

Ivan Vučemil dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina  
Rijeka, A. B. Šimića 38  
mob. 098/424-441

---

## **NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA PROCJEMBENI ELABORAT**

u svrhu utvrđenja vrijednosti radi ovršnog postupka

Nekretnina: stan „4“ na 1. katu i potkrovlju, Klimno, Klimno 30c  
upisan u z.k.ul. 4617 k.o. Soline, kao 7. suvlanički dio (E-4)



Naručitelj: Općinski sud u Crikvenici  
Stalna služba u Krku

Posl. br. spisa: **OVR-1035/2019**

Ovrhovoditelj: **Dalibor Dojčinović**  
Švicarska, Im Obstgarten 1, Scherzingen

Ovršenik: **FIDOL d.o.o.**  
Donja Dubrava, Krbulja 3

Izradio:

Ivan Vučemil, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak graditeljske struke  
i procjene nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDSEDNIKA

Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-522/2020-7

Broj: Rijeka, 31. siječnja 2021.

Rijeka,

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

RJEŠENJE

IVAN VUČEMIL, dipl.ing.građ. iz Rijeke, A.B.Šimića 38, OIB: 42713384669, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

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

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Ivan Vučemil imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-522/2020 od 30. siječnja 2017. godine, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu poslodavca o radnom odnosu, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja te dokaz da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu, te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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

PREDSEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

DOSTAVITI:

1. Ivan Vučemil iz Rijeke, A.B.Šimića 38 (e-mail: [ivanvucemil@gmail.com](mailto:ivanvucemil@gmail.com))
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

## 1. Uvod

Na zahtjev Općinskog suda u Crikvenici, Stalna služba u Krku, prema Zaključku od 23.08.2021., pristupio sam izradi elaborata u kojem je potrebno procijeniti tržišnu vrijednost nekretnine u svrhu utvrđenja vrijednosti nekretnine radi ovršnog postupka.

### **Predmet procjene:**

Stan „4“ na 1. katu i potkrovlju zgrade u Klimnu, Klimno 30c, sagrađene na k.č.br. 675/2 k.o. Soline, upisan u z.k.ul. 4617 k.o. Soline kao 7. suvlanički dio (E-4), prema kopiji e-izvatka iz zemljišne knjige i kopiji katastarskog plana u prilogu.

Vlasništvo prema dostupnoj dokumentaciji:

**FIDOL d.o.o.**

Upisana prava: -

Nije predmet ovog Elaborata geodetska, imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika ili posjednika nekretnine. Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očevid i pregled nekretnine je u prisustvu Suda izvršen 17.03.2022.

### **Napomene:**

- Procjena je napravljena za uobičajene tržišne okolnosti, a prema viđenom stanju na terenu i uz dostupnu dokumentaciju.
- Oprema i pokretnine nisu predmet ove procjene.

## 2. Dokumentacija

## kopija e-izvatka iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK  
Stanje na dan: 24.04.2022. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316008, SOLINE

Broj ZK uložka: 4617

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5935/2020  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	675/2	KLIMNO DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Klimno, KLIMNO 30C			613 485 128	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>613</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-30264/2017	
2.1	PRIJAVNI LIST ZA ZK KLASA: UP/I 932-07/2017-02/356, URBR: 541-17-06/1-17-5 28.06.2017, KOPIJA KATASTARSKOG PLANA, UPORABNA DOZVOLA KLASA: UP/I-361-05/17-01/50 13.06.2017, Na temelju obavijesti Odjel za katastar nekretnina Krk, iz Trg Bana Josipa Jelačića 3, Krk zabilježuje se da je priložena Uporabna dozvola Klasa: 361-05/17-01/50 urbr 2170-1-03-04/8- 17-6 od 13.06.2017 na z.č 675/2 ko Soline.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 279/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Stan "4" - na prvom katu i potkrovlju, od ukupno 80,40 m2, koji se sastoji od: dnevnog boravka sa kuhinjom i balagovaonom, kupaonice, nenatkrivene terase, sve na prvom katu, te unutarnjeg stubišta, hodnika, sobe, spremišta, nenatkrivene terase, sve u potkrovlju, kome pripadaju dva parkirna mjesta označena oznakom P5 i P6 u površini od 25,00 m2, okućnica u površini od 48,00 m2, u elaboratu sve označeno zelenom bojom.	
	FIDOL D.O.O., OIB: 21964427452, KRBULJA 3, DONJA DUBRAVA 40320 DONJI KRALJEVEC	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316008, SOLINE

Broj ZK uložka: 4617

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 7 (279/1000)</b>			
1.1	Zaprimljeno 01.03.2019.g. pod brojem Z-2795/2019  ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA 27.02.2019, na nekretninama FIDOL društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju, OIB: 21964427452, iz Krbulja 3, Donja Dubrava, Hrvatska, (E-4), spora koji se vodi pred Općinskim sudom u Varaždinu pod posl.br.P-86/2019 između predlagatelja Dojčinović Dalibora, OIB: 71981032459, iz Ivane Brlić-Mažuranić 9, 10000 Zagreb, Hrvatska kao tužitelja i protivnika predlagatelja upisa FIDOL društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju, OIB: 21964427452, iz Krbulja 3, Donja Dubrava, Hrvatska kao tuženika.		vezano uz B 7 (7.2)
<b>2. Na suvlasnički dio: 7 (279/1000)</b>			
2.1	Zaprimljeno 29.05.2019.g. pod brojem Z-7293/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, ZAPISNIK - SUDSKA NAGODBA OPĆINSKOG SUDA U VARAŽDINU POSL. BROJ P-86/19 17.05.2019, PUNOMOĆ, na nekretninama FIDOL d.o.o., OIB: 21964427452, iz Krbulja 3, Donja Dubrava, 40320 Donji Kraljevec (E-4), radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 180.000,00 HRK sa zakonskim zateznim kamatama, koje teku na taj iznos od 18. rujna 2019 do konačne isplate za korist: <b>DOJČINOVIĆ DALIBOR, OIB: 71981032459, GOSTINJAC 65E, GOSTINJAC 51511 MALINSKA</b>	180.000,00 HRK	vezano uz B 7 (7.2)
<b>3. Na suvlasnički dio: 7 (279/1000)</b>			
3.1	Zaprimljeno 18.11.2019.g. pod brojem Z-15725/2019  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, temeljem prijedloga od 18. studenog 2019. godine, prijedloga za ovrhu pod posl. br. Ovr-1035/2019, te punomoći, a u smislu čl. 90 st. 2 ZZK (N.N. 63/19), na nekretninama FIDOL d.o.o., OIB: 21964427452, Krbulja 3, Donja Dubrava, 40320 Donji Kraljevec, (E-4), zabilježuje se da je pokrenut postupak - temeljem prijedloga za ovrhu pod posl. br. Ovr-1035/2019, predlagatelja Dojčinović Dalibora, OIB: 71981032459, Im Obstgarten 1, 8596 Scherzingen, Švicarska, zastupan po punomoćniku Odvjetniku Vladimiru Marganu, Ivana Grohovca 1, Rijeka.		vezano uz B 7 (7.2)
<b>4. Na suvlasnički dio: 7 (279/1000)</b>			
4.1	Zaprimljeno 28.05.2020.g. pod brojem Z-5935/2020  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE OVR-1035/2019 22.04.2020, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Dojčinović Dalibora, OIB: 71981032459, Im Obstgarten 1, 8596 Scherzingen, Švicarska Konfederacija iz iznosa dobivenog prodajom.		vezano uz B 7 (7.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.04.2022.

## kopija katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KRK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SOLINE, 316008  
k.č. br.: 675/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 25.04.2022

## POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, KORIŠTENE LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) Zakon o gradnji (NN 153/13)
- 4) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- 5) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 6) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- 7) 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)
- 8) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- 9) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- 10) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 11) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 12) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

### KORIŠTENA LITERATURA

- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb

### IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA –

- 1) Osobna i poslovna baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) Bilteni HNB-a i DSZ-a
- 4) Podaci o ostvarenim kupoprodajama – zbirka isprava MGIPU RH – eNekretnine

### OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE NEKRETNINA

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštovanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

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

#### TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

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. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Procjene troškovnom metodom koriste se i za utvrđenje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

#### POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

#### PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

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

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti, kao i na dostupne podatke u ovoj procjeni **korištena je poredbena metoda procjene**, sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

- ✦ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.
- ✦ Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na dostupnoj dokumentaciji dobivenoj od Suda i stranaka u postupku, kao i preuzetaj sa internetskih stranica državnih tijela i ne podrazumijeva pravnu provjeru vlasništva.
- ✦ Procjena je izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

### 3. opis i obilježja nekretnine:

Nalazi se u Puntu na otoku Krku, na adresi Ivana Gorana Kovačića 28. Od centra Punta je udaljena cca 500 m zračne linije južno, a od mora cca 150 metara. Nalazi se u blizini trgovačkog centra Tgovina Krk u južnom dijelu Punta. Prilaz do nekretnine je asfaltiranom ulicom s istočne strane. Naselje je komunalno opremljeno vodovodom, kanalizacijom, elektro i telekomunikacijskom mrežom. Parkiranje omogućeno ispred zgrade

#### Pristup predmetnoj lokaciji :

- osobnim automobilom
- pješački

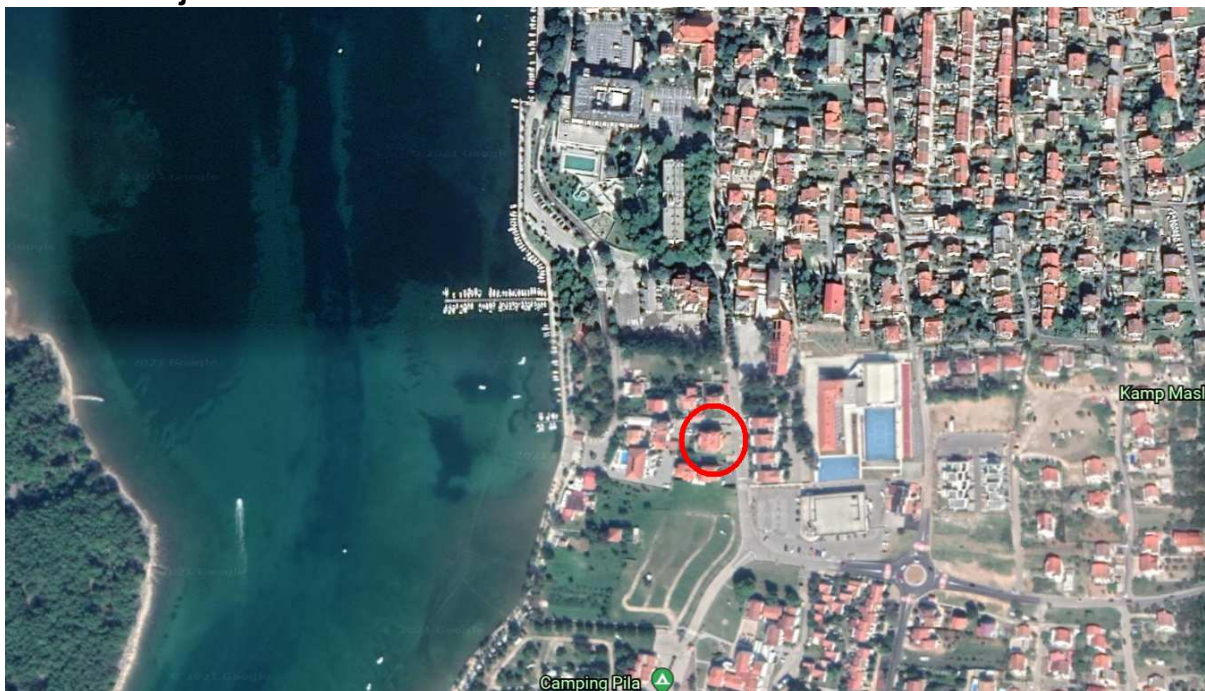
#### Promjene u okolini/prometnim rutama :

-

#### Opis okruženja :

- predmetni objekt se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja
- okolni bliži objekti su uglavnom manji višestambeni objekti

#### Prikaz lokacije



### **Tehnički opis nekretnine:**

TIP NEKRETNINE:	Stan
GRADNJA:	2017. Stan je u rohbau fazi, nije dovršen
KATNOST:	<b>1 + pot</b> / pr + 1 + pot
KORISNA POVRŠINA:	<b>80,40 m<sup>2</sup></b> (stan) + <b>25,00 x 0,2 m<sup>2</sup></b> (dva parkirna mjesta) + <b>48,00 x 0,1 m<sup>2</sup></b> (okućnica) = <b>90,20 m<sup>2</sup></b>
LIFT	Ne
ULAGANJA:	Potrebna da bi stan bio u funkcionalnom stanju
TEMELJI:	Betonski trakasti
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Zidana blok opekom i ojačana AB serklažima
MEĐUKATNE KONSTRUKCIJE:	Armiranobetonske ploče
PREGRADNI ZIDOVI:	Opeka
PROČELJE:	Ožbukano i obojano, termoizolirano, dio obrađen u kamenu
KROVIŠTE:	dvostrešno, pokriveno crijepom
LIMARIJA:	Pocinčana
OBRADA ZIDOVA:	Žbukani i bojeni, keramika nije postavljena
OBRADA STROPOVA:	Žbukani i bojeni
PODNE OBLOGE:	Cementni estrih, podne obloge nisu postavljene
VANJSKA STOLARIJA:	pvc s izo ostakljenjem
UNUTRAŠNJA STOLARIJA:	Nije ugrađena
INSTALACIJE:	električna energija, vodovod, kanalizacija, telefon, - izvedena prva faza instalacija
ENERGETSKI RAZRED:	nepoznat
RIZIK ZAGAĐENJA:	prema dostupnim podacima ne postoji

## Fotodokumentacija – fotografije sa očevida





#### 4. opći vrijednosni odnosi

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine. Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj. Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m<sup>2</sup>, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m<sup>2</sup>. To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile. Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada. U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

izvor: <https://www.dzs.hr/>

##### BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Tromjesečni obračun BDP-a

■ Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

## 5. procjena vrijednosti nekretnine

### PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### OPĆI PODACI O PREDMETNOJ NEKRETNINI

Za potrebe procjene koristi se kosrina površina obračunata prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Adresa	Vrsta	KP m2	sobnost	opremljenost / stanje	kat	starost
17.3.2022.	Klimno	Klimno 30c	STAN	90,20	4	rohbau	1 + pot	5.

Za poredbu su korištene realizirane kupoprodajne cijene za 4 nekretnine u istom cjenovnom bloku, ne starije od 4 godine, sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

#### IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA - OPĆI PODACI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA STANOVA NA ISTOJ I BLIŽIM LOKACIJAMA

Podaci preuzeti iz baze podataka MGIPU RH - eNekretnine, te iz osobne i poslovne baze podataka. Preuzete su cijene onih nekretnina koje odražavaju stvarno stanje na tržištu, odnosno one za koje se smatra da su realizirane u uobičajenim tržišnim okolnostima.

Redni broj transakcije	Lokacija	Datum ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Korisna površina m2	sobnost	opremljenost / stanje	kat	starost cca
1	Klimno 30e	26.04.2019.	<b>1.520,24</b>	71,58	3	standardno	-	5.
2	Klimno 10/5	18.09.2018.	<b>1.986,72</b>	89,73	4	standardno	-	8.
3	Klimno 12b	27.05.2019.	<b>2.245,32</b>	43,19	2	standardno	-	8.
4	Klimno 51a	10.06.2021.	<b>2.150,75</b>	38,56	1	standardno	-	10.

#### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Preuzete cijene usporedivih nekretnina, zbog vremenskih promjena cijena na tržištu su svedene na dan vrednovanja uz korištenje baznih indeksa cijena nekretnina prema podacima Državnog zavoda za statistiku. Izvor: Bilten HNB-a. (Napomena: ukoliko ne postoji podatak o baznom indeksu za tekući kvartal, preuzima se vremenski najbliži podatak o baznom indeksu)

Redni broj transakcije	Lokacija	Datum ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora A	Bazni indeks na dan vrednovanja B 17.3.2022.	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	Klimno 30e	26.04.2019.	1.520,24	119,24	142,51	1,20	<b>1.816,92</b>
2	Klimno 10/5	18.09.2018.	1.986,72	112,20	142,51	1,27	<b>2.523,42</b>
3	Klimno 12b	27.05.2019.	2.245,32	119,24	142,51	1,20	<b>2.683,50</b>
4	Klimno 51a	10.06.2021.	2.150,75	134,34	142,51	1,06	<b>2.281,55</b>

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Ukoliko procjenitelj smatra da postoje posebna obilježja bilo koje od poredbenih nekretnina, koristi se Faktor korekcije, a koji je utvrđen iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina ili na temelju utvrđenih evidentnih posebnih obilježja zbog čega bi postojala odstupanja.

	Cjenovni blok <b>Klimno</b>	Koeficijenti povoljnosti					Kp	Fk
		Mikrolokacija	Opremljenost - stanje stana	Površina	stanje zgrade	Smanjeni komfort	Koeficijent povoljnosti	Faktor korekcije
1	Klimno 30e	slična	standardno	70-100	slično	nije pod utjecajem	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
2	Klimno 10/5	bolja	standardno	70-100	slično	nije pod utjecajem	1,10	1,00
		1,50	1,00	1,00	1,00	1,00		
3	Klimno 12b	bolja	standardno	do 45	slično	nije pod utjecajem	1,16	1,00
		1,50	1,00	1,30	1,00	1,00		
4	Klimno 51a	slična	standardno	do 45	slično	nije pod utjecajem	1,06	1,00
		1,00	1,00	1,30	1,00	1,00		

predmetna nekretnina		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
-------------------------	--	------	------	------	------	------	------	------

## STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Unutar dozvoljenog odstupanja prema Pravilniku o procjeni nekretnina	Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim Kp EUR/m2	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m2	Odstupanje od prosjeaka %	Odstupanje od prosjeaka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	da	1.817	1,00	1.817	15,26%	327	107.097
2	da	2.523	1,10	2.294	-6,99%	-150	22.452
3	da	2.684	1,16	2.313	-7,89%	-169	28.624
4	da	2.282	1,06	2.152	-0,38%	-8	68

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjeak EUR/m2	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m2
	EUR/m2	%		
2.144	199	9,28	1,00	2.144

## TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Dan vrednovanja	Vrsta	KP m2	PROCIJENJENA VRIJEDNOST		TRŽIŠNA VRIJEDNOST prije zaokruživanja
			EUR/m2	EUR	EUR
17.3.2022.	STAN SA PRIPADCIMA	90,20	2.144	193.404,64	193.404,64
	posebni odbitci - potrebno za dovršenje	80,40	-300	-24.120,00	-24.120,00
	posebni dodatci			0,00	0,00
	ukupno	90,20		193.404,64	169.284,64

**6. zaključak**

Prema izvršenom izračunu i procjeni utvrđujem sljedeću vrijednost predmetne nekretnine:

<b>POREDBENA METODA</b> procjena tržišne vrijednosti	<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b> prije zaokruživanja	KP m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> KP
STAN SA PRIPADCIMA	169.284,64	90,20	1.877
<b>UKUPNO</b>	<b>169.284,64 EUR</b>	<b>90,20</b>	<b>1.877</b>
	<b>1.279.791,88 kn</b>		

Srednji tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB-a na dan 25.04.2022. te iznosi 7,56 kn/€.

<b>ZAKLJUČAK</b> (zaokruženo u kn)	<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	KP m <sup>2</sup>		
	169.312 EUR	<b>90,20</b>	<b>1.877</b>	<b>EUR/m2</b>
	<b>1.280.000 kn</b>		14.191 kn	kn/m2

Zaključak sa zaokruženom vrijednosti izraženom u kn, je prikazan sukladno pravilniku o metodama procjene nekretnina, čl. 68. stavak 5.

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

Na osnovu ove procjene zaključujem da tržišna vrijednost nekretnine – stana „4“ na 1. katu i potkrovlju zgrade u Klimnu, Klimno 30c, sagrađene na k.č.br. 675/2 k.o. Soline, upisan u z.k.ul. 4617 k.o. Soline kao 7. suvlanički dio (E-4), iznosi: **1.280.000,00 kn**,

Rijeka, 25.04.2022.

Izrada:

Ivan Vučemil dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina