

Predmet procjene: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine:
Kuća, garaža i pripadajuća zemljišta, upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. Oprić, zk.ul.br:1084

Naručitelj: SE – GA d.o.o. u stečaju, OIB: 93731497431, LOKVA 15, 51415 LOVRAN

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nalaz i mišljenje



Tržišna vrijednost nekretnine: **360.000,00 €**

Datum i mjesto: 24. veljače 2025., Zagreb

Izradila: Ivana Brebrić, mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

Ivana Brebrić



Sadržaj

IMENOVANJE	4
OPĆI PODACI.....	6
1 ZADATAK.....	7
2 OČEVID.....	7
2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom.....	7
3 PREDMET PROCJENE.....	8
3.1 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom	10
3.2 Kakvoća nekretnine	11
3.3 Tehnički opis nekretnine	12
3.4 Geometrijski podaci.....	13
3.5 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama	14
4 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	17
5 POSTUPAK PROCJENE	18
5.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	18
5.1.1 Troškovna metoda.....	18
5.1.2 Prihodovna metoda	19
5.1.3 Poredbena metoda.....	19
5.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ODABRANOM POREDBENOM METODOM	19
5.2.1 Pregled poredbenih nekretnina.....	20
5.2.2 Međuvremensko izjednačenje	22
5.2.3 Interkvalitativno izjednačenje	22
5.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti	23
5.3 Vrijednost zemljišta	23
5.4 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – OBITELJSKA KUĆA - ODABRANOM TROŠKOVNOM METODOM.....	24
5.4.1 Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa	24
5.4.2 Troškovi izvedbe komunalnih priključaka.....	25
5.4.3 Troškovi izgradnje objekta.....	25
5.5 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – GARAŽA - ODABRANOM TROŠKOVNOM METODOM ..	28
5.5.1 Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa	28
5.5.2 Troškovi izgradnje objekta.....	29
6 MIŠLJENJE	31
7 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	32

8	PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	32
9	PRILOZI.....	33

IMENOVANJE



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/645
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 5. studenog 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ivane Brebrić, magistra inženjera građevinarstva iz Zagreba, Palinovečka ulica 19 P, OIB: 01354117686, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ivana Brebrić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, Palinovečka ulica 19 P, OIB: 01354117686, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivana Brebrić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Matice vjenčanih, ovjerenu presliku potvrde Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu o stjecanju akademskog naziva magistra inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-574/20 od 16. listopada 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina i popis predmeta u kojima je obavila vještačenja.

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



514|UPI710032401645|5

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

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Ivana Brebrić, Zagreb, Palinovečka ulica 19 P
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401645|5

OPĆI PODACI

- Podnositelj zahtjeva:
- Stečajni upravitelj u stečajnom postupku nad dužnikom SE – GA d.o.o. u stečaju, OIB: 93731497431, LOKVA 15, 51415 LOVRAN
- Dan vrednovanja:
- 05.02.2025.
- Dan kakvoće:
- 05.02.2025.
- Svrha:
- Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
- Popis primijenjenih propisa:
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
 - Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
 - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
 - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
 - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN broj 91/96...94/17)
 - Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. broj 63/19, 128/22, 155/23)
 - Odluke i rješenja javnopravnih tijela lokalne samouprave
 - PPUG Opatija II. ID, SN PGŽ br.4/16, 8/16
- Isprave:
- Izvadak iz zemljišne knjige: Općinski sud u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. Oprić br. zk uložka: 1084
 - Izvadak iz kupoprodajnih cijena zemljišta poredbenih nekretnina iz registra e-nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

1 ZADATAK

Izraditi nalaz i mišljenje na okolnost utvrđenja procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine na adresi Dobreć 15E i to: kuća, garaža i pripadajuća zemljišta, sve upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija, zk.ul. 1084, k.o. Oprić.

2 OČEVID

Na zahtjev naručitelja stečajne upraviteljice Snježane Hopp u stečajnom postupku koji se vodi nad dužnikom SE – GA d.o.o. u stečaju, OIB: 93731497431, LOKVA 15, 51415 LOVRAN, potpisani vještak izvršio je očevid dana 05.02.2025. godine, na adresi nekretnine, u nazočnosti naručitelja, glede izrade procjembenog elaborata radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Procjena će se koristiti u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine radi prodaje. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

U tu svrhu izvršila sam uviđaj te nakon prikupljenih podataka dajem svoj nalaz, procjenu i mišljenje kao što slijedi u daljnjem tekstu.

2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom

Adresa nekretnine:	▪ Dobreć 15E, Dobreć
Vrsta nekretnine:	▪ kuća, garaža i pripadajuća zemljišta ▪ Da (vlasništvo) ▪ Uporabna dozvola za kuću (Klasa: UP/I-361-04/92-01/56, od 17. studenog 1992.)
Legalitet:	▪ Uporabna dozvola za garažu (Klasa: UP/I-361-04/92-01/57 od 17. studenog 1992.)
Prava i tereti	▪ Tereta nema vidljivo iz zk uloška

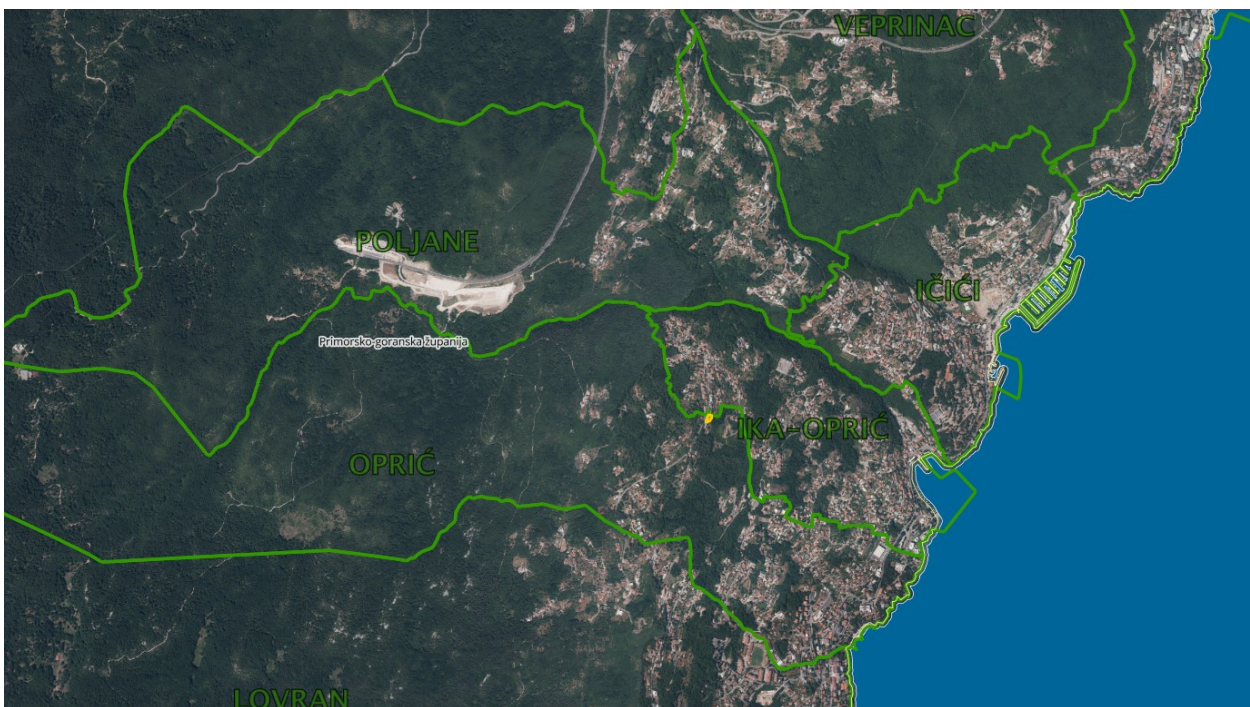
3 PREDMET PROCJENE

Nekretnina na adresi Dobreć 15E, Dobreć, smještena je u ruralnom naselju Dobreć, unutar katastarske općine Oprić, koja pripada općini Opatija u Primorsko-goranskoj županiji, Hrvatska. Dobreć se nalazi na jugoistočnim padinama planine Učka, što omogućava predivan pogled na obalu Jadranskog mora i okolne krajolike, kao i ugodnu klimu.

Geografski, Dobreć je udaljen nekoliko kilometara od centra Opatije, koja je prepoznatljiva kao popularna turistička destinacija s brojnim povijesnim i kulturnim znamenitostima, restoranima, hotelima i šetnicama uz obalu.

Naselje Dobreć ima mirniji, ruralniji karakter, ali istovremeno se nalazi u blizini svih pogodnosti i sadržaja koje nudi Opatija.

Nekretnina se nalazi u dovoljnoj blizini prometnih poveznica koje omogućuju jednostavan pristup centru Opatije i drugim važnim lokacijama na Rijeci i širem primorskom području.



Slika 1: Prikaz makro lokacije predmetnih nekretnine

3.1 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom

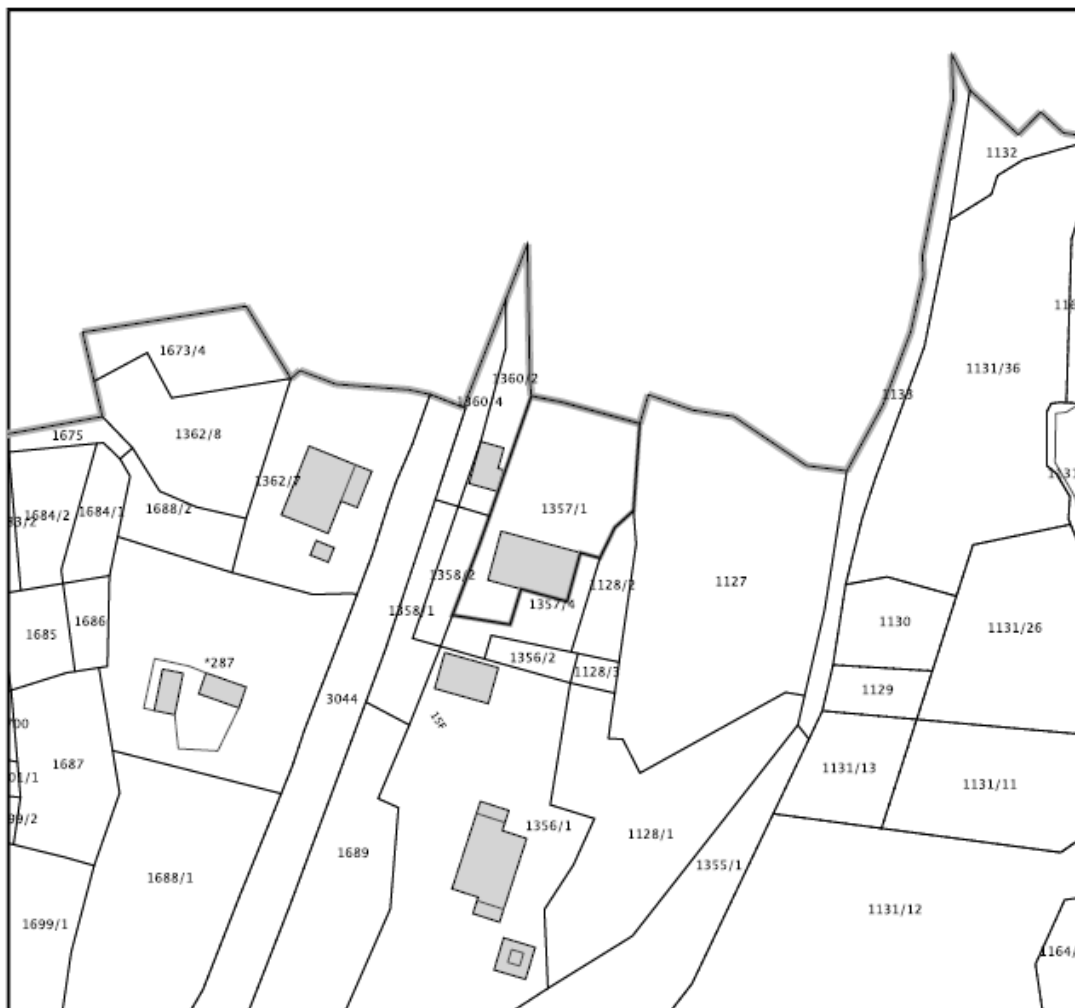
ZEMLJIŠNE KNJIGE					KATASTAR			
r.b.	z.k.č.	k.o.	opis nekretnine	površina (m ²)	k.č.	k.o.	opis nekretnine	površina (m ²)
I.	zk.ul.br: 1084				posjedovni list broj: 1238			
1.	1128/2	OPRIĆ	šuma	141,00	1128/2	OPRIĆ	šuma	141,00
2.	1128/3	OPRIĆ	šuma	32,00	1128/3	OPRIĆ	šuma	32,00
3.	1356/2	OPRIĆ	pašnjak	56,00	1356/2	OPRIĆ	livada	56,00
4.		OPRIĆ	kuća i dvorište			OPRIĆ	pomoćni i gospodarski objekti	
	1357/1			702,00	1357/1			22,00
							dvorište	555,00
							zgrada	125,00
5.	1357/4	OPRIĆ	livada	32,00	1357/4	OPRIĆ	livada	32,00
6.	1358/2	OPRIĆ	oranica	120,00	1358/2	OPRIĆ	oranica	120,00
7.		OPRIĆ	garaža i dvorište			OPRIĆ	pomoćni i gospodarski objekti	
	1360/2			190,00	1360/2			33,00
							dvorište	157,00
Ukupno površina zk.ul.				1.273,00	Ukupno površina katastar:			1.273,00

Slika 4: identifikacija čestica

Iz navedenog proizlazi da brojevi katastarske čestice i katastarska općina usklađeni dok postoji razlika u opisu nekretnina.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2500



Slika 5:izvod iz katastra

3.2 Kakvoća nekretnine

Predmetna nekretnina u naravi je kuća i garaža s pripadajućim zemljištima. Nekretnina se nalazi na adresi: Dobreć 15E, Dobreć.

Zemljišta s obiteljskom kućom i garažom čine jednu funkcionalnu cjelinu te se kao takve i procjenjuju.

Obiteljska kuća je samostojeća građevina izgrađena 1990 godine. Kuća je etažnosti prizemlje + kat. Sastoji se od dvije zasebne stambene jedinice, jedna u prizemlju kuće, druga na katu. Okolni objekti su slične katnosti i namjene.

Garaža je izgrađena kao samostojeća građevina na čestici pored obiteljske kuće čime je omogućen neovisnost i fleksibilnost u korištenju prostora.

Naselje je urbanizirano i opremljeno svom infrastrukturom. Lokacija je pogodna za postojeću namjenu (stambeni prostor).

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zemljište na kojem je izgrađena stambena zgrada u kojoj se nalazi stan koji je predmet ove procjene definirano je kao zemljište I kategorije (kategorizacija prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15 čl.10).

3.3 Tehnički opis nekretnine

Prema godini izgradnje zgrade i vizualnim pregledom na licu mjesta daje se opis konstruktivnih elemenata zgrade.

OPĆI OPIS	Obiteljska kuća
Namjena	stambena
Zona	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja
Godina izgradnje	1990
Promet u mirovanju	u okruženju zgrade
Prometne veze	osobni i javni prijevoz
Etaže	Prizemlje + potkrovlje
Priključci	El. energija Kanalizacija – septička jama Vodovod
GBP	192,50 m ²
KONSTRUKCIJA	
Nosiva konstrukcija	opeka
Pregradni zidovi	opeka
Krov	dvostrešni, pokrov crijep
Fasada	Izvedena, cementna žbuka
ZAVRŠNA OBRADA	
Obrada podova	keramičke pločice, parket
Instalacije	izvedene
Vanjska stolarija	Drvena s vanjskim drvenim škurama
OSTALE KARAKTERISTIKE	
Okoliš	parcela je ograđena, dvorište zatravljeno
Održavanje	loše, uočena oštećenja u vidu napuknuća zidova, ispucala žbuka na dijelu zidova i stropova
OPĆI OPIS	Garaža
Namjena	garaža
Godina izgradnje	1990
Etaže	prizemlje
GBP	34,00 m ²

KONSTRUKCIJA	
Nosiva konstrukcija	opeke
Obrada podova	betonska podloga
Krov	dvostrešni, pokrov crijep
Fasada	Izvedena, cementna žbuka
Stolarija	drvena
OSTALE KARAKTERISTIKE	
Održavanje	nije održavano

3.4 Geometrijski podaci

PROSTOR	Korisna površina (tlocrtna)	Keof.	Korisna vrijednost površine	Građevinska bruto površina	Brutto volumen
	m2		m2		m3
obiteljska kuća					
prizemlje	60,00	1,00	60,00	75,00	210,00
kat	72,00	1,00	72,00	90,00	252,00
terasa	25,00	0,25	6,25		
ukupno kat:			78,25	90,00	252,00
tavan visina <2,0 m	90,00	0,75	67,50		57,00
pomoćna prostorija	22,00	0,50	11,00	27,50	77,00
ukupno kuća	244,00		216,75	192,50	596,00
garaža	27,00	1,00	27,00	34,00	95,20

Slika 6:geometrijski podaci

3.5 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama

Obiteljska kuća







Garaža



4 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Za ocjenu trendova općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina korišteni su statistički podaci Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Sukladno podacima Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske može se zaključiti slijedeće: Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,4%. U odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 12,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 4,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 13,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 0,8%, za Jadran, za 3,4%, i za Ostalo, za 5,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 7,7%, za Jadran za 15,9%, a za Ostalo za 16,8%.

	<u>IV. – VI. 2024</u> Ø 2015.	<u>VII – IX. 2024.</u> IV-VI. – . 2024.	<u>VII. – IX. 2024.</u> VII. – IX. 2023.
Indeks stambenih nekretnina – ukupno	202,19	2,4	12,3
Novi stambeni objekti	165,56	1,5	4,4
Postojeći stambeni objekti	209,28	2,5	13,5
Grad Zagreb	220,10	0,8	7,7
Jadran	195,35	3,4	15,9
Ostalo	189,95	5,0	16,8

Slika 7: Prikaz indeksa cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske zaključno s trećim tromjesečjem 2024.. godine (izvor : Državni zavod za statistiku)

5 POSTUPAK PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, prema podacima od naručitelja, te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, usporednom metodom i/ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad nekretninom.

Napomena:

Procjena je izrađena uvidom u preslike / originale vlasničke dokumentacije. Ukoliko dobivene preslike dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

5.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Poredbena;
- Prihodovna;
- Troškovna,

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.

5.1.1 Troškovna metoda

Primijenjena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostatka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

5.1.2 Prihodovna metoda

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu. Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

5.1.3 Poredbena metoda

Poredbena je metoda u prvom redu primijenjena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Obzirom na vrstu nekretnine - Kuća, garaža i pripadajuća zemljišta, metoda korištena u procjeni je TROŠKOVNA METODA, dok je za utvrđivanje tržišne vrijednosti pripadajućeg građevinskog zemljišta i dvorišta korištena POREDBENA METODA ..

5.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLIŠTA ODABRANOM POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (indeksi objavljeni na DZS) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	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
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

Slika 8: Prikaz indeksnih nizova izvor: Državni zavod za statistiku – Indeksi cijena stambenih nekretnina

5.2.1 Pregled poredbenih nekretnina

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su pribavljanjem podataka dostupnih u registru eNekretnina (<https://nekretnine.mgipu.hr>).

Tako prikupljeni i obrađeni podaci kupoprodajnih cijena građevinskih zemljišta prikazani u sljedećoj tablici:

R. br.	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	cijena		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	PP	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	
	K.Č.	K.O.			€	€/m2			CJENOVNI BLOK	KOEF. ISKORIS.
1	180	IKA-OPRIĆ	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠRE (GZ)	1.100,00	82.700,00	75,18	29.04.2021.	ORPIĆ-GRAĐEVINSKO	0,9	I
2	106	IKA-OPRIĆ	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠRE (GZ)	630,00	61.000,00	96,83	11.03.2021.	ORPIĆ-GRAĐEVINSKO	0,8	I
3	1080	LOVRAN	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠRE (GZ)	1.306,00	147.500,00	112,94	24.07.2021.	DOBREĆ-GRAĐEVINSKO	0,6	I
4	1581/1	LOVRAN	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠRE (GZ)	1.985,00	138.950,00	70,00	09.04.2021.	DOBREĆ-GRAĐEVINSKO	0,6	I
5	1082	LOVRAN	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠRE (GZ)	1.929,00	112.000,00	58,06	18.03.2021.	DOBREĆ-GRAĐEVINSKO	0,6	I
6	1081/1	LOVRAN	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠRE (GZ)	1.475,00	70.000,00	47,46	15.07.2021.	DOBREĆ-GRAĐEVINSKO	0,6	I

Isključivanje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:										
Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz daljnjeg proračuna temeljem čl. 4 Pravilnika. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim područjima.										
Iz daljnje analize isključena su zemljišta pod rednim brojevima:3, 6 (označeno u tablici) iz sljedećih razloga:										
3, 6	Jedinična cijena znatnije odступа od uprosječene cijene usporedivih nekretnina									
NEKRETNINE KOJE SE KORISTE U PROCJENI:										

R. br.	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	cijena		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	PP	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	
	K.Č.	K.O.			€	€/m2			CJENOVNI BLOK	KOEF. ISKORIS.
1	180	IKA-OPRIĆ	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠRE (GZ)	1.100,00	82.700,00	75,18	29.04.2021.	ORPIĆ-GRAĐEVINSKO	0,9	I
2	106	IKA-OPRIĆ	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠRE (GZ)	630,00	61.000,00	96,83	11.03.2021.	ORPIĆ-GRAĐEVINSKO	0,8	I
3	1581/1	LOVRAN	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠRE (GZ)	1.985,00	138.950,00	70,00	09.04.2021.	DOBREĆ-GRAĐEVINSKO	0,6	I
4	1082	LOVRAN	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠRE (GZ)	1.929,00	112.000,00	58,06	18.03.2021.	DOBREĆ-GRAĐEVINSKO	0,6	I

Tablica 4-1: Ulazni podaci

5.2.2 Međuvremensko izjednačenje

Sukladno čl. 6 i čl. 7 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

Na temelju ulaznih podataka opisanih u tablici: Tablica 4-1 provedeno je vremensko usklađenje cijena koristeći bazne indekse objavljene na Državnom zavodu za statistiku prikazane na slici: Slika 8.

Kao ulazni parametri korištene su sljedeće vrijednosti:

dan vrednovanja: 05.02.2025. dan kakvoće: 05.02.2025.

R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	CIJENA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA (B)	KOREKCIJSKI FAKTOR (B/A)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(€/m ²)
	K.Č.	K.O.		€/m ²					
1.	180	IKA-OPRIĆ	1.100,00	75,18	29.04.2021.	134,34	195,35	1,45	109,33
2.	106	IKA-OPRIĆ	630,00	96,83	11.03.2021.	132,80	195,35	1,47	142,43
3.	1581/1	LOVRAN	1.985,00	70,00	09.04.2021.	134,34	195,35	1,45	101,79
4.	1082	LOVRAN	1.929,00	58,06	18.03.2021.	132,80	195,35	1,47	85,41

Tablica 4-2: Međuvremenski izjednačena cijena

5.2.3 Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Interkvalitativno izjednačenje vrši se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(kn/m ²)	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI (poredbene nekretnine)	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI (procjenjivane)	KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2(€/m ²)
	K.Č.	K.O.						
1.	180	IKA-OPRIĆ	1.100,00	109,33	0,9	0,9	1,00	109,33
2.	106	IKA-OPRIĆ	630,00	142,43	0,8	0,9	1,06	150,98
3.	1581/1	LOVRAN	1.985,00	101,79	0,6	0,9	1,22	124,18
4.	1082	LOVRAN	1.929,00	85,41	0,6	0,9	1,22	104,20

Tablica 4-3: Interkvalitativno izjednačenje

5.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti utvrđuju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina, nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN						
R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2 (€/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (relativno %)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (apsolutno)
	K.Č.	K.O.				
1.	180	IKA-OPRIĆ	1.100,00	109,33	-10,51%	-12,85
2.	106	IKA-OPRIĆ	630,00	150,98	23,58%	28,81
3.	1581/1	LOVRAN	1.985,00	124,18	1,65%	2,01
4.	1082	LOVRAN	1.929,00	104,20	-14,71%	-17,97
aritmetička sredina:				122,17		
standardno odstupanje (±)					20,99	<i>zadovoljava</i>
dvostruko standardno odstupanje (±)					41,98	<i>zadovoljava</i>

Tablica 4-4: Statistička obrada

Prema prikazanom u gornjim tablici vidljivo je da nema značajnijih odstupanja u odnosu od pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina.

5.3 Vrijednost zemljišta

prosječna cijena zemljišta		122,17
vrijednost prije korekcije		122,17
ODBICI		
utjecaj buke	neznatan 0%	0,00%
utjecaj zagađenja zraka	nema 0%	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		
nema		0,00
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		0,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		122,17 €

r.br	z.k.č.br.	k.o.	površina(m ²)	eur/m ²	eur
1.	1128/2	OPRIĆ	141	122,17	17.226,14
2.	1128/3	OPRIĆ	32	122,17	3.909,48
3.	1356/2	OPRIĆ	56	122,17	6.841,59
4.	1357/1	OPRIĆ	702	122,17	85.764,17
5.	1357/4	OPRIĆ	32	122,17	3.909,48
6.	1358/2	OPRIĆ	120	122,17	14.660,54
7.	1360/2	OPRIĆ	190	122,17	23.212,52
Ukupno:			1.273		155.523,91

Tablica 4-5: izračun zemljište

5.4 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – OBITELJSKA KUĆA - ODABRANOM TROŠKOVNOM METODOM

5.4.1 Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa

Osim vrijednosti zemljišta i vrijednosti građenja, u cijeni zgrade su sadržani i troškovi koji se plaćaju po izvršnosti građevinske dozvole a odnose se na komunalni i vodni doprinos.

Komunalni doprinos za područje općine Dobreć, obračunat je u skladu s Odlukom o komunalnom doprinosu – od 19.12.2018.) Prema navedenoj odluci predmetna lokacija se svrstava u treću zonu, a visina komunalnog doprinosa iznosi (110,00 kn/m³), 14,60 €/m³.

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen	Jedinična cijena (€/m ³)	Cijena
	(m ³)		(€)
Komunalni doprinos	596,00	14,60	8.701,31

Tablica 4-6: komunalni doprinos

Vrijednost vodnog doprinosa je određena u skladu s važećim tarifama Uredbe o visini vodnog doprinosa (Narodne novine broj: 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15, 42/19). Prema navedenim podacima predmetna zgrada se nalazi u zoni B i pripada pod tarifni broj 2a obiteljske kuće do 400,00 te za navedene parametre odgovara vodni doprinos od 0,37€/m³ (2,82 kn/m³).

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen	Jedinična cijena (€/m ³)	Cijena
	(m ³)		(€)
Vodni doprinos	596,00	0,37	220,52

Tablica 4-7: vodni doprinos

5.4.2 Troškovi izvedbe komunalnih priključaka

Vrijednost priključaka procijenjena je na osnovu očevida, pri kojemu je utvrđeno da su izvedeni priključci komunalne infrastrukture.

Priključci procijenjena vrijednost	Cijena
	(€)
Priključci ukupno:	2.000,00 €
Ukupno:	2.000,00 €

Tablica 4-8: priključci

5.4.3 Troškovi izgradnje objekta

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjena zbog starosti i trošnosti objekta.

Prema odredbi čl.55 Pravilnika, za utvrđivanje troškova gradnje potrebno je koristiti normalne troškove gradnje (NTG), a koji predstavljaju troškove koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Za izračun NTG korišten je podatak objavljen u biltenu Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (SKR) - bilten IX 2024 za tipski objekt A1. Cijene su izražene u €/m² neto korisne ploštine.

Prema tipu i karakteristikama građevine usvojena je jedinična cijena građenja za tipski objekt A1 od 2.314,33 €/m² za u cijelosti dovršenu i opremljenu sličnu građevinu. Kod zgrade koja je predmet procjene nisu izvedeni svi radovi koji su predviđeni navedenom jediničnom cijenom građenja.

U tablici u nastavku je dana specifikacija neizvedenih radova, a sukladno strukturi troškova građenja iz biltena Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (SKR) - bilten IX 2024. U skladu sa navedenim dokumentom može se usvojiti slijedeća struktura troškova koji se odnose na neizvedene radove kod izgradnje zgrade koja je predmet procjene.

Neizvedeni radovi	Postotak učešća u ukupnoj cijeni građenja (%)
Dizalice topline	11,04
Učešće neizvedenih radova - UKUPNO	11,04

Tablica 4-17: Struktura neizvedenih radova u odnosu na kompletno dovršenu i opremljenu sličnu građevinu

Usvojena jedinična cijena novosagrađenog objekta je prema tome je 2.053,51 €/m².

Nekretnina	KVP	Cijena	NTG
	(m ²)	(€/m ²)	(€)
obiteljska kuća	216,75	2.053,51	445.097,21

Tablica 4-9: Izračun NTG

Osim navedenih normalnih troškova gradnje prema odredbi čl.57 Pravilnika potrebno je uzeti u obzir uzgredne troškove koji nastaju u pripremi projekta gradnje i tijekom izvođenja radova, kao i druge troškove koji nisu direktno uključeni u NTG a mogu se pojaviti u realizaciji projekta.

Prema Jednostavnom cjeniku usluga za arhitekte i investitore, Hrvatska komora arhitekata i inženjera u graditeljstvu cijena projekata za sve faze projektiranja kreće se u iznosu od 4,5 do 10 % od ukupne investicije.

Uzredni troškovi	Uzredni trošak	
		(€)
Projektiranje, nadzor, geodetske usluge i sl.	4,50%	20.029,37

Tablica 4-10: Uzredni troškovi

Sukladno članku 17. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, nakon utvrđivanja fer tržišne vrijednosti, potrebno je odrediti održivi gospodarski vijek uporabe objekta. U pravilu za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja.

Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina procjenjuje se prema vrsti i obilježjima građevine, a osobito uzimajući u obzir način gradnje.

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema *postupku faktora korištenja (FK)* kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	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 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • 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 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • 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 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • 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 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • 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 	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

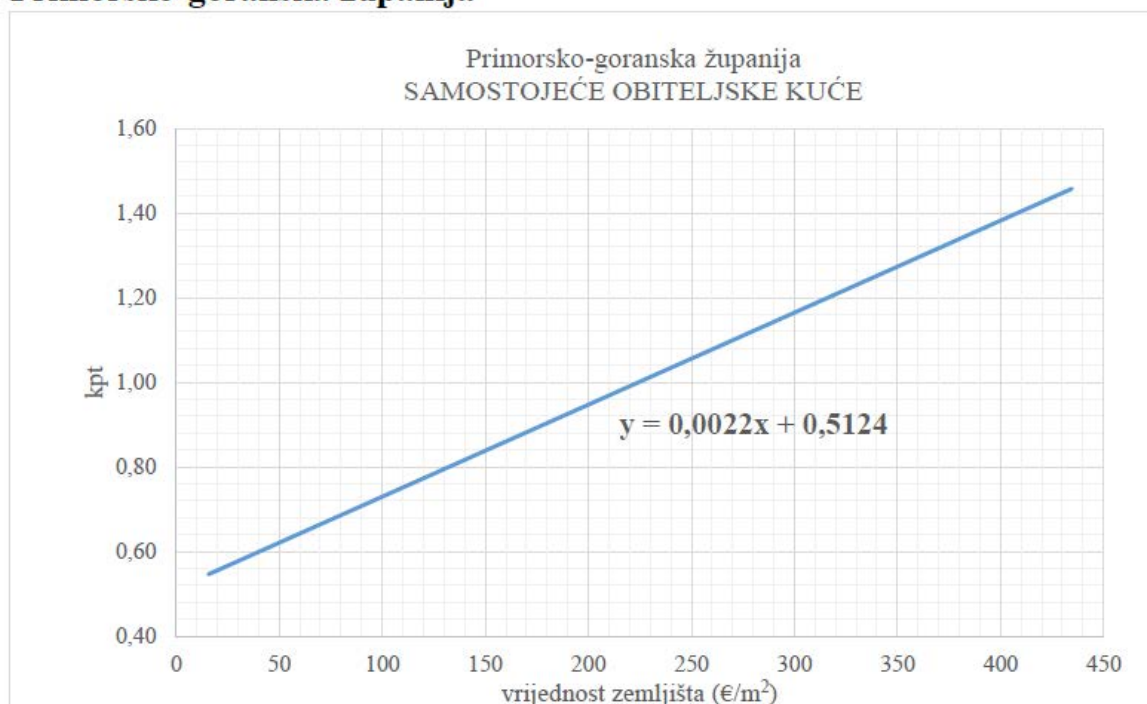
Tablica 4-11: FK matrica

Za objekt koji je predmet ovog nalaza odabran je faktor korištenja FK = 3.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE				
		površina (m2)	cijena €/m2	cijena ukupno (€)
Komunalni doprinosi i priključci				10.921,83
Normalni troškovi gradnje				
Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, bilten IX 2024, Cijene su izražene u €/m2 neto površine		216,75	2.053,51	445.097,21
Uzgredni troškovi gradnje				20.029,37
UKUPNO NTG				465.126,59
Smanjenje vrijednosti zbog starosti				
Godina procjene (godina)	2025			
Godina izgradnje (godina)	1990			
Starost zgrade (G) (godina)	35			
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK (godina)	100			
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	65			
Odabrani faktor korištenja FK	3			
Relativna starost (G/OVK) (%)	35%			
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja OOVK (%)	48%			
Ostatak održivog vijeka korištenja (godina)	48			
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK) (godina)	52			
Linearni otpis (OVK-OOVK/OVK) (%)	52%			
Preostala vrijednost	0,48			223.260,76
Ostale okolnosti				
Umanjenje građevinske vrijednosti zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta čl.61 Pravilnika				0,00
Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina čl.62 Pravilnika				0,00
Privremena vrijednost				234.182,59
Koeficijent prilagodbe (Kpt)* prema čl.25 i čl.33 Pravilnika				0,78
Tržišna vrijednost nekretnine				182.662,42
*				
<i>Transformacija troškovne vrijednosti nekretnine u tržišnu vrijednost provodi se preko koeficijenta prilagodbe kpt.</i>				

Tablica 4-12: Izračun tržišne vrijednosti – obiteljska kuća

Primorsko-goranska županija



Tablica 4-13: grafički prikaz izračuna koeficijenta prilagodbe kpt (Izvor: <https://mpgi.gov.hr/pocetno-stanje-koeficijenata-za-prilagodbu-troskovne-vrijednosti-samostojecih-obiteljskih-kuca-i-obiteljskih-kuca-u-nizu-na-podrucju-rh/17598>)

5.5 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – GARAŽA - ODABRANOM TROŠKOVNOM METODOM

5.5.1 Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen	Jedinična cijena (€/m3)	Cijena
	(m3)		(€)
Komunalni doprinos	95,20	14,60	1.389,87

Tablica 4-14: komunalni doprinos

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen	Jedinična cijena (€/m3)	Cijena
	(m3)		(€)
Vodni doprinos	95,20	0,12	11,37

Tablica 4-15: vodni doprinos

5.5.2 Troškovi izgradnje objekta

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjena zbog starosti i trošnosti objekta.

Prema odredbi čl.55 Pravilnika, za utvrđivanje troškova gradnje potrebno je koristiti normalne troškove gradnje (NTG), a koji predstavljaju troškove koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Za izračun NTG korišten je podatak objavljen u biltenu Pokazatelji troškova građenja – 2023, Hrvatska komora arhitekata.

Prema tipu i karakteristikama građevine usvojena je jedinična cijena građenja za tipski objekt od 936,00 €/m².

Nekretnina	bruto površina	Cijena	NTG
	(m ²)	(€/m ²)	(€)
garaža	34,00	936,00	31.824,00

Tablica 4-16: Izračun NTG

Uzgredni troškovi	Uzgredni trošak	
	(€)	
Projektiranje, nadzor, geodetske usluge i sl.	4,50%	1.432,08

Tablica 4-17:Uzgredni troškovi

Sukladno članku 17. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, nakon utvrđivanja fer tržišne vrijednosti, potrebno je odrediti održivi gospodarski vijek uporabe objekta. U pravilu za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja.

Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina procjenjuje se prema vrsti i obilježjima građevine, a osobito uzimajući u obzir način gradnje.

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema *postupku faktora korištenja (FK)* kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	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 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> 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 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> 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 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> 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 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • 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 	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

Za objekt koji je predmet ovog nalaza odabran je faktor korištenja FK = 3.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE				
		površina (m2)	cijena €/m2	cijena ukupno (€)
Komunalni doprinosi i priključci				1.401,24 €
Normalni troškovi gradnje				
Pokazatelji troškova građenja bilten – 2023 izdanom od strane Hrvatske komore arhitekata za tipski objekt – skladište - jednostavni standard Cijene su izražene u €/m2 bruto površine		34,00	936,00	31.824,00 €
Uzredni troškovi gradnje				1.432,08 €
UKUPNO NTG				33.256,08 €
Smanjenje vrijednosti zbog starosti				
Godina procjene (godina)	2025			
Godina izgradnje (godina)	1990			
Starost zgrade (G) (godina)	35			
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK (godina)	100			
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	65			
Odabrani faktor korištenja FK	3			
Relativna starost (G/OVK) (%)	35%			
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja OOVK (%)	48%			
Ostatak održivog vijeka korištenja (godina)	48			
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK) (godina)	52			
Linearni otpis (OVK-OOVK)/OVK (%)	52%			
Preostala vrijednost	48%			15.962,92 €
Ostale okolnosti				
Umanjenje građevinske vrijednosti zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta čl.61 Pravilnika				0,00 €
Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina čl.62 Pravilnika				0,00 €
Privremena vrijednost				17.364,16 €
Koeficijent prilagodbe (Kpt)* prema čl.25 i čl.33 Pravilnika				1,00
Tržišna vrijednost nekretnine				17.364,16 €

Tablica 4-18: Izračun tržišne vrijednosti – garaža

6 MIŠLJENJE

Sveukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene i troškovne metode) iznosi:

r.br.	predmet procjene		jedinična cijena	ukupno cijena	zaokruženo temeljem čl.68 st. 5 Pravilnika
		m2	€/m2	€	€
1.	zemljište	1.273,00	122,17	155.523,91	
2.	obiteljska kuća			182.662,42	
3.	garaža			17.364,16	
SVEUKUPNO:				355.550,49	360.000,00

Tablica 5-1: Predmet procjene, opis i cijena

Napomena

- Mišljenje iznijeto u ovom elaboratu može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja elaborata, priloga, drugih podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja.
- Oprema i namještaj nije predmet procjene.
- Obvezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procjenu vrijednosti.
- Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja nekretnina).

7 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradila nepristrano i neovisno.

8 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). U postupku izrade elaborata djelovala sam kao neovisna stranka. Mišljenje o vrijednosti procijenjene nekretnine ne zavisi o naknadi za izradu elaborata. Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata bit će moja imovina i čuvat će se sukladno odredbama Zakona. Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Ja kao sudski vještak ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te svoje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

Elaborat je sačinjen u tri istovjetna primjerka od kojih dva dobiva naručitelj, a jedan ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

IZRADILA:

Ivana Brebrić, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Ivana Brebrić



9 PRILOZI

1. Preslika izvatka iz zemljišne knjige broj zk uložka: 1084, Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 23.02.2025. 09:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320013, OPRIC

Broj ZK uložka: 1084

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30045/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1128/2	ŠUMA			141	
2.	1128/3	ŠUMA			32	
3.	1356/2	PAŠNJAK			56	
4.	1357/1	KUĆA I DVORIŠTE			702	
5.	1357/4	LIVADA			32	
6.	1358/2	ORANICA			120	
7.	1360/2	GARAŽA I DVORIŠTE			190	
		UKUPNO:			1273	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1 SE - GA D.O.O. , LOVRAN, LOKVA 15		
2.1	Zaprimljeno 01.10.2024.g. pod brojem Z-24556/2024 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju čl. 90 ZZK, prijedloga vjerovnika od 01.10.2024., Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, od 30.rujna 2024.g. posl. br. St-415/24 zabilježuje se pokretanje postupka radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom SE - GA d. o. o., OIB: 93731497431, iz Lokva 15, 51415 Lovran koji postupak se vodi pod posl. br. St-415/24.	na 2 (1.1)
2.2	Zaprimljeno 28.11.2024.g. pod brojem Z-30045/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. ST-415/2024 28.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom SE - GA d.o.o. Lovran, OIB: 93731497431, iz Lokva 15, Lovran 51415.	na 2 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.02.2025.