ASSERT-ING d.o.o.|OIB:83391419123|Spinčići 259/A, 51 215 Kastav|E-mail:info@assert-ing.hr|Mob.+ 385 99 78 87 111|www.assert-ing.hr

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

BROJ ELABORATA: 13/22



Nekretnina: Obiteljska kuća i bazen
Adresa: Majčevo 30, Mošćenička Draga
Svrha procjene: Procjena tržišne vrijednosti nakon izgradnje

Naručitelj: NT HOLDING d.o.o., Majčevo 30, MOŠĆENIČKA DRAGA

Legalitet nekretnine: LEGALNA NEKRETNINA

UTVRĐENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
IZNOSI: 1.600.000,00 €

KASTAV, SVIBANJ 2022.

S A D R Ž A J

1 SAŽETAK 4

2 OPĆE INFORMACIJE I ANALIZA STANJA NA TERENU 5

2.1 PODACI O OČEVIDU 5

3 OPĆI UVJETI I ANALIZA STANJA NA TERENU 5

3.1 PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU 5

4 OPĆE INFORMACIJE I ANALIZA STANJA NA TERENU 6

4.1 POLOŽAJ NEKRETNINE 6

4.2 MAKROLOKACIJA 6

4.3 MIKROLOKACIJA 7

4.4 PRILAZ 7

4.5 VRSTA IZGRADNJE I KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA U OKRUŽENJU PROCJENJIVANE NEKRETNINE 7

4.6 OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA) 7

4.6.1 Prometnice 7
4.6.2 Komunalna infrastruktura 7
4.6.3 Promet u mirovanju 7

4.7 BUKA I ZAGAĐENJE 7

5 OPIS, OBILJEŽJA I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE NEKRETNINA 8

5.1 OSNOVNE NAPOMENE O NEKRETNINAMA 8

5.2 OSNOVNA OBILJEŽJA NEKRETNINA 8

5.2.1 Vrsta: stambena zgrada, ... 8

5.3 GEOMETRIJSKI PODACI 9

5.4 KONSTRUKCIJA, ZATVARANJE, ZAVRŠNI RADOVI, OPREMA, STANJE I OPREMANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE 10

5.4.1 Konstrukcija i materijali 10
5.4.2 Instalacije nekretnine i ocjena stanja 10

6 ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI 11

6.1 PODACI O NEKRETNINI 11

6.2 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM 11

6.2.1 Poredbena metoda 11
6.2.2 Prihodovna metoda 11

6.3 UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA 12

7 PROCJENA VRIJEDNOSTI 12

7.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI I MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE 12

7.2 POREDBENA METODA 13

7.2.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZGRADE- ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA 13
7.2.2 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZGRADE - ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA - INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE 14
7.2.3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – REZULTAT 15

7.3 POMOĆNA METODA POTPORE -PRIHODOVNA METODA – VRIJEDNOST NEKRETNINE 16
7.3.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – ANALIZA USPOREDNIH ZEMLJIŠTA 16
7.3.2 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – REZULTAT 17
7.3.3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI OBJEKTA PRIHODOVNOM METODOM – ANALIZA PRIHODA 18
7.3.4 PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA – REZULTAT 19
7.4 REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNE 20

8 IZJAVA PROCJENITELJA 21

9 PRILOZI 22

9.1 IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE 22

9.2 PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA 24

9.3 IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA 25

9.4 TEHNIČKA DOKUMENTACIJA 26
9.4.1 UPORABNA DOZVOLA 26
9.4.2 IZVOD IZ GLAVNOG PROJEKTA 29
9.5 FOTODOKUMENTACIJA 32
9.5.1 OKOLIŠ 32
9.5.2 SUTEREN 35
9.5.3 PRIZEMLJE 37
9.5.4 KAT 39

10 OVLAŠTENJE 42

10.1 PRESLIKA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM GRADITELJSKE STRUKE, BROJ 4 SU-109/2021-5, OD 03. SVIBNJA 2021.GODINE 42

10.2 RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI BROJ 4 SU-116/2020-2, OD 4. LIPNJA 2020. GODINE – OVLAŠTENJE ASSERT-ING D.O.O. ZA OBAVLJANJE USLUGA VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNINA 44

11 KORIŠTENI ZAKONI, PROPISI I LITERATURA 45

11.1 GRAĐEVINSKI PROPISI 45

11.2 PROPISI I LITERATURE O VREDNOVANJU NEKRETNINA 45

11.3 PROPISI O VLASNIŠTVU 45

11.4 PROPISI IZ PODRUČJA ENERGETSKE UČINKOVITOSTI 45

11.5 PROPISI O VODNOM DOPRINOSU 45

11.6 OSTALI PROPISI I PUBLIKACIJE 45

1 SAŽETAK

Naručitelj	**Ime i prezime**	**NT HOLDING d.o.o.**	
	OIB	29221611019	
	Grad i poštanski broj	MOŠĆENIČKA DRAGA	51 417
	Naziv ulice i k.br.	Majčevo 30	
Broj elaborata		13/22	
Adresa nekretnine	Mikrolokacija	Majčevo 30	
	Lokacija	Mošćenička Draga	
	zemljopisne koordinate	45°14'19.9"N 14°14'58.1"E	
Vrsta nekretnine		Kuća samostojeća	
Zemljišna knjiga	zk.ul.	2266	
	zk. čestica, br.	3495/5	
	katastarska općina	Draga	
Katastar	posjedovni list, br.	1108	
	k. čestica, br.	3495/5	
	katastarska općina	Mošćenička Draga	
Površina zemljišta [m2]		1234 m2	
Obilježja nekretnine	Tlocrtna površina zgrade	166 m2	
	Tlocrtna površina bazena	44 m2	
	Površina okućnice	1.023 m2	
	Površina zemljišta	1234	
	Korisna vrijednost površina - NKP	338,77	
	Obujam	1234,74	
Tip procjene tržišne vrijednosti		Procjena nekretnine	
Zadatak procjene		Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	
Tržišna vrijednost nekretnine [€]		**1.600.000,00 €**	
Tržišna vrijednost nekretnine [kn]		**12.050.000,00 kn**	
Nova građevinska vrijednost	Jedinična vrijednost	950 €/m2	
	Ukupno	321.831,50 €	
LEGALITET PROCJENJIVANE NEKRETNINE			
Legalitet		LEGALNA	
Građevinska dozvola		DA	
Uporabna dozvola		DA	
Uvjerenje o vremenu građenja		-	
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE - KUĆA			
Neposredan pristup na javnu prometnicu		**DA**	
Usklađenost katastra i gruntovnice		NE	
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi		DA	
Godina izgradnje		2022	
Godina zadnje obnove/rekonstrukcije		-	
Energetski certifikat		-	
Položaj (Lokacija)		Dobra	
Katnost		S + P + 1	
Održavanje nekretnine		Iznad prosječno održavanje	
Datum vrednovanja		13.5.2022	
Datum kakvoće		13.5.2022	
Regija - DZS		Jadran	
Indeks na dan procjene - DZS		142,51	
Procjenitelj		ASSERT-ING d.o.o., Željko Pantelić d.i.g.	

2 OPĆE INFORMACIJE I ANALIZA STANJA NA TERENU

2.1 Podaci o očevidu

Datum vrednovanja:	13.05.2022. godine
Datum kakvoće:	13.05.2022. godine
Datum očevida:	13.05.2022. godine
Opseg obilaska:	Izvršen je vanjski i unutarnji pregled nekretnine
Na očevidu prisutni:	Željko Pantelić, stalni sudski vještak, vlasnik nekretnine i naručitelj
Korištena dokumentacija:	Izvadak iz zemljišne knjige
	Prijepis posjedovnog lista
	Izvod iz katastarskog plana
	Izvadak iz Glavnog arhitektonskog projekta

3 OPĆI UVJETI I ANALIZA STANJA NA TERENU

Temeljem narudžbe naručitelja NT HOLDING d.o.o., i temeljem očevida na terenu izvršenog 13.05.2022. godine, osobnog iskustva i pravila struke te konzultirajući dokumentaciju iz točke 11. naslova "Korišteni zakoni, propisi i literatura", izvršena je Procjena tržišne vrijednosti nekretnine, a što u stvarnosti predstavlja *Obiteljska kuća i bazen*, evidencijom po vlasničkom listu na zk.č.br. 3495/5, k.o. Draga (k.č. br. 3495/5, k.o. Mošćenička Draga), upisano u Općinskom sudu u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija zemljišno knjižni uložak 2266.

Predmet procjene evidencijom zemljišnoknjižnog odjela ima slijedeću vlasničku strukturu:

Broj ZK uloška: 2266
2. Suvlasnički dio: 1/1
NT HOLDING D.O.O., OIB: 29221611019, MAJČEVO 30, 51417 MOŠĆENIČKA DRAGA

Izvidom na terenu prigodom očevida, vizualnom percepcijom, uporabom metode iskustvenih vrijednosti te nakon prikupljanja podataka o stanju i prostorno-planskih mogućnosti daljnjeg korištenja nekretnine, izrađen je ovaj Elaborat kao procjena stanja i tržišne vrijednosti nekretnine.

Predmet ovog Elaborata nije provjera prava vlasništva niti provjera s upravno pravnog naslova.

3.1 PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Uvidom u priloženu dokumentaciju i očevidom ne terenu utvrđeno je slijedeće:
Za predmetnu nekretninu dobivena je:
UPORABNA DOZVOLA, KLASA: UP/I-361-05/22-01/000021, URBROJ: 2170-03-06/6-22-0008, izdano od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija, Opatija 20. 05. 2022.

Zgrada je ucrtana u katastar.

ZAKLJUČAK: LEGALNA NEKRETNINA

Napomene:

Tijekom izvedbe došlo je do promjena unutar gabarita građevine. Na nivou suterena predviđeno je spremište, kupaonica, ostava, kuhinja i vešeraj te višenamjenski prostor, umjesto spremišta izvedena je soba višenamjenski prostor je smanjen i izvedena je soba i kupaonica, a unutar višenamjenskog prostora izveden je wc, tuš, sauna i jacuzzi. Na nivou kata predviđene su 4 sobe i dvije kupaonice, a izvedene su 4 sobe i 4 kupaonice. Glavnim projektom predviđena je krovna terasa koja nije izvedena.

U teretnom listu C upisan teret: **PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221608291, VONČININA 2, 10000 ZAGREB**

4 OPĆE INFORMACIJE I ANALIZA STANJA NA TERENU

4.1 POLOŽAJ NEKRETNINE



4.2 MAKROLOKACIJA

Područje Općine Mošćenička Draga nalazi se u sastavu Primorsko - goranske županije, na njezinom zapadnom dijelu. Primorsko-goranska županija pripada razvijenijim hrvatskim županijama. Na kopnu Općina Mošćenička Draga graniči sa Općinom Lovran, a u akvatoriju Kvarnerskog zaljeva sa područjem Grada Cresa.

Općina Mošćenička Draga proteže se od Medveje (uvala Cesara), pa sve do Zagora (Stepča), na području od 16 km. Ima 7 šljunčanih plaža, i bezbroj šumskih, odnosno planinskih puteva. Kraj je izrazito brdovit, a prostire se na 63 četvorna kilometra. Svojim teritorijem debelo zarezuje u Park Prirode Učka. Sam položaj je veoma interesantan iz razloga što ima, osim klasičnog tipa turizma, i mogućnost seoskog (agro) koji bi se razvijao upravo na padinama Učke – masiv Učka sa vrhovima Učka, Sisol, Kremenjak.

Gospodarstvo Mošćeničke Drage bazira se uglavnom na turizmu, ugostiteljstvu te nešto manje na ribarstvu.

Nekretnina se nalazi u dijelu naselju kojeg karakterizira izgradnja većinom slobodnostojećih obiteljskih kuća.

4.3 MIKROLOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se 470 m zračne udaljenosti sjeverozapadno od centra Mošćeničke Drage, između DC66 i lokalne prometnice za Mošćenice.

4.4 PRILAZ

Predmetna nekretnina na k.č. 3495/5 k.o. Mošćenička Draga ima neposredan pristup na javno prometnu površinu k.č. 3578 k.o. Draga oznake zemljišta CESTA u vlasništvu upis JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI.

4.5 VRSTA IZGRADNJE I KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA U OKRUŽENJU PROCJENJIVANE NEKRETNINE

U okruženju procjenjivane nekretnine nalaze se obiteljske kuće.

4.6 OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

4.6.1 Prometnice

Prilazna cesta je asfaltirana prometnica uz istočnu granicu čestice.

Udaljenost od centra Opatije – cca 14 km
Udaljenost od Grada Rijeke – cca 28 km
Udaljenost od zračne luke Rijeka – cca 55 km

4.6.2 Komunalna infrastruktura

Vizualnim pregledom utvrđeno je da se komunalna infrastruktura (električna, vodovodna i kanalizacijska mreža) nalazi na javnoprometnoj površini, predmetna nekretnina na k.č. 3495/5 – obiteljska kuća je priključena na električnu i vodovodnu mrežu, odvodnja otpadnih voda se vrši u septičku jamu.

4.6.3 Promet u mirovanju

Promet u mirovanju je riješen u okućnici.

4.7 BUKA I ZAGAĐENJE

Na predmetnoj lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.

Na predmetnoj lokaciji nema izvora zagađenja zraka ili tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi. Testiranje na eventualna zagađenja ne podrazumijeva se ovom izvještaju i ne spada pod ovlasti niti su predmet prilikom izrade ovog elaborata.

5 OPIS, OBILJEŽJA I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE NEKRETNINA

5.1 OSNOVNE NAPOMENE O NEKRETNINAMA

Sva saznanja o predmetnoj nekretnini su u okvirima obilaska terena. Opis nekretnina načinjen je u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmeta procjene.

5.2 OSNOVNA OBILJEŽJA NEKRETNINA

5.2.1 Vrsta: stambena zgrada,

Godina izgradnje:	2022.,
Energetski certifikat:	nije predočen,
Vanjski izgled:	uredno,

5.3 GEOMETRIJSKI PODACI

Prema Pravilniku (NN 105/15), Prilog 1. – Koeficijenti korisne vrijednosti površina

STAMBENA GRAĐEVINA		tlocrtna površina m2	koef.	korisna vrijednost površina m2	brutto površina m2	BVO m3
SUTEREN						
1.1.	soba 7	15,80	1,00	15,80		
1.2.	kupaonica	5,50	1,00	5,50		
1.3.	hodnik	12,43	1,00	12,43		
1.4.	ispod stubišta / dizalica topline	4,51	0,75	3,38		
1.5.	vešeraj	3,40	1,00	3,40		
1.6.	kupaonica	7,00	1,00	7,00		
1.7.	soba 6	17,40	1,00	17,40		
1.8.	wellnes i spa zona	23,80	1,00	23,80		
1.9.	wc	1,34	1,00	1,34		
1.10.	tuš	1,64	1,00	1,64		
1.11.	sauna	5,90	1,00	5,90		
1.12.	jacuzzi	5,30	1,00	5,30		
SUTEREN UKUPNO:		**104,02**		**102,89**	**131,72**	
PRIZEMLJE						
2.1.	soba 5	15,30	1,00	15,30		
2.2.	kupaonica	5,60	1,00	5,60		
2.3.	stubište	10,90	1,00	10,90		
2.4.	ulazni predprostor	10,90	1,00	10,90		
2.5.	kupaonica	4,80	1,00	4,80		
2.6.	kuhinja	7,30	1,00	7,30		
2.7.	dnevni boravak i blagovaonica	55,10	1,00	55,10		
PRIZEMLJE UKUPNO:		**109,90**		**109,90**	**133,21**	
I KAT						
3.1.	soba 1	24,50	1,00	24,50		
3.2.	kupaonica	7,50	1,00	7,50		
3.3.	hodnik	15,80	1,00	15,80		
3.4.	stubište	7,35	1,00	7,35		
3.5.	soba 4	16,00	1,00	16,00		
3.6.	kupaonica	5,30	1,00	5,30		
3.7.	kupaonica	5,70	1,00	5,70		
3.8.	soba 3	12,50	1,00	12,50		
3.9.	kupaonica	6,40	1,00	6,40		
3.10.	soba 2	20,60	1,00	20,60		
3.11.	loggia	8,66	0,50	4,33		
I KAT UKUPNO:		**130,31**		**125,98**	**147,60**	
KROVNE PLOHE						
4.1.	krovna terasa	31,84	0,00	0,00		
KROVNE PLOHE UKUPNO:		**31,84**		**0,00**		
POMOĆNE GRAĐEVINE U OKOLIŠU						
5.1.	bazen	44,20	0,00	0,00		
POMOĆNA GRAĐEVINA U OKOLIŠU UKUPNO:		**44,20**		**0,00**		
SVEUKUPNO:		**420,27**		**338,77**	**412,53**	**1.234,75**

5.4 KONSTRUKCIJA, ZATVARANJE, ZAVRŠNI RADOVI, OPREMA, STANJE I OPREMANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

5.4.1 Konstrukcija i materijali

NKP: 338,77 m^2
BRP: 412,53 m^2
BRV: 1234,74 m^3
KATNOST: S+P+1
KONSTRUKCIJA:

- temelji – AB trakasti,
- nosivi zidovi – izospan
- pregradni zidovi –knauf,
- međukatna konstrukcija - AB
- krovište – ravno sa slojevima izolacija, pokrov šljunak

PROČELJE: demit fasada d = 10 cm,
LIMARIJA: pocinčana, obojana
VRATA I PROZORI:

- ulazna vrata – ALU, sigurnosna,
- vanjska stolarija – PVC, troslojna
- zaštita od insolacije – zavjese
- unutarnja stolarija – drvena,

SANITARNA OPREMA: viši standard,
VLAŽNOST: nije primijećena
VANJSKO UREĐENJE: uređeno, održavano
OCJENA STANJA: vrlo dobro stanje.

5.4.2 Instalacije nekretnine i ocjena stanja

VODOVODNE INSTALACIJE:

- priključka na javnu mrežu pitke vode,

ELEKTRIČNE INSTALACIJE:

- dobra opremljenost,

KANALIZACIJSKI SUSTAV:

- spoj na septičku taložnicu,

SUSTAV GRIJANJA: dizalica topline
VENTILACIJSKI SUSTAV: prirodnim putem, posredstvom otvora,
OCJENA STANJA: dobro stanje, viši standard uređenja.

6 ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

6.1 Podaci o nekretnini

Svrha ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine – u naravi obiteljska kuća i bazen, na adresi Majčevo 30, na području općine Mošćenička Draga.

6.2 Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

6.2.1 Poredbena metoda

Predmetna nekretnina može se procijeniti poredbenom metodom, gdje se referentna prodajna cijena računa po kn/m2 , te se obavlja procjena vrijednosti na temelju poredbenih cijena iz kupoprodajnih cijena koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno čl. 19 Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina (N.N. 105/2015).

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 (čl. 35, 36, 37 i 38 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

Obzirom da na procjenjivanom području ne postoji uređena baza podataka sa zbirkom cijena iz kupoprodajnih ugovora, korišteni su dobaci dobiveni od strane eNekretnine.

Za izradu ovog izvješća korišteno je šest poredbenih nekretnina. Položajna obilježja dobivenih nekretnina smatrana su da su slična procjenjivanoj nekretnini sa određenim razlikama u ukupnim površinama.

6.2.2 Prihodovna metoda

Kod izgrađenih katastarskih čestica za odabir metode i odabir podataka mjerodavno je buduće korištenje nekretnine. Buduće korištenje nekretnine se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dopustivo i gospodarski opravdano.

Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:
1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

Izvod iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti (N.N. 105/2015, dio čl. 29,30 i 39).

6.3 Utvrđivanje vrijednosti nekretnina

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti objekta primijeniti će se sukladno čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina **POREDBENA i PRIHODOVNA METODA**. Sukladno čl. 39 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina **POREDBENA METODA** će se odabrati kao mjerodavna za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine dok je **PRIHODOVNA METODA** kao metoda potpore.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta primijeniti će se sukladno čl. 23. Stavak 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina **POREDBENA METODA**.

7 PROCJENA VRIJEDNOSTI

7.1 Opći vrijednosni odnosi i međuvremensko izjednačenje

Budući da se opći vrijednosni odnosi na tržištu mijenjaju kroz vrijeme i da su od izbijanja krize i recesije u 2008. godini trendovi negativni, na cijene dobivene u nacrtu izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena provesti će se međuvremensko izjednačenje na temelju službeno objavljene tablice Državnog zavoda za statistiku tablica 13.1.3. INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA.

Indeksni nizovi iskoristiti će se za diskontiranje vrijednosti koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
2018.	Q1	112,19	110,54	99,57
	Q2	114,51	109,33	98,94
	Q3	118,96	112,20	100,51
	Q4	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	125,02	118,67	100,59
	Q2	131,15	119,24	102,24
	Q3	133,46	118,05	103,98
	Q4	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	140,79	125,39	109,31
	Q2	142,54	126,30	115,90
	Q3	141,09	126,91	113,35
	Q4	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	145,43	132,80	115,71
	Q2	152,55	134,34	122,17
	Q3	154,60	138,18	122,62
	Q4	158,32	142,51	124,37

Državni zavod za statistiku, tablica 13.1.3, indeks cijena stambenih nekretnina (izvor DZS)

7.2 POREDBENA METODA

7.2.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZGRADE- ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	IZVOR PODATAKA	eNEKRETNINE ID 1522917	eNEKRETNINE ID 1326343	eNEKRETNINE ID 1283336	eNEKRETNINE ID 1549223	eNEKRETNINE ID 1454495	eNEKRETNINE 1595877			
	ADRESA	Ul. Antuna Brumnjaka B1, Ika	Donji Kraj 11B, Kraj	Brajdina 34F, Liganj, Lovran	Na brege 9D, Lovran	Na brege 9E, Lovran	Cvjetni put 28B, Lovran			
	Z.K.Č.	924	2127/1	2677/1	4130/2	4129	402			
	ZK. O.	Ika-Oprić	Kraj	Lovran	Lovran	Lovran	Oprić			
	K.Č.	924	2127/1 i 2174/2	2677/1	4130/2	4129	402			
	K.O.	Ika-Oprić	Kraj	Lovran	Lovran	Lovran	Oprić			
	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m2)	201	134	95	225	202	169			
	TLOCRTNA POVRŠINA POMOĆNIH OBJEKATA (m2)	24 garaža	31 bazen, nadstrešnica 36+13, pom. zgrada 39	30 bazen, 24 garaža	36 bazen	38 bazen, pom.zgrada 30, nadstrešnica 27	-			
	POVRŠINA DVORIŠTA (m2)	437	1112	1184	846	730	518			
	UKUPNA POVRŠINA ČESTICE (m2)	980	1365	1333	1107	1027	687			
	GODINA IZGRADNJE	1964./1974.	2011.	2018.	2017.	cca 2000.-2017.	cca 1980 tih (RIS 2016.)			
	BROJ ETAŽA	P	P + 1	S+P+1	P+1	P	P+1			
	POVRŠINA KOJA SE KUPUJE	116,07	240,77	190,00	247,50	179,48	242,80			
	UKUPNA CIJENA	470.000,00 €	1.130.000,00 €	498.000,00 €	672.000,00 €	390.000,00 €	620.000,00 €			
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.9.2021	19.2.2020	26.6.2020	14.8.2020	14.5.2021	26.11.2021			
	CJENOVNI BLOK	IČIĆI - GRAĐEVINSKO	MOŠĆENIČKA DRAGA - ŠUMSKO	LIGANJ - GRAĐEVINSKO 2	LIGANJ - GRAĐEVINSKO 1	LIGANJ - GRAĐEVINSKO 1	LOVRAN - GRAĐEVINSKO 2			
	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	116,07 m2	240,77 m2	190,00 m2	247,50 m2	179,48 m2	242,80 m2			
	JEDINIČNA CIJENA (određena prema korisnoj vrijednosti površina)	4.049,28 €/m2	4.693,28 €/m2	2.621,05 €/m2	2.715,15 €/m2	2.172,94 €/m2	2.553,54 €/m2			
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	NE	DA			
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE					PRENISKA CIJENA				
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
	Indeks na dan transakcije	138,18	125,39	126,30	126,91	134,34	142,51			
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,03	1,14	1,13	1,12	1,06	1,00			
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	4.176,17 €/m2	5.334,07 €/m2	2.957,45 €/m2	3.048,90 €/m2	2.305,09 €/m2	2.553,54 €/m2			

7.2.2 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZGRADE - ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA - INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

			USPOREDNE NEKRETNINE - REDNI BROJ TRANSAKCIJE								
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	OBILJEŽJA NEKRETNINE	PREDMET PROCJENE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m2)	166	201	134	95	225	202	169			
	TLOCRTNA POVRŠINA POMOĆNIH OBJEKATA (m2)	44,2 bazen	24 garaža	31 bazen, nadstrešnica 36+13, pom. zgrada 39	30 bazen, 24 garaža	36 bazen	38 bazen, pom.zgrada 30, nadstrešnica 27	-			
	POVRŠINA DVORIŠTA (m2)	1023	437	1112	1184	846	730	518			
	UKUPNA POVRŠINA ČESTICE (m2)	1234	980	1365	1333	1107	1027	687			
	GODINA IZGRADNJE	2022	1964./1974.	2011.	2018.	2017.	cca 2000.-2017.	cca 1980 tih (RIS 2016.)			
	BROJ ETAŽA	S + P + 1	P	P + 1	S+P+1	P+1	P	P+1			
	POVRŠINA KOJA SE PROCJENJUJE / KUPUJE	338,77	116	241	190	248	179	243			
	UKUPNA CIJENA	-	470.000,00 kn	1.130.000,00 kn	498.000,00 kn	672.000,00 kn	390.000,00 kn	620.000,00 kn			
	JEDINIČNA CIJENA (određena prema korisnoj vrijednosti površina)	-	4.049,28 €/m2	4.693,28 €/m2	2.621,05 €/m2	2.715,15 €/m2	2.172,94 €/m2	2.553,54 €/m2			
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	-	4.176,17 €/m2	5.334,07 €/m2	2.957,45 €/m2	3.048,90 €/m2	2.305,09 €/m2	2.553,54 €/m2			
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
	POREDBENI POKAZATELJI		KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE								
	Normalni troškovi izgradnje - procjenjena vrijednost (Pravilnik čl. 55.)	950,00 €/m2	Manji	Manji	Manji	Manji	Manji	Manji			
			1,10	1,05	1,05	1,05	1,05	1,10			
	Veličina zgrade (Korisna vrijednost površina)	338,77	Manja	Slična	Manja	Slična	Manja	Slična			
			0,90	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00			
	Površina čestice	1234	Manja	Slična	Slična	Slična	Slična	Manja			
			1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10			
	OOVK	100 god	Sličan	Sličan	Sličan	Sličan	Sličan	Sličan			
			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
	Prometna povezanost	Dobra	Slična	Slična	Lošija	Lošija	Lošija	Lošija			
			1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10			
	Položaj (lokacija)	Dobra	Malo lošija	Malo bolja	Malo lošija	Malo lošija	Malo lošija	Malo lošija			
			1,05	0,95	1,05	1,05	1,05	1,05			
	Stanje građevine (Pravilnik čl. 4)	Izvanredno	Dobro	Vrlo dobro	Dobro	Dobro	Dobro	Dobro			
			1,15	1,10	1,15	1,15	1,15	1,15			
	Priključci komunalne infrastrukture	EVO	EVO	EVO	EVO	EVO	EVO	EVO			
			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	-	5.491,53 €/m2	5.852,81 €/m2	3.918,42 €/m2	4.252,19 €/m2	3.054,09 €/m2	4.104,01 €/m2			
	Postotak izlazne vrijednosti u odnosu na prije interkvalitativnog izjednačenja		-31,50%	-9,73%	-32,49%	-39,47%	-32,49%	-60,72%			
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA	DA	DA			
	USPOREDNE NEKRETNINE KOJE ULAZE U PRORAČUN		5.491,53 €/m2	5.852,81 €/m2	3.918,42 €/m2	4.252,19 €/m2	3.054,09 €/m2	4.104,01 €/m2			
STATISTIKA	**PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:**		**4.445,51 €/m2**								
	APSOLUTNO ODSTUPANJE		1.046,02 €/m2	1.407,30 €/m2	-527,09 €/m2	-193,31 €/m2	-1.391,42 €/m2	-341,50 €/m2			
	RELATIVNO ODSTUPANJE		23,53%	31,66%	-11,86%	-4,35%	-31,30%	-7,68%			
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA	NE	DA			
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		5.491,53 €/m2	5.852,81 €/m2	3.918,42 €/m2	4.252,19 €/m2		4.104,01 €/m2			
	APSOLUTNO ODSTUPANJE		767,74 €/m2	1.129,02 €/m2	-805,37 €/m2	-471,60 €/m2		-619,78 €/m2			
	RELATIVNO ODSTUPANJE		16,25%	23,90%	-17,05%	-9,98%		-13,12%			
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		589.420,06	1.274.678,37	648.626,90	222.405,39		384.128,49			
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	3.119.259,21		STANDARDNA DEVIJACIJA		883,07	18,69%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		1.766,14	
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST KUĆA	**4.723,79 €/m2**									

7.2.3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – REZULTAT

VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		IZNOS
Određena jedinična tržišna cijena		4.723,79 €/m2
Korisna vrijednost površine		338,77
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		**1.600.278,01 €**
DODATNA OBILJEŽJA		**IZNOS**
Utjecaj zagađenja zraka	Neznatan	0,00 €
Utjecaj povećanja buke	Neznatan	0,00 €
Teret služnosti	Nema	0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		**0,00 €**
POSEBNO ZNAČAJNA OBILJEŽJA		**IZNOS**
Nadprosječno stanje održavanja	Nema	0,00 €
Građevinski nedostatci	Nema	0,00 €
Građevinske štete	Ne	0,00 €
Kulturno dobro	Ne	0,00 €
Zaštićeno prirodno dobro	Ne	0,00 €
Značajnija odstupanja od prihoda koja se mogu postići	Nema	0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		**0,00 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		**1.600.278,01 €**
ZAOKRUŽENO		**1.600.000,00 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		**12.050.000,00 kn**
JEDINIČNA CIJENA		**4.722,97 €/m2**
NAPOMENE: 1€= 7,53		

7.3 POMOĆNA METODA POTPORE -PRIHODOVNA METODA – VRIJEDNOST NEKRETNINE

7.3.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – ANALIZA USPOREDNIH ZEMLJIŠTA

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
	ADRESA		Majčevo bb	k.č. 833 k.o. Mošćenice	k.č. 838 k.o. Mošćenice	Sveti Petar bb	Jir bb					
	ZEMLJIŠNA KNJIGA	Z.K.Č.	3523/2	853/1, 853/2, 853/3, 853/4, 833, 834/1, 834/2	838, 837	674/2	3165/4					
		ZK. O.	DRAGA	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	DRAGA	KALAC					
	KATASTAR	K.Č.	3523/2	853/1, 853/2, 853/3, 853/4, 833, 834/1, 834/2	838, 837	674/2	3165/4					
		K.O.	MOŠĆENIČKA DRAGA	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	MOŠĆENIČKA DRAGA	KALAC					
	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ					
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE		667 m2	787 m2	878 m2	525 m2	581 m2					
	JEDINIČNA CIJENA		149,93 €/m2	193,21 €/m2	197,04 €/m2	147,81 €/m2	127,56 €/m2					
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		14.8.2019	9.12.2021	26.8.2021	4.9.2019	9.8.2018					
	NAMJENA		S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE					
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI		0,75	0,75	0,75	0,75	0,75					
	Ulazni podatak		0,75	0,75	0,75	0,75	0,75					
	Odabrana vrijednost		0,75	0,75	0,75	0,75	0,75					
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA *Čl. 10. Pravilnika*		1.	1.	1.	1.	1.					
	CJENOVNI BLOK		MOŠĆENIČKA DRAGA - ŠUMSKO	MOŠĆENICE - ŠUMSKO	MOŠĆENICE - ŠUMSKO	MOŠĆENIČKA DRAGA - GRAĐEVINSKO 2	MOŠĆENICE - ŠUMSKO					
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA	DA					
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE											
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE											
	Protok vremena - usporedba DZS		2019 Q3	2021 Q4	2021 Q3	2019 Q3	2018 Q3					
	Indeks na dan transakcije		118,05	142,51	138,18	118,05	112,20					
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,08	0,90	0,92	1,08	1,14					
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE											
	Koeficijent za preračunavanje (KP)		0,87	0,87	0,87	0,87	0,87					
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00					
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA											
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%	I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%	I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%	I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%	I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%					
	ODABRANI ODNOS		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%					
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00					
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		161,92 €/m2	173,89 €/m2	181,28 €/m2	159,63 €/m2	145,42 €/m2					
STATISTIKA	**PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:**		**164,43 kn/m2**									
	APSOLUTNO ODSTUPANJE		-2,51 €/m2	9,46 €/m2	16,85 €/m2	-4,80 €/m2	-19,01 €/m2					
	RELATIVNO ODSTUPANJE		-1,53%	5,75%	10,25%	-2,92%	-11,56%					
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA	DA					
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		161,92 €/m2	173,89 €/m2	181,28 €/m2	159,63 €/m2	145,42 €/m2					
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:		**164,43 kn/m2**									
	APSOLUTNO ODSTUPANJE		-2,508	9,462	16,852	-4,798	-19,008					
	RELATIVNO ODSTUPANJE		-1,53%	5,75%	10,25%	-2,92%	-11,56%					
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		6,29	89,53	283,99	23,02	361,30					
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA		764,13		STANDARDNA DEVIJACIJA		13,82	8,41%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		27,64	
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		**164,43 €/m2**									

7.3.2 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – REZULTAT

NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		164,43 €/m2
Ukupna površina zemljišta		1.234,00 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	1.234,00 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta - infrastrukturna namjena		
II Kategorija zemljišta	0,00%	0,00 m2
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	0,00%	,00 €/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		**202.904,15 €**
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
Lokacija:	Dobra lokacija: 0 do + 5%	5,00%
Okoliš - zelenilo:	Viši standard: do 10 %	8,00%
Emisije objekata iz okoliša:	Nema	0,00%
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA		**26.377,54 €**
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Druga namjena	-	0,00%
Položaj/oblik	Nepravilan oblik čestice	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		**0,00**
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**IZNOS**
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Uređenje zemljišta, bazen		45.000,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**45.000,00 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		**274.281,69 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA [€] ZAOKRUŽENO		**274.000,00 €**

7.3.3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI OBJEKTA PRIHODOVNOM METODOM – ANALIZA PRIHODA

Prijedlog cijena 2022. - k.č. 3495/5 - NT HOLDING d.o.o.

Period		Weekly	MIN STAY	ARRIVAL/DEPARTURE	Days	Popunjenost	Popunjenost/Dana	Prihod
7-sij-22	13-svi-22	3.500,00 €	5	Any day	126	20%	25	12.500,00 €
14-svi-22	10-lip-22	4.000,00 €	5	Any day	27	30%	8	4.571,43 €
11-lip-22	24-lip-22	5.000,00 €	7	SAT	13	50%	7	5.000,00 €
25-lip-22	1-srp-22	5.600,00 €	7	SAT	6	100%	6	4.800,00 €
2-srp-22	8-srp-22	6.800,00 €	7	SAT	6	100%	6	5.828,57 €
9-srp-22	19-kol-22	7.500,00 €	7	SAT	41	100%	41	43.928,57 €
20-kol-22	26-kol-22	6.800,00 €	7	SAT	6	100%	6	5.828,57 €
27-kol-22	2-ruj-22	5.000,00 €	7	SAT	6	100%	6	4.285,71 €
3-ruj-22	16-ruj-22	4.000,00 €	7	SAT	13	50%	7	4.000,00 €
17-ruj-22	16-pro-22	3.500,00 €	5	Any day	90	20%	18	9.000,00 €
17-pro-22	6-sij-23	5.000,00 €	5	Any day	20	100%	20	14.285,71 €
* bruto cijene					**354**		**150**	**114.028,57 €**

7.3.4 PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA – REZULTAT

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE	2022			
GODINA IZGRADNJE	2022			1 € = 7,53 kn
Starost objekta (G):	0 god			
Održivi vijek korištenja OVK:	80 god			
Preostali vijekt korištenja (4-3):	80 god			
FK MATRICA	A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
	1,0	1,0	1,0	
Odabrani faktor korištenja:	1,0			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	0,00%			
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	100,00%			(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):	80 god			

PRIHODOVNA OBILJEŽJA			NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		**114.028,57 €**	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €	
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Hoteli 6,0 -7.0 %	(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		7,00%	
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:			
- Prema položaju:	Vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici: -0.5 do -1.0 %	-0,50%	
- Kvaliteta građevine:	Naročito dobra: do -0.5 %	-0,50%	
- Gospodarska situacija:	Prosječna: 0.0 %	0,00%	
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %	0,00%	
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA		**6,00%**	
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		22,00%	
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		80 god	(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		80 god	
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		16,51	(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,009	(Prilog 8. Pravilnika)

IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA		NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD	114.028,57 €	
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	25.086,29 €	
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	88.942,29 €	
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. GRAĐEVINE (PGxM)	1.468.359,83 €	
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	274.000,00 €	
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q^n)	2.589,89 €	Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €	
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV	**1.742.359,83 €**	($PV = PGxM+VZ/q^n$)

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST

ODBICI				
Utjecaj buke	Povremeno/ograničeno: ≤5 %	0,00%	0,00 €	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €	
Umanjenje			0,00 €	
UKUPNO ODBICI			**0,00**	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			**1.742.359,83 €**	
ZAOKRUŽENO			**1.740.000,00 €**	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE kn			**13.100.000,00 kn**	
JEDINIČNA CIJENA			**5.136,23 €/m2**	

7.4 REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNE

		VRIJEDNOST [€]	VRIJEDNOST [kn]	VRIJEDNOST [€/kn]
POREDBENA METODA	OBITELJSKA KUĆA I BAZEN	1.600.000,00 €	12.050.000,00 kn	4.722,97 kn
	UKUPNO:	1.600.000,00 €	12.050.000,00 kn	4.722,97 kn
PRIHODOVNA METODA	OBITELJSKA KUĆA I BAZEN	1.740.000,00 €	13.100.000,00 kn	5.136,23 kn
	UKUPNO:	1.740.000,00 €	13.100.000,00 kn	5.136,23 kn

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

S obzirom na prethodno navedeno u dijelu o legalnosti objekta utvrđujemo da je tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan 13.05.2022. godine:

1.600.000,00 € ili 12.050.000,00 kn (4.722,97 €/m2)

izradio:

Željko Pantelić, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom, br. 4 Su-109/2021-5



Kastav 31.05.2022.

8 IZJAVA PROCJENITELJA

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Prema mojim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Preslike dobivene dokumentacije koje su korištene prilikom izrade ovog elaborata dobiveni su od strane Naručitelja, podataka dostupnih putem interneta i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove i naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti.

Nisu naručene niti napravljene nikakve studije o u utjecaju na okoliš. Pretpostavljeno je da postoji potpuno pridržavanje državnih i lokalnih propisa ukoliko nije drugačije navedeno. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog elaborata, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.



9 PRILOZI

9.1 IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 13.05.2022. 00:23

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319988, DRAGA

Broj ZK uloška: 2266

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4306/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3494/5	**Majčevo**			**909**	
		DVORIŠTE			628	
		BAZEN			42	
		BAZEN			39	
		KUĆA, Mošćenička Draga, Majčevo 32			200	
2.	3495/5	**Majčevo**			**1234**	
		DVORIŠTE			1024	
		BAZEN			44	
		KUĆA, Mošćenička Draga, Majčevo 30			166	
		UKUPNO:			**2143**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 01.04.2021.g. pod brojem Z-11774/2021 ZABILJEŽBA, Prema čl. 148 st. 2, čl. 148a st. 2 Zakona o gradnji, zabilježuje se da za evidentiranje zgrade, kuća, na kčbr. 3495/5, u katastarskom operatu nije priložena uporabna dozvola.	
6.1	Zaprimljeno 12.02.2022.g. pod brojem Z-4306/2022 ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149. Zakona o gradnji (NN 153/13,20/17,39/19 i 125/19) i obavijesti katastra zabilježuje se da je za evidentiranje zgrade -kuće sagrađene na kč.br. 3494/5 u katastarskom operatu priložen akt: Nije priložena uporabna dozvola, prijavljuje se sukladno čl. 148. a.st.1. Zakona o gradnji (NN 153/13,20/17,39/19 i 125/19) i evidentiranje zgrade - kuće sagrađene na kč.br. 3495/5 u katastarskom operatu priložen akt: Nije priložena uporabna dozvola, prijavljuje se sukladno čl. 148.a.st.1. Zakona o gradnji (NN 153/13,20/17,39/19 i 125/19), potvrđeno u predmetu klasa: 932-06/2022-02/9, urbroj: 541-19-03/2-22-3 od 13.01.2022. RN 1/2022.	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **13.05.2022. 10:29:12** Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319988, DRAGA

Broj ZK uloška: 2266

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
NT HOLDING D.O.O., OIB: 29221611019, MAJČEVO 30, 51417 MOŠĆENIČKA DRAGA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 06.09.2021.g. pod brojem Z-27974/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma br. 0168-2021-732 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama protivnika osiguranja radi osiguranja od 03.09.2021. koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta posl.br. OV-2165/2021 od 06.09.2021., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine iz Ugovora o kreditu br. 732-41-024543 od dana 03.09.2021.g. (trećeg rujna dvije tisuće dvedesetprve godine) temeljem kojeg Banka ima tražbinu s osnova glavnice u iznosu od 800.000,00 EUR (slovima: osamsto tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, te s ugovorenom otplatom u 15 (slovima: petnaest) nejednakih rata sukladno otplatnom planu, s krajnjim rokom dospijeća 01.09.2036.g. (slovima: prvog rujna dvije tisuće trideset šeste godine), s redovnom kamatom po stopi od 3,70% (slovima: tri cijela sedamdeset pet posto) godišnje, promjenjiva, sa zakonskom zateznom kamatom, kao i sa svim troškovima, naknadama i dr. nuzgredicama, a sve u skladu s uvjetima iz Ugovora o kreditu br. 732-41-024543 kao i svim eventualnim dodacima i izmjenama istog, za korist: **PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221608291, VONČININA 2, 10000 ZAGREB**	800.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.05.2022.

9.2 PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
OPATIJA

Stanje na dan: 13.05.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MOŠĆENIČKA DRAGA (Mbr. 319988)
Posjedovni list: 1108

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	NT HOLDING TURIZAM D.O.O., MAJČEVO 30, MOŠĆENIČKA DRAGA, HRVATSKA (VLASNIK)	29221611019

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3494/5	**Majčevo**	**909**	**9**		
			KUĆA, Mošćenička Draga, Majčevo 32	200			
			DVORIŠTE	628			
			BAZEN	42			
			BAZEN	39			
		3495/5	**Majčevo**	**1234**	**9**		
			KUĆA, Mošćenička Draga, Majčevo 30	166			
			DVORIŠTE	1024			
			BAZEN	44			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**2143**			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

1

9.3 IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

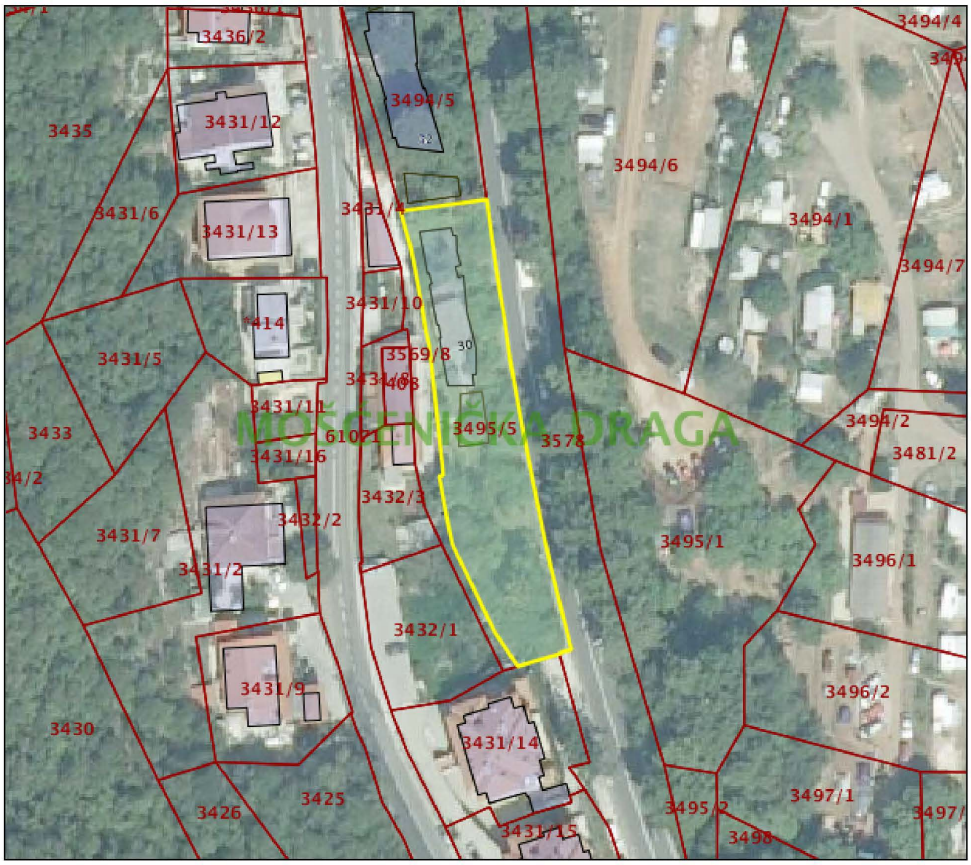
13. 05. 2022. 12:44 Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OPATIJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MOŠĆENIČKA DRAGA, 319988
k.č. br.: 3495/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1



Datum ispisa: 13.05.2022

https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel&institutionID=88&cadastreMunicipalityId=1725&possessionSh... 1/1

9.4 TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

9.4.1 UPORABNA DOZVOLA

REPUBLIKA HRVATSKA
Primorsko-goranska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Ispostava Opatija

KLASA: UP/I-361-05/22-01/000021
URBROJ: 2170-03-06/6-22-0008
Opatija, 20.05.2022.

Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija, OIB 32420472134, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor NT Holding turizam d. o. o., HR-51417 Mošćenička Draga, Majčevo 30, OIB 29221611019 po opunomoćeniku SNEŽANA REPAC, HR-51000 Rijeka, VRLIJE 6, OIB 60503457215, izdaje

UPORABNU DOZVOLU

Dozvoljava se uporaba rekonstruirane građevine stambene namjene – obiteljske kuće s izgrađenim bazenom , 2.b skupine na k.č. 3495/5 k.o. Mošćenička Draga, za koju je izdan izvršni akt za građenje građevine i to pravomoćna građevinska dozvola KLASA: UP/I 361-03/20-01/ 000125 URBROJ: 2170/1-03-06/6-21-0019 od 10.01.2021. godine, izdana po ovom Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša PGŽ, Ispostava u Opatiji .

OBRAZLOŽENJE

Investitor NT Holding turizam d. o. o., HR-51417 Mošćenička Draga, Majčevo 30, OIB 29221611019 po opunomoćeniku SNEŽANA REPAC, HR-51000 Rijeka, VRLIJE 6, OIB 60503457215, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 25.03.2022. godine izdavanje uporabne dozvole iz izreke.

U postupku je utvrđeno da su spisu priloženi propisani dokumenti iz članka 137. stavka 2. Zakona o gradnji.

Dana 5. svibnja 2022. godine obavljen je tehnički pregled u smislu odredbe članka 139. Zakona o gradnji o čemu je sastavljen zapisnik u kojem su utvrđene primjedbe članice povrjerenstva predstavnice Hrvatskih cesta d.o.o. PJ Rijeka na izvedeni prilaz na državnu cestu DD66, pa je investitor upućen na otklanjanje nedostataka na izvedenom prilazu.
Dana 18.05.2022. godine od strane navedenog javnopravnog tijela dostavljeno je očitovanje da su nedostaci uklonjeni i da na predmenti zahvat nema primjedbi. Na tehničkom pregledu utvrđeno je da su građevine izgrađene u skladu sa izvršnim aktom za građenje u pogledu ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta i drugih uvjeta određenih aktom za građenje. Građevina je priključena na prometnu površinu i druge građevine i uređaje komunalne ili druge infrastrukture. Privremene građevine izgrađene u okviru pripremnih radova, oprema gradilišta, neutrošeni građevinski materijal, te otpad uklonjeni su, a zemljište na području gradilišta i na prilazu gradilištu dovedeno je u uredno stanje.

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 144. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 800,00 kuna na račun broj HR7424020061800008005 prema tarifnom broju 20. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21) plaćena je u iznosu 20,00 kuna.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno.

VODITELJICA ISPOSTAVE U OPATIJI
Ljiljana Žeželić, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem pošte
  - NT Holding turizam d. o. o.
    HR-51417 Mošćenička Draga, Majčevo 30 putem punomoćnice
    SNEŽANA REPAC HR-51000 Rijeka, VRLIJE 6
- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (https://dozvola.mgipu.hr)
  - PUK Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Opatija
    HR-51410 Opatija, Maršala Tita 4
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

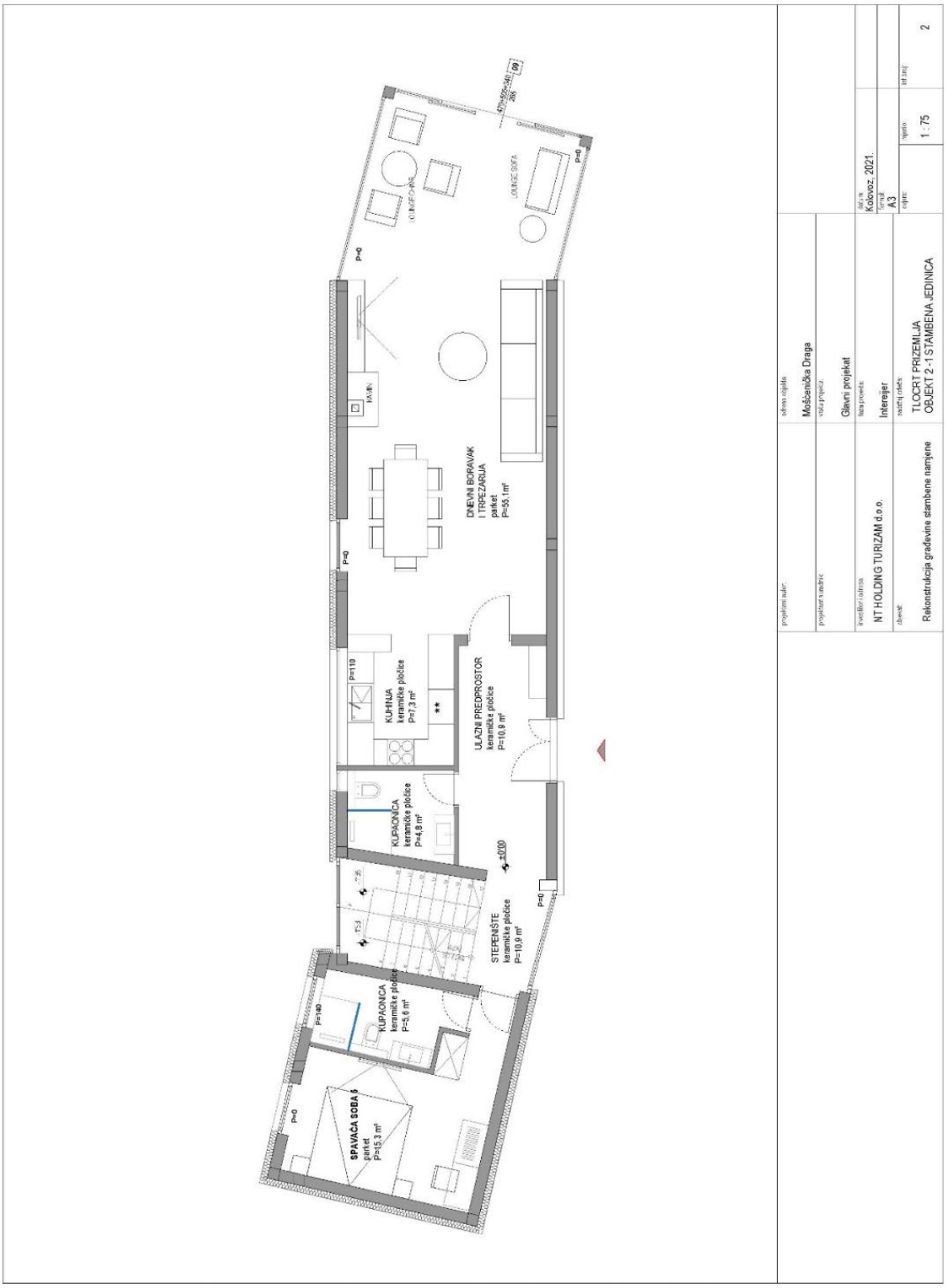

Elektronički potpis
sukladno uredbi (EU) broj 910/2014
Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.
LJILJANA ŽEŽELIĆ
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
Potpisano: 20.05.2022.

9.4.2 IZVOD IZ GLAVNOG PROJEKTA

9.4.2.1 Tlocrt suterena



9.4.2.2 Tlocrt prizemlja



9.4.2.3 Tlocrt kata



9.5 FOTODOKUMENTACIJA

9.5.1 OKOLIŠ

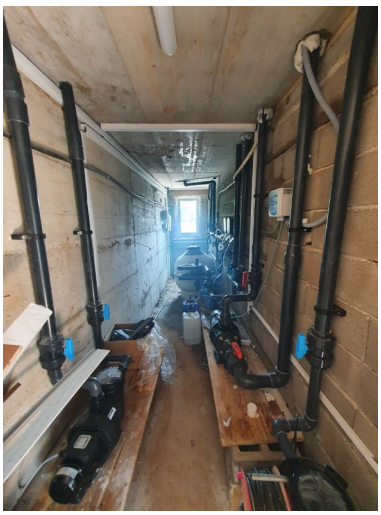


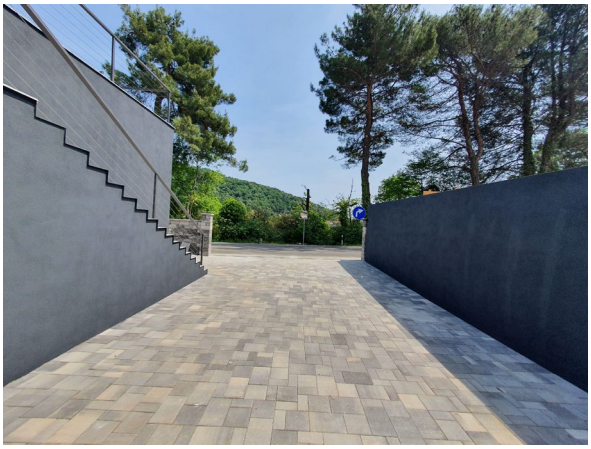










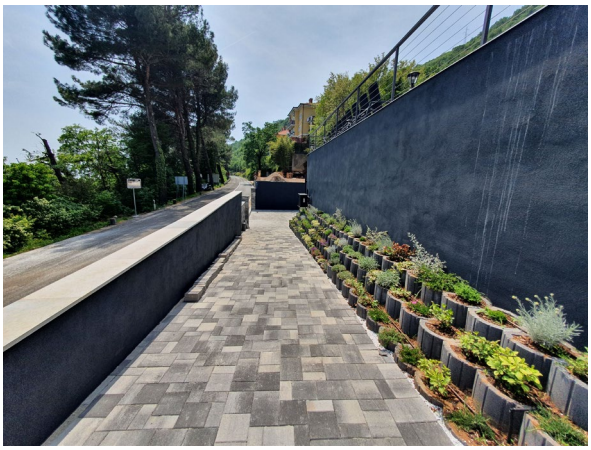








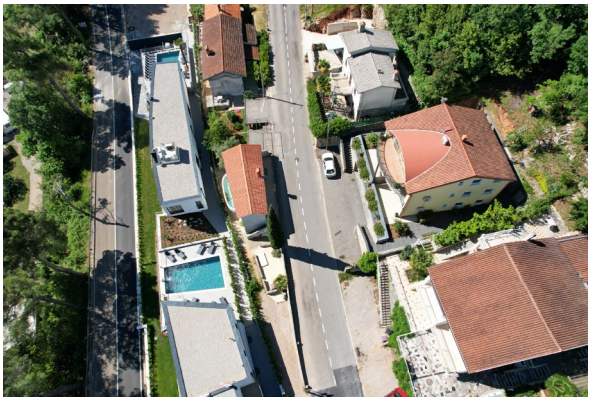








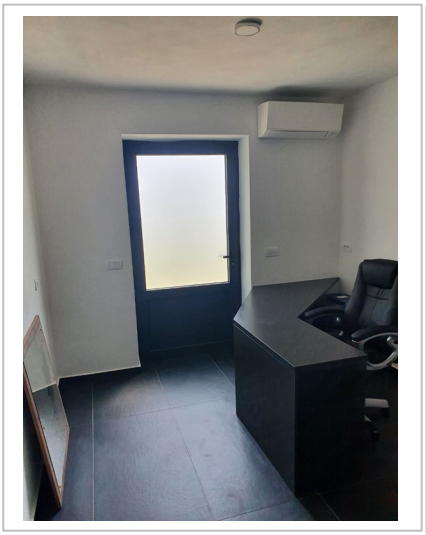


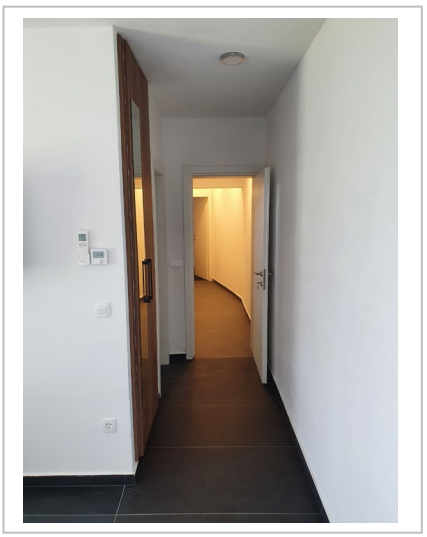




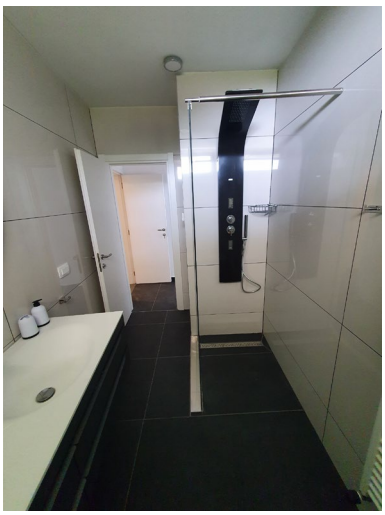


9.5.2 SUTEREN













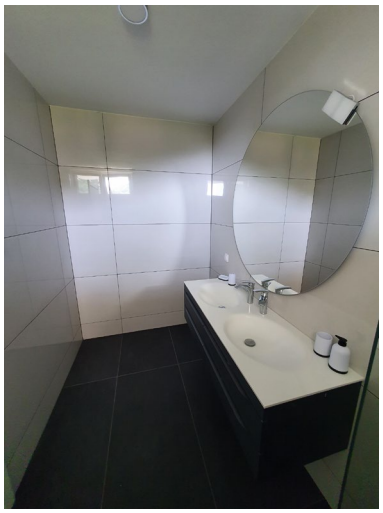






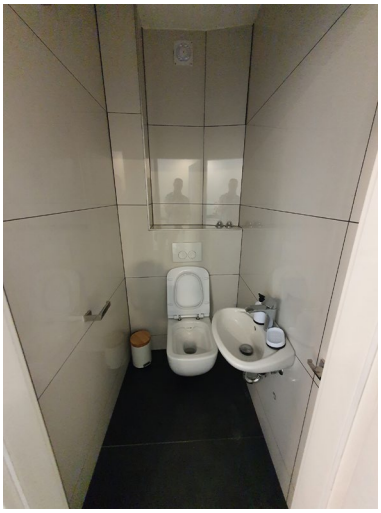






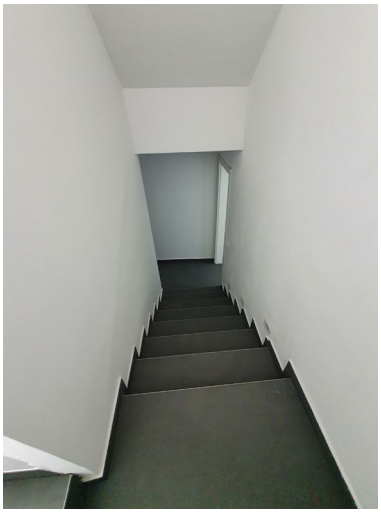


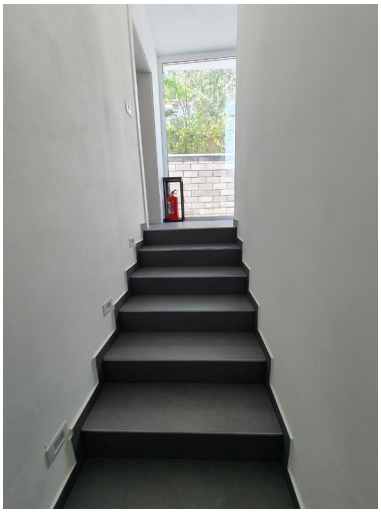




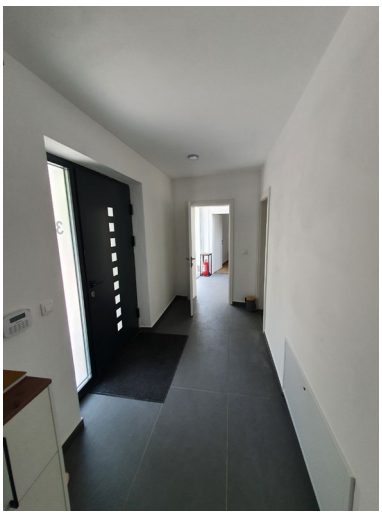


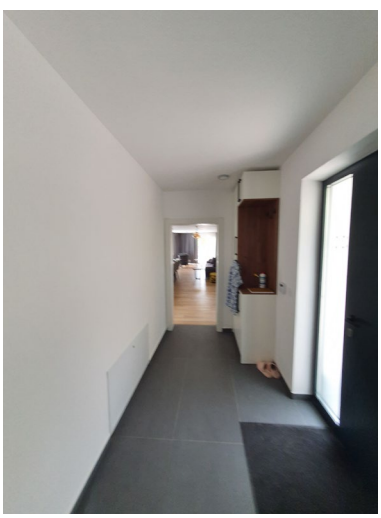






9.5.3 PRIZEMLJE









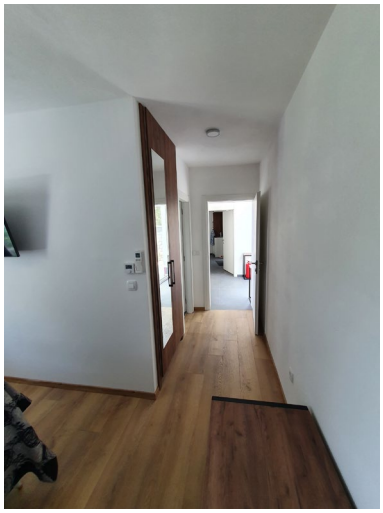








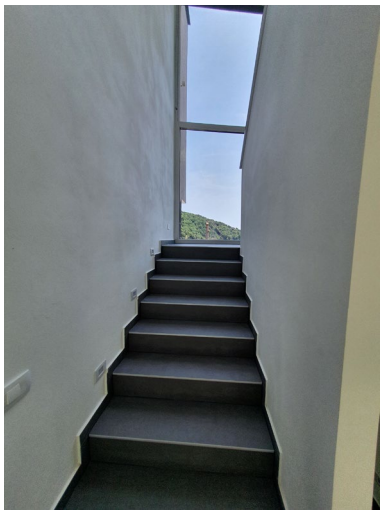




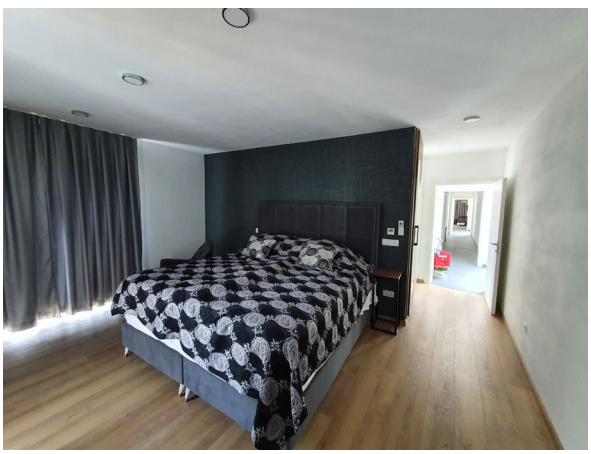


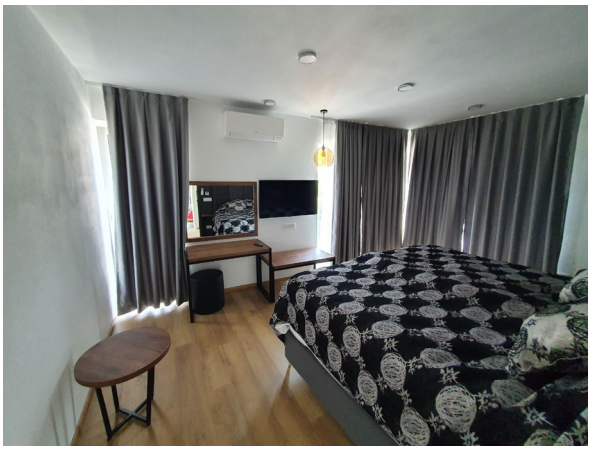


9.5.4 KAT







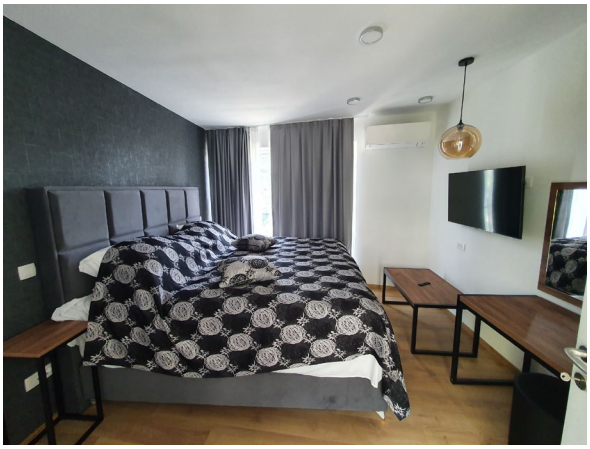








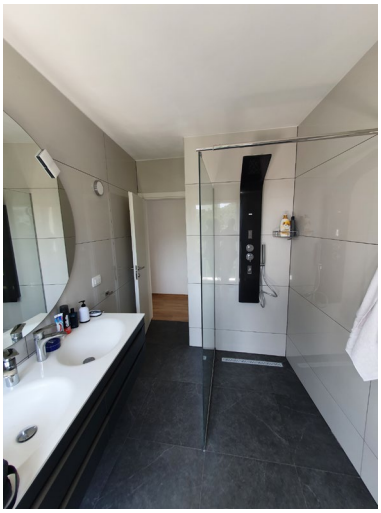
















10 OVLAŠTENJE

10.1 Preslika Rješenja o imenovanju stalnim sudskim vještakom graditeljske struke, broj 4 Su-109/2021-5, od 03. svibnja 2021.godine

Republika Hrvatska
Trgovački sud u Rijeci
Rijeka, Zadarska 1 i 3
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-109/2021-5
Rijeka, 3. svibnja 2021.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20, 138/20, 147/20), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", 38/14, 123/15 , 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 3. svibnja 2021. godine donijela je sljedeće

R J E Š E N J E

ŽELJKO PANTELIĆ, dipl.ing.građ. iz Kastva, Spinčići 259A, OIB: 74114840584, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 3. svibnja 2021. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 28. ožujka 2021. godine obratio se Željko Pantelić, dipl.ing.građ. iz Kastva, Spinčići 259A, sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina za područje Trgovačkog suda u Rijeci. Uz zahtjev imenovani je dostavio: uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis vještačenja u prethodnom mandatu, polica osiguranja, potvrde o stručnom obučavanju.

Budući da imenovani u roku od 30 dana prije isteka roka na koje je imenovan nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje, sud je sukladno odredbama čl. 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pozvao imenovanog da dostavi dokumentaciju propisanu člankom 2. i 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da imenovani ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje, da nije osuđivan, te je na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

PREDSJEDNICA SUDA
Ika Mohorović

Dokument je elektronički potpisan:
IKA MOHOROVIĆ
Vrijeme potpisivanja:
03-05-2021
14:22:22

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI
2.5.4.97=#130D4852383837383539363439353 7
L=RIJEKA
S=MOHOROVIĆ
G=IKA
CN=IKA MOHOROVIĆ

Dostaviti:

1. Željko Pantelić, Spinčići 259
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Arhiva, ovdje

10.2 Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci broj 4 Su-116/2020-2, od 4. lipnja 2020. godine – OVLAŠTENJE ASSERT-ING d.o.o. za obavljanje usluga vještačenja i procjene nekretnina

Republika Hrvatska
Trgovački sud u Rijeci
Rijeka, Zadarska 1 i 3
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-116/2020-2
Rijeka, 4. lipnja 2020.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/16, 67/18 i 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/14, 49/14, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 29/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18 119/18, 81/19, 128/19, 39/20 i 47/20), kao i odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović odlučujući u povodu zahtjeva tvrtke ASSERT-INGO d.o.o. Kastav, 4. lipnja 2020. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

I. Tvrtki ASSERT-ING d.o.o. Spinčići 259A, Kastav, OIB: 83391419123, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja građevinske struke i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci, počev od 4. lipnja 2020. godine.

II. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak – zaposlenik tvrtke ASSERT-ING d.o.o. Kastav: Željko Pantelić, dipl.ing.grad.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 1. lipnja 2020. godine tvrtka ASSERT-ING d.o.o. Kastav dostavila je zamolbu za odobravanje obavljanja poslova sudskog vještačenja građevinske struke i procjenu nekretnina.
Uz zahtjev dostavljeno je: ovosudno rješenje o imenovanju Željka Pantelića, dipl. ing.grad. iz Kastva stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina od 14. ožujka 2017., izvadak iz sudskog registra za tvrtku ASSERT-ING d.o.o. Kastav, Spinčići 259/A, polica osiguranja za tekuću godinu.

Predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci razmotrila je zahtjev tvrtke ASSER-ING d.o.o. Kastav i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila je da tvrtka ASSERT-ING d.o.o. Kastav, ispunjava uvjete za obavljanje poslova sudskog vještačenja, te je na temelju odredbe članka 4. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

PREDSJEDNICA SUDA
Ika Mohorović

Dokument je elektronički potpisan:
IKA MOHOROVIĆ
Vrijeme potpisivanja:
04-06-2020
10:16:06

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI
2.5.4.97=#130D4852383373833939634383537
L=RIJEKA
S=MOHOROVIĆ
G=IKA
CN=IKA MOHOROVIĆ

11 KORIŠTENI ZAKONI, PROPISI I LITERATURA

11.1 Građevinski propisi

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, NN 143/1365/17, 14/19),

11.2 Propisi i literature o vrednovanju nekretnina

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m^3 etalonske građevine u RH (NN 98/18),
- Načela procjene tržišne vrijednost nekretnina, Vladimir Krtalić, svibanj. 2007.godine,
- Sustavi planiranja korištenja zemljišta, Povijesni prikaz, Postojeće stanje, Prijedlog mogućeg oblikovanja hrvatskog sustava planiranja korištenja zemljišta, Vladimir Krtalić, Zagreb 2004.godine,
- Procjenjivost stvari (nekretnina) obzirom na cijenu kao bitan sastojak ugovora o kupoprodaji. Zbornik radova, II stručno savjetovanje HDSV, Procjena nekretnina, Vlado Belaj, Zagreb 2005.godine,
- Procjena vrijednosti građevinskih objekata i nekretnina, Zbornik radova II, Petar Đukan, Saša Đukan, Zagreb 2005.godine,
- Uređenje i opremanje građevinskog zemljišta, Informator broj 5067, Ines Čengić, Vladimir Krtalić, Zagreb rujan 2002.godine,

11.3 Propisi o vlasništvu

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),

11.4 Propisi iz područja energetske učinkovitosti

- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)
- Pravilnik o sustavnom gospodarenju energijom u javnom sektoru (NN 18/15, 6/16),
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za osobe koje provode energetske preglede građevina i energetsko certificiranje zgrada **(**NN 81/12, 64/13)

11.5 Propisi o vodnom doprinosu

- Uredba o visini vodnog doprinosa od 28.05.2010.godine,
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa od 26.08.2014.godine,

11.6 Ostali propisi i publikacije

- Priručnik za građevinsko poduzetništvo i normativi građevinskih radova, G.Bučar, I.C.G. Omišalj 1999.godine,
- Prodaja nekretnina, Hrvatska gospodarska komora, Zagreb, listopad 2012.godine,
- Pravilnik o amortizaciji, Tablica godišnjih amortizacijskih stopa, NN 91/94,
- Bilten standardnih kalkulacija radova u visokogradnji IGH Zagreb, rujan 2012.godine,
- Važeći Zakoni, građevinski propisi i normativi RH,
- Podaci iz glasila o posredovanju i prometu nekretnina na području Primorsko-goranske županije (ožujak/travanj 2022. godine)
- Informacije s web stranica oglasnika za posredovanje u prometu nekretnina, recentno.