

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

Nekretnina : kuća Draga kbr. 1 u Vrbniku

Lokacija: Vrbnik, ul. Draga kbr. 1
z.k.č. br. 601/G, k. o. Vrbnik

ELABORAT



PROCJENE VRIJEDNOSTI

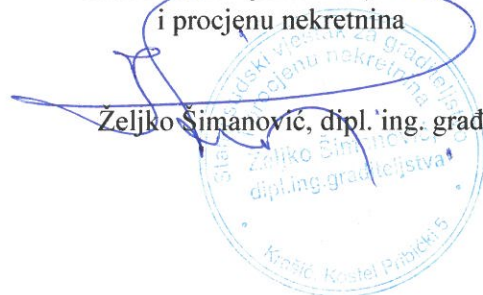
190.644,03 kn

25.358,29 €

Jastrebarsko, 13. 06. 2022. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Željko Šimanović, dipl. ing. grad.



SADRŽAJ: A / OPĆENITO

- rješenje o imenovanju

B / PROCJENA

1. Uvodni dio str. 3
2. Lokacija i opis nekretnine str. 4-5
3. Prilozi: iza str. 6
 - mikrosituacija
 - kopija katastarskog plana
 - vlasnički list
 - tlocrtna skica izmjere (suteren, prizemlje, kat)
 - fotosnimci
4. Procjena vrijednosti str. 8 - 13
 - a. Odabir metode procjene str. 7-8
 - b. Procjena nekretnine (troškovna metoda) str. 9-16
 - 4.2.1. zemljište
 - 4.2.2. vrijednost ovisna o ostalim troškovima
 - 4.2.3. priključci
 - 4.2.4. vanjsko uređenje
 - 4.2.5. građevinska vrijednost
 - 4.2.6. prometna vrijednost
5. Zaključno mišljenje str. 17



A/ OPĆENITO





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

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

RJEŠENJE

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

riješio je

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

Obrazloženje

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

Zahtjev je osnovan.

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

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



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

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

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

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:
02-02-2021
07:43:03

DN
CN=NIKOLA RAMUŠČAK
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2 6 4 974613034852315835380303527353158
L=VELIKA GORICA
OU=RAMUŠČAK
G=NIKOLA
QN=NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:

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

O tome obavijest:

1. Željko Šimanović
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana



Broj zapisa: eb2f6-c047b

Kontrolni broj: 06274-226d7-c2bea

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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



B/ PROCJENA



1. UVODNI DIO

Prema zahtjevu naručitelja „Stečajna masa iza LARIN STUDIO d.o.o. u stečaju“ (OIB: 47057046766) zastupanog po stečajnom upravitelju Josipu Dujmoviću predmet izrade ovog elaborata je procjena građevinske i prometne vrijednosti troetažnog apartmana ul. Draga kbr. 1 u Vrbniku.

etažnosti prizemle + 1. kat + 2. kat

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

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

Za vršenje procjene korišteni su slijedeći propisi i odluke:

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

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



2. LOKACIJA I OPIS NEKRETNINE

Nekretnina koja je predmet ove procjene je kuća ul. Draga kbr. 1 u Vrbniku s jednim troetažnim apartmanom. U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Krk, kuća je uknjižena u zemljišno knjižni uložak z. k. ul. broj 12701, k. o. Vrbnik kao kuća z.k.č. broj 601/G, k.o. Vrbnik.

Građevina

Građevina je sagrađena prije više od 80-tak godina.

Temelji građevine su trakasti betonski.

Zidovi građevine su kamene izvedbe.

Međukatne stropne konstrukcije su drveni grednici.

Krovište je s pokrovom od crijepa.

Limarija je pocinčana dotrajala.

Fasada građevine klasične je izvedbe primjerena vremenu gradnje.

Apartman

Kuća Draga kbr. 1 u Vrbniku sastoji se od tri etaže i to prizemlje + I-kat + II-kat + terasa iznad II kata.

U prizemlju se nalazi kuhinja s blagovaonom i sanitarni čvor.

Prvi kat je spavaći prostor i sastoji se od jedne prostorije.

Drugi kat je spavaći dio i sastoji se kao i prvi kat od jedne prostorije.

Iznad 2. kata je nenatkrivena terasa.

Sve etaže odnosno prostorije međusobno su povezane drvenim jednokrakim stubištem.

Zidovi - su neobrađeni



Stropovi – drveni grednici

Podovi – u prizemlju je dotrajala keramika, na 1. i 2. katu daščani pod postavljen direktno na drvene grednike bez toplinske i bez zvučne izolacije. Pod terase iznad 2. kata je puna cigla.

Stolarija – prozori su satrinski mali dvostruki dvokrilni. Unutarnja stolarija u prizemlju su vrata drvene izvedbe između blagovaone i sanitarnog čvora a na ostalim etažama unutarnje stolarije nema obzirom je u svakoj etaži po jedna prostorija.

Instalacije

Elektroinstalacija – samo instalacija za 1 rasvjetno tijelo u svakoj prostoriji s jednofaznom utičnicom u potpuno dotrajalom stanju.

Vodovodni i kanalizacioni razvod – priključen na gradsku kanalizaciju.

Grijanje – nije izvedeno.

Održavanje građevine - slabo

Neto korisna površina, bruto razvijena površina i bruto volumen

red. broj	Naziv prostorije	dim (m)	dim (m)	Površina m ²	koef.	NKP m ²
1	kuhinja i blagovaona u prizemlju	2,43	3,90	9,48	1	9,48
		2,50	1,50	3,75	1	3,75
2	sanitarni čvor u prizemlju	1,45	1,30	1,89	1	1,89
3	spavaća prostorija na 1. katu	3,90	4,00	15,60	1	15,60
4	ostava-spremište na 2. katu	3,90	4,00	15,60	1	15,60
5	terasa nenatkrivena iznad 2. kata	4,00	2,20	8,80	0,25	2,20
Ukupno:				55,11		48,51

Neto korisna površina NKP = 48,51 m²

Građevinska bruto površina GBP = NKP x 1,15 = 55,79 m²

Bruto volumen građevine BV = GBP x h = 55,79 x 2,5 = 139,47 m³



3. PRILOZI

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





MIKROSITUACIJA DRAGA 9 VRBNIK



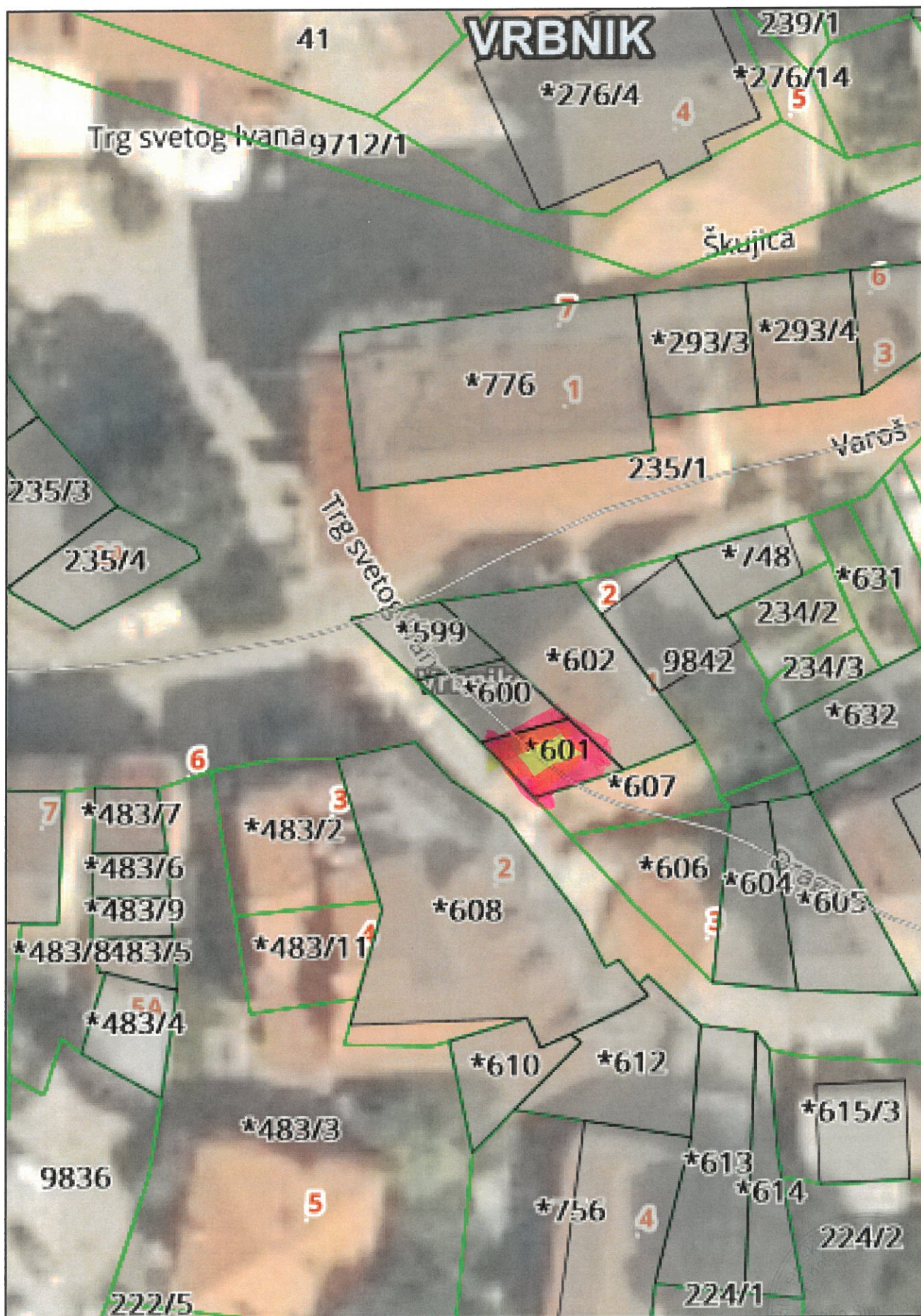
0 300m

geoportal.dgu.hr

Ispisano 17.06.2022

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA







REPUBLIKA HRVATSKA

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

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316059, VRBNIK

Broj ZK uložka: 12701

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17383/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	601/G	KUĆA				PRIPIS IZ G.T. 22 Z.K.UL. 218
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

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

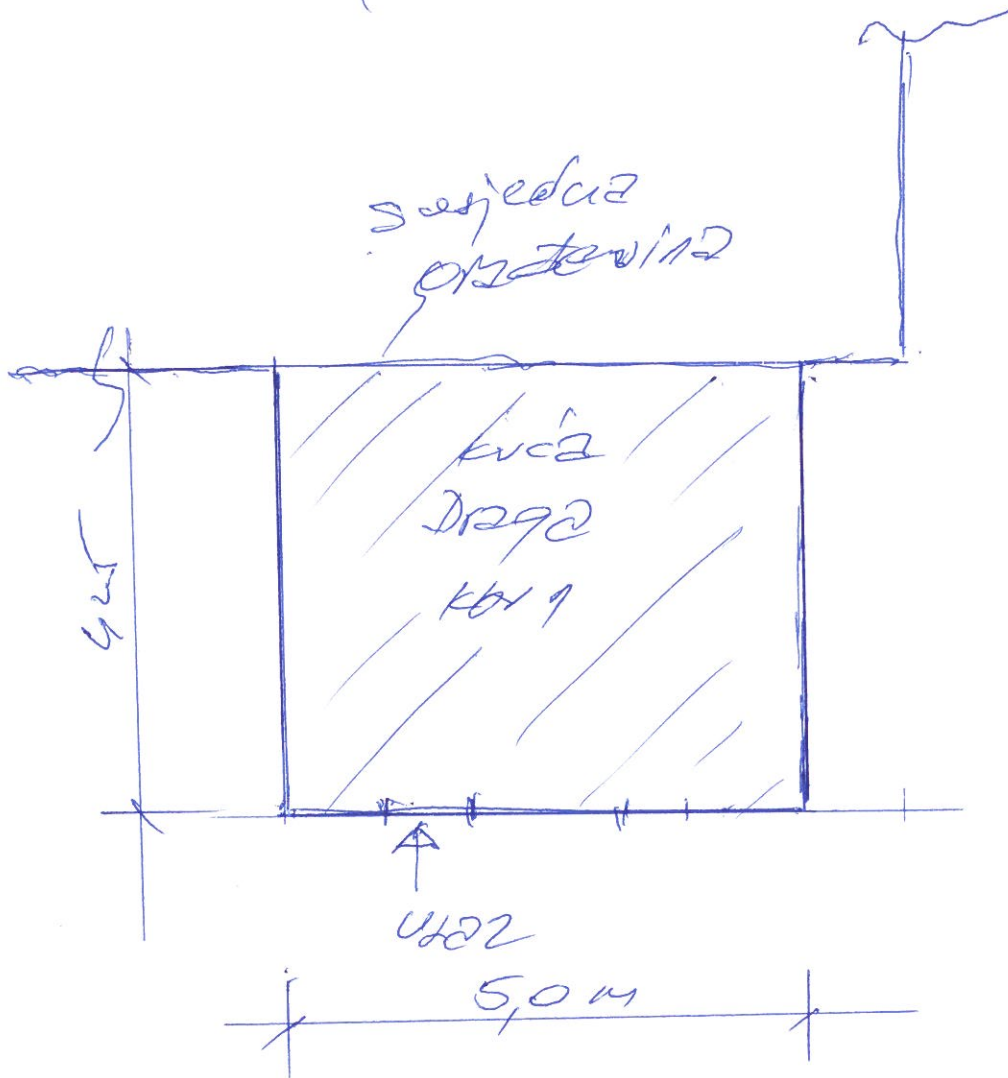
C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

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



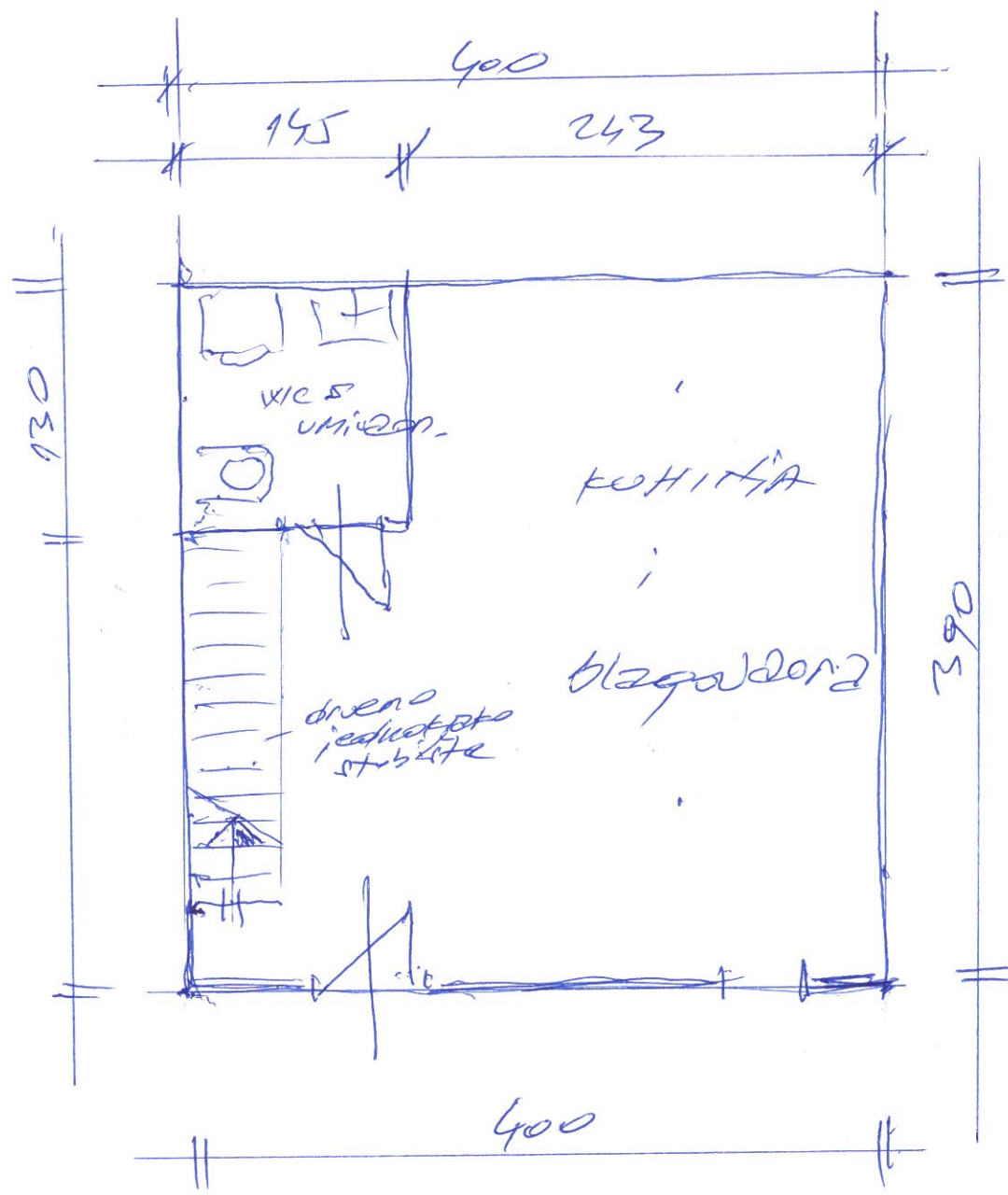
SITUACIONI PRIKAZ (STICA)



kuća Draga 1
u Urbiz



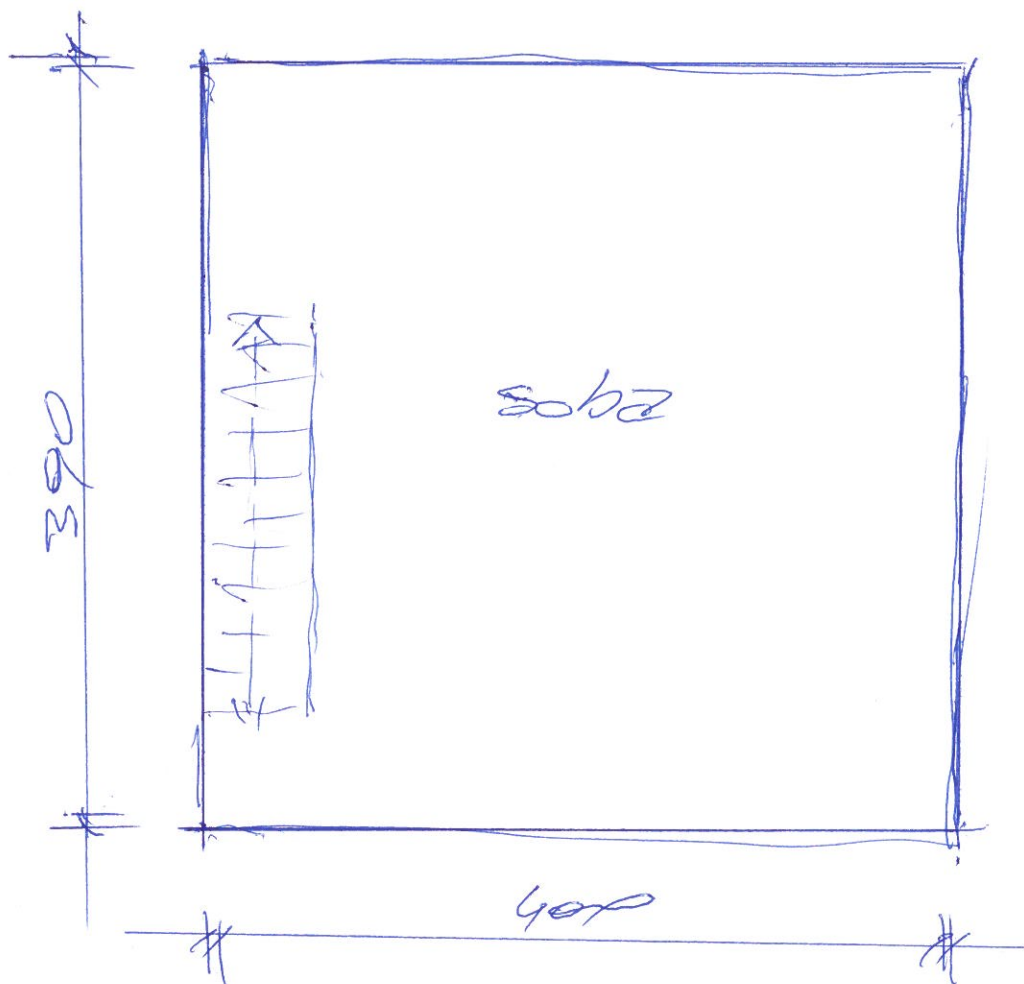
TLOCRT PRIZEMLJA
(skica izmjere)



Kuća DRAGA 161
u Vrbniku



ПРОЕКТ I И II КАТА
(СТИЦАЈЗУЈЕНЕ)



kuća Drago 1
u Vrbanju



kuća Draga 1 u Vrniku



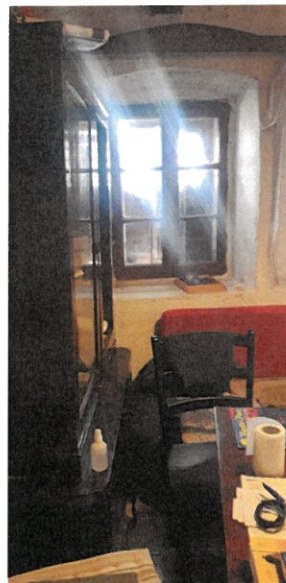
Pogled na kuću Draga 1, Vrnik



ulično pročelje



sanitarni čvor u prizemlju



prizemlje - blagovaona



Kuhinja s blagovaonom u prizemlju



kuća Draga 1 u Vrbniku



drvene stune na 1. Kat



soba na 1. katu



stubište na 2. Kat



spavaći diona 2. Katu



2. kat



kuća Draga 1 u Vrbniku



Izlaz na terasu iznad 2. Kata



nenatkrivena terasa iznad 2. Kata



4. PROCJENA VRIJEDNOSTI

4.1. ODABIR METODE PROCJENE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

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

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s nekretninom koja se procjenjuje pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

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

PRIHODOVNA METODA

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

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

TROŠKOVNA METODA

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

U konkretnom slučaju predmetna nekretnina predstavlja gotovo neuređeni troetažni apartman. Za uređenje apartmana koji iziskuje relativno visok trošak ulaganja, pa za takovu vrst nekretnine nije moguće koristiti ni poredbenu ni prihodovnu metodu procjene vrijednosti nekretnine, već jedino troškovnu metodu procjene vrijednosti.

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



4.2. PROCJENA NEKRETNINE /troškovna metoda procjene/

4.2.1. ZEMLJIŠTE (procjena zemljišta poredbenom metodom)

Vrijednost zemljišta označenog k.č.br. 601/G, k. o. Vrbnik, dobit će se kao umnožak površine zemljišta i cijene 1 m² zemljišta ostvarene u slobodnom prometu za navedeno područje.

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

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

POREDBENO ZEMLJIŠTE PREMA PODACIMA O IZVRŠENOJ KUPOPRODAJI (e-nekretnine)

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

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	781104
Datum pregleda	15.6.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3185279
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	8,00
Vrijednost nekretnine (KN)	3.035,05
Datum ugovora	27.04.2015
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VRBNIK - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

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

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

POREZI:

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



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

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

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

POREZI:

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

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



Izračun prometne vrijednosti zemljišta

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

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

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

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

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



korigirana cijena (Eur/m ²)		632,50			
Zemljište	Jedinična cijena (kn/m ²)	Površina (m ²)	Koeficijent prilagodbe	Koeficijent tržišta (ponuda i potražnja)	
građevinsko	550,00	22	1,15	1,00	
UKUPNO VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)			13.915,00 kn		
			1.850,89 €		

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

Prema tabelarnom izračunu vrijednosti predmetno građevinsko zemljište k.č.br. 601/G, k. o. Krk procjenjuje se na iznos od **13.915,00 kn** odnosno na iznos od **1.850,89 Eur-a**.

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

4.2.2.1. Nuzgredni troškovi

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

$$T \text{ nuzg. trošk.} = 304.272,00 \text{ kn} \times 5 \% = 15.213,60 \text{ kn}$$

4.2.2.2. Komunalni doprinos

Red. Broj	GRADEVINA	BRUTO VOLUM. m ³	cijena kom. doprinosa po m ³ volumena građevine (kn)	cijena vodnog doprinosa po m ³ volumena građevine (kn)	VRIJEDNOST KOMUN. DOP. (kn)	VRIJEDNOST VODNOG DOP. (kn)	UKUPNA VRIJEDNOST DOPRINOSA (kn)
1	stambena građevina	139,67	110,00	7,50	15.363,70	1.047,53	16.411,23
REKAPITULACIJA:		139,67			15.363,70	1.047,53	16.411,23

4.2.3. PRIKLJUČCI

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

4.2.4. VANJSKO UREĐENJE

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



4.2.5. GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

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

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

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

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

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

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

Cijena izgradnje obiteljske kuće ovisi o vrsti materijala, konstrukciji, transportu na gradilištu i tipu kuće (prizemnica, katnica, kaskadna ili razvedena).

Prizemne kuće u pravilu imaju najveću cijenu, jer im se obračunavaju svi zemljani radovi, temelji i krovnište na malu površinu.

Kod kuće na kat svi navedeni radovi se obračunavaju na kompletnu površinu (prizemlje + kat), tako da se umanjuje cijena bruto površine. Najveće povećanje cijene po bruto površini odnosi se na podrum i tip krovništa (ravno, jednostrano, dvostrano ili četverostrano, razvedeno na više razina, s kućicama).

Ukratko, gradnja kuće može koštati od 200-tinjak eura po kvadratu za niski rohbau do 650 eura po kvadratu za objekt spreman na useljenje (bez namještaja).

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

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



IZRAČUN GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI (troškovnom metodom)

$SGv = NGv - U = Jc \times Pk \times Fi (1-U)$ sadašnja građevinska vrijednost

Jc = jedinica cijena

Pk = neto korisna površina.

NKP (neto korisna površina građevine)

Starost građevine " n "

Vjerojatni vijek trajanja građevine " N "

Redni broj	VRSTA RADOVA	postotak učešća pojedinih sklopova građevine u odnosu na kompletno izgrađenu građevinu i jed. cijene sklopova građevine po m2		Nkp	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST
		%	kn/m2		
1.	konstrukcija	50,00%	3.000,00	50,71	152.136,00
2.	obrtnički radovi	17,00%	1.020,00	50,71	51.726,24
3.	završni radovi	16,00%	960,00	50,71	48.683,52
4.	instalacije	17,00%	1.020,00	50,71	51.726,24
Ukupno:		100,00%	6.000,00		304.272,00

VRSTA GRAĐEVINE	VRIJEDNOST s novom građ. vrijed. građevina
4.1. ZEMLJIŠTE z.k.č. 601/G ; k.o. Vrbnik 22 m2	13.915,00
4.2. OSTALI TROŠKOVI	55.624,83
nuzgredni troškovi 5% od građ. vrij.	15.213,60
komunalni i vodni doprinos	16.411,23
vrijednost priključaka i kanal. s proč.	24.000,00
4.2. VANJSKO UREĐENJE	0,00
4.4. GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST	304.272,00
Stvarna vrijednost :	kn
	373.811,83
	EUR
	49.509,30



4.2.6. PROMETNA - TRŽNA VRIJEDNOST (troškovna metoda)

FAKTORA KORIŠTENJA Fk

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

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

Iz tabele s predvidivim ostatkom vijeka korištenja

OOVK =	51%
---------------	-----



IZRAČUN PROMETNE VRIJEDNOSTI (troškovna metoda)

$$P_{vrij} = (G_v - U) * \text{koef prilagodbe}$$

G_v - Građevinska vrijednost

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

IZRAČUN SMANJENJA VRIJEDNOSTI PRIMJENOM FAKTORA KORIŠTENJA **F_k**

Godina procjene	2022.	
Godina izgradnje	1938	
Starost zgrade G	84	god.
OVK (održivi vijekkorištenja)	100	god.
Relativna sarost zgrade (Rs = G/OVK)	84%	
OOVK (ostatak održivog vijeka korištenja)	51%	
FK matrica (prilog 10 Pravilnika)	2,0	
A - lokacija / tržište	2	
B - zgrada općenito	2	
C - stanje zgrade	2	
OOVK (ostatak održivog vijeka korištenja)	51	god.
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	49	
Linearni otpis (OVK-OOVK) / OVK	-49%	
	-183.167,79	
Preostala vrijednost:	190.644,03 kn	
	25.358,29 €	
koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika	1,0	
PROMETNA VRIJEDNOOST	190.644,03 kn	
	25.358,29 €	

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

1 EUR : 1 kn = 1 : 7,518016

teč. lista HNB-a br. 113 od 10.06.2022.



5. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE

Prometna odnosno tržišna vrijednost nekretnine z.k.č.br. *601/G, k. o. Vrbnik – kuća Draga 1 u Vrbniku, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Krk, uknjiženim u zemljišno knjižni uložak broj z.k.ul. 12701, k. o. Vrbnik, procjenjuje se na iznos od **190.644,03 kn** odnosno na iznos od **25.358,29 Eur-a.**

Jastrebarsko, 13. 06. 2022. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Željko Šimanović, dipl. ing. građ.

