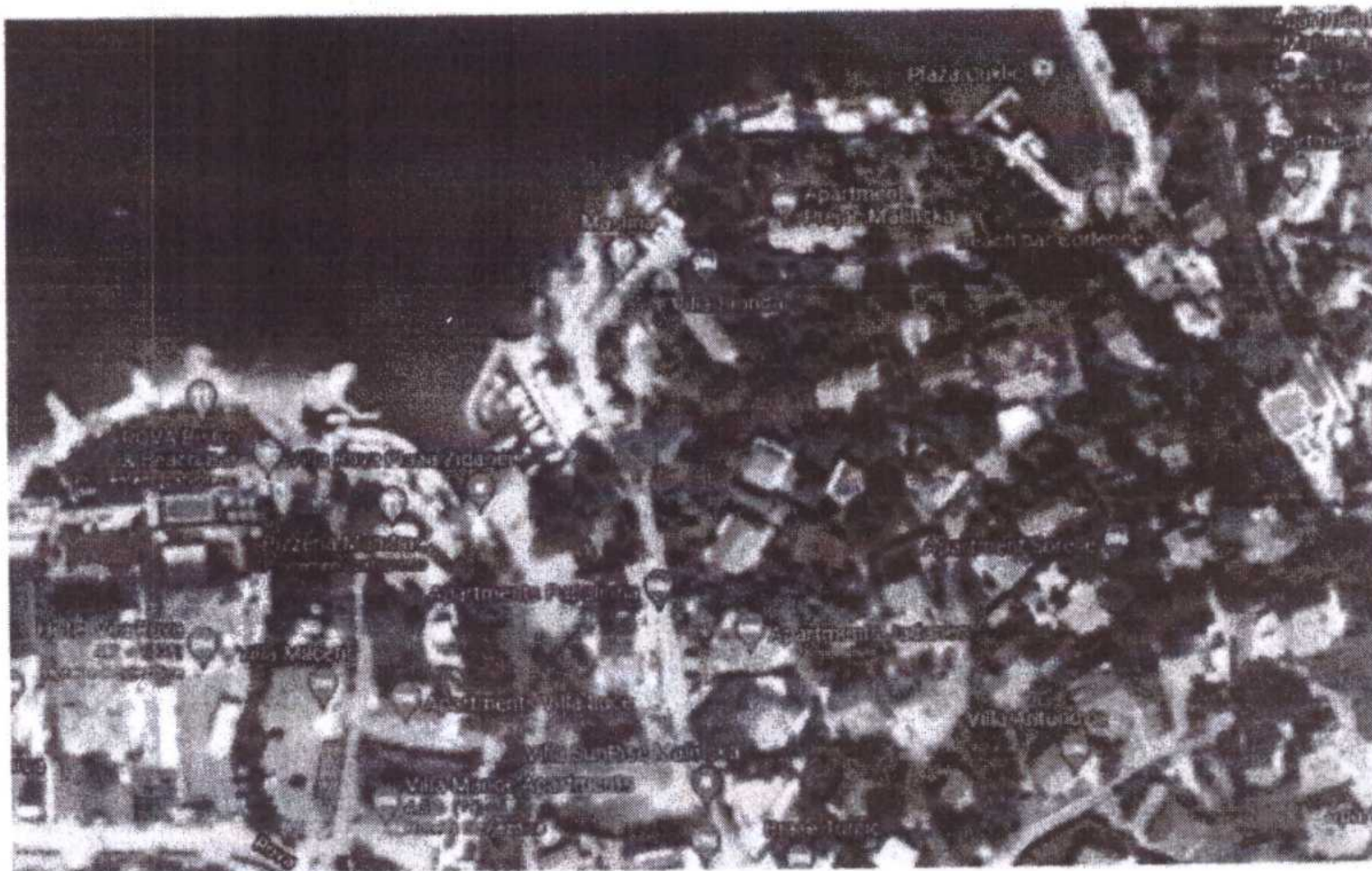
Lokaciju karakterizira mala izloženost utjecajima zagađenosti i buke.

Katastar.hr



Geoportal DGU k.č. 3549 k.o. Malinska - Dubašnica u naselju Malinska





4.5. PROSTORNO PLANSKA OBILJEŽJA

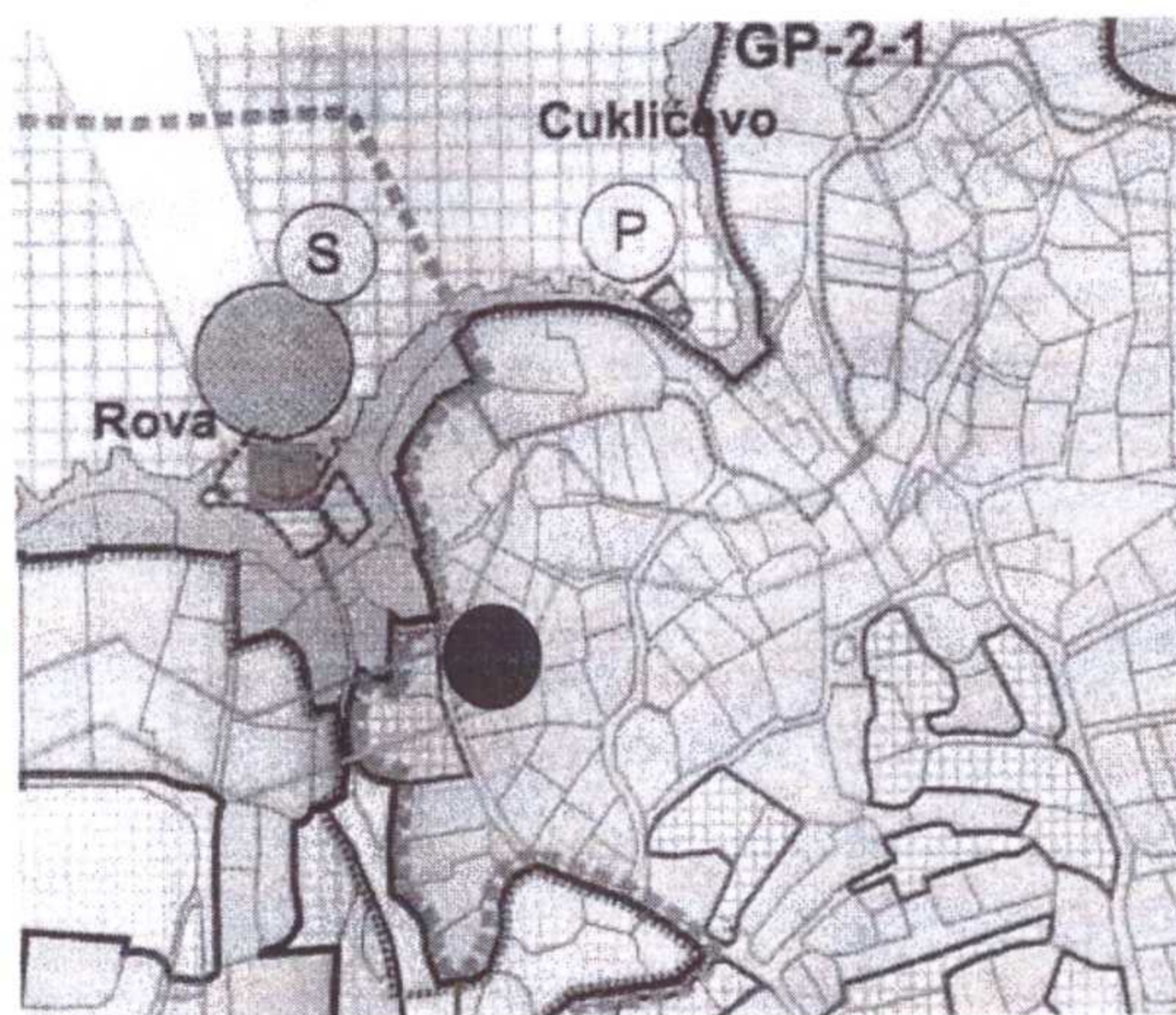
Nekretnina je smještena unutar granica građevinskog područja, obuhvaćena je Prostornim planom uređenja Općine Malinska Dubašnica.

Uvidom u navedeni plan utvrđeno je da je navedena nekretnina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja GP- 2 Bogovići, Zidarići, Milčetići

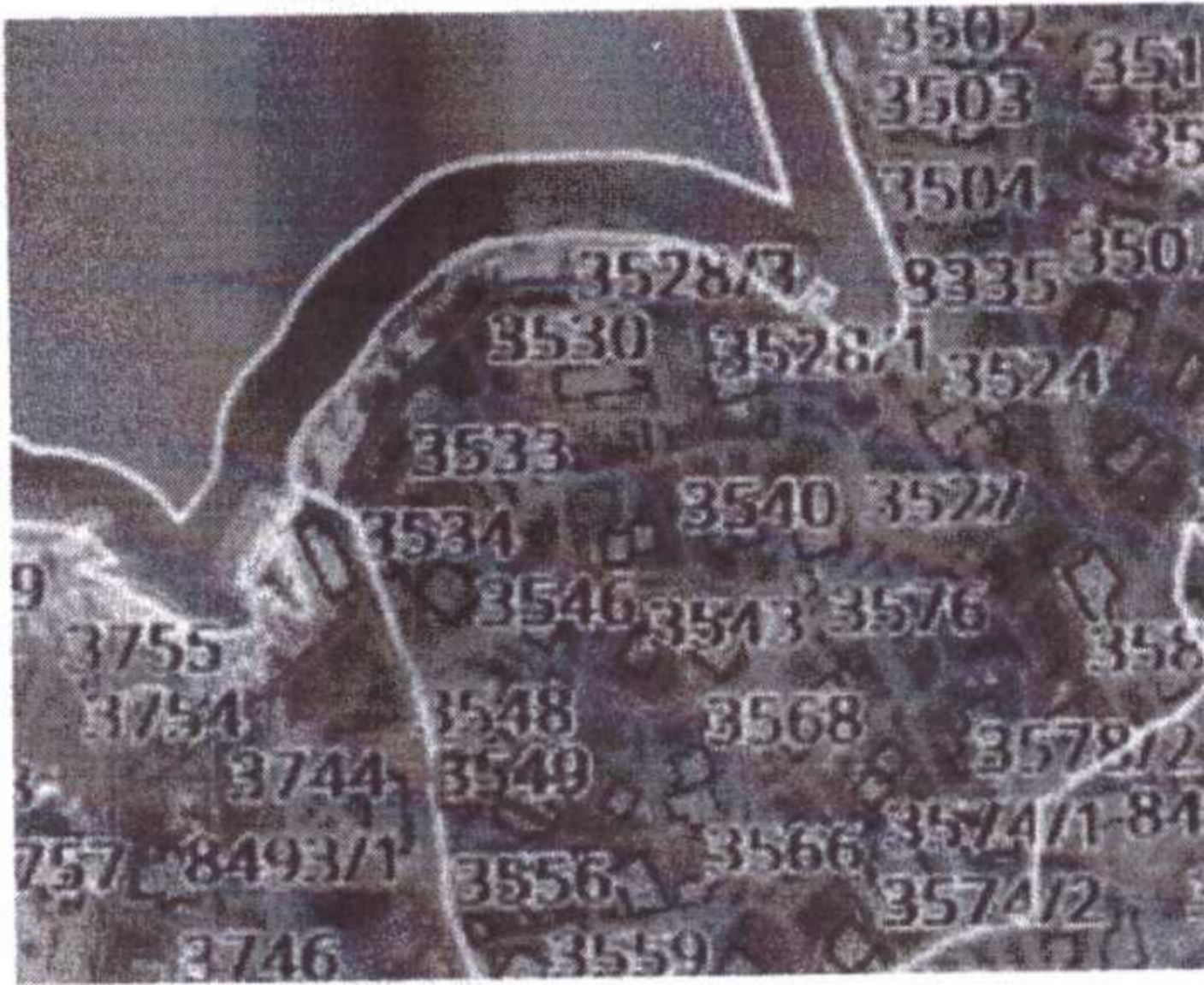
Članak 31.

Uvjeti gradnje i rekonstrukcije stambene građevine unutar građevinskog područja naselja GP-1: Malinska, Radići i GP-2: Bogovići, Zidarići, Milčetići su:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice za izgradnju obiteljske kuće iznosi:
 - za slobodnostojeće građevine: 500 m²
 - za dvojne građevine: 500m² svaka (zajedno 1000m²)
- najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine (slobodnostojeće ili dvojne) iznosi 60 m², za sve veličine građevnih čestica,
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine (slobodnostojeće) iznosi 150 m², za dvojne građevine 240m² (za svaku jedinicu 120 m²), za sve veličine građevnih čestica,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,25
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi 0,75
- najveća dopuštena visina stambene građevine iznosi 2 nadzemne etaže ili 6,5 m, uz mogućnost izgradnje do 1 podzemne etaže,
- ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 4m se izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena.



karta4.1 PPO Malinska -Dubašnica



geoportal

4.6. OPIS NEKRETNINE

Podatci o legalnosti građevina:

Iz ranije izrađenog i preuzetog elaborata dobiveni su podaci o legalnosti stambene zgrade.

Građevna dozvola ishodena je 1990. godine. Budući da se tijekom gradnje odstupilo od ishodne građevinske dozvole 2015.godine ishodeno je Rješenje o izvedenom stanju.

U zemljišno knjižnom izvratku nisu navedeni podaci koji se odnose na legalnost građevine.

Podatci iz zemljišnih knjiga i posjedovnog lista usklađeni su. Zgrada je ucrtana u katastarskom operatu.

Stambena zgrada sastoji se od suterena, prizemlja i dva kata, te se u njoj nalazi šest stambenih jedinica. Zgrada ima izvedene funkcionalne priključke na: električnu energiju, vodovod i odvodnju i telekomunikacijsku mrežu. Zgrada je smještena na vrlo dobroj lokaciji u ulici koja vodi prema plaži i moru na adresi Braće Turčić 3 i 5 u Malinskoj. Sama lokacija je vrlo dobro prometno povezana sa lokalnim cestama do glavne ceste na otoku Krku.

Lokacija nekretnine je povoljna za stambenu i poslovnu namjenu — prije svega za bavljenje turizmom. Cijela okolina je relativno mirna, dobro prometno povezana sa ostalim dijelovima naselja i otoka, a svi su pristupi zgradi asfaltirani i uređeni.

U neposrednoj blizini zgrade su svi potrebni sadržaji za boravak na otoku — plaža, restorani i slični sadržaji, a trgovine su udaljene nekoliko minuta hoda ili vožnje automobilom. Okruženje same zgrade su stambene zgrade sličnih karakteristika.

Malinska se smjestila uz sjeverozapadnu obalu otoka Krka, u prostranom zaljevu. Od Krčkog mosta je udaljena 15 km, a od grada Krka 12 km. Zračna luka Rijeka udaljena je 12 km. U prošlosti je Malinska bila poznata po svojoj sigurnoj luci, a danas je poznato turističko mjesto. Osim nekoliko hotela, velik je broj privatnih smještajnih jedinica. Upravo je u Malinskoj i obližnjim naseljima izgrađeno najviše apartmana od svih turističkih središta na otoku Krku.

Zgrada je ispravno identificirana u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu te su oni međusobno usklađeni.

TEHNIČKI OPIS

- Vertikalna komunikacija je putem stubišta unutar same zgrade opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama individualne potrošnje: I kategorija
- opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima inappravama kolektivne potrošnje: I kategorija
- godina dovršenja izgradnje: 1991

- konstruktivni elementi:

temelji: armiranobetonski nosivi zidovi: armiranobetonski i blok opeka stropna konstrukcija: armiranobetonski

- pregradni zidovi: blok opeka, obostrano žbukano
- stubište betonsko, završna obloga kamen, kamena ograda
- krovnište i pokrov: drvena nosiva konstrukcija, pokrov od mediteran crijepa i lima fasada: fasadna žbuka, bojana
- limarija: pocinčani lim
- dvorište uređeno kamenom i keramikom te ozelenjeno - instalacije:

vodovod — gradski, instalacije izvedene u cijelosti kanalizacija — gradski, instalacije izvedene u cijelosti elektroinstalacije — instalacije izvedene u cijelosti telefon — priključen

- TV i UKO antena: izvedeno

-visina prostorija: 260 cm

-obrada podova: keramičke pločice u kupaonici i kuhinji, ostale prostorije hrastov parket prve klase.

-obrada zidova: keramičke pločice u kupaonici, i kuhinji između elemenata, ostale prostorije žbukano cementnom žbukom, dvostruko gletano i bojano

- obrada stropova: dvostruko gletano i bojano poludisperzivnom bojom - vrsta grijanja: plinsko etažno

- vanjska stolarija: drvena i PVC stolarija sa IZO staklom, vanjske drvene grilje

- unutarnja stolarija: drvena, obuhvatni dovratnici

- ulazna vrata: protuprovalna

- održavanje: stanje

Korisna površina stana preuzeta je iz ranije izrađenog i predloženog elaborata. Sveukupna neto komercijalna površina koja se koristi u proračunske svrhe, prema izmjeri na licu mjesta te nacrtima iz legalizacije iznosi za građevinsku bruto površinu:

$$\text{Suteren} = 96,88 \times 0,80 \times 0,50 = 38,75 \text{ m}^2$$

$$\text{Prizemlje} = 102,68 \times 1 \times 0,80 = 82,14 \text{ m}^2$$

$$1. \text{ kat} = 94,18 \times 1 \times 0,80 = 75,34 \text{ m}^2$$

$$2. \text{ kat} = 60,14 \times 1 \times 0,80 = 48,11 \text{ m}^2$$

Sveukupna GBP površina: 353,88 m², a od toga je neto komercijalna površina 244,34 m².

za potrebe procjene koristi se površina
244 m²

5. ODABIR METODE PROCJENE

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Odabrane poredbene cijene koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka pristupila upućeno, razborito i bez prisile.

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. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

TROŠKOVNA METODA PRIHODOVNA METODA

POREDBENA METODA

je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i iugrađenih 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 sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih kaastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na

katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvići) pomoću koeficijenta za preračunavanje.

KOEFICJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICJENTI ZA PRILAGODBU

su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji

izgrađenih katastarskih čestica (faktor izgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno

izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA

je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti, čija svrha 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 koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim приходima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intezivno 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 obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA

je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i duge nekretnine svrha kojih

stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu

na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni

značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ; M = (qn - 1) / qn (q - 1)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

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.

ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE

Obzirom na vrst nekretnina za utvrđivanje tržišne vrijednosti izabrana je poredbena metoda za procjenu vrijednosti zemljišta i troškovna metoda za procjenu vrijednosti nedovršene stambene zgrade.

- **POREDBENA METODA**

X

 za zemljište u troškovnoj metodi
- **TROŠKOVNA METODA**

X

 za zgradu
- **PRIHODOVNA METODA**

--

Poredbene nekretnine uzete su u informacijskom sustavu eNekretnine.

Odabrane su nekretnine smještene u istom području, neposrednoj blizini predmetnih čestica, koje prema prostorno planskoj dokumentaciji svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost sa procjenjivanim nekretninama (ista namjena, isti cjenovni blok itd).

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa.

Trenutni dostupni bazni indeks za 3. tromjesečje 2021. godine i za Jadran iznosi **154,60**.

13.1.3

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2017.	Q1	100,85	92,88	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	128,30	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

Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Indeksi cijena stambenih objekata

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA

6.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEDOVRŠENE STAMBENE ZGRADE

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjenja zbog starosti i trošnosti objekta ($S_g = N_g - U$)

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt korisne površine (NGP) i jedinične cijene ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je Etalonskim cijenama gradnje u RH koja iznosi 6000 kn/m² korisne površine. (NN 59/20)

U cijenu nije uključena cijena komunalnih priključaka, komunalnog doprinosa, vodnog doprinosa, Vanjskog uređenja, projektiranja i nadzora.

Nova građevinska vrijednost N_v 800 eura Izvor HKA

$N_v = 244 * 800 =$ 195.200,00

195.200,00 €

va

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Površina objekta:		244 m ²	
Godina procjene		2022	
Godina građenja		1990	
Godina rekonstrukcije		-	
Prosječna starost zgrade (G)		32	
Održivi vijek korištenja (OVK-Prilog 9. Pravilnika):		80	
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):		0	godina
0% x OVK = 0		0	godina
Održivi vijek korištenja (OVK')	80-0	80	godina
Preostali vijek korištenja (OVK'-G)	80-32	48	godina
Odabrani faktor korištenja	A	2	
FK-prema uvjetima in situ	B	2	2,0
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	C	2	
Relativna starost (G/OVK')		32/80 = 40%	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)		5,0% i FK=2,0 slijedi pri.10 pravil.	60% x 80 = 48 god
Zamjenska starost zgrade (OVK'-OOVK)		80-48 =	32 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK')		((80-48)/80)=	40%
			78.080 eura

Preostala vrijednost:

117.120,00 €