

Slaven Runje dipl.ing.grad.REV
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
REV (Recognised European Valuer) Ovlašteni Evropski Procjenitelj
Split , Stepinčeva 14
mob.091-151-1612; e-mail:slaven.runje@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT – 27-02/25



Nekretnina: 7 motažnih kuća
Lokacija: Petrčane
Ulica V 2B, Petrčane
Naručitelj: Red white blue d.o.o. u stečaju
Obala dr.Franje Tuđmana 70, 23210 Turanj
Svrha : Utvrđenje tržišne vrijednosti
Datum : 10.02.2025.



NARUČITELJ: Red white blue d.o.o. u stečaju
Obala dr.Franje Tuđmana 70, 23210 Turanj

VLASNIK: prema upisu u registar

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

SAŽETAK

Nekretnina:	7 motažnih kuća
Adresa:	Ulica V 2B, Petrčane
Zemljišnoknjižni uložak:	-
ZK tijelo :	-
Zemljišnoknjižna čestica:	-
Katastarska čestica:	1945
Katastarska općina:	Petrčane
Namjena:	7 motažnih kuća
Datum pregleda građevine:	06.02.2025.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Mišljenja sam da :

Tržišna vrijednost 7 montažnih kućica procijenjuje u ukupnom iznosu :

107.500,00 €

Ili svaka pojedinačno u iznosu :

Kućica 1 i 2 - 33.773,36 €

Kućica 3 - 11.257,79 €

Kućica 4 - 16.886,68 €

Kućica 5 - 16.886,68 €

Kućica 6 - 15.198,01 €

Kućica 7 - 13.509,35 €

Napomena : u cijeni je 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**
- 10. Zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi
fotografije**

1. Imenovanje



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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/321
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-06

Zagreb, 30. listopada 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 Slavena Runje, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Alojzija Stepinca 14, OIB: 03375334786, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Slaven Runje, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Alojzija Stepinca 14, OIB: 03375334786, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 5. studenog 2024.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Slaven Runje, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinskih znanosti u Splitu, Sveučilišta u Splitu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, uvjerenje o zdravstvenoj sposobnosti, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-475/2020 od 4. studenog 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio 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



514|UPI710032401321|6

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

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s 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 Splitu 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. Slaven Runje, Split, Alojzija Stepinca 14
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401321|6



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Slaven Runje REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2027/1
Issued on: 01/06/2022
Valid until: 31/05/2027

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP). Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

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 (bruto)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/2022.

Napomene i ograde :

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

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni 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 Red white blue d.o.o. u stečaju, Obala dr.Franje Tuđmana 70, 23210 Turanj, izrađena je procjena vrijednosti nekretnine u naravi 7 motažnih kuća, koje se nalaze u "Petrčane Ulica V 2B, Petrčane"

Svrha izrade procjene vrijednosti nekretnine je utvrđenje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine
Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 06.02.2025.

Datum očevida: 6.2.2025
Datum kakvoće (čl.3.Pravilnika): 6.2.2025
Datum vrednovanja (čl.3.Praviln.): 6.2.2025

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.

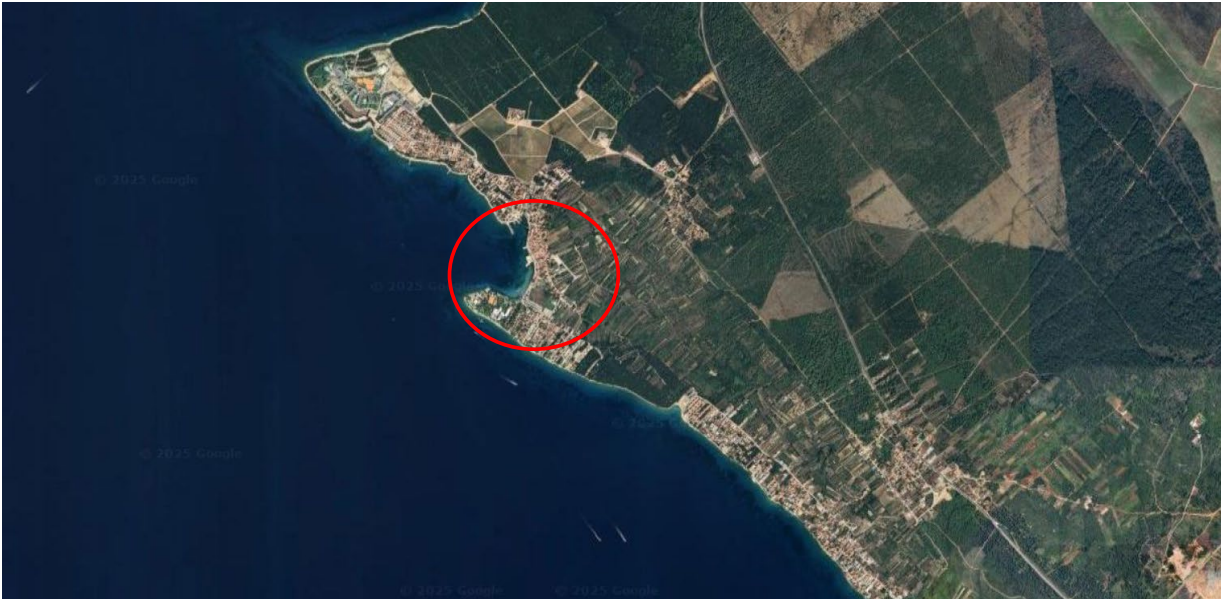
4. Rezultat očevida

Identifikacija nekretnine i lokacija

Z.K. izvadak: -
Katastarska općina: Petrčane
Zemljišnoknjižni uložak: -
Zemljišnoknjižna čestica: -
Katastarska čestica: 1945
Opis nekretnine: -
Površina zemljišta po z.k.: - m2
Površina zemljišta po katastru: - m2
Vlasnik: prema upisu u registar
Teret: -

MAKRO LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi u Petračanima, Ulica V 2B.



MIKRO LOKACIJA



Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata .

5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

ZEMLJIŠTE

Zemljište na kojem su postavljene predmetne montažne kućice u katastarskom operatu je označeno kao č.zem.1945 k.o.Petrčane

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 .

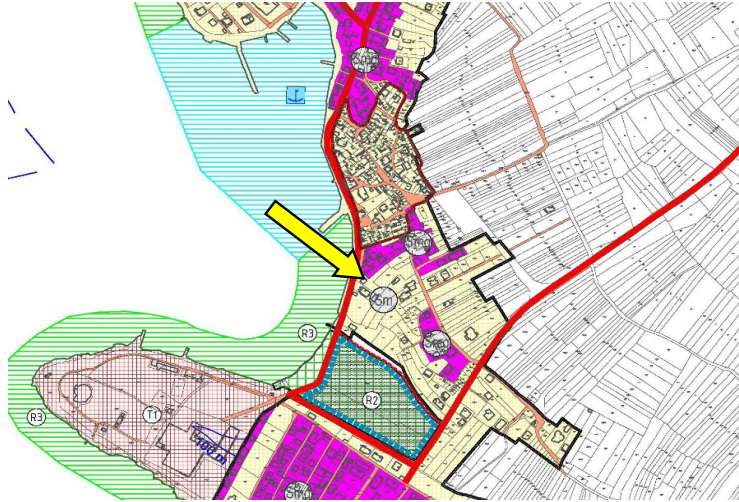
Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi odudarali od namjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

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 :	PETRČANE - GRAĐEVINSKO

Prostorno planski status lokacije



ZADARSKA ŽUPANIJA GRAD ZADAR	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZADRA - izmjene i dopune	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - PETRČANE	
Broj kartografskog prikaza: 4.3. A	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
Obilježje iz prostornog plana (skraćeno glatko): Glavnik Grada Zadra br. 06/18	Obilježje prostornog plana i funkcije plana (skraćeno glatko): Glavnik Grada Zadra br. 14/19.
Javna rasprava (datum objave): "Zadarski list" 08. 07. 2016	Javni uvid (održan od): od 16. 07. 2016 do 19. 08. 2016
Podat. tjela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Matko Segarić, dipl. ing. grad.
Suglasnost na plan prema članku 106. Zakona o prostornom uređenju ("Neslužbeni vjetar" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19); Broj suglasnosti: KASG-200-02/19-1/141, DPMROJ: 521-06-1-2-19-4, od 5.12.2019. godine	
Prema osobalozu koje je izradio plan: ELIŠIĆ PROJEKT d.o.o. POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA	
Podat. pravne osobe/kolice koje je izradio plan:	Odgovorna osoba: Željko Predovan, dipl. ing. arh.
Odgovorni voditelj: Željko Predovan, dipl. ing. arh.	
Svežica (im u izradi plana):	
1. Željko Predovan, dipl. ing. arh. 2. Stephen Tony Brčić, dipl. ing. upp. 3. Ivan Šušćević, dipl. ing. ei	
4. Jure Grbić, dipl. ing. grad. 5. Luka Predovan, bacc. ing. aedf. 6. Zlatko Adžić, grad. teh.	
Podat. predstavničkog tijela:	Pretpredst. predstavničkog tijela: Zvonimir Vrančić, dr. med.
Isloženost ili svog plana s izvedenim nacrtom:	Podat. sadržajnog tjela:

ZADARSKA ŽUPANIJA PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZADRA - izmjene i dopune 4. GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA PETRČANE

GRANICE:

	prostor ograničenja 1000 m pojas kopna
	prostor ograničenja 300 m pojas mora
	pojas kopna 100 m od obalne crte
	građevinsko područje - izgrađeni dio
	građevinsko područje - neizgrađeni dio
	jezgra naselja
	obuhvat obvezne izrade UPU-a

POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

	izgrađeni dio građevinskog područja
	neizgrađeni dio građevinskog područja
	stambena namjena
	- gusto izgrađeno
	- manja gustoća - posebni uvjeti

	glavne mjesne ceste
	ostale javne prometne površine

Luke otvorene za javni promet
lokalna luka

kupalište

POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE IZVAN NASELJA

	ugostiteljsko-turistička namjena
	T1 - hotel T2 - turističko naselje T3 - kamp
	gospodarska namjena - proizvodna
	P1 - prelazno industrijska, I2 - prelazno zanatstva
	sportsko-rekreativna namjena
	R1 - sportski, R2 - sportski rekreacija, R3 - rekreacija
	javna i društvena namjena
	D6 - sportsko-pastorski center
	grobje
	zona u funkciji groblja
	neuređeni dio građevinskog područja

Prema Ppu Grada Zadra, na e-stranicama općine vidljivo je da se predmetno zemljište nalazi u građevinskom području naselja.

MONTAŽNE KUĆICE

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 dotrajalo - puno vidljivih prodora vlage u zidovima i podovima

5.3. Iskaz izvedenih površina

Iskaz izvedenih površina napravljen je temeljem dostavljene mi dokumentacije .

Građevinska bruto površina (GBP)

		BP m2	koef	GBP m2
PRIZEMLJE	Kućica 1 i 2	71,20	1,00	71,20
	Kućica 3	35,60	1,00	35,60
	Kućica 4	35,60	1,00	35,60
	Kućica 5	35,60	1,00	35,60
	Kućica 6	35,60	1,00	35,60
	Kućica 7	35,60	1,00	35,60
	Svega :	249,20		249,20

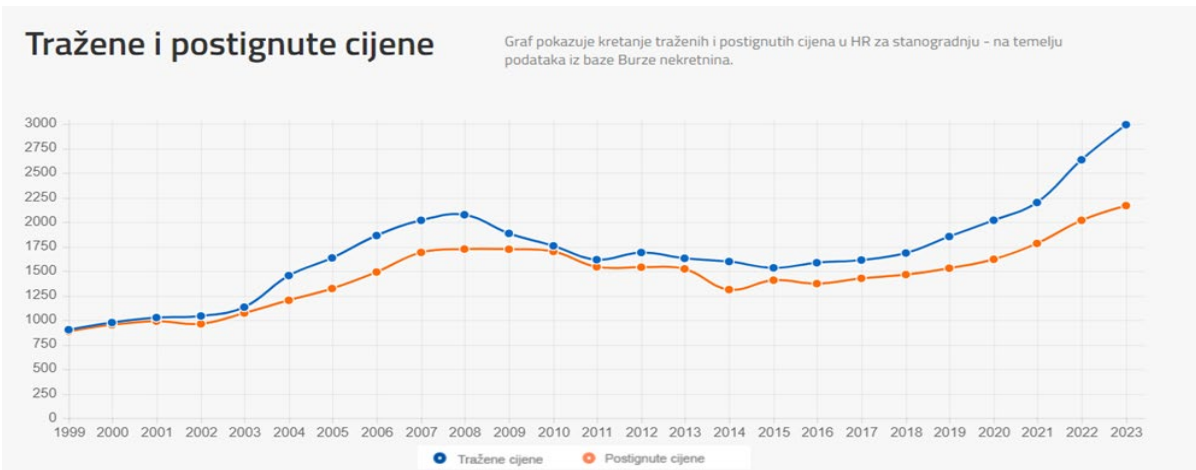
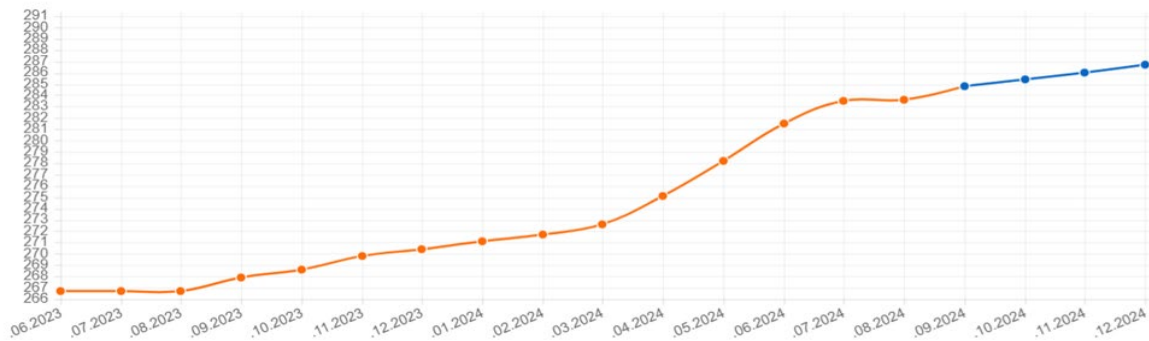
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Indeksi cijena nekretnina na području RH

Početak 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.



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 vrijednosti montažnih kućica utvrđena je temeljem dostavljenih mi podataka o kupnji predmetnih kućica .Ukupna cijena kupnje kućica je bila 2.486.306,60 Kn ili preračunato 329.989,59 Eur-a. za kućice i u Petračanima i u Sv.Filipu i Jakovu.To znači da je jedinična vrijednost m² u trenutku nabave kućice iznosila 879,57 Eu/m² kućice.

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 reproduksijskih 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

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 predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje 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 ukamaćivanjem 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

9.1. Međuvremensko izjednačenje

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES²⁾

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 Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,51
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,91
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,21
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,21
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,51
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,91
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,01
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,51
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,21
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,91
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,61
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	115,91
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,31
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,41
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	122,11
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,61
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,31
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,83	147,28	132,31
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,61
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,61
	Q4	170,11	145,65	174,85	193,94	160,87	146,11
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

		MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE		
		članak 6. i 7. Pravilnika		
Cijena	Datum sklapanja ugovora	Indeks na dan sklapanja ugovora	Indeks na dan vrednovanja	Međuvremenski izjednačena cijena
				Eur/m2
879,57	11.2017.	108,67	195,35	1581,15

9.2. Troškovi

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

NOVA VRIJEDNOST (NV)

Nova vrijednost - kućica 1 i 2-	71,20 m2	1581,15 Eur/m2	112.577,88
		Koeficijent dovršenosti	100%

Nova vrijednost - kućica 3 -	35,60 m2	1581,15 Eur/m2	56.288,94
		Koeficijent dovršenosti	100%

Nova vrijednost - kućica 4 -	35,60 m2	1581,15 Eur/m2	56.288,94
		Koeficijent dovršenosti	100%

Nova vrijednost - kućica 5 -	35,60 m2	1581,15 Eur/m2	56.288,94
		Koeficijent dovršenosti	100%

Nova vrijednost - kućica 6 -	35,60 m2	1581,15 Eur/m2	56.288,94
		Koeficijent dovršenosti	100%

Nova vrijednost - kućica 7-	35,60 m2	1581,15 Eur/m2	56.288,94
		Koeficijent dovršenosti	100%

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

9.3. Umanjenje vrijednosti zbog starosti

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
Odabir klasifikacije	1,0	3,0	4,0
		4,0	

Kućica 1 i 2

Starost građevine (G) - prosječno	2025	-	2017	god.	8
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	15
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	7
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):				%	53%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				30%	4,50
Zamjenska starost (OVK-OOVK)				god.	10,50
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)				%	70%
Umanjenje zbog oštećenja				%	0%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST - Kućica 1 i 2:					33.773,36

Kućica 3

Starost građevine (G) - prosječno	2025	-	2017	god.	8
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	15
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	7
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):				%	53%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				20%	3,00
Zamjenska starost (OVK-OOVK)				god.	12,00
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)				%	80%
Umanjenje zbog oštećenja				%	0%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST - Kućica 3:					11.257,79

Kućica 4

Starost građevine (G) - prosječno	2025	-	2017	god.	8
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	15
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	7
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):				%	53%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				30%	4,50
Zamjenska starost (OVK-OOVK)				god.	10,50
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)				%	70%
Umanjenje zbog oštećenja				%	0%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST - Kućica 4:					16.886,68

Kućica 5

Starost građevine (G) - prosječno	2025	-	2017	god.	8
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	15
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	7
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):				%	53%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				30%	4,50
Zamjenska starost (OVK-OOVK)				god.	10,50
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)				%	70%
Umanjenje zbog oštećenja				%	0%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST - Kućica 5:					16.886,68

Kućica 6

Starost građevine (G) - prosječno	2025	-	2017	god.	8
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	15
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	7
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):				%	53%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				30%	4,50
Zamjenska starost (OVK-OOVK)				god.	10,50
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)				%	70%
Umanjenje zbog oštećenja				%	10%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST - Kućica 6:					15.198,01

Kućica 7

Starost građevine (G) - prosječno	2025	-	2017	god.	8
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	15
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	7
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	5,0
Relativna starost (G/OVK):				%	53%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				30%	4,50
Zamjenska starost (OVK-OOVK)				god.	10,50
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)				%	70%
Umanjenje zbog oštećenja				%	20%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST - Kućica 7:					13.509,35

9.4. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

Koeficijent dovršenosti	€	-
Nova vrijednost - kućica 3 -	€	Eur/m2
OSTALI TROŠKOVI	€	-
TROŠKOVNA VRIJEDNOST - Kućica 1 i 2:	€	33.773,36
TROŠKOVNA VRIJEDNOST - Kućica 3:	€	11.257,79
TROŠKOVNA VRIJEDNOST - Kućica 4:	€	16.886,68
TROŠKOVNA VRIJEDNOST - Kućica 5:	€	16.886,68
TROŠKOVNA VRIJEDNOST - Kućica 6:	€	15.198,01
TROŠKOVNA VRIJEDNOST - Kućica 7:	€	13.509,35
PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	107.511,88

9.5. 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 izvode 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:

- umanjnje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- gospodarsko umanjnje 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	€	107.511,88
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
DODACI (nema)	0%	-
ODBICI (nema)	0%	-
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		107.511,88

10. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

7 montažnih kuća

na adresi: Ulica V 2B, Petřčane

z.k.uložak: -

z.k.č.: -

k.o.: Petřčane

utvrđeno je da se :

Tržišna vrijednost 7 montažnih kućica procijenjuje u ukupnom iznosu :

107.500,00 €

Ili svaka pojedinačno u iznosu :

Kućica 1 i 2 - **33.773,36 €**

Kućica 3 - **11.257,79 €**

Kućica 4 - **16.886,68 €**

Kućica 5 - **16.886,68 €**

Kućica 6 - **15.198,01 €**

Kućica 7 - **13.509,35 €**

Napomena : u cijeni je uključen Pdv

Datum : 10.02.2025.



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.grad.
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Datum : 10.02.2025.

12. Prilozi

FOTOGRAFIJE



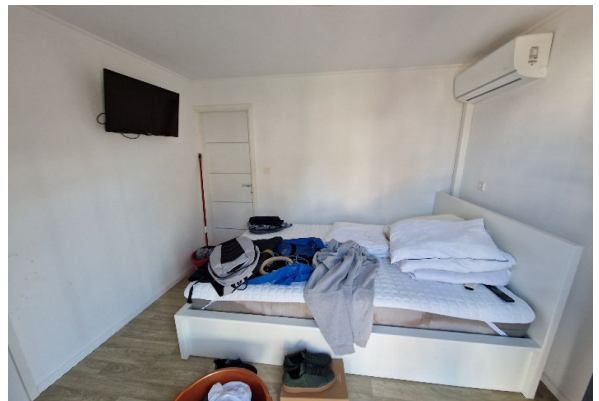
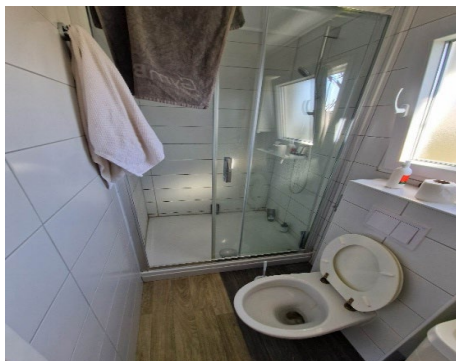
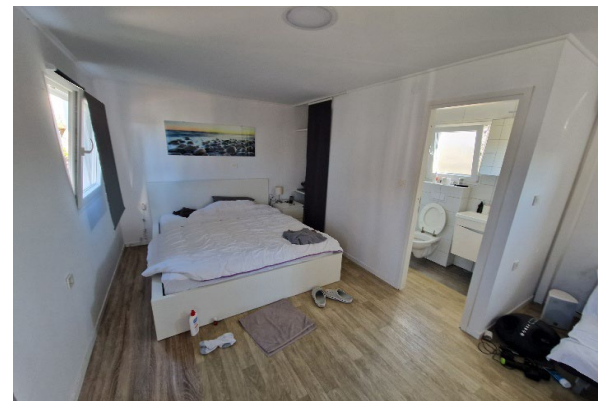
Kućica 1 i 2



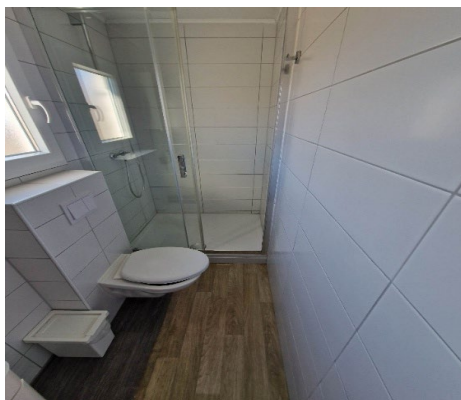
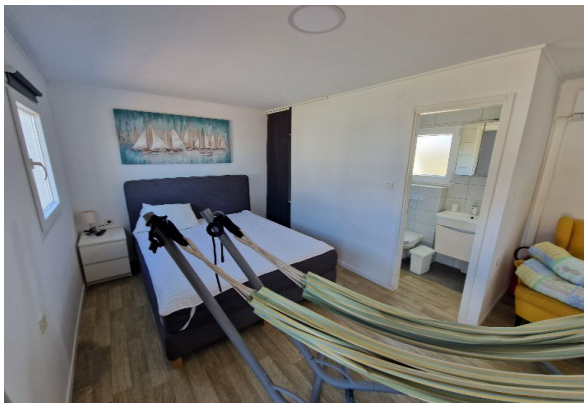
Kućica 3



Kućica 4



Kućica 5



Kućica 6



Kućica 7

