

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

---

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

u svrhu utvrđenja vrijednosti radi ovršnog postupka

Nekretnina: Nedovršena kuća, Mtulji, Bregi, Mamići 2a i zemljišta  
GRČ 19/2, GRČ 20, k.č.br. 163, 165, 166, 167 i 168 k.o. Bregi  
Sve upisano u z.k.ul. 562 k.o. Bregi



Naručitelj: Općinski sud u Rijeci

Posl. br. spisa: **OVR-553/2021**

Ovrhovoditelj: **BANKA KOVANICA d.d.**  
Varaždin, Petra Preradovića 26

Ovršenik: **DEGA d.o.o.**  
Varaždin, Međimurska 28

Izradio:

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDSJEDNIKA  
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-522/2020-7  
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.



PREDSJEDNIK 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 Rijeci, prema Zaključku od 05.07.2021., pristupio sam izradi elaborata u kojem je potrebno procijeniti tržišnu vrijednost nekretnina upisanih u z.k.ul. 562 k.o. Bregi, u svrhu utvrđenja vrijednosti nekretnine radi ovršnog postupka.

### **Predmet procjene:**

Nedovršena kuća u Matuljima, Bregi, Mamići 2a, ruševina i zemljišta na GRČ 19/2, GRČ 20, k.č.br. 163, 165, 166, 167 i 168 k.o. Bregi, sve upisano u z.k.ul. 562 k.o. Bregi, prema kopiji e-izvatka iz zemljišne knjige i kopiji katastarskog plana u prilogu elaborata.

Vlasništvo prema dostupnoj dokumentaciji:

AUGA KVADRAT d.o.o. - udio vlasništva: 1/1

\*Upisana prava: -

\* (ako imaju utjecaj na vrijednost nekretnine)

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 25.05.2021.

### **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



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA  
 Stanje na dan: 16.07.2021. 23:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319830, BREGI

Broj ZK uložka: 562

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24921/2019  
 Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
 Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	GRČ. 19/2	KUĆA, ŠTALA I DVORIŠTE			472	
2.	GRČ. 20	EKONOMSKA KUĆA			36	
3.	163	PAŠNJAK			157	
4.	165	ORANICA			97	
5.	166	ŠUMA			133	
6.	167	ŠUMA			247	
7.	168	ORANICA			221	
		UKUPNO:			1363	

B  
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	AUGA KVADRAT D.O.O., OIB: 53414302502, ULICA RUĐERA BOŠKOVIĆA 14C, 42000 VARAŽDIN	

C  
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.	6.1 Zaprimljeno 26.03.2012. broj Z-2992/12	503.000,00 EUR	
	<p>Temeljem Ugovora o kreditu broj:003/03/2012 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 01. ožujka 2012., koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, broj:OV-1742/12 od 22. ožujka 2012., uknjižuje se prava zaloga(hipoteke) na grč. 19/2, grč. 20, z.č. 163, 165, 166, 167, 168, u iznosu od 503.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju Banke za EUR važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, te rokom dospijeca u skladu s predmetnim Ugovorom, za korist:</p> <p><b>BANKA KOVANICA D.D., OIB: 33039197637, VARAŽDIN, PRERADOVIĆEVA 29</b></p>		
7.			

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 319830, BREGI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 562

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 26.03.2012. broj Z-2992/12  Zabiljezuje se da je sporedna hipoteka upisana na grč. 19/2, grč. 20, z.č. 163, 165, 166, 167, 168, upisanim u A, dok je glavna hipoteka upisana u zk. ul. 3157 pu 8, k.o. Varaždin(u osnivanju), k.č. br. 2032 .		
8.			
8.1	Zaprimljeno 26.03.2012. broj Z-2992/12  Zabiljezuje se da su sporedne hipoteke upisane u zk. ul. 3157 pu 7, k.o. Varaždin (u osnivanju), k.č. br. 2032, zk. ul. 9741 k.o. Ivanec (k.č. br. 4900/5), zk. ul. 1974 k.o. Jelsa(k.č. br. 1548/1), zk. ul. 822 k.o. Jelsa, k.č. br. 1308/4, 1546/1, 1547/1, 1551/1, 1552.		
9.			
9.1	Zaprimljeno 26.03.2012. broj Z-2993/12 Sporedna hipoteka  Temeljem Ugovora o kreditu broj: 004/03/2012 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 01. ožujka 2012. koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta br. OV - 1743/12 uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A u iznosu od 444.550,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za kamate, troškove i naknade, sukladno predmetnom Ugovoru, u korist: <b>BANKA KOVANICA D.D., OIB: 33039197637, VARAŽDIN, PRERADOVIĆEVA 29</b>	444.550,00 EUR	GLAVNA HIPOT. U ZKUL. 3157, PU 8 K. O. VARAŽDIN (U OSNIVANJU)
10.			
10.1	Zaprimljeno 26.03.2012. broj Z-2994/12 Sporedna hipoteka  Temeljem Ugovora o kreditu broj: 005/03/2012 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 01. ožujka 2012. koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta br. OV - 1744/12 uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A u iznosu od 307.350,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za kamate, troškove i naknade, sukladno predmetnom Ugovoru, u korist: <b>BANKA KOVANICA D.D., OIB: 33039197637, VARAŽDIN, PRERADOVIĆEVA 29</b>	307.350,00 EUR	GLAVNA HIPOT. U ZKUL. 3157 PU 8 K. O. VARAŽDIN (U OSNIVANJU)
13.			
13.1	Zaprimljeno 07.09.2017.g. pod brojem Z-34681/2017  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Temeljem čl. 111. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama zabiljezuje se odbijeni ovisudni Prijedlog - naredba posl. br. Ovr-5045/17 radi stavljanja plombe na nekretnima upisanim u A.		ZABILJEŽBA ODBIJENOG PRIJEDLOGA
14.			
14.1	Zaprimljeno 13.09.2019.g. pod brojem Z-24921/2019  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKI SUD U RIJECI, POSL. BR. OVR-1129/2019 06.09.2019, na nekretninama upisanim u A, zabiljezuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.07.2021.



**kopija katastarskog plana s označenim obuhvatom procjene**

**REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI**

**NESLUŽBENA VERZIJA**

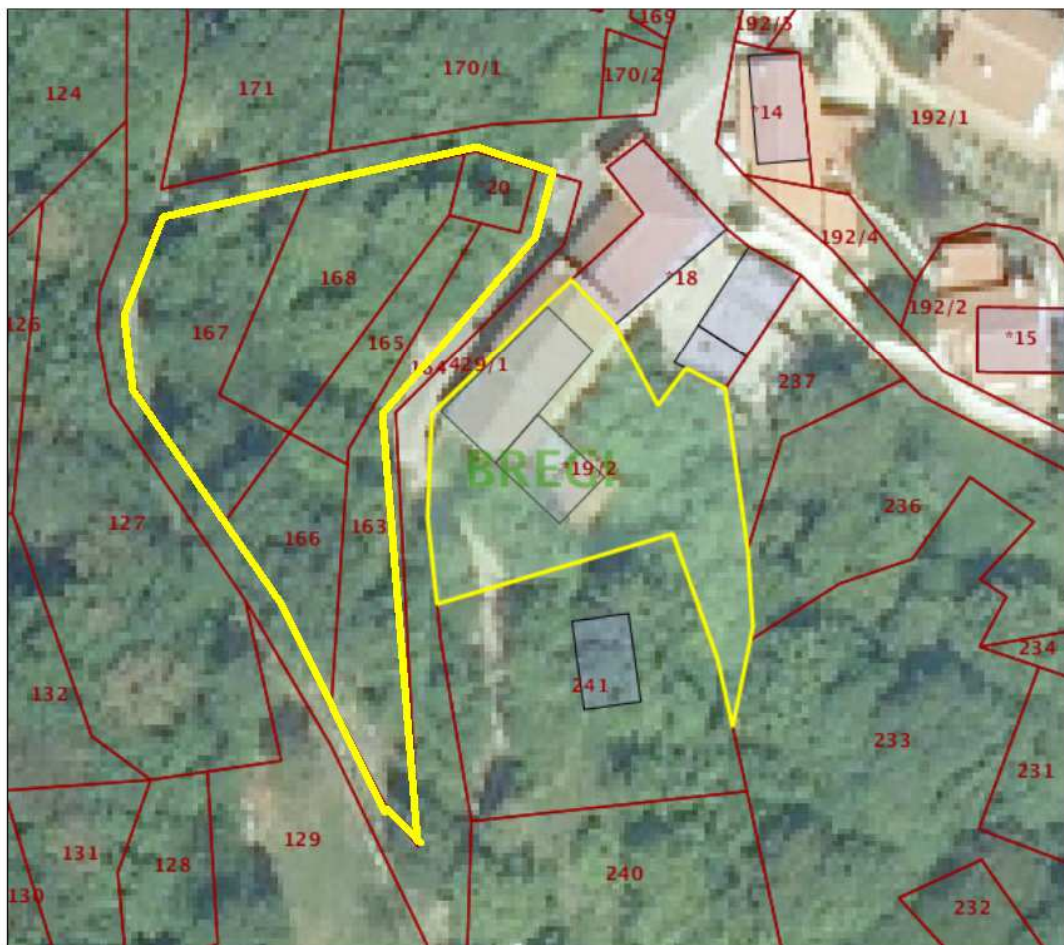
K.o. BREGL, 319830

k.č. br.: \*19/2

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 17.07.2021

## 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 poštivanje 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 vrijednost 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 troškovna metoda procjene za kuću i poredbena metoda za zemljišta**, 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 preuzetoj 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 općini Matulji, Bregi, Mamići 2a, na obroncima Učke. Od mora je udaljena cca 2 km zračne linije, a od Matulja cca 2,5 km, odnosno cca 5 km cestovne udaljenosti. Prilaz do nekretnine je uskom asfaltiranom cestom sa sjeverne strane. Naselje je komunalno opremljeno vodovodom, elektro i telekomunikacijskom mrežom.

#### 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 obiteljske kuće,

#### Karta



#### Kuća i zemljišta

Nedovršena kuća se nalazi na grč. 19/2 kj.o. Bregi, a sastoji se od suterena, prizemlja i kata. Na grč 20 k.o. Bregi nalaze se kameni ostaci nekadašnjeg gospodarskog objekta, a k.č.br. 163, 165, 166, 167 i 168 su neizgrađena zemljišta.

Kuća se nalazi s istočne strane prilazne ceste, a ruševina gospodarskog objekta i neizgrađena zemljišta sa zapadne strane.

Napomena vještaka: budući da se neizgrađena zemljišta nalaze unutar jednog obuhvata, ujedno čine jednu cjelinu, te su ukupno procijenjena kao jedna cjelina, radi mogućnosti formiranja građevne parcele jer se nalaze unutar građevinskog područja naselja.



## **Tehnički opis:**

### **Konstrukcija**

**temelji** armiranobetonski trakasti

**nosiva konstrukcija** zidana blok opekom i ojačana AB serklažima

**međukatna konstrukcija** armiranobetonska ploča

**krovnna konstrukcija** dvostrešna betonska pokrivena crijepom

**Efektivna starost:** procijenjeno 20 godina

### **Završne obrade**

**pročelje** neobrađeno,

**podovi** neobrađeni

**zidovi** neobrađeni

**stropovi** neobrađeni

### **Vrata i prozori**

**vanjska stolarija** nije ugrađena

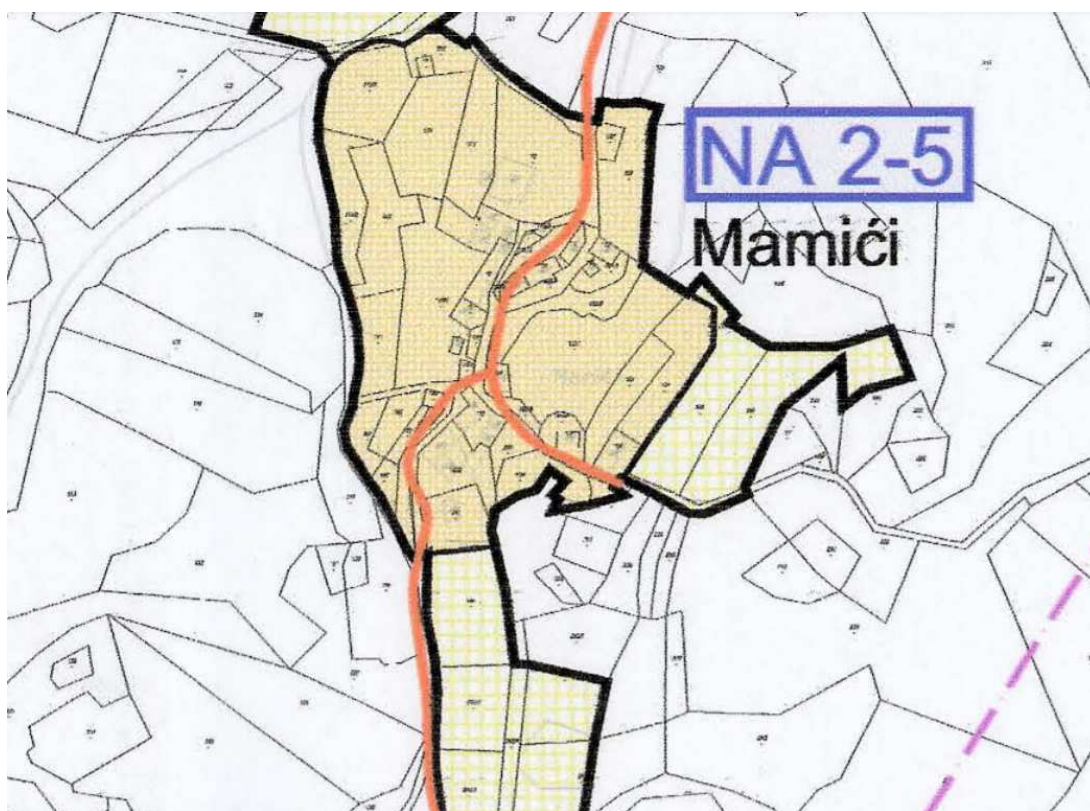
**unutarnja stolarija** nije ugrađena

### **Instalacije i priključci**

Nisu izvedeni

**Rizik zagađenja iz okoliša:** ne postoji

Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena;



Prema PPU Općine Matulji, predmetna zemljišta i kuća se nalaze unutar izgrađenog područja građevinskog područja naselja.

## Iskaz geometrijskih podataka

netto i korisna površina				NP neto površina		KP korisna površina
r.br.	prostorija	površina	komada	m <sup>2</sup>	koeficijent	m <sup>2</sup>
<b>suteren</b>						
1	dnevni boravak	29,35	1,00	29,35	1,00	29,35
2	spremište	4,00	1,00	4,00	1,00	4,00
3	spremište	4,90	1,00	4,90	1,00	4,90
4	kotlovnica	20,94	1,00	20,94	1,00	20,94
5	spremište	9,00	1,00	9,00	1,00	9,00
6	spremište	14,04	1,00	14,04	1,00	14,04
7	spremište	7,65	1,00	7,65	1,00	7,65
	<b>suteren ukupno</b>			<b>89,88</b>		<b>89,88</b>
<b>prizemlje</b>						
1	hodnik	4,00	1,00	4,00	1,00	4,00
2	stubište	2,40	1,00	2,40	1,00	2,40
3	predsoblje	9,35	1,00	9,35	1,00	9,35
4	blagovaonica	15,60	1,00	15,60	1,00	15,60
5	kuhinja	10,44	1,00	10,44	1,00	10,44
6	izba	3,68	1,00	3,68	1,00	3,68
7	dnevni boravak	17,94	1,00	17,94	1,00	17,94
8	terasa	15,30	1,00	15,30	0,50	7,65
9	balkon	2,28	1,00	2,28	0,25	0,57
10	soba	18,90	1,00	18,90	1,00	18,90
11	kupaonica	6,80	1,00	6,80	1,00	6,80
12	wc	1,80	1,00	1,80	1,00	1,80
	<b>prizemlje ukupno</b>			<b>108,49</b>		<b>99,13</b>
<b>kat</b>						
1	stubište	7,00	1,00	7,00	1,00	7,00
2	hodnik	4,90	1,00	4,90	1,00	4,90
3	soba	22,63	1,00	22,63	1,00	22,63
4	kupaonica	7,00	1,00	7,00	1,00	7,00
5	hodnik	4,00	1,00	4,00	1,00	4,00
6	soba	18,90	1,00	18,90	1,00	18,90
7	radna soba	12,60	1,00	12,60	1,00	12,60
8	kupaonica	6,80	1,00	6,80	1,00	6,80
9	terasa	16,56	1,00	16,56	0,25	4,14
	<b>kat ukupno</b>			<b>100,39</b>		<b>87,97</b>
<b>SVEUKUPNO</b>				<b>298,76</b>		<b>276,98</b>

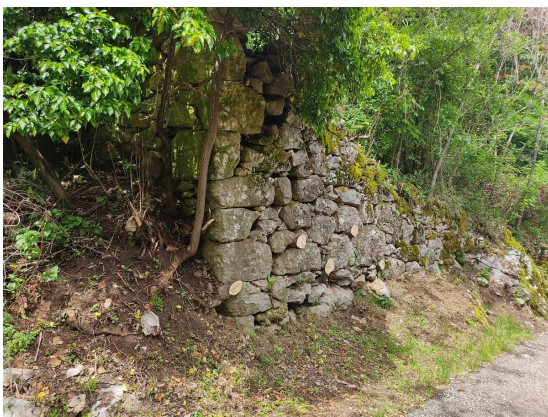
bruto površina i obujam		BP bruto površina	visina* za obračun obujma	OG obujam građevine
NP	koef	m <sup>2</sup>	visina	m <sup>3</sup>

<b>suteren</b>						
		89,88	1,25	112,35	2,81	315,70
	<b>suteren ukupno</b>			<b>112,35</b>		<b>315,70</b>
<b>prizemlje</b>						
		108,49	1,25	135,61	2,81	381,07
	<b>prizemlje ukupno</b>			<b>135,61</b>		<b>381,07</b>
<b>kat</b>						
		100,39	1,25	125,49	3,74	469,32
	<b>kat ukupno</b>			<b>125,49</b>		<b>469,32</b>
	<b>SVEUKUPNO</b>			<b>373,45</b>		<b>1.166,10</b>

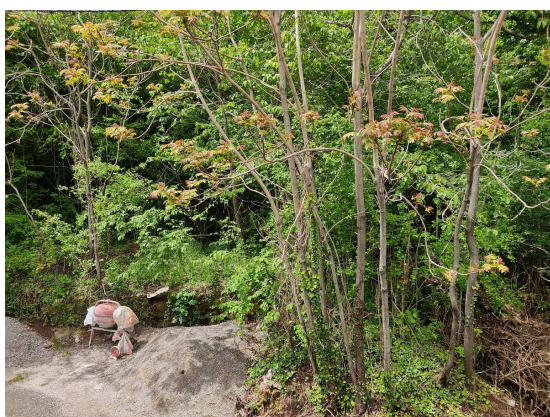
GEOMETRISJKI PODACI OBJEKTA	KP korisna površina	NP neto površina	BP bruto površina		OG obujam građevine
	m2	m2	m2		m3
<b>KUĆA</b>	<b>276,98</b>	<b>298,76</b>	<b>373,45</b>		<b>1.166,10</b>



## Fotodokumentacija – fotografije sa očevida







#### 4. opći vrijednosni odnosi

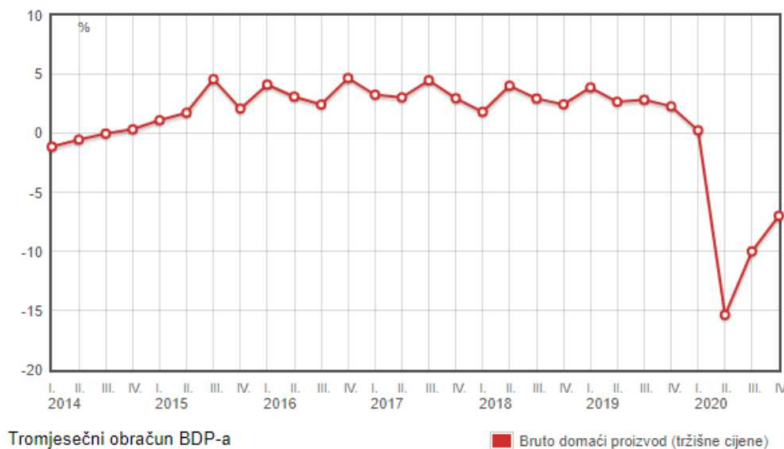
Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Promet nekretninama u RH u 2020. godini pao je za više od 11 % u odnosu na 2019. godinu. Prosječna cijena realiziranih kupoprodaja stambenih nekretnina mogla bi zavarati prosječnog promatrača, ako želi razumjeti trendove na nekretninskom tržištu. Prosječna cijena nekretninama raste, ali glavni generator rasta je novogradnja dok je situacija s rabljenim nekretninama bitno lošija. S obzirom da promet nekretninama pada već drugu godinu zaredom, očekujemo korekciju cijena većem dijelu ponuđenih nekretnina. Možemo zaključiti da na tržište nesretno djeluju i državne subvencije, koje netom prije svakoga ciklusa ili za vrijeme njegovog trajanja nepobitno utječu na rast cijena stanova. Prije svega iz razloga povećane potražnje u kraćem vremenskom periodu. Upravo su tako djelovale i u jesen 2020. godine pa tako će djelovati i ovo proljeće kada su najavljene. Primjećuje se da tražena cijena sve više raste u odnosu na realiziranu. Zagrebački potres, ali i ovaj još jači, petrinjski, i dalje će utjecati na tržište i to posebno ono grada Zagreba. Primarna posljedica potresa je da oni koji to mogu, kupuju novosagrađene stanove iz razumljivog sigurnosnog razloga, dok s druge strane starije nekretnine donjeg grada manje privlače kupce. To je na kraju vidljivo i na prometu nekretninama na području centra Zagreba, koji je pao za skoro 50% u odnosu na 2019. godinu. Nastavlja se trend sve veće razlike u cijenama između nekretnina. S jedne strane su nove i kvalitetne nekretnine, a s druge strane starije, neodržavane te potresom oštećene nekretnine..

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.



**5. procjena vrijednosti nekretnine****OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOM ZEMLJIŠTU**

Dan vrednovanja	Lokacija	z.k.č.br. k.o. Bregi	Vrsta	Površina m <sup>2</sup>	Namjena prema prostornom planu	Kategorija zemljišta	kis
25.5.2021.	Bregi, Mamići	grč 19/2	zemljište	472	M	1	1,20
25.5.2021.	Bregi, Mamići	grč. 20, k.č. 163, 165, 166, 167, 168	zemljište	891	M	1	1,20

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

Podaci preuzeti iz baze podataka realiziranih cijena nekretnina MGIPU RH: eNekretnine. Preuzete su cijene onih nekretnina koje odražavaju stvarno stanje na tržištu, odnosno one za koje se smatra da su realizirane u uobičajenim tržišnim okolnostima, ne starije od 4 godine.

Redni broj transakcije	Izvor podataka eNekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Površina m <sup>2</sup>	Namjena prema prostornom planu	Kategorija zemljišta	kis
1	1228414	11.11.2019.	<b>43,07</b>	1.292	M	1	1,2
2	1447673	07.05.2021.	<b>47,52</b>	1.944	M	1	1,2
3	985756	12.10.2018.	<b>48,95</b>	1.576	M	1	1,2

**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE**

Preuzete cijene usporedivih nekretnina, ne starije od 4 godine, zbog vremenskog 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	Izvor podataka eNekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Korigirana - međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
1	1228414	11.11.2019.	43,07	118,05	132,80	1,12	<b>48,45</b>
2	1447673	07.05.2021.	47,52	132,80	132,80	1,00	<b>47,52</b>
3	985756	12.10.2018.	48,95	113,5	132,80	1,17	<b>57,27</b>



**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE**

Obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavljeno je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja koja bi značajno utjecala na tržišnu vrijednost. Faktor korekcije je određen na temelju utvrđene kategorije zemljišta, sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Redni broj transakcije	Izvor podataka eNekretnine	Položajna obilježja - poredba sam predmetnom nekretninom				Kpo Koeficijent položajnih obilježja	Fk Faktor korekcije
		Mikrolokacija	Namjena	Prilaz	Infrastruktura		
1	1228414	bolja	ista	da	dostupna	1,12	1,00
		1,30	1,00	1,00	1,00		
2	1447673	bolja	ista	da	dostupna	1,12	1,00
		1,30	1,00	1,00	1,00		
3	985756	puno bolja	ista	da	dostupna	1,24	1,00
		1,60	1,00	1,00	1,00		

predmetne nekretnine		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 i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno - u izraženoj cijeni)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	da	48,45	1,12	43,26	9,04%	4,30	18,46
2	da	47,52	1,12	53,22	-11,91%	-5,67	32,10
3	da	57,27	1,24	46,19	2,88%	1,37	1,87

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANE NEKRETNINE	
Prosjeak (medijan) EUR/m2 (a)	Odstupanje		Kp * Fk (b)	Vrijednost EUR/m2 (a x b)
	EUR/m2	%		
47,56	4,18	8,79	1,00	<b>47,56</b>

**VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA**

Koeficijenti za preračunavanje orijentacijskih odnosa za različite kategorije svakog od predmetnih u odnosu na procijenjenu jediničnu vrijednost zemljišta su utvrđeni na temelju Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina - prilog IV

Dan vrednovanja	Vrsta	Površina m2	PROCJENJENA VRIJEDNOST prije zaokruživanja		
			koef.	EUR/m2	EUR
25.5.2021.	grč 19/2	472,00	1,00	47,56	22.446,92
	grč. 20, k.č. 163, 165, 166, 167, 168	891,00	1,00	47,56	42.373,31
				0,00	0,00
	ukupno				<b>64.820,22</b>



## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

## OPĆI PODACI O PREDMETNOJ NEKRETNINI

	Dan vrednovanja	Adresa	Vrsta	Površina zemljišta m <sup>2</sup>	KP m <sup>2</sup>	BP m <sup>2</sup>	OG m <sup>3</sup>	Efektivna starost
	25.5.2021.	Bregi, Mamići 2a	KUĆA	472,00	276,98	373,45	1.166,10	20.

**A ZEMLJIŠTE** **22.447 EUR**

Vrijednost zemljišta procijenjena je poredbenom metodom.

Zemljište	grč. 19/2						22.447 EUR
-----------	-----------	--	--	--	--	--	------------

Vrijednosti komunalnog i vodnog doprinosa utvrđene su prema važećim propisima koji uređuju predmetno područje.

<b>B DOPRINOSI</b>	Kn/m <sup>3</sup>	EUR/m <sup>3</sup>	OG	<b>6.117 EUR</b>
Komunalni doprinos	36,00	4,86	1.166,10	5.673 EUR
Vodni doprinos	2,82	0,38	1.166,10	444 EUR

Za potrebe procjene pretpostavljene su uprosječene vrijednosti za postojeće i evidentirane priključke, a prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka.

<b>C PRIKLJUČCI</b>	Kn/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	BP	<b>0 EUR</b>
	0	0,00	373,45	0 EUR

U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltena IGH, prilagođene specifičnostima terena i lokacije.

**D GRAĐENJE - NV nova vrijednost** **D1+D2+D3** **90.501 EUR**

	Građevina	Nova vrijednost				Sadašnja vrijednost	
D1	NV nova vrijednost		320,00	KP	276,98	88.634	EUR
	Vanjsko uređenje		EUR/j.m.		j.m.	vrijednost	
	ograde, prilazi i drugo		0,00		472,00	0	EUR
D2	NV nova vrijednost					0	EUR

Preliminarna vrijednost nekretnine proizlazi iz njene zamjenske starosti koja je utvrđena kroz procjenu ostatka održivog vijeka korištenja provedenog prema postupku faktora korištenja kao stupnja daljnje uporabivosti. Preliminarna vrijednost je koeficijentima prilagođena tržištu.

Utvrđivanje OOVK-a i umanjenja - Pravilnik o procjeni nekretnina, prilozi 9 i 10			FK MATRICA	
Godina procjene	2021.		Faktor korištenja FK	
			A	2,0
Starost zgrade	20 god.		B	2,0
OVK	100 god.		C	2,0
Relativna starost $R_s=G/OVK$	20%		odabrano:	3,0
OOVK 0,68	68 god.			
Zamjenska starost $G_z=OVK-OVK$	32 god.		Umanjenje	32%
F GRAĐENJE - umanjena vrijednost	D-umanjenje		61.540,58	EUR
G NOVA VRIJEDNOST			A+B+C+D	119.065 EUR
I PRELIMINARNA VRIJEDNOST			A+B+C+F	90.105 EUR

#### PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Budući da ne postoji uređena baza koeficijanata prilagodbe tržištu i njihovih udjela, isti utvrđeni su iskustveno praćenjem odnosa troškova građenja i utrživosti te stanja na tržištu nekretnina.

Preliminarna vrijednost EUR	Koeficijenti prilagodbe tržištu					Koeficijent prilagodbe	Prilagođena vrijednost EUR
	Mikrolokacija / Okruženje	Opći dojam nekretnine / održavanje	Arhitektonske posebnosti	Ukupna površina	Potencijal / prenamjena		
	prosječno	loše	nema	velika	nije realna		
90.105	1	0,7	1	0,7	1	0,88	79.292

Preliminarna vrijednost EUR	79.292
Posebni dodatci EUR	0
Posebni odbitci EUR	0
Tržišna vrijednost EUR	79.292

## 6. zaključak

Na osnovu raspoložive dokumentacije, izračuna i procjena utvrđujem sljedeću vrijednost predmetnih nekretnina s izračunatim udjelom ovršenika, za svaku nekretninu posebno, sukladno zadaći dodjeljenoj od strane Suda, iskazanu tablično radi jasnijeg prikaza:

BR.	K.Č.BR.	K.O.	Z.K.UL.	VRIJEDNOST EUR	VRIJEDNOST KN	VRIJEDNOST KN ZAOKRUŽENO
1	grč 19/2	Bregi	562	79.292,21 EUR	593.581,46 kn	594.000,00 kn
2	grč. 20, k.č. 163, 165, 166, 167, 168	Bregi	562	42.373,31 EUR	317.206,59 kn	317.000,00 kn
					<b>UKUPNO:</b>	<b>911.000,00 kn</b>

Srednji tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB-a na dan 21.07.2021. te iznosi 7,486 kn/€.

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.

Rijeka, 21.07.2021.

Izrada:

Ivan Vučemil dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina