



Mario Kalmeta, dipl.ing.građ., Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina

Ulica Denisa Bajla 37, 23 000 Zadar

Tel/fax: 023 31 56 75 Mob: 098 44 93 21

e-mail: partnerdoo@inet.hr

PROCJEMENI ELABORAT

BROJ ELABORATA: 27-10/23



Vrsta nekretnine:	STAMBENA ZGRADA (NEDOVRSENA) I ZEMLJIŠTE
Broj zemljišta ZK č.:	3061/12 k.o. Preko
Broj ZK ulošak:	1569
Katastarska čestica:	9434 k.o. Preko
Predmet procjene/površina:	UKUPNA POVRŠINA KATASTARSKE ČESTICE 815 m² STAMBENA ZGRADA UKUPNE BRUTO POVRŠINE 89,71 m²
Lokacija/adresa:	Zadarska županija, Otok Ugljan, Općina Preko Naselje Preko, Preko, Cesta Hrvatskih branitelja kbr.3
Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Naručitelj:	MB BIO ENERGIJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 09506734669, MEĐIMURSKA ULICA 28, 42000 VARAŽDIN
Datum vrednovanja:	16.10.2023.
Tržišna vrijednost:	36.300,00 EUR (vrijednost 1/2 = 18.150,00 EUR)
Procjenitelj:	Mario Kalmeta, dipl.ing.građ. Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina

Zadar, 16. listopada 2023. godine

SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:

1. NASLOVNICA
2. IMENOVANJE
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
4. ZADATAK
5. PODACI S OČEVIDA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
8. PRIBAVLJENI PODACI
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN
12. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE
13. PRILOG

2. IMENOVANJE



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Ured predsjednika suda
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

Poslovni broj: 4. Su-373/20-5
Zadar, 15. prosinca 2020.

RJEŠENJE

Na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016, 67/2018 i 126/2019), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/2014, 123/2015, 29/2016 i 61/2019) predsjednik Županijskog suda u Zadru Željko Đerđ

r i j e š i o j e

1. Mario Kalmeta, dipl. ing. građ. iz Zadra, Denisa Bajla 37, OIB: 60872089857, rođen 13. kolovoza 1966. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 15. prosinca 2020. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Mario Kalmeta, dipl. ing. građ. podnio je 2. studenoga 2020. zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina. Uz zahtjev je priložio: preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su: 564/16 od 14. prosinca 2016., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrda o radnom odnosu, potvrdnice o stručnom usavršavanju, policia Adriatic osiguranja d.d., broj: OV 0681009814, te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 564/16 utvrđeno je da Mario Kalmeta, dipl. ing. građ. iz Zadra imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina s danom 14. prosinca 2016. na rok od četiri godine.

Potvrdom o zaposlenju koju je izdao Partner d.o.o. Zadar, potvrđuje se da je Mario Kalmeta zaposlen u istom na radnom mjestu direktora od 2008. na neodređeno vrijeme.

Dostavljenom policom Adriatic osiguranja d.d., broj: OV 0681009814, utvrđeno je da je osiguranik Mario Kalmeta osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 18. siječnja 2020. do 18. siječnja 2021. na iznos od 200.000,00 kn.

Ne postoje zapreke za prijam u državnu službu što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane člancima 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.



Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Županijskog suda u Zadru u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Dostaviti:

1. Mario Kalmeta, dipl. ing. građ., Zadar, Denisa Bajla 37,
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru,
4. Arhiva.

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa sljedećim pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina te javno dostupnim podacima na službenim web stranicama:

PROPISI O VLASNIŠTVU:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima-pročišćen tekst ("NN" br. 81/2015)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("NN" br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

GRADITELJSKI PROPISI:

- Zakon o prostornom uređenju ("NN" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji ("NN" br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definicija i proračun ploštine i prostora

PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (ZPVN) ("NN" br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("NN" br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("NN" br. 68/20)

JAVNO DOSTUPNI PODACI:

- Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)
- Prostorni plan uređenje Općine Preko – IV. Izmjene i dopune, ("Službeni glasnik Općine Preko" broj 04/05., 04/07., 06/10. - ispr., 02/12., 07/12. - ispr., 1/19., 1/23., 3/23-ispr.)
- Odluka o komunalnom doprinosu Općine Preko
- Uredba o visini vodnog doprinosa ("NN" br. 83/2015)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH na internetskoj stranici www.dzs.hr
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" (Institut građevinarstva Hrvatske)
- Internetska aplikacija "eNekretnine" na internetskoj stranici www.ispu.mgipu.hr
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir Ž., Majčica B. (Zagreb 2016, DGIZ)

Napomena:

Predmet ovog Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nije predložena cjelokupna originalna dokumentacija, te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, ISPU e-nekretnine, grafički izvod iz PPU-a,...). Pretpostavka procjene je vjerodostojnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnine izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine i ne može se koristiti u druge svrhe. Iskazana procijenjena vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni.

4. ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja dobiven je zadatak za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine: nekretnina oznake k.č.br. 9343 k.o. Preko (ZK č. 3061/12 k.o. Preko), upisano u ZK ul. 1569 k.o. Preko, u naravi stambena zgrada (nezavršena) i zemljište.

Svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine.

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine.

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

Dan vrednovanja: 16.10.2023.

Dan kakvoće: 16.10.2023.

OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE:

U naravi procjenjivana nekretnina k.č.br. 9343 k.o. Preko (ZK č. 3061/12 k.o. Preko) je izgrađena građevna čestica na kojoj se nalazi stambena zgrada (nezavršena) i zemljište. Prema podacima iz ZK ukupna površina parcele iznosi 815 m².

Predmetna građevina je ozakonjena kao nedovršena, samostojeća, stambena, jednostavna zgrada kosog dvostrešnog krovišta, maksimalne visine zgrade (visina vijenca) 5,67 m u maksimalnim tlocrtnim dimenzijama 7,80 m x 7,02 m, koja se sastoji od prizemlja i kata (P+1) u kojoj se nalazi jedna stambena jedinica, izgrađena na k.č.br. 9343 k.o. Preko.

Zgrada je izgrađena u Preku na otoku Ugljanu kao individualna stambena katnica (nedovršena). Namjena je povremeno stanovanje. Nalazi se izvan građevinskog područja.

U prizemlju zgrade koje je nedovršeno smješteni su ljetna kuhinja i garaža.

Na prvom katu je smještena montažna "Tipska kuća Krivaja" za povremeno stanovanje, izvedena od prefabriciranih građevinskih elemenata, koja se duže vrijeme ne koristi.

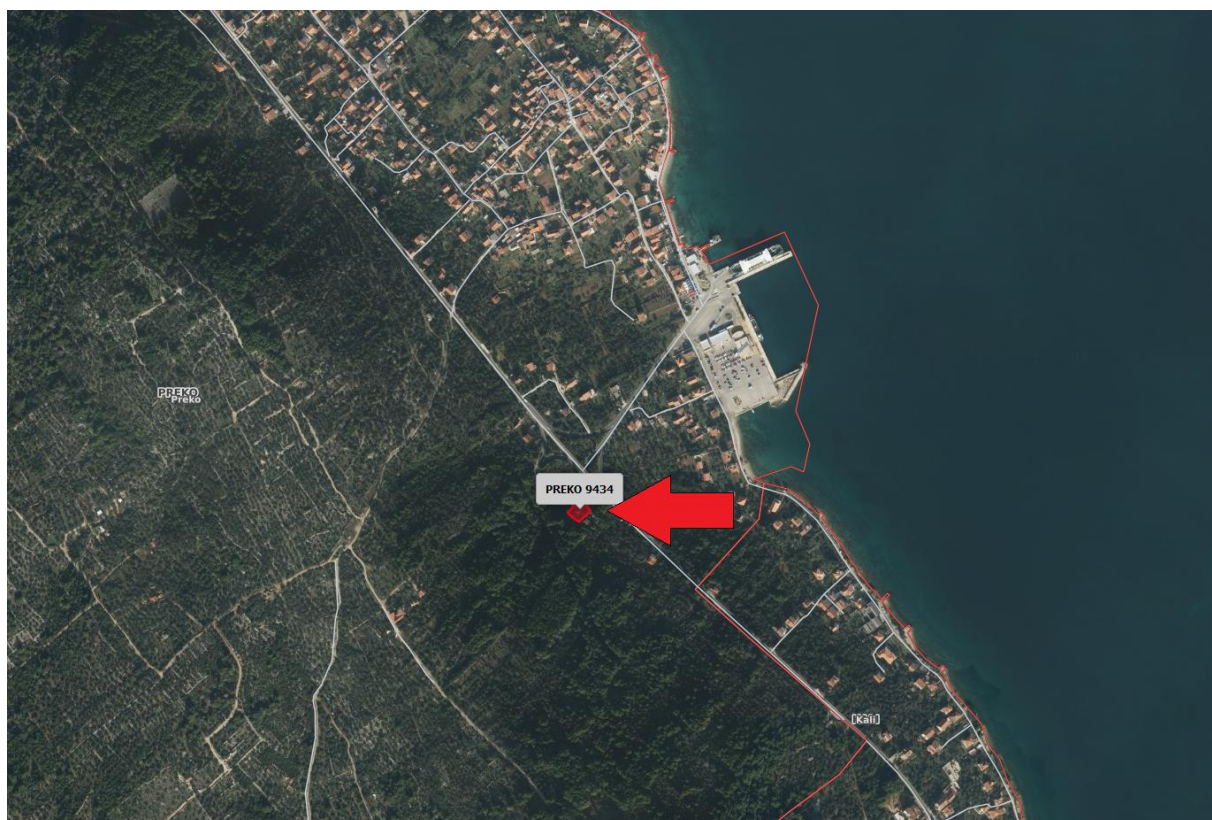
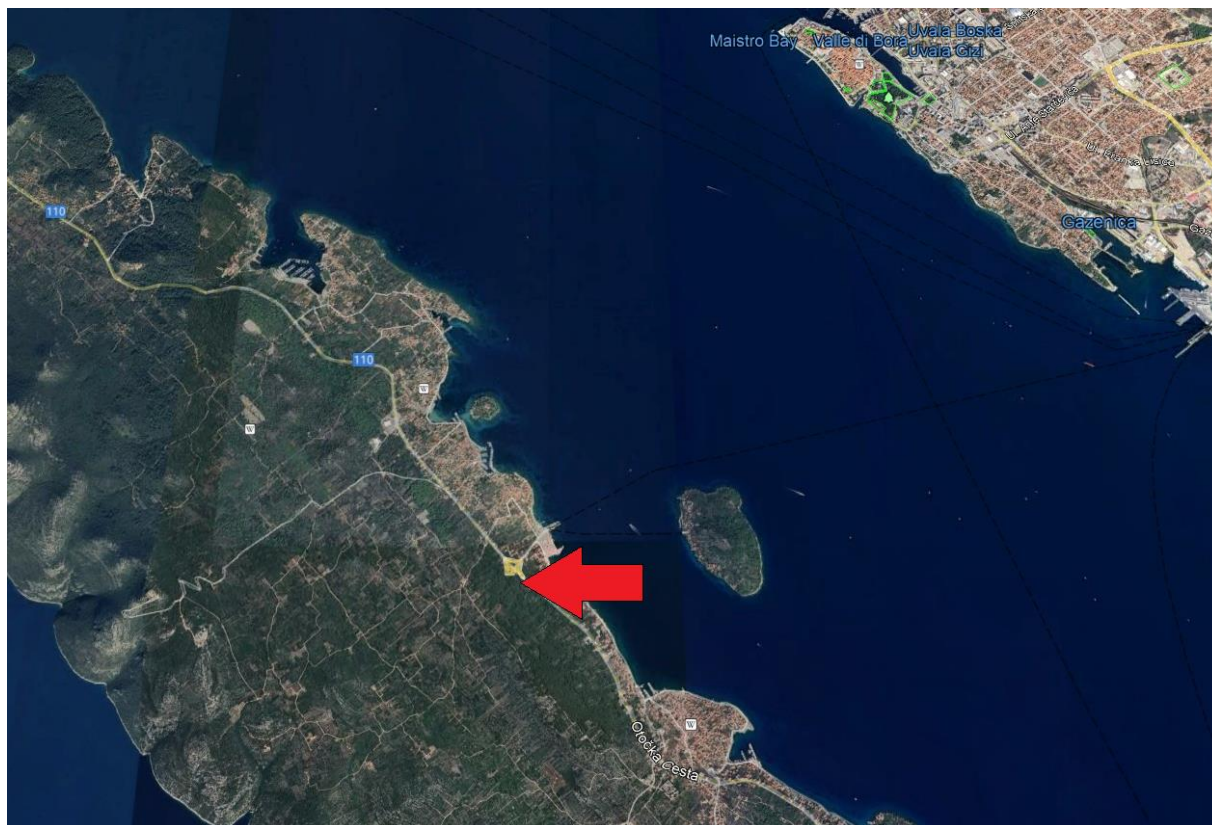
Krov je izveden od drvene građe, dvostrešni, sa pokrovom od crijepa.

Parcela nema pristup na javnu prometnu površinu.

Pristup zgradi moguć je sa javne prometne površine-Cesta Hrvatskih branitelja sa sjeveroistočne strane, te dalje uskom pješačkom stazom preko susjednih čestica.

4.1. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE, KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Lokacija/adresa nekretnine: **Zadarska županija, Otok Ugljan, Općina Preko
Naselje Preko, Cesta Hrvatskih branitelja kbr.3**



POLOŽAJ I LOKACIJA:

Položaj promatranog zemljišta je u Zadarskoj županiji, na otoku Ugljanu, u Općini Preko, k.o. Preko. Općina Preko pripada Zadarskoj županiji. Položajno zauzima oko dvije trećine sjeverozapadnog djela otoka Ugljana, nastanjene otoke Rivanj i Sestrunj, te nenastanjene otočiće Tri Sestrice, Mali i Veliki Paranak i otok Idula. Sastoji se od sljedećih naseljenih mjesta: Preko, Poljana, Sutomišćica, Mali Lukoran, Lukoran, Ugljan sa zaseocima: Čeprljanda, Lučino selo, Batalaža, Sušica, Gornje selo, Muline, Guduće, Ljoka, Šegići, Fortaščina, Strihine, Ivanac i Saraga; te naselja Rivanj na otoku Rivnju, Sestrunj na otoku Sestrunju i Ošljak na otoku Ošljaku.

Naselje Preko je centralno naselje Općine, prometno i administrativno središte otoka Ugljana, a od županijskog središta grada Zadra udaljeno je oko 2,5 nautičke milje. Prema popisu stanovništva iz 2011. općina Preko ima 3.805 stanovnika, od čega u naselju Preko živi 1.286 stanovnika.

Tržišno su atraktivnije zone bliže moru i obali.

LOKACIJA

Mikrolokacija promatranog zemljišta je u naselju Preko, izvan građevinskog područja, zapadno od državne ceste DC110 na raskrižju ceste u dvije razine, unutar pojasa mora širine 300 m od obalne crte. Pristup predmetnoj lokaciji moguć sa javne prometne površine-Cesta Hrvatskih branitelja sa sjeveroistočne strane, te dalje uskom pješačkom stazom preko susjednih čestica.

U okolici dominiraju jedna slična zgrada i neizgrađena zemljišta obrasla niskim i visokim raslinjem.

Prilaz sa javno prometne površine:

Parcela nema pristup na javnu prometnu površinu.



4.2. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Općine Preko sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Općine Preko.

Na području Općine Preko utvrđene su sljedeća područja zone za plaćanje komunalnog doprinosa:

I zona – naselja Preko, Poljana, Sutomišćica, Mali Lukoran, Veli Lukoran i Ugljan (komunalni doprinos iznosi 90,00 kn/m³)

II zona – naselja Ošljak, Rivanj, Sestrunj i zaseok Turkija u mjestu Lukoran (komunalni doprinos iznosi 60,00 kn/m³)

Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Općine Preko promatrano zemljište u k.o. Preko je smješteno u I zoni obračuna komunalnog doprinosa.

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa za predmetnu zonu, prema Odluci o komunalnom doprinosu iznosi: $J_c = 90,00 \text{ kn/m}^3$ BO (11,95 EUR/m³).

4.3. VODNI DOPRINOS

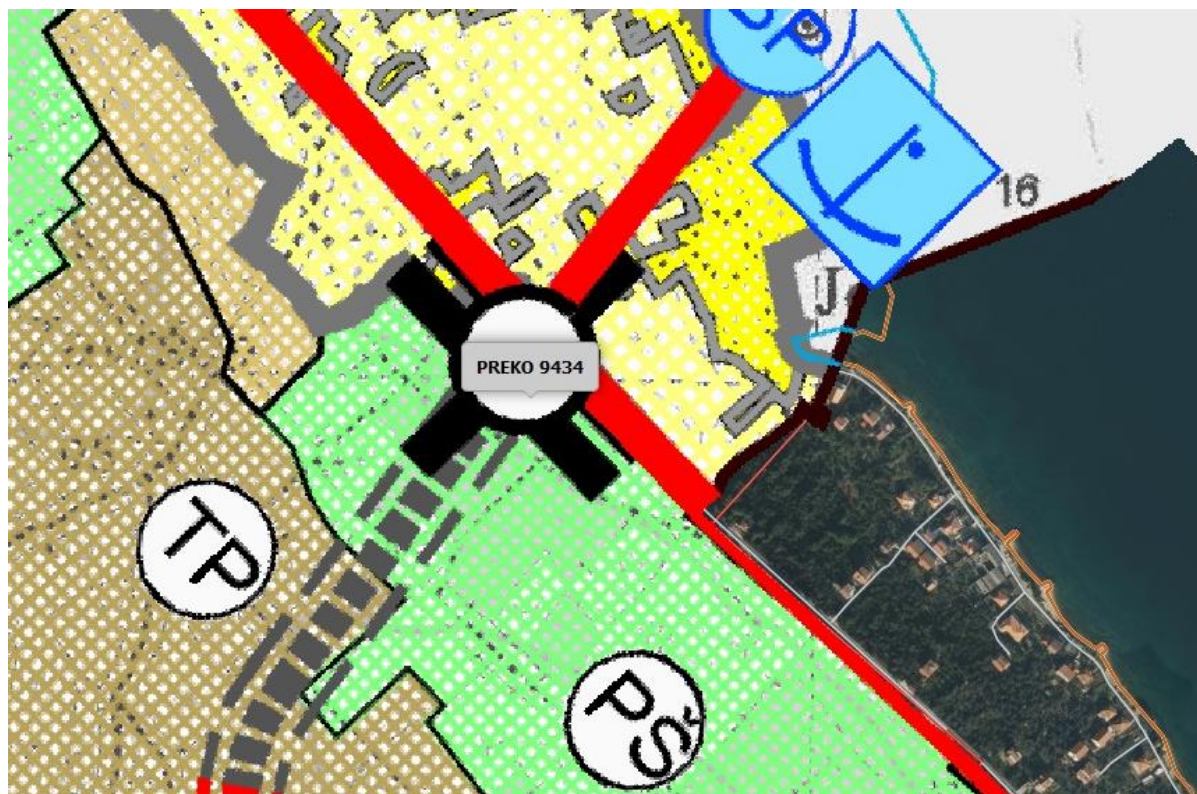
Jedinična vrijednosti vodnog doprinosa za Zonu A, za Obiteljske kuće do 400 m², iznosi:

Jedinična cijena vodnog doprinosa $J_c = 8,44 \text{ kn/m}^3$ BO (1,12 EUR/m³).








4.4. PROSTORNO PLANSKA IDENTIFIKACIJA

Zemljište oznake k.č.br. 9343 k.o. Preko (ZK č. 3061/12 k.o. Preko) se na dan vrednovanja nalazi u obuhvatu Prostornog plana uređenja Općine Preko - IV. Izmjene i dopune, ("Službeni glasnik Općine Preko" broj 04/05., 04/07., 06/10. - ispr., 02/12., 07/12. - ispr., 1/19., 1/23., 3/23-ispr.)

KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA/POVRŠINA



ZAHVAT U PROSTORU IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

-  SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - REKREACIJA (PLAN.)
-  TURISTIČKI PUNKT
-  REKREACIJSKI KORIDOR ("zip line")
-  VRIJEDNO OBRADIVO TLO
-  OSTALA OBRADIVA TLA
-  OSTALO POLJOPRIV. TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
-  MARIKULTURA: ZONA OGRANIČENOG OBLIKA MARIKULTURE (Z3) (POTENCIJALNE LOKACIJE)

CESTOVNI PROMET

-  RASKRIŽJE CESTA U DVIJE RAZINE

Zemljište oznake k.č.br. 9343 k.o. Preko (ZK č. 3061/12 k.o. Preko) se na dan vrednovanja nalazi izvan građevinskog područja naselja, u zoni ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište.

NAPOMENA:

Na zemljištu je Rješenjem o izvedenom stanju ozakonjena nedovršena stambena zgrada te se smatra da je dio zemljišta ispod objekta promijenio uporabno svojstvo u stambenu namjenu.

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Na temelju provedenog očevida na licu mjesta identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, konfiguracija zemljišta, uređenje okoliša te sve ostale odlučne činjenice. Zbog zemljišta obraslo gustim niskim i visokim raslinjem nije bio moguć pristup na 1.kat objekta.

U naravi procjenjivana nekretnina k.č.br. 9343 k.o. Preko (ZK č. 3061/12 k.o. Preko) je izgrađena građevna čestica na kojoj se nalazi stambena zgrada (nezavršena) i zemljište. Prema podacima iz ZK ukupna površina parcele iznosi 815 m².

Predmetna građevina je ozakonjena kao nedovršena, samostojeća, stambena, jednostavna zgrada kosog dvostrešnog krovišta, maksimalne visine zgrade (visina vijenca) 5,67 m u maksimalnim tlocrtnim dimenzijama 7,80 m x 7,02 m, koja se sastoji od prizemlja i kata (P+1) u kojoj se nalazi jedna stambena jedinica, izgrađena na k.č.br. 9343 k.o. Preko.

Zgrada je izgrađena u Preku na otoku Ugljanu kao individualna stambena katnica (nedovršena). Namjena je povremeno stanovanje. Nalazi se izvan građevinskog područja.

U prizemlju zgrade koje je nedovršeno smješteni su ljetna kuhinja i garaža.

Na prvom katu je smještena montažna "Tipska kuća Krivaja" za povremeno stanovanje, izvedena od prefabriciranih građevinskih elemenata, koja se duže vrijeme ne koristi.

Krov je izveden od drvene građe, dvostrešni, sa pokrovom od crijepa.

Parcela nema pristup na javnu prometnu površinu.

Pristup zgradi moguć je sa javne prometne površine-Cesta Hrvatskih branitelja sa sjeveroistočne strane, te dalje uskom pješačkom stazom preko susjednih čestica.

5.2. FOTODOKUMENTACIJA NEKRETNINE

Tijekom očevida načinjena je fotodokumentacija s priloženim karakterističnim fotografijama.



Sl.br. 1



Sl.br. 2



Sl.br. 3



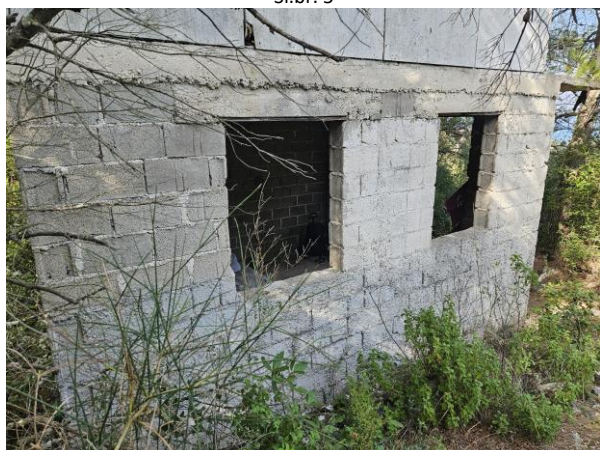
Sl.br. 4



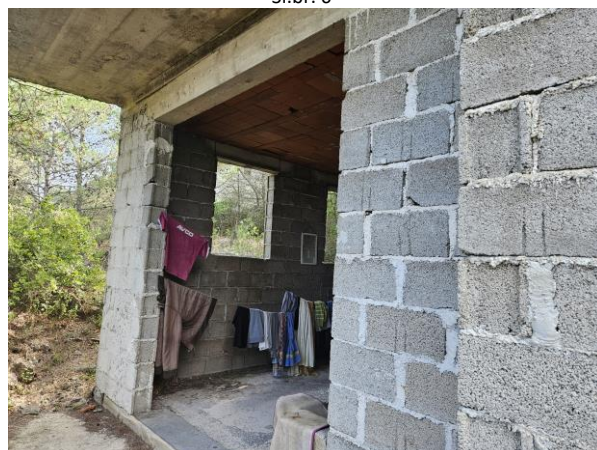
Sl.br. 5



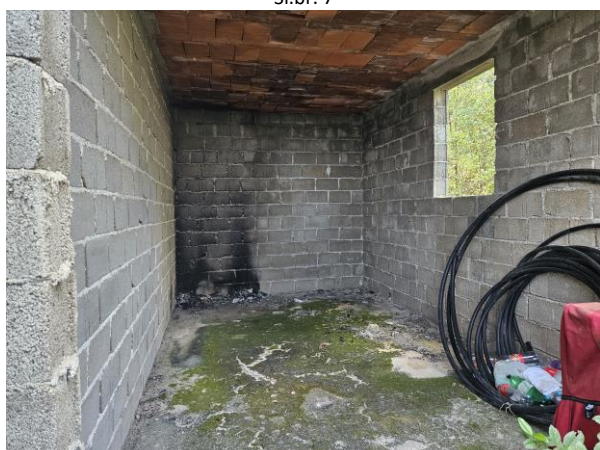
Sl.br. 6



Sl.br. 7



Sl.br. 8



Sl.br. 9



Sl.br. 10

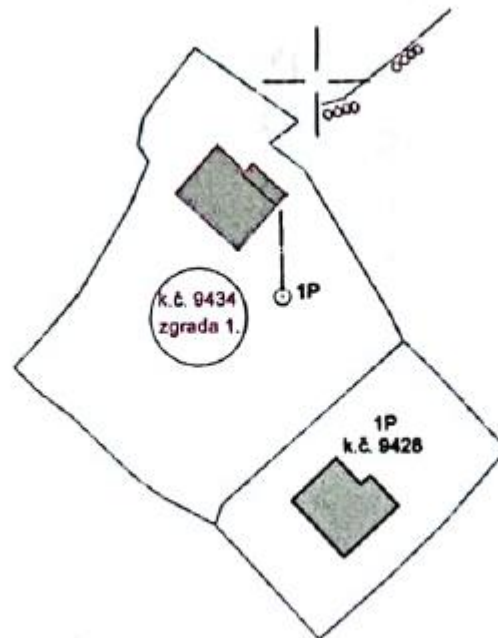
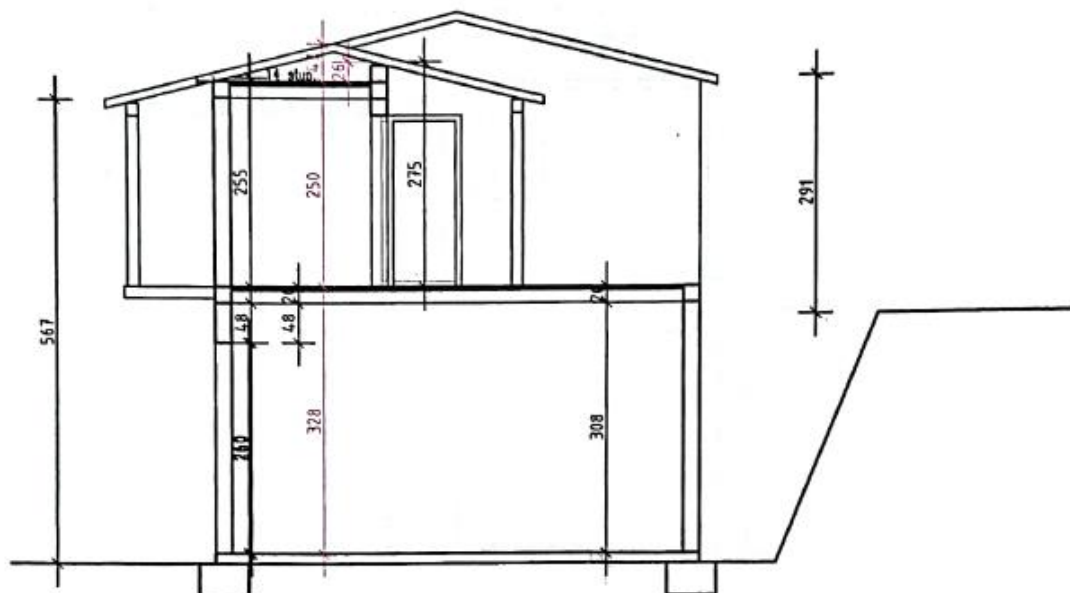
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

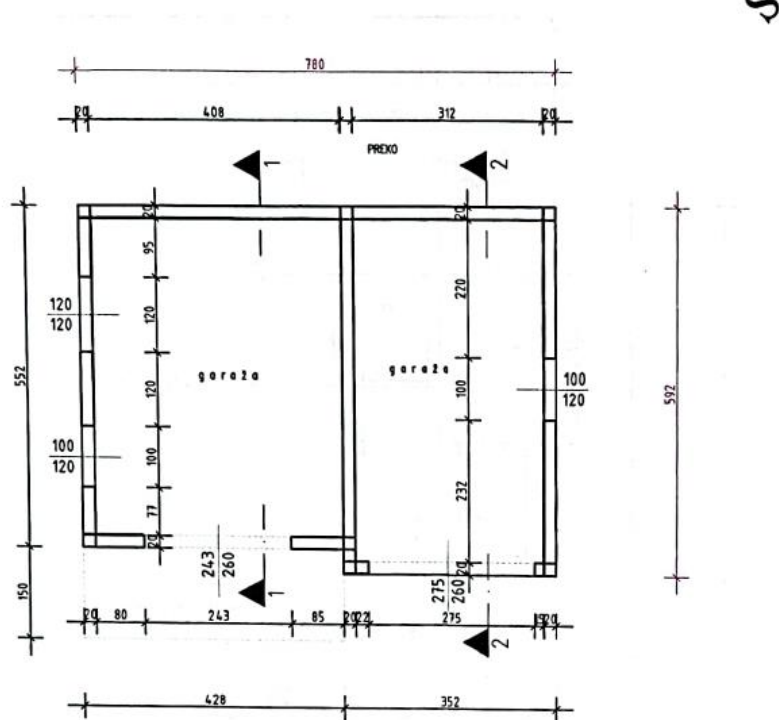
Zgrada:	Samostojeća stambena zgrada (nedovršena) - katnosti prizemlje + 1. kat (P + 1) sa kosim dvostrešnim krovom. Predmetna zgrada je položena na parceli katastarske oznake čest.zem. 3061/12 Preko u sjeverozapadnom rubnom dijelu parcele. Zgrada je razvedenog tlocrtnog oblika, maksimalnih tlocrtnih dimenzija 7,80 m x 7,02 m, a sastoji se od prizemlja i kata (P+1). Visina do vijenca od 2,91 m do 5,67 m.
Namjena:	Stambena zgrada (nedovršena) u kojoj se nalazi jedna stambena jedinica. Namjena je povremeno stanovanje. U prizemlju zgrade smještena je ljetna kuhinja i garaža, sve nedovršeno. Na prvom katu je smještena montažna "Tipska kuća Krivaja" za povremeno stanovanje, izvedena od prefabriciranih građevinskih elemenata, koja se duže vrijeme ne koristi.
Godina izgradnje:	Oko 1980-ih god.
Zemljište:	k.č.br. 9343 k.o. Preko (ZKč.3061/12 k.o. Preko), ukupne površine P = 815 m2, od čega 51 m2 ispod objekta + 764 m2 oko objekta.
Lokacija:	Zadarska županija, Općina Preko, Preko, Cesta Hrvatskih branitelja kbr.3
Pristup:	Nema direktni pristup na javnu prometnu površinu.
Konstrukcija:	Temelji: Trakasti betonski, sa nadtemeljnim zidovima. Nosiva k.: Zidana konstrukcija od betonskih blokova d-20 cm, Međukatna k.: Polumontažna FERT strop Preg. zidovi: - Krovna k.: od drvene građe, dvostrešni, sa pokrovom od crijepa Limarija: Nema
Pročelje:	Neožbukano, neuređeno.
Obrada zidova:	Neožbukani.
Obrada podova:	Neobrađeni.
Stolarija:	Unutrašnja st.: - Fasadna st.: -
Instalacije:	Električne: - Telefon: - Vodovod: - Kanalizacija: - Grijanje: -
Održavanje:	Neodržavani objekt.
Vanjsko uređenje:	Parcela nije ograđena, na parceli izveden potporni ab zid i septička jama.
Napomena:	Nije utvrđena građevna čestica. Predmetna zgrada je zapuštena i duže vrijeme se ne koristi. Zbog zemljišta obraslo gustim niskim i visokim raslinjem nije bio moguć pristup na 1.kat objekta.

ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKIH VELIČINA

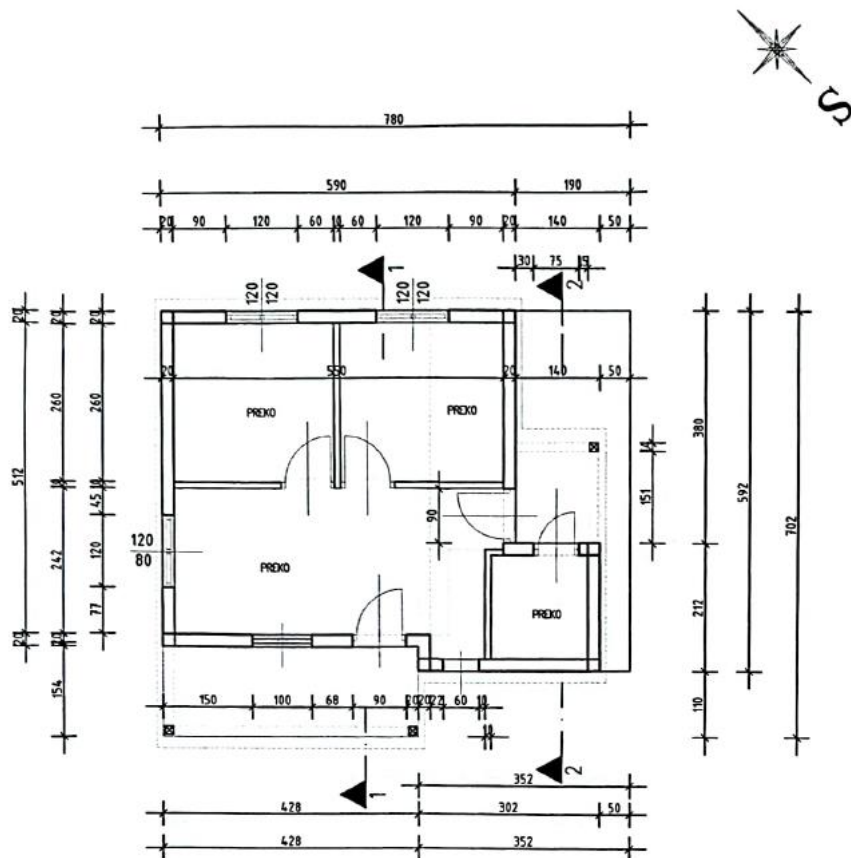
Mjere utvrđene iz Snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene-jednostavne (nedovršene) zgrade, broj TD 72/2018 od srpnja 2018. godine, izrađena u tvrtki MOJ DOM d.o.o. iz Zadra, po ovlaštenom arhitektu Simonu Džuniću dipl.ing.arh., br.ovlaštenja A 1411/očevid na licu mjesta.

SITUACIJA:**PRESJEK:**

TLOCRT PRIZEMLJE:



TLOCRT 1.KAT:



IZRAČUN-ISKAZ BGP I BRP:

PRIZEMLJE:		BGP/m2	koefic.	BRP/m2
Zatvoreni prostor- (23,63+20,84)=		44,47 m2	x 1	44,47 m2
Natkriveni prostor-		6,42 m2	x 0,50	3,21 m2
Prizemlje-		50,89 m2		47,68 m2
KAT:		BGP/m2	koefic.	BRP/m2
Zatvoreni prostor- (23,63+6,16+6,40)=		36,19 m2	x 1	36,19 m2
Natkriveni prostor- (6,42+2,26)=		8,68 m2	x 0,50	4,34 m2
Nenatkriveni prostor- (1,89+4,09)=		5,98 m2	x 0,25	1,50 m2 x
kat-		50,85 m2		42,03 m2
sveukupno: BGP- (50,89+50,85)= 101,74 m2 BRP- (47,68+42,03)= 89,71 m2				

IZRAČUN-ISKAZ BO:

PRIZEMLJE:		BGP/m2	h/m	obujam
Zatvoreni prostor- (23,63+20,84)=		44,47 m2	x 3,28 m	145,86 m3
Natkriveni prostor-		6,42 m2	x 1,00 m	6,42 m3
Prizemlje- obujam		152,28 m3		
KAT:		BGP/m2	h/m	obujam
Zatvoreni prostor- (23,63+6,16+6,40)=		36,19 m2	x 2,50 m	90,48 m3
Natkriveni prostor- (6,42+2,26)=		8,68 m2	x 1,00 m	8,68 m3
kat- obujam		99,16 m3		
TAVANSKI PROSTOR:		BGP/m2	h/m	obujam
Zatvoreni prostor- (32,57+0,65)=		33,20 m2	x 0,75/2m	36,19 m3
Zatvoreni prostor - 2,12X1,40)=		2,97 m2	x (2,55+2,75)/2	7,87 m3
Tavanski prostor- obujam		44,06 m3		
Ukupno obujam- zgrade (152,28+99,16+44,06)= 295,50 m3				

Rekapitulacija geometrijskih podataka:

Ukupna površina zemljišta	= 815 m2 (51 m2 ispod objekta + 764 m2 oko objekta)
Tlocrtna površina zgrade	= 51 m2
Građevinska bruto površina	= 89,71 m2
Bruto obujam (BO) zgrade	= 295,50 m3

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

Izvor podataka: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Zagreb, 03. listopada 2023.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA DRUGO TROMJESEČJE 2023.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2023. u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,5%. U odnosu na drugo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,7%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 5,3%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2022. za 12,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2022. za 13,9%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2023. u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 3,2%, za Jadran za 2,5% i za Ostalo za 7,5%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,0%, za Jadran za 12,8% i za Ostalo za 17,7%.

METODOLOŠKA OBJAŠNENJA

Indeks cijena stambenih objekata

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Obuhvat

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

Metoda izračuna indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne time-dummy hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje tzv. rolling window time dummy hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, TABLICA 13.1.4 (<https://www.dzs.hr.>)

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	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

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redosljed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu)
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebno značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun metoda

Podaci o stvarno pravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u neslužbene kopije vlasničke dokumentacije te je pretpostavka da kopije dokumentacije odgovaraju originalnoj dokumentaciji.

METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prema čl. 23 ZOPVN-a danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su sljedeće:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna metoda

Ad.1) Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih 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.

Ad.2) Prihodovna metoda

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

Ad.3) Troškovna metoda

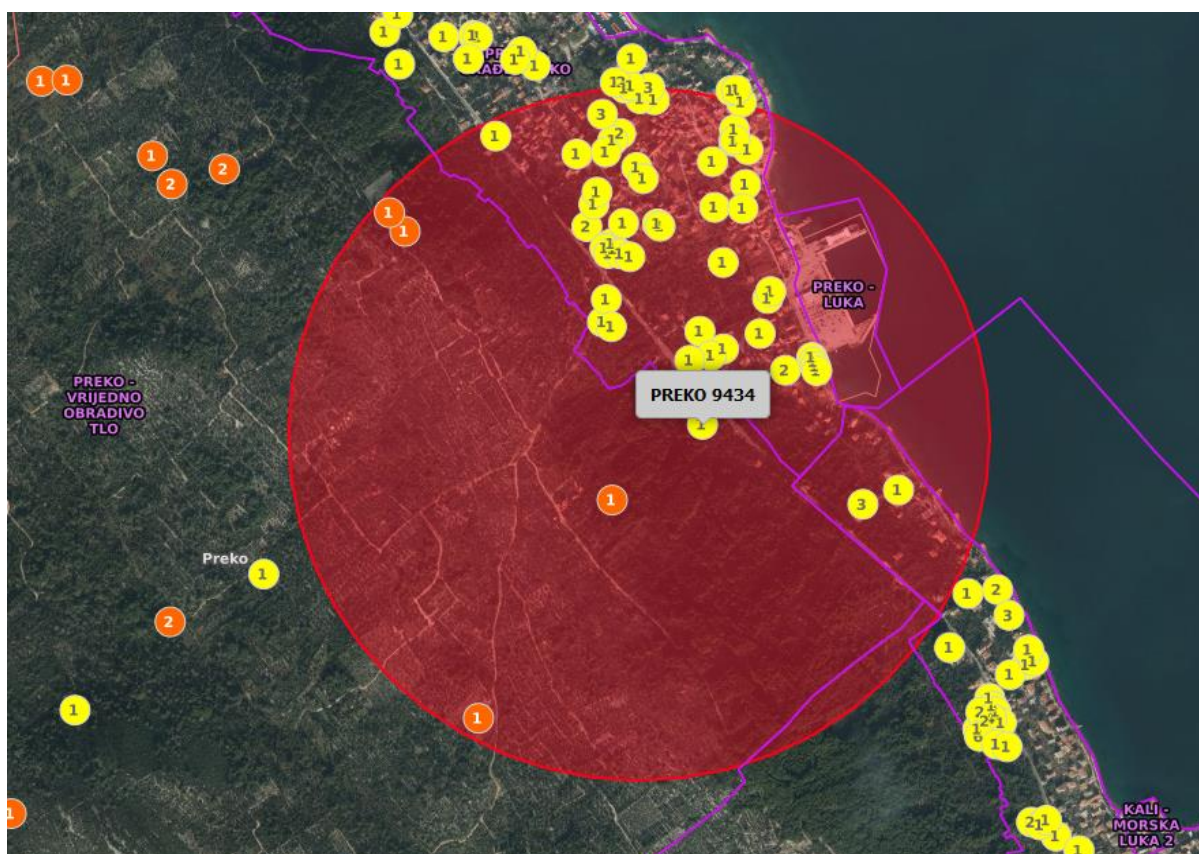
Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

8. PRIBAVLJENI PODACI

S obzirom na vrstu procjenjivane nekretnine i njezine specifičnosti, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) izabire se **troškovna metoda** za procjenu vrijednosti objekta, a procjena vrijednosti zemljišta izvršiti će se **poredbenom metodom** na osnovu pribavljenih podataka o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području zemljišta sličnih svojstava kao promatrana nekretnina.

Kod izrade ovog procjemenog elaborata koriste se procjenitelju javno dostupni podatci o cijenama nekretnina s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja (<https://ispu.mgipu.hr/>) - Informacijski sustav prostornog uređenja koji sadrži modul eNEKRETNINE (trenutno preuzeti podaci iz Porezne uprave RH).



Nakon što smo pribavili podatke o cijenama poredbenih nekretnina na ovoj lokaciji – u k.o. Preko, Cjenovni blok PREKO – GRAĐEVINSKO i PREKO – VRIJEDNO OBRADIVO TLO, napravljeno je “grubo čišćenje” na način da je napravljena analiza kakvoće prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. U sklopu sustava e-Nekretnina već su u pregledniku isključene nekretnine koje svojim obilježjima značajno odstupaju od nekretnine koja je predmet ove procjene (nerealne cijene, transakcije starije od 4 godine i sl.), odnosno koje odskoču za više od 40% od uporedne izlazne vrijednosti.

Za procjenu vrijednosti građevine pribavljeni su podaci iz biltena Standardne kalkulacije radova u visokogradnji – nadogradnja I (Izdavač Institut građevinarstva - IGH d.d.).

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine je stambena zgrada i zemljište koje se nalazi izvan građevinskog područja.

S obzirom na vrstu procjenjivane nekretnine i njezine specifičnosti, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) izabire se **troškovna metoda** za procjenu vrijednosti zgrade, a procjena vrijednosti zemljišta izvršiti će se **poredbenom metodom** na osnovu pribavljenih podataka o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području zemljišta sličnih svojstava kao promatrana nekretnina.

Troškovna metoda je u prvome 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.

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

Poredbena prodajna cijena nekretnina određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane, uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju provode se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

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

Temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina odabrana je tzv. poredbena metoda kao najprikladnija za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta predmetne nekretnine. Izračunata jedinična cijena zemljišta biti će ulazni podatak kod izračuna troškovnom metodom.

Za procjenu vrijednosti građevine korišteni su sljedeći podaci:

Investicijske vrijednosti u graditeljstvu – Pokazatelji troškova građenja za 2022.g.

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

Klasa: 025-03/23-01/03

Urbroj: 251-505-01-23-3

(Hrvatska komora arhitekata - HKA)

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Obilježja procijenjivane nekretnine	
ZEMLIŠTE	
Katastarska čestica:	k.č.br. 9343 k.o. Preko (ZK č. 3061/12 k.o. Preko)
Površina:	815 m² (51 m² ispod objekta + 764 m² oko objekta)
Vrsta:	Izvan građevinskog područja, ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
Način gradnje:	Slobodnostojeći
Mjera građevinskog korištenja:	-
Kategorija zemljišta:	Zemljište 1.kategorije i Zemljište 4. kategorije
Lokacija:	Otok Ugljan, Preko, Cesta Hrvatskih branitelja kbr.3
Cjenovni blok:	PREKO – VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Dan vrednovanja: 16.10.2023. (indeks cijena stambenih objekata = 170,86)	

Zemljište oznake k.č.br. 9343 k.o. Preko (ZK č. 3061/12 k.o. Preko) ukupne površine 815 m² se na dan vrednovanja nalazi izvan građevinskog područja naselja, u zoni ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište.

Na zemljištu je Rješenjem o izvedenom stanju ozakonjena nedovršena stambena zgrada te se smatra da je dio zemljišta ispod objekta (51 m²) promijenio uporabno svojstvo u stambenu namjenu te se tako procjenjuje. Dio zemljišta oko objekta (764 m²) ostaje poljoprivredno tlo.

10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE**PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (POD OBJEKTOM)**

ODABRANE TRANSAKCIJE:								
R.br.	Katastarska općina	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Ukupna cijena (EUR)	Površina nekretnine (m ²)	Namjena	Jedinična cijena (EUR/m ²)	
1.	PREKO	7640	19.05.2023.	12.800,00	164	S	78,05	
2.	PREKO	9298	03.12.2020.	8.280,00	138	S	60,00	
3.	PREKO	6819	07.06.2021.	23.000,00	398	S	57,79	
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE:								
Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja. Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:								
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA:								
R.br.	Katastarska općina	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Jedinična cijena (EUR/m ²)	Indeksi cijena stambenih nekretnina kupopr:	*DZS 2013.g.	Jed. cijena C1 (EUR/m ²)	+/- avg (%)
1.	PREKO	7640	19.05.2023.	78,05	170,86	1,000000	78,05	-1,0%
2.	PREKO	9298	03.12.2020.	60,00	127,61	1,338923	80,34	-3,9%
3.	PREKO	6819	07.06.2021.	57,79	134,34	1,271848	73,50	4,9%
Odabrana vrijednost:							77,29	
* izvor: www.dzs.hr								

Procijenjena vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta: $J_c = 77,29 \text{ EUR/m}^2$.

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA IZVAN GRAĐ.PODRUČJA (OKO OBJEKTA)

ODABRANE TRANSAKCIJE:							
R.br.	Katastarska općina	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Ukupna cijena (EUR)	Površina nekretnine (m ²)	Namjena	Jedinična cijena (EUR/m ²)
1.	PREKO	3610	27.07.2021.	1.755,00	175,5	P	10,00
2.	PREKO	2428/2	22.03.2023.	4.192,50	559	P	7,50
3.	PREKO	2428/1	08.12.2022.	1.372,69	188,33	P	7,29

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE:
 Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja. Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE OPĆIH VRIJEDNOSNOH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA:

R.br.	Katastarska općina	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Jedinična cijena (EUR/m ²)	*DZS Indeksi cijena stambenih nekretnina		Jed. cijena C1 (EUR/m ²)	+/- avg (%)	
					kupopr. 2013.g.	k			
1.	PREKO	3610	27.07.2021.	10,00	138,18		1,236503	12,37	-33,5%
2.	PREKO	2428/2	22.03.2023.	7,50	166,65	170,86	1,025263	7,69	17,0%
3.	PREKO	2428/1	08.12.2022.	7,29	160,87		1,062100	7,74	16,4%
Odabrana vrijednost:							9,27		

* izvor: www.dzs.hr

Procijenjena vrijednost predmetnog poljoprivrednog zemljišta: $J_c = 9,27 \text{ EUR/m}^2$.

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE

Za procjenu vrijednosti građevine korišteni su podaci:

Investicijske vrijednosti u graditeljstvu – Pokazatelji troškova građenja za 2022.g.

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

Klasa: 025-03/23-01/03

Urbroj: 251-505-01-23-3

(Hrvatska komora arhitekata - HKA)

ISKAZ PROCJENJENIH TROŠKOVA			
Investicijske vrijednosti u graditeljstvu – Pokazatelji troškova građenja za 2022.g.			
IZRAČUN TROŠKOVA GRAĐENJA			
Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima			
VRSTA ZGRADE		Obiteljske kuće - jednostavni standard	
GRUPA TROŠKOVA 2. RAZINE		%	
		U GRUPI	UKUPNO
300	Zgrada – građevinska konstrukcija		
310	Građevna jama	1,5	1,2
320	Temeljenje	15,3	12,5
330	Vanjski zidovi	37,5	30,6
340	Unutarnji zidovi	11,9	0
350	Stropovi	18,4	18,4
360	Krovovi	10,6	0
370	Građevinske ugradnje	-	-
390	Ostale građevinske konstrukcije	4,8	0
	UKUPNO	100	62,7
400	Instalacije		
410	Odvodnja, vodovod, plin	32,4	0
420	Grijanje	42,6	0
430	Instalacije za obradu zraka	6	0
440	Jaka struja	15,7	0
450	Telekomunikacijske i instalacijske instalacije	3,3	0
460	Transportni uređaji	-	-
470	Posebna postrojenja za korištenje	-	-
480	Automatika zgrade	-	-
490	Ostale instalacije	-	-
	UKUPNO	100	0
	trošak	€/m2	€/m2
	građenja	bruto površine	bruto površine
		bez PDV-a	sa porezom
Troškovi građenja u EUR/ m2 bruto površine	OD	632,00	790,00
-procjena-	SREDNJI	697,00	871,25
	DO	847,00	1.058,75
ODABRANI TROŠKOVI GRAĐENJA bruto površine sa porezom EUR/m2	POVRŠINA GRAĐEVINE bruto površina m2	PROCIJENJENA VRIJEDNOST TROŠKOVA GRADNJE EUR	
871,25	89,71	78.159,84 €	

Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA (OOVK)

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabljivosti 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 (sukladno Prilogu br. 10 Pravilnika).

UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

Faktor korištenja zgrade FK (FK matrica)

		A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* - velika potražnja za vrstom zgrade - skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - visoka fleksibilnost	nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabljivost - daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* - redovita potražnja za vrstom zgrade - mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura - dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabljivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena, ali srednjeročno dana/osigurana	dobra lokacija* - još postoji potražnja za vrstom zgrade - dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabljivost - daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* - mala potražnja za vrstom zgrade - bogata ponuda	dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - mala fleksibilnost	jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabljivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade - velika ponuda	nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabljivost - daljnje korištenje samo kratkoročno
	Odabir	2,5	4,5	3,5

*... lokacija - označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Sukladno Prilogu br. 10 Pravilnika:

- Za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice

Odabrani FK = 4,5

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Izračun vrijednosti nekretnine - TROŠKOVNA METODA

1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA				
površina zemljišta	51 m ² (pod objektom)			
vrijednost zemljišta	77,29 EUR/m ²			3.941,79 €
površina zemljišta	764 m ² (oko objekta)			
vrijednost zemljišta	9,29 EUR/m ²			7.097,56 €
UKUPNO				11.039,35 €
Procjenjivana nekretna: STAMBENA ZGRADA (NEDOVRŠENA) I ZEMLJIŠTE				
	GBP (m²) = 89,71			
	TP (m²) = 51			
	BO (m³) = 295,50			
2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NOVOGRADNJE (NV)				
ukupna bruto površina zgrade =	89,71	m ²	GBP	
Pokazatelji troškova građenja - 2022 HKA:				
Troškovi građenja bruto površine, s PDV-om:				
Jc = 871,25 EUR/m ² GBP	817,25	EUR/m ²	GBP	
usklađena jedinična cijena = Jc x 62,7% =	512,42	EUR/m ²	NKP	45.968,82 €
građevinska vrijednost novog - NV				45.968,82 €
UKUPNO				45.968,82 €
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA				
površina dvorišta	764,00 m ²			
uređenje dvorišta: okoliš zgrade	764,00	10,00	EUR/m ²	7.640,00 €
UKUPNO				7.640,00 €
4. PROCJENA TROŠKOVA KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA				
ukupni obujam (BO) zgrade	295,50	m ³		
visina komunalnog doprinosa prema odluci Općine Preko				
I ZONA	11,95	EUR/m ³		3.531,23 €
visina vodnog doprinosa za Zonu A, obiteljska kuća				
stambena zgrada	1,12	EUR/m ³		330,96 €
UKUPNO				3.862,19 €
5. PROCJENA TROŠKOVA PRIKLJUČKA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU				
UKUPNO				0,00 €
TROŠKOVNA VRIJEDNOST NOVE NEKRETNINE (EUR)				68.510,35 €
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI				
dan procjene / vrednovanja	2023 g.			
godina izgradnje oko 1980-ih.g.	1980 g.			
(G) = starost zgrade na dan vrednovanja	43 g.			
(OVK) = održivi vijek korištenja predmetne zgrade	100 g.		(Pravilnik, Prilog 9)	
preostali vijek korištenja	57 g.			
(FK) = ovisno o stanju nekretnine odabrani faktor korištenja	5,0		(Pravilnik, Prilog 10)	
(Rs) = relativna starost (G/OVK)	0,43	43%		
(OOVK) = predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja	30,0	30	(cca god.) Pr. prilog10	
(Gz) = zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK)	70 god.			
linearno umanjenje vrijednosti ((OVK - OOVK)/OVK)	0,7000	70,00%		
sadašnja vrijednost građevine (SV):				
SV =	45.968,82 €	x	30,00%	= 13.790,65 €
SADAŠNJA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)				36.332,18 €
			ZAOKRUŽENO (EUR)	36.300,00 €

12. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

Na temelju ovog nalaza i mišljenja izračun, odnosno procjena realne tržišne vrijednosti predmetne nekretnine: **k.č.br. 9343 k.o. Preko (ZK č. 3061/12 k.o. Preko), upisano u ZK ul. 1569 k.o. Preko (PAŠNJAK, GROMAČA 815 m2, PAŠNJAK 751 m2 i GROMAČA 64 m2) naravi stambena zgrada (nedovršena) u kojoj se nalazi jedna stambena jedinica, na lokaciji Zadarska županija, Općina Preko, na adresi Preko, Cesta Hrvatskih branitelja kbr.3, na dan vrednovanja iznosi:**

PREDMETNA NEKRETNINA	UKUPNA CIJENA (EUR)
k.č.br. 9343 k.o. Preko (ZK č. 3061/12 k.o. Preko) ukupna površina parcele = 815 m2 stambena zgrada (nezavršena) ukupne građ.bruto površine = 89,71 m2	36.300,00 €

Vrijednost 1/2 suvlasničkog dijela iznosi: = 18.150,00 EUR

NAPOMENA:

Procjenjena tržišna vrijednost je iskazana bez važećih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen na temelju zahtjeva naručitelja. Procjembeni elaborat izrađen je po identifikaciji nekretnine u naravi te uvidom u preslike izvadaka iz ZK i dr.

Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina Mario Kalmeta dipl.ing.građ., sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljuje da je utvrđeni iznos cijene nekretnine procjenio nepristrano i neovisno, točno i u skladu sa pravilima struke, svojim najboljim specijalističkim i stručnim znanjima koristeći iskustvo i vještine u skladu sa svojim vještačkim ovlaštenjima, a pridržavajući se pritom odredaba važećih zakona, pravilnika, te svih ostalih pozitivnih propisa RH.

Potvrđujem da procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjembeni elaborat za potrebe naručitelja je izrađen u dva (2) primjerka i u elektroničkom obliku. Vještak nije dužan čuvati ovaj elaborat niti njegove priloge.

U Zadru, 16. listopada 2023. godine



Izradio:

Mario Kalmeta dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke
i procjenitelj nekretnina

13. PRILOG

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

IZVADAK IZ ZK

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU



**REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ZADAR**

KLASA: 930-04/23-04/63
URBROJ: 541-24-02/7-23-2
ZADAR, 06.02.2023

Područni ured za katastar Zadar, OIB: 84891127540, povodom zahtjeva BRUS BOJAN, OIB: 48263743407, BRESTERINŠKA GRABA 121, BRESTERNICA, SLOVENIJA, SLOVENIJA izdaje:

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

KATASTAR						ZEMLJIŠNA KNJIGA						
Kat. općina	zgr	KČ je dio ZKČ	Broj Kat. čestice	Broj PL.	Površina (m2)	Glavna knjiga	ZKČ je dio KČ	Broj ZK č.	Broj ZK ul.	Površina (m2)	Površina (hvat)	Površina (jutro)
334880, PREKO			9434	188	815	PREKO		3061/12	1569	815		

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu postupaka pred sudom te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. 1. ne naplaćuje se.

Izradio/la:
Igor Gašpić, geodetski tehničar
ovlašteni geodetski referent

Službena osoba:
Igor Gašpić, geodetski tehničar
ovlašteni geodetski referent



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 22.08.2023. 16:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334880, PREKO

Broj ZK uložka: 1569

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15736/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3061/12	PAŠNJAK,GROMAČA			815	
		PAŠNJAK			751	
		GROMAČA			64	
		UKUPNO:			815	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/2 VOGRINČIĆ TOMAŽ SIN KARELA	
3.	Suvlasnički dio: 1/2 MB BIO ENERGIJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 09506734669, MEDIMURSKA ULICA 28, 42000 VARAŽDIN	
3.3	Zaprimljeno 19.05.2023.g. pod brojem Z-15736/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSL. BR. 7 ST-200/2023-9 (RANIJI BROJ: ST-166/2021) 19.05.2023	na 3 (3.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.08.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PREKO
k.č.br.: 9434

Stanje na dan: 22.08.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA I KOMUNALNE POSLOVE
Zadar
Brne Krnarutića 13/I

KLASA: UP/I-361-03/18-11/704
URBROJ: 2198/1-07/3-19-14-SB
Zadar, 26. rujna 2019. godine

Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove Zadarske županije u povodu zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju koji je podnijela tvrtka "MB BIO ENERGIJA" d.o.o. Varaždin, OIB: 09506734669, Međimurska ulica 28, Varaždin pp odvjetnik Tomislav Ramljak, Dalmatinskog sabora 2, Zadar, temeljem članka 8. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19) – u daljnjem tekstu Zakona, donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se nedovršena, samostojeća, stambena, jednostavna zgrada kosoga dvostrešnog krovništva, maksimalne visine zgrade (visina vijenca) 5,67 m u maksimalnim tlocrtnim dimenzijama 7,80 m x 7,02 m, koja se sastoji od prizemlja i kata (P+1) u kojoj se nalazi jedna stambena jedinica, izgrađena na k.č. 9434 k.o. Preko, prikazana na geodetskoj snimci izvedenog stanja od 27. lipnja 2018. godine, oznake: 72/18, izrađenoj u tvrtki "FIRMA CIVE" d.o.o. iz Zadra po ovlaštenom inženjeru geodezije Ani Lokas-Juranov, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 835 i u snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade od srpnja 2018. godine, broj TD-72/2018, izrađenoj u tvrtki "MOJ DOM" d.o.o. iz Zadra po ovlaštenom arhitektu Simonu Džuniću, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1411.
2. Geodetska snimka iz točke 1. izreke ovog rješenja sastavni je dio ovog rješenja, a što je na njoj navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog Ureda.
3. Ispitivanje i ispunjavanje lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Tvrtka "MB BIO ENERGIJA" d.o.o. Varaždin, Međimurska ulica 28, Varaždin pp odvjetnik Tomislav Ramljak, Dalmatinskog sabora 2, Zadar, podnijela je dana 26. lipnja 2018. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja.

- Uz svoj zahtjev i tijekom postupka, podnositelj zahtjeva je priložio propisane dokumente:
- tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja,
 - tri primjerka snimke izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja,
 - iskaz mjera za obračun vodnog doprinosa,
 - punomoć za zastupanje.

KLASA:UP/I-361-03/18-11/704
URBROJ:2198/1-07/3-19-14-SB

Povodom pravovremeno predanog zahtjeva podnositelja proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

- uvidom u digitalnu ortofoto kartu (DOF5/2011) u mjerilu 1: 5000 Državne geodetske uprave, izrađenu na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. godine, utvrđeno je da je predmetna zgrada vidljiva na istoj i o izvršenom uvidu sastavljena je službena zabilješka i izrađen je ispis iz gore navedene ortofoto karte koji je priložen u spis;
- uvidom u Prostorni plan uređenja Općine Preko ("Službeni glasnik Općine Preko" br. 04/05, 04/07, 06/10, 2/12, 7/12, 01/19), snimku izvedenog stanja, geodetsku snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja te očevidom održanim dana 27. ožujka 2019. godine utvrđeno je:
 - da se predmetna zgrada nalazi unutar obuhvata navedenog plana i to izvan granica građevinskog područja naselja,
 - da zgrada nema veću katnost od najveće dopuštene propisane planom,
 - da se predmetna zgrada ne nalazi u području i površinama iz čl. 6. st. 1. i 2. Zakona na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
 - da predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,
 - da predmetna zgrada nije izgrađena na medi s drugom građevnom česticom i nema istak koji prelazi na drugu građevnu česticu,
 - da je snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja u skladu s izvedenim stanjem zgrade.

Uvidom u Rješenje o naknadi KLASA: UP/I-361-02/19-01/19, URBROJ: 2198/13-4-19-2 od 26. travnja 2019. godine, izvršno dana 18. svibnja 2019. godine i Potvrdu o plaćenju naknadi KLASA: UP/I-361-02/19-01/19, URBROJ: 2198/13-04/1-19-3 od 30. svibnja 2019. godine koje je izdao Upravni odjel za komunalno gospodarstvo, razvoj i EU fondove Općine Preko, je utvrđeno da je u cijelosti plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru i to jednokratno u iznosu od 2.659,50 kn.

Vlasnici i posjednici na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica pozvani su na uvid u spis radi izjašnjavanja dopisom od 17. travnja 2019. godine koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnoga tijela od 17. travnja 2019. godine do 25. travnja 2019. godine.

Navedene stranke pozvane na uvid u spis radi izjašnjenja dana 30. travnja 2019. godine od 9.00h - 11.00h pozivu se nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 30. travnja 2019. godine od strane ovog upravnog tijela.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne građevine, postupljeno je prema odredbi čl. 18. Zakona te je odlučeno kao u izreci ovog rješenja.

Sadržaj točke 1. i 3. izreke ovog rješenja sukladan je odredbama čl. 23. st. 1. i 4. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 2. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. st. 3. Zakona.

Upravna pristojba za izdavanje ovog rješenja prema čl. 1. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 115/16) i Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine br. 8/17, 37/17, 129/17, 18/19) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

KLASA:UP/I-361-03/18-11/704
URBROJ:2198/1-07/3-19-14-SB

Za posebne troškove očevida u postupku izdavanja ovog Rješenja, podnositelj zahtjeva uplatio je iznos od 300,00 kuna na žiro račun Zadarske županije, na temelju Odluke Županijskog poglavarstva Zadarske županije Klasa: 400-09/08-01/13 Urbroj: 2198/1-03-08-2 od 17. lipnja 2008. godine.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja u roku od 15 dana od dana njegovog primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 35,00 kuna.

Stručna suradnica za prostorno
uređenje i gradnju
Sanja Barać, ing.arh.



Dostaviti:

- ① odvjetnik Tomislav Ramljak, Dalmatinskog sabora 2, 23000 Zadar
2. Strankama koje se nisu odazvale pozivu na uvid - na oglasnu ploču
3. Evidencija - ovdje
4. Pismohrana - ovdje

Po izvršnosti:

1. Državni inspektorat, Ured građevinske inspekcije, Područna jedinica u Zadru, Ivana Mažuranića 30/I, 23000 Zadar
2. Općina Preko, Trg hrvatske nezavisnosti 2, 23273 Preko
3. Hrvatske vode, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv, „Zrmanja-Zadarsko primorje“, Rikarda Katalinića Jeretova 5, 23000 Zadar
4. Ured državne uprave u Zadarskoj županiji, Služba za gospodarstvo i imovinsko – pravne poslove, Ivana Mažuranića bb, 23000 Zadar