

IZVRŠITELJ: Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje
Naselje Goričica 4
52 420 Buzet
Mob: 098 652 918
E-mail: vi.abandic@gmail.com
E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr

Ovlaštenje: 4 - Su- 21/09
Županijski sud u Puli
Ovlaštenje: 4 - Su- 184/20
Trgovački sud u Pazinu

NARUČITELJ: PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u stečaju
Šetalište Vladimira Gortana kbr. 5
OIB: 92276137953
52 470 Umag

NEKRETNINA: K.Č. 2234 K.O. UMAG

LOKACIJA : UMAG, ŠETALIŠTE VLADIMIRA GORTANA KBR. 5

BROJ ELABORATA: 2022-09-22-01

SVRHA ELABORATA: UTVRĐENJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE U
STEČEJNOM POSTUPKU PRED TRGOVAČKIM SUDOM
U RIJECI



PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI K.Č. 2234 K.O. UMAG

U Buzetu, 22. rujna 2022. godine

Procjenu – reviziju izradio
Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa,
nekretnina-procjena, dioba i etažiranje

S A D R Ź A J

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	Rekapitulacija – zaključak i sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Opća dokumentacija - ovlaštenje	str. 5.
5.	Rješenje TS Pazin, broj: 4-Su -184/20 od 29. prosinca 2020. godine	str. 6.
6.	Rješenje ŽS Pula, broj: 4Su -21/09 - od 11. ožujka 2021. godine	str. 8.
7.	Uvod	str. 10.
8.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 10.
9.	Podaci o naručitelju	str. 11.
10.	Podaci iz narudžbe i realizacije	str. 11.
11.	Propisi i literatura za izradu elaborata	str. 12.
12.	Osnovica	str. 12.
13.	Osnova za vrednovanje	str. 12.
14.	Porezno stanje nekretnine	str. 12.
15.	Geodetska identifikacija	str. 13.
16.	Lokacija	str. 13.
17.	Opis procjenjivane nekretnine - zatečeno stanje	str. 13.
18.	Opći dojam	str. 14.
19.	Geometrijske karakteristike zgrade	str. 14.
20.	Energetski certifikat	str. 14.
21.	Planski status nekretnine	str. 15.
22.	Izvod iz PPUG Umaga	str. 15.
23.	Izvod iz UPU grada Umaga	str. 16.
24.	Prometna povezanost nekretnine	str. 17.
25.	Buka , prašina i zagađenje	str. 17.
26.	Obilježja okolnih nekretnina	str. 17.
27.	Odstupanje u kakvoći, uvjeti i ograničenja	str. 17.
28.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine	str. 17.
29.	Pravo na posebno korištenje	str. 17.
30.	Sadašnje korištenje	str. 17.
31.	Najamno stanje	str. 17.
32.	Razvojni potencijal	str. 17.
33.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine	str. 17.
34.	Odabir metode procjene	str. 20.
35.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 20.
36.	Razmatranje usporedivog zemljišta	str. 20.
37.	Opći odnosi na tržištu	str. 22.
38.	Pristup procjeni i način vrednovanja kvalitativnih obilježja	str. 22.
39.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 23.
40.	Procjena okućnice – zemljišta	str. 24.
41.	Procjena zgrade na k.č. 2234 k.o. Umag	str. 27.
42.	Trošak legalizacije – ozakonjenja	str. 30.
43.	Rekapitulacija građevne vrijednosti nekretnine	str. 30.
44.	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine	str. 30.
45.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu	str. 31.
46.	Koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu	str. 31.
47.	Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine	str. 32.
48.	Tržna vrijednost nekretnine – izračun i zaključak	str. 32.
49.	Izjava vještaka	str. 33.
50.	Pretpostavke i ograničenja procjemenog elaborata	str. 33.

OPĆA DOKUMENTACIJA – OVLAŠTENJE

- **Rješenje 4 - Su 184/20-2 od 29. prosinca 2020. godine Trgovačkog suda u Pazinu.**
- **Rješenje 4 Su – 21/09 od 11. ožujka 2021. godine Županijskog suda u Puli**



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4-Su-184/20-2
Pazin, 29. prosinca 2020.



Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), a u svezi s odredbom članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16., 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu donijela je

RJEŠENJE

I. ANTE BANDIĆ, ing. građ. iz Buzeta, Naselje Goričica 4, OIB: 66817810421, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom područja graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 11. siječnja 2021. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 11. siječnja 2021., imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Imenovani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

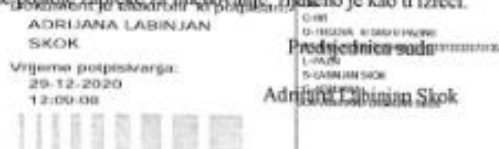
Obrazloženje

Ante Bandić, ing. građ., u propisanom roku od 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan stalnim sudskim vještakom, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja. Uz zahtjev imenovani je priložio životopis, potvrdu o zaposlenju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, te ovisudno rješenje. 4 Su-8/17 od 11. siječnja 2017. o imenovanju stalnim sudskim vještakom, kao i dokaz uplate sudske pristojbe.

Za podnositelja zahtjeva izvršena je provjera o nepostojanju zapreka za prijam u državnu službu uvidom u uvjerenje iz kaznene evidencije br. Klasa: 740-02/20-03/164937, Urbroj: 514-06-02-01-01/1-20-02 od 29. prosinca 2020.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovanog te je nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovani ispunjava sve uvjete propisane člankom 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje, riješeno je kao u izreci.



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 Pazinu, u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Ante Bandić, Naselje Goričica 4, Buzet
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu
4. Arhiva, ovdje

Broj zapisa: **eb2f5-3ea41**

Kontrolni broj: **00969-3313a-495ea**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=ADRIJANA LABINJAN SKOK, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



REPUBLIKA HRVATSKA
 Županijski sud u Puli-Pola
 Ured predsjednika suda
 Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
 Broj: 4Su-21/09
 Datum: 11. ožujka 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 11. ožujka 2021.,

riješio je

I ANTE BANDIĆ, OIB: 66817810421, od oca Marka, rođen 1. veljače 1959. inženjer građevinarstva iz Buzeta, Naselje Goričica 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjene nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 11. ožujka 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Ante Bandić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjene nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Ante Bandić nije evidentiran kao osuđivana osoba.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.

Predsjednik suda

Iztok Krbec

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Ante Bandić, Buzet, Naselje Goričica 4
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika- po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje

N. Goričica 4,

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: 4-Su-21/09-

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4-Su-184/20 -2

Trgovački sud u Pazinu

Buzet, 22. rujna 2022. godine

PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u stečaju

Šetalište Vladimira Gortana kbr. 5

OIB: 92276137953

52 470 Umag

ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Izvršio sam reviziju procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine koje se definira kao:

1. k.č. 2234 – kuća i dvorište u površini od 601 m², upisana u zk. ul. 2770 za k.o. Umag, u katastarskom operatu uknjižena u posjedovnom listu broj 4169 za k.o. Umag sa kulturom – kuća, Umag, u površini od 601 m²
ranije
1. ZK tijelo I. – 1. Vlasnički dio : 1/1 - kuća sagrađena na k.č. 2234 k.o. Umag u II. ZK. tijelu
2. ZK tijelo II. – 1. Vlasnički dio : 1/1 - zemljište – dvorište u površini od 601 m²

Izrađenog 02. srpnja 2018. godine.

Prihvativši se vještačenja izvršio sam uvid u procjembene elaborate izrađene na navedeni datum, obavio očevid nekretnina te prikupio podatke sa javno dostupnih portala u pogledu trenutnog vlasničkog i posjedovnog stanja te stanja eventualnih služnosti i drugih eventualnih opterećenja koje bi imale utjecaja na tržišnu vrijednost ovih nekretnina.

Nadalje izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 22. rujna 2022. godine, prema stanju i vrijednostima kako je to navedeno u gornjem stavku ove rekapitulacije, a u skladu s:

- 1) Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 2) Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 3) Međunarodnom standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards).

Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine koji prema svom obliku i sadržaju ispunjava odredbe članka 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15, izradio sam osobno sa nadnevkom 02. srpnja 2018. godine.

Spomenutim procjembenim elaboratima tržišna vrijednost nekretnine iskazana je iznosom kako slijedi:

Red. broj.	Nekretnina	Tržišna vrijednost

1.	ZK tijelo I. – 1. Vlasnički dio : 1/1 - kuća sagrađena na k.č. 2234 k.o. Umag u II. ZK. tijelu	3.490.00000 kn
2.	ZK tijelo II. – 1. Vlasnički dio : 1/1 - zemljište – dvorište u površini od 601 m²	ili 472.926,84 €

Zbog protoka vremena i posebnih zahtjeva Trgovačkog suda i stranaka u postupku za ponovnu procjenu vrijednosti nekretnine naručitelj je zatražio reviziju procjembenih elaborata radi svođenja tržišne vrijednosti nekretnine na dan izrade revizije odnosno na dan 22. rujna 2022. godine.

Sukladno članku 69. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015, procjembene elaborat koji se izrađuje za ponovnu procjenu vrijednosti nekretnina koje inače provode kreditne institucije sukladno posebnim propisima koji reguliraju rad kreditnih institucija, može biti izrađen bez primjene odredbi članka 68. stavak 1. podstavak 5. Pravilnika u pogledu sadržaja ako je osnovni procjembeni elaborat izrađen unatrag devet godina od dana novog vrednovanja i ukoliko izrađeni elaborat ispunjava odredbe članka 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Procjembeni elaborat za koji se radi ova revizija – usklađenje izrađen je 02.07.2018. godine - prije nešto više od 4. godine u svemu prema odredbi članka 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina te ga je moguće uskladiti tj. provesti ponovno vrednovanje nekretnine bez primjene odredbi članka 68. stavak 1. podstavak 5. Pravilnika u pogledu sadržaja.

Prihvativši se vještačenja izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na traženi datum.

Za promatrano razdoblje osim općih vrijednosnih odnosa na tržištu Grada Umaga kao i cijele EH nisu se izmijenili propisi niti literatura za izradu elaborata.

Za promatrano razdoblje izmijenili su se samo podaci Državnog zavoda za statistiku - Indeks cijena stambenih objekta, objavom 11.07.2022. godine ažuriranog Indeksa cijena za prvo tromjesečje 2022. godine (izvor www.dzs.hr), kojima se vrši međuvremensko izjednačenje cijena.

Dakle, uzimajući u obzir navedeno, ovu reviziju procjembenog elaborata izvršio sam po istim kriterijima, podacima i literaturi korištenoj u osnovnom procjembenom elaboratu

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti procjenjivanih nekretnina za stanje u vrijeme očevida 29. lipnja 2018. godine i vrijednostima na dan izrade ovog elaborata 22. rujna 2022. godine procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za:

NEKRETNINA - E		TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
1.	k.č. 2234 – kuća i dvorište u površini od 601 m ² , upisana u zk. ul. 2770 za k.o. Umag, u katastarskom operatu uknjižena u posjedovnom listu broj 4169 za k.o. Umag sa kulturom – kuća, Umag, u površini od 601 m ² .	3.620.000,00 kn
	Lokacija nekretnine	
A.	Županija	Istarska
A.1.	Grad/ Općina	Grad Umag
A.2.	Naselje / ulica	Šetalište Vladimira Gortana kbr. 5
A.3.	Predmet procjene	Izgrađeno građevinsko zemljište sa poslovnom zgradom
	Površina prostorija zgrade	335,95 m ²
	Korisna vrijednost površina prostorija zgrade	269,61 m ²
B.	Katastarska čestica	2234
B.1.	Kat. općina	K.o. Umag
B.2.	Zemljišnoknjižni izvadak	broj: 2770
C.	Vlasnik	PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u

D.	Posjednik	stečaju u cijelosti.
E.	Pravni status	PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag Zakonita zgrada međutim sala u prizemlju za usluživanje gostiju je nezakonito dograđena
E.1.	Cjelina sa	Čestica je samostalna

TŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE – ZAOKRUŽENA VRIJEDNOSTI: 3.620.000,00 kn

Tržišna vrijednost nekretnine na dan vrednovanja primjenom fiksnog tečaja konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK =	€
---	---

3.620.00000 kn ili 479.723,59 €
ili 10,775,41 kn/m² površine prostorija zgrade

Napomena

U gore izraženoj vrijednosti nekretnine nije uključen porez na promet nekretnina odnosno porez na dodanu vrijednost.

S poštovanjem.

U Buzetu: 22. rujna 2022. godine

Izradio:
Ante Bandić, ing. građ
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje

N. Goričica 4,

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: 4-Su-21/09-

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4-Su-184/20 -2

Trgovački sud u Pazinu

Buzet, 22. rujna 2022. godine

PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u stečaju
Šetalište Vladimira Gortana kbr. 5
OIB: 92276137953
52 470 Umag

UVOD

Temeljem narudžbenice trgovačkog društva PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u stečaju, sa sjedištem u Umagu, Šetalište V. Gortana kbr. 5, 52 470 Umag, zastupanog po stečajnom upravitelju Ezgeta Draženu, dipl. iur. iz Poreča, izvršio sam procjenu - **reviziju procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine** na području Grada Umaga, naselja Punta, Šetalište V. Gortana kbr. 5, **poslovne namjene**.

Tržišna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 4. stavak 1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

1. Opće informacije**Raspoloživa dokumentacija**

Svi prikupljeni podaci temelje se na činjenicama utvrđenim tijekom očevida, izjava predstavnika naručitelja tijekom očevida, narudžbe, važećih propisa lokalne samouprave tj. Grada Umaga i pozitivne zakonske regulative RH.

1. Podaci o predmetu procjene**1.1. Predmet procjene**

Predmet procjene je nekretnina koja se definira kao k.č. 2234 – kuća i dvorište u površini od 601 m², upisana u zk. ul. 2770 za k.o. Umag, u katastarskom operatu uknjižena u posjedovnom listu broj 4169 za k.o. Umag sa kulturom – kuća, Umag, u površini od 601 m².

1.2. Lokacija nekretnine

Umag, naselja Punta, Šetalište V. Gortana kbr. 5

Nekretnina je smješтана između morske obale i mjesne prometnice – ulice koja smjerom cca sjeverozapad – jugoistok prolazi ovim dijelom naselja.

Nekretnina kontakt sa ulicom ostvaruje svojom sjeveroistočnom stranom a od morske obale udaljena je cca 30 – 40 m.

1.3. Podaci iz zemljišne knjige :

Katastarska četica 2234 k.o. Umag dolazi upisana u zk. ul. broj 2770 za k.o. Umag koji se vodi kod Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Poreč, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u stečaju u cijelosti.

1.4. Teretni list

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška ove čestice na dan vrednovanja priležile su zabilješke finansijskih potraživanja i zabilješke vrha po istim potraživanjima.

1.5. Podaci iz katastra zemljišta:

Katastarska četica 2234 k.o. Umag dolazi upisana u posjedovnom listu broj 4169 za k.o. Umag koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula – Pola, Odjel za katastar nekretnina Buje - Buie, kao posjed PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u cijelosti.

1.6. Kopija Katastarskog plana

Na neslužbenoj kopiji katastarskog plana koju je vještaku dostavio zz naručitelja katastarska čestica 2234 k.o. Umag je prikazana, međutim zgrada na ovoj čestici nije prikazana sa stanjem kako je tlocrt kuće u naravi zatečen na dan očevida.

1.7. Upravno pravno stanje zgrade

Zgrada na k.č 2234 k.o. Umag uknjižen je bez pozitivne zabilješke da ima građevinsku i uporabnu dozvolu. Međutim obzirom da se stanja tlocrta zgrade u naravi razlikuje od stanja zgrade po uknjiženom i prikazanom u grafičkom dijelu katastarskog opereta može se zaključiti da je zgrada djelom nezakonita što proizlazi iz iščitavanja tlocrtnog oblika zgrade u odnosu na osnovni dio zgrade koji je prikazan na kopiji katastarskog plana.

1.2. Podaci o naručitelju

1.2.1. Naručitelj:

PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u stečaju
Šetalište Vladimira Gortana kbr. 5
OIB: 92276137953
52 470 Umag

1.2.2. Ugovor/ narudžba

Usmena narudžba od rujna 2022. godine.

1.3. Podaci iz narudžbe i realizacija:

1.3.1. Zadatak

Zadatak procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti nekretnine na dan vrednovanja. radi formiranja početne ponudbene cijene u predstojećem natječaju kojim PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. u stečaju namjerava izložiti prodaji k.č. 2234 k.o. Umag.

1.3.2. Svrha izrade procjemenog elaborata:

Svrha procjemenog elaborata je utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnine u stečajnom postupku pred Trgovačkim sudom u Rijeci.

1.3.3. Dan vrednovanja:

Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja je 22. rujna 2022. godine.

1.3.4. Dan kakvoće:

Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu njene vrijednosti.

Dan kakvoće je 29. lipnja 2018. godine i dan izrade ovog elaborata 22. rujna 2022. godine.

1.3.5. Dan obilaska nekretnine:

Obilazak nekretnine izvršen je 29. lipnja 2018. godine.

1.3.6. Opseg obilaska nekretnine:

U vrijeme obilaska nekretnine obavljen ne dostupan uvid u stanje nekretnine, izgrađenost i komunalnu opremljenost nekretnine.

1.3.6. Sudionici u obilasku

Vještak je izvršio obilazak nekretnine u prisutnosti stečajnog upravitelja.

1.3.7. Korišteni dokumenti :

Vještak je za potrebe izrade ovog izvještaja sa javno dostupnih portala <http://geoportal.dgu.hr>, <http://e-izvadak.pravosudje.hr>, i <http://www.katastar.hr/dgu/> pribavio:

- Izvadak iz zemljine knjige
- Posjedovni list
- Kopiju katastarskog plana
- Ortofoto položaj nekretnine.

2. Propisi i literatura za izradu procjene

Izrada nalaza u pogledu vrijednosti diobene nekretnine rađena je korištenjem slijeće regulative i literature:

2.1. Korištena regulativa:

- 4) Zakona 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 i 94/17 .,
- 5) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 91/96,
- 6) Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19
- 7) Zakon o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19.
- 8) Prostorni plan uređenja Grada Umaga, Službene novine Grada Umaga, br. 3/04 – 13/21
- 9) Urbanistički plan grada Umaga, Službene novine Grada Umaga-Umago, br. 10/19
- 10)Odluke o komunalnom doprinosu Grada Umaga,
- 11)Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 12)Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 13)Međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards),
- 14)Važeći građevinski propisi i normativi RH.

2.2. Korištena literatura

- 1) Vladimir Krtalić (Zagreb, svibanj 2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV Zagreb, svibanj 2007.
- 2) Urlih, Mjčica (Zagreb, 2016. godina) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina , DGIZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Berislavićeva 1,
- 3) Bilten standardnih kalkulacija radova u visokogradnji (Institut IGH d.d. Zagreb)
- 4) Indeks cijena stambenih nekretnina (DSZ Zagreb - izvor www.dzs.hr)

3. Osnovica

Osnovica za vrednovanje nekretnine su odgovarajuće odredbe i smjernice pozitivnih zakonskih propisa Republike Hrvatske, podzakonski akti, propisi , odluke i normativi

4. Osnova za vrednovanje

Vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama za utvrđivanje naknade i to:

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,

Osnovica za vrednovanje temelji se i na podacima prikupljenim tijekom očevida, identifikaciji, podacima iz zemljišno – knjiženog i katastarskog operata te rješenja (zaključka) Suda.

5. Porezno stanje nekretnine - a:

Na stjecanje vlasništva plaća se porez na dodanu vrijednost (PDV) :

1. na tržišnu vrijednosti novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja),
2. na tržišnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
3. na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržišne vrijednosti građevine ili njezinih dijelova ako su oni predmetnom stjecanja vlasništva,
4. na zemljište na kojemu se nalazi građevina,
5. na građevinsko zemljište prema posebnim propisima o gradnji.

PDV se ne plaća na :

1. isporuke (promet) građevine i njihovih dijelova ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo više od dvije godine,
2. na negrađevinka i poljoprivredna zemljišta.

Porezna osnovica:

Prilikom stjecanja nekretnina javnim natječajem, javnom prodajom ili u stečajnom postupku, diobom i slično ... porezna osnovica je vrijednosti što ju je stjecatelj dao ili platio za stečenu – kupljenu nekretninu

Na dan vrednovanja porez na promet nekretnina iznosio je 3 % a PDV 25%.

6. Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija izvršena je na dan očevida od strane stečajnog upravitelja.

7. Lokacija

K.č. 2234 k.o. Umag za koje se radi ova procjena nalaze se središnjem dijelu naselja Punta u Umagu, neposredno do šetnice i morske obale kako se to može iščitati iz priložene kopije katastarskog plana.



8/ Opis procjenjivane nekretnine – zatečeno stanje na dan očevida

Slobodnostojeći objekt poslovne namjene – (ugostiteljstvo i uprava - uredi) sagrađen , prema izmjerama unutar okvirnih gabarita cca 1074 (1310) x 1632 cm, građen mješovitim načinom korištenjem u osnovnom katnom dijelu kamenom za zidanje nosivih zidova a u preostalim dijelovima tlocrta zgrade opekarskim blokovima i opekam normalnog formata, armiranog betona za stupove, grede, stepeništa , međukatnih i stropnih konstrukcija te drveta za krovnu konstrukciju i crijeva za pokrov.

Objekt je zatečen, dovršen, u funkcionalnom stanju međutim izvan uporabe i dijelom devastiran kao posljedica neovlaštenih ulazaka i poslovnih poteškoća naručitelja.

Pročelje objekt pretežito je obrađeno kamenom sa fugiranim sljubnicama između kamenih oblutaka a u dograđenom dijelu obrada pročelja izvedena je klasičnom žbukom sa završnim slojem boje.

Unutrašnje uređenje prostorija

Podovi prostorija podruma su betonirani , u prizemlju obrađeni keramičkim pločicama a na katu tapisonima.

Plohe zidova

Plohe zidova prostorija u podrumu su obrađene kamenom sa fugiranim sljubnicama a u prizemlju i na katu plohe zidova prostorija su žbukane i bojane odnosno obrađene keramičkim pločicama u sanitarnim prostorijama i kuhinji.

Plohe Stropova

Strop podrumske prostorije je žbukan ali nebojan.

Plohe ostalih prostorija u prizemlju i na aktu zgrade su ožbukane i obojena.

Stolarija

Unutarnja stolarija je drvena ,standardna, bojana.

Vanjska stolarija je drvena, vanstandardna (ulazna vrata podruma i prizemlja i prozori prizemlja na sjevernom pročelju), odnosno izvedena od AL profila i ostakljena u ostalom dijelu zgrade.

Instalacije

Struje snage i rasvjete, sanitarnog razvoda vode i kanalizacije, standardnog razvoda i kvalitete, postavljene podžbukno.

Sanitarna oprema

Sanitarna oprema u zgradi je od bijele fajanse, standardne kvalitete.

Dispozicija otpadnih voda

Dispozicija otpadnih voda rješenja je priključkom na javnu kanalizacijsku mrežu grada Umaga.

Starost konstrukcije

Zgrada u osnovnom dijelu izgrađena je prije 1960. godine dom za dogradnju (šank sala i vanjsko stepenište) ne postoje podaci, međutim prema primijenjenim materijalima tijekom gradnje očito je gradnja izvršena u novije vrijeme

Komunalna opremljenost čestice

Čestica zgrade je komunalno opremljena, graniči sa javnim putom.

Izmjerom na dan očevida obračunska korisna površina zgrade iznosi:

	Prostorija	Tlocrtna površina	Visina prostorije	Koeficijent	korisna vrijednost površina	Zapremina prostorije
		m ²	m		m ²	m ³

Podrum zgrade

1.	Ulaz – natkrivene stepenice	5,66	2,70	0,50	2,83	5,66
2.	Podrum - spremište	75,72	2,34	0,50	37,86	171,18

Prizemlje zgrade

1.	Ulaz	2,21	2,70	1,00	2,21	5,97
2.	Sala	52,50	2,70	1,00	52,70	141,75
3.	Šank sala	38,80	2,70	1,00	38,80	104,76
3.	Sala	31,15	2,70	1,00	31,15	84,11
4.	Hodnik sanitarnog bloka	4,31	2,70	1,00	4,31	11,64
5.	WC grupa Ž	6,15	2,70	1,00	6,15	16,61
6.	WC grupa M	7,42	2,70	1,00	7,42	20,03

Kat zgrade

1.	Stepenice za pristup i podset	22,60	-	0,25	5,65	22,60
2.	Hodnik 1	7,70	2,41	0,90	6,93	18,56
3.	Hodnik 2	8,45	2,41	0,90	7,61	20,36
4.	Kancelarija – ured	32,60	2,41	0,90	29,34	78,57
5.	Kancelarija – ured	12,15	2,41	0,90	10,94	29,28
6.	Kancelarija – ured	12,15	2,41	0,90	10,94	29,28
7.	Kancelarija – ured	13,77	2,41	0,90	12,39	33,19
8.	WC	1,32	2,41	0,90	1,19	3,18
9.	WC	1,32	2,41	0,90	1,19	3,18

Ukupno zgrada:	335,95
-----------------------	---------------

269,61	799,91
---------------	---------------

Opći dojam

Zgrada, iako nije u funkciji zbog stečaja tvrtke - upisanog vlasnika, ostavlja zadovoljavajući dojam.

Geometrijske karakteristike zgrade

Slijedom izmjere obračunska neto korisna površina zgrade, iznosi **cca 269,61 m²** što se može iščitati iz ranije iznesenog obračuna.

Energetski certifikat

Za procjenjivanu nekretninu naručitelj vještaku nije predočio energetski certifikat.

Prema čl. 24. Zakona o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), vlasnik zgrade ili njenog posebnog dijela za koji se izrađuje energetski certifikat dužan je prije prodaje, iznajmljivanja, davanja u zakup ili davanja na leasing za zgradu odnosno njen posebni dio pribaviti energetski certifikat.

Za ovu nekretninu obzirom na način gradnje može se pretpostaviti da ima srednji energetski razred.

Napomena

Ukoliko se zgrada prodaje u ovršnom postupku, stečajnom postupku, diobi ili se prijenos vlasništva vrši radi osiguranja novačen tražbine ne postoji obveza ishođenja energetskog certifikata.

Upravno pravno stanje – status zatečene zgrade/

K.č. 2234 k.o. Umag

Zgrade – kuća na 2234 k.o. Umag je zakonita, za predmetnu zgradu naručitelj je ishodio Rješenje o izvedenom stanju, Klasa: UP/I°- 361-05/18-02/700, Urbroj: 2105/05-06/20-20-15 id 12. lipnja 2020. godine - Grada Umaga .

8.1. Planski status nekretnine

Provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Grada Umaga (<http://www.umag.hr>) predmetna katastarska čestica definirana je kao građevinsko zemljište unutar naselja sa namjenom - područje za razvoj naselja, a UPU grada Umaga kao površina za razvoj i uređenje naselja stambene namjene unutar površine koje se mogu graditi i sadržaji kojima namjena nije inkompatibilna sa osnovnom namjenom naselja.

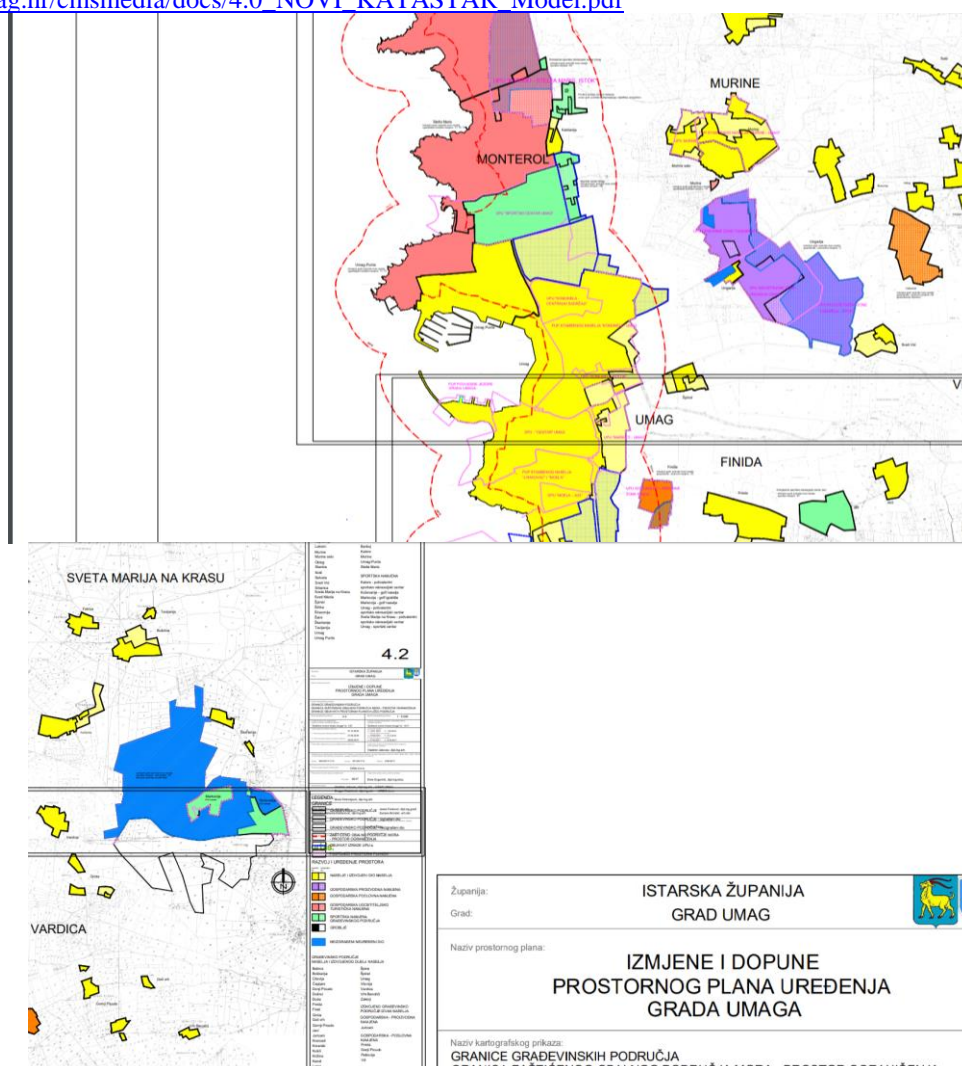
Najveći veći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti definiran je umnoškom koeficijenta izgrađenosti i najvećeg broja etaža.

Za k.č. 2234 k.o. Umag najveći dozvoljeni broj etaža je Pd +P + 2K

Slijedom navedenog najveći k_{is} za k.č. 2234 k.o. Umag je $k_{is} = 1,90$

Izvod iz PP Uređenja Grada Umaga - Službene novine Grada Umaga, br. 3/04 – 13/21

Izvor: http://www.umag.hr/cmsmedia/docs/4.0_NOVI_KATASTAR_Model.pdf

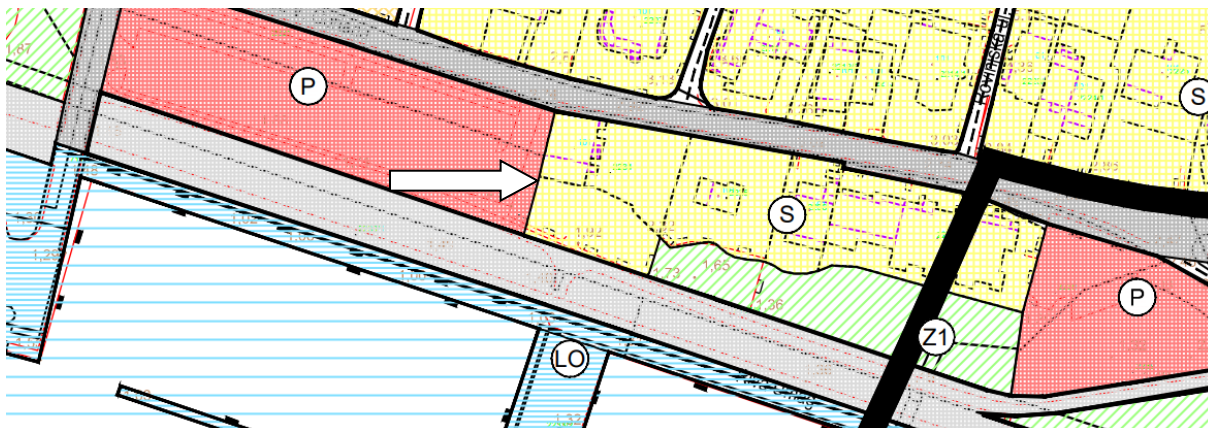


Izvod iz UPU grada Umaga - Službene novine Grada Umaga-Umago, br. 10/19

Kartografski prikaz 1 – Korištenje i namjena površina

Izvor: https://umag.hr/uploaded/2019_1_NAMJENA-1A_NAMJENA-1588273314088.pdf

Datalj:



Opremljenost

Zgrada je zatečena komunalno opremljena, dovršena, opremljena svim instalacijama i komunalnim priključcima.

8.2. Prometna povezanost nekretnine

Predmetna k.č. nalazi se uz prometnicu širine za odvijanje dvosmjernog prometa.

Kolnik ulice je asfaltiran sa nogostupima uz obje strane ulice – kolnika.

Pristup čestice na ulicu je uređen.

Umag zadovoljavajuću putnu vezu sa većim mjestima u okruženju.

Umag ima autobusni kolodvor.

Najbliža željeznička postaja nalazi se u Pazinu.

Udaljenost čestice od središta JLS- :	cca 750 - 800 m zračne linije
Udaljenost čestice o centra naselja:	cca 0,00 - 250 m zračne linije
Udaljenost čestice od autobusnog kolodvora:	cca 1100 - 1200 m zračne linije
Udaljenost čestice od željezničke postaje:	Najbliže željezničke postaje nalaze se u Buzetu, Pazinu te Koru u R. Sloveniji.
Udaljenost od morske obale :	cca 30 – 35 m

8.3. Buka, prašina i zagađenje na lokaciji

Buka: Na lokaciji zgrade tijekom očevida nisu uočeni izvori buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Prašina: Na lokaciji zgrade tijekom očevida nisu uočeni izvori zagađenja prašinom koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zagađenje tla: Ispitivanje tla nije vršeno.

Na lokaciji zgrade tijekom očevida nisu uočeni izvori zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Postojeća mjesna prometnica – ulica ima neznatan odnosno zanemariv utjecaj na predmetnu česticu.

8.4. Obilježja okolnih nekretnina

Zgradna k.č. 2234 k.o. Umag sjevernom stranom graniči sa ulicom, istočnom sa izgrađenim građevinskim zemljištem, zapadnom sa javnom parkirališnom i parkovnom površinom a južnom sa gradskom šetnicom koja se proteže uz morsk obalu.

U okruženju čestice na izgrađenom građevinskom zemljištu nalaze se stambene, stambeno poslovne i višestambene te poslovne zgrade, katnice i dvokatnice, sličnog načina gradnje.

8.5. Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Ograničenja u korištenju nekretnine predstavlja činjenica da zgrada, prema utvrđenom tijekom očevida, djelom neuknjžena što treba pod hitno uskladiti.

8.6. Pravo na posebno korištenje

Treće osobe po zk. stanju nemaju pravo na bilo kakvo posebno korištenje ove nekretnine kao niti vlasnik kakvo pravo korištenja drugih nekretnina u funkciji korištenja procjenjivane.

7. Sadašnje korištenje

Poslovna zgrada se u vrijeme očevida nije koristila.

8. Najamno stanje

U vrijeme očevida najam nekretnine nije zabilježen niti je zz naručitelja isticao ovu okolnost vještaku – procjenitelju.

9. Razvojni potencijal

Mogući način korištenja nekretnine je u svrhu obavljanja poslovne ugostiteljske djelatnosti, objavljenja poslovnih uslužnih djelatnosti kojima namjena nije inkompatibilna sa naseljem – okruženjem kao zonom stanovanja ili stanovanja, te pružanja usluga u turizmu ukoliko se prenamijeni za ovu funkciju.

ODREĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1. Uvod

Tržna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 4. stavak 1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Za izradu pojedine procjene Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15, i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), preporuča korištenje jedne od slijedećih propisnih metoda:

- poredbene metode,
- prihodovne metode i/ ili
- troškovne metode.

Metoda se odabire prema vrsti pojedine nekretnine uzimajući u obzir odrednice Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina te raspoložive podatke.

Tržna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metode jedna je osnova a ostale služe za potporu ili provjeru rezultata (članak. 23. točka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15).

Metode procjene tržne vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine jesu:

a/ Poredbene metoda – za zemljište, zakup poslovnih prostora, najam stanova kao i potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata.

b/ Prihodovna metoda – za nekretnine na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

c/ Troškovna metoda - za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

Poredbena metoda

Poredbena metoda se u prvom redu koristi za utvrđivanje tržne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta a koristi se i za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža kao, pomoćnih građevina, garažnih i parkirališnih mjesta, plovnih prostora i slično, a temelji se na poredbi nekretnine za koje se radi procjena s nekretninom koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju (maksimalno 4 godine) a koje s procjenjivanom nekretninom imaju – pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Poredbenom metodom se tržna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda

Prihodovna metoda je temeljena na godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti uslijed temeljem zakupa ili najma na tržištu (čl. 43. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15), a koristi se prvenstveno za procjenu tržne vrijednosti nekretnina na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

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

Faktor kapitalizacije je kamatna stopa na nekretninu kojom se prosječno kapitalizira tržna vrijednost nekretnine a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama na nekretnine i vrijednosti prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevine (čl. 4. stavak 1. točka 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Troškovna metoda

Troškovna metoda temelji se na izračunu troškova građenja, po današnjim standardima i zahtjevima stanovanja, građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu građevine, ugrađene i primijenjene materijale za gradnju, tehnologiju građenja i opremu procjenjivanje građevine..

Troškovna vrijednosti procjenjivane nekretnine dolazi iz troškovne vrijednosti novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajuće uzgredne (prateće) troškove i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje poredbenom metodom.

Ovas metoda prvenstveno je premjerana za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti kojima svrha nije ostvarivanje prihoda posebno za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

Troškovna metoda može se koristiti i kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metode vodi do ostatak vrijednosti nakon odbitka navedenih troškova rekonstrukcije i modernizacije.

Troškovna metoda koristiti se i kod procjene vrijednosti ulaganja u građevinu.

Troškovna metoda prilagođava se tržištu (čl. 25. Pravilnika ..) koeficijentom za prilagodnu koji se izvodi iz odnosno prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima istih nekretnina.

Likvidacijski postupak procjene vrijednosti

Sukladno čl. 34. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15). za zgradu koja se može – mora odmah ukloniti tržišna vrijednost utvrđuje se kao tržišna vrijednost zemljišta umanjena za troškove rušenja, odvoza i čišćenja terena i uvećana za plaćene doprinose.

2. Način izrade procjene vrijednosti nekretnine – odabir metode

Kod izgrađenih katastarskih čestica za odabir metode i odabir podataka mjerodavno je buduće korištenje nekretnine koje se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dostupno i gospodarski opravdano – članak 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15).

Buduće korištenje nekretnine na dan izrade ovog nalaza za predmetnu nekretninu je obavljanje vlastite djelatnosti – ugostiteljske i ulužne djelatnosti.

Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), razrađene su metode procjene vrijednosti nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

U konkretnom slučaju Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive preporuča korištenje troškovne metode procjene (članak 24. stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15).

Svi proračuni građevinske i tržišne vrijednosti nekretnine baziraju se na opisu stanju i opremljenosti prostora objekta – zgrade u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade ovog nalaza (vrednovanja), sve sukladno zadatku odnosno narudžbi.

Kako u tržišnoj vrijednosti nekretnine participira i vrijednosti zemljišta, troškovi izgradnje zgrade, komunalni i vodni doprinosi te komunalni priključci to je iste potrebno valorizirati i procijeniti kako slijedi.

Procjene vrijednosti zemljišta okućnica i građevinskog zemljišta

Procjena vrijednosti zemljišta određuje se poredbenom metodom iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Podatke o kupovinama pribavio sam sa javno dostupnog portala eNekretnine.. <https://nekretnine.mgipu.hr> Zbog odstupanja u obilježjima i općim vrijednosnim odnosima procjenjivane i poredbenih nekretnina za izračun tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine koristiti će se postupci:

1. međuvremenskog izjednačenje cijena (indeks cijena nekretnina) obzirom na vrijeme kupovine poredbenih nekretnina.
Za ovaj postupak koristiti će se podacima portala Državnog zavoda za statistiku koji ima specijalizirani portal i objavljuje indekse cijena stambenih nekretnina od 2008. godine, i
2. interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju slijedeća obilježja:
 - a. kategorija zemljišta – koji se utvrđuje prema spremnosti procjenjivane katastarske čestice za gradnju na temelju važećih prostornih planova i na temelju njenih stvarnih, tehničkih i gospodarskih obilježja. Sukladno članku 10. i 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina k.č. 2234 k.o. Umag je I. kategorije.
 - b. kvalitativna obilježja nekretnine iz članka 8. Pravilnika
Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine zbog razlike u kvalitativnim obilježjima poredbenih nekretnina i procjenjivane procjenjuju se na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u

relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara (čl. 8. stavak 1. Pravilnika ..),

- c. kakvoća nekretnine u smislu čl. 22. Pravilnika (arondacijska površina)
Arondacijske površine u smislu čl. 22. Pravilnika su one katastarske čestice koje nisu javne namjene i koje se zbog svoje veličine, oblika i položaja te pogodnosti za gradnju : a/ ne mogu samostalno koristiti, b/mogu koristiti za gradnju samo ako se spoje da drugim katastarskim česticama ili njihovim dijelovima i c/ mogu se stvarno koristiti samo od strane vlasnika susjedne građevne čestice ili njihovim spajanjem susjednoj građevnoj čestici.
U smislu čl. 22. Pravilnika .. k.č. 2234 k.o. Umag nije arondacijska površina.

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine zbog razlike u kvalitativnim obilježjima poredbenih nekretnina i procjenjivane procjenjuju se na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara.

Odabir metode procjene

Činjenicom da u okruženja a niti na području cijele Istre na portalu eNekretnine.... <https://nekretnine.mgipu.hr> ne prileže podaci o kupovinama sličnih nekretnina procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izvršiti ću troškovnom metodom, sve u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15) kako je to dopušteno člankom 24. stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15.

PROCJENA

Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta

Podaci za procjenu vrijednosti temelje se na dostupnim kupovinama koje sukladno čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Ako na području nekretnine za koju se radi procjene ne prileže podaci o kupovinama temeljem kojih bi se moglo izvršiti kvalitetno izvođenje poredbene cijene podatke o kupovinama sličnog zemljišta može se prikupiti sa poredbenog područja koje sa procijenjenom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja (članak 57. stava 6. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i članak 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

U bližem okruženju procjenjivanog zemljišta (okućnice) ne postoje relevantni podaci (ne stariji od 4. godine od dana vrednovanja – članak 57. stavak 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) istih prostorno planskih, gospodarskih i drugih pokazatelja te cjenovnog razreda (čl. 35. stavak 2. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 105/15), slijedom čega sam sa šireg područja Grada Umaga pribavio podatke sve kako slijedi.

Cijene poredbenih nekretnina (portal <https://nekretnine.mgipu.hr>) :

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	kn	kn/m ²	(datum)
1.	1105	Umag	1 428 975	GZ	751	1 477 691	1.968,00	26.02.2021.
2.	1576/3	Lovrečica	1 363 870	GZ	575	1 050 875	1.827,00	12.11.2020.
3.	2611/2	Umag	1 390 292	GZ	9 149	12 130 766	1.326,00	30.12.2020.
4.	85/9	Savudrija	1 707 170	GZ	5 256	10 966 372	2 086,00	14.03.2022.
						Prosjek	1.802,00	
							+/-30%	
							1.261,00 – 2.343,00	

Navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te ću ih uzeti u daljine razmatranje za izvođenje cijene zemljišta – okućnice poredbene nekretnine iako su tri kupovne dovoljne – članak 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

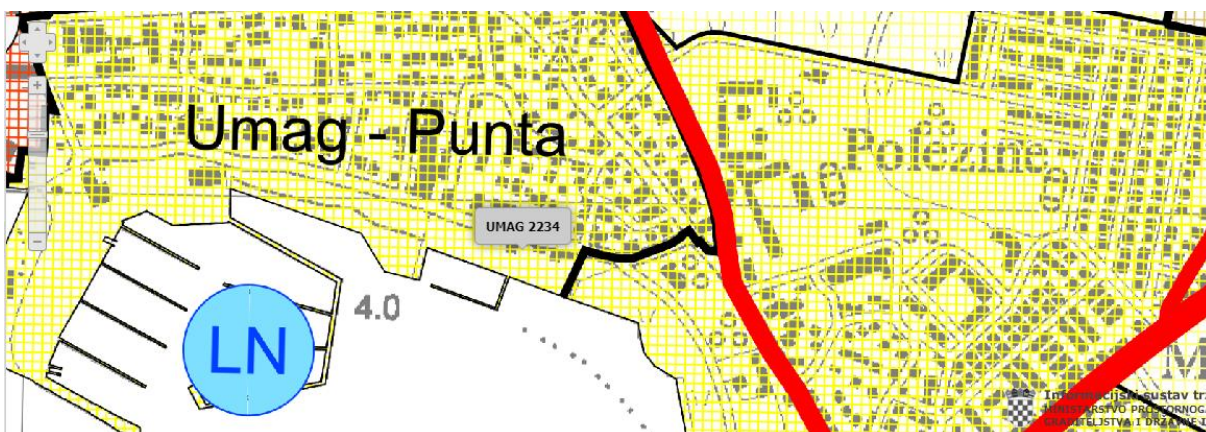
Dakle u daljnji izračun – analizu za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta uzimam:

1.	1105	Umag	1 428 975	GZ	751	1 477 691	1.968,00	26.02.2021.
----	------	------	-----------	----	-----	-----------	----------	-------------

2.	1576/3	Lovrečica	1 363 870	GZ	575	1 050 875	1.827,00	12.11.2020.
3.	2611/2	Umag	1 390 292	GZ	9 149	12 130 766	1.326,00	30.12.2020.
4.	85/9	Savudrija	1 707 170	GZ	5 256	10 966 372	2 086,00	14.03.2022.

Lokacija procenjenog zemljišta

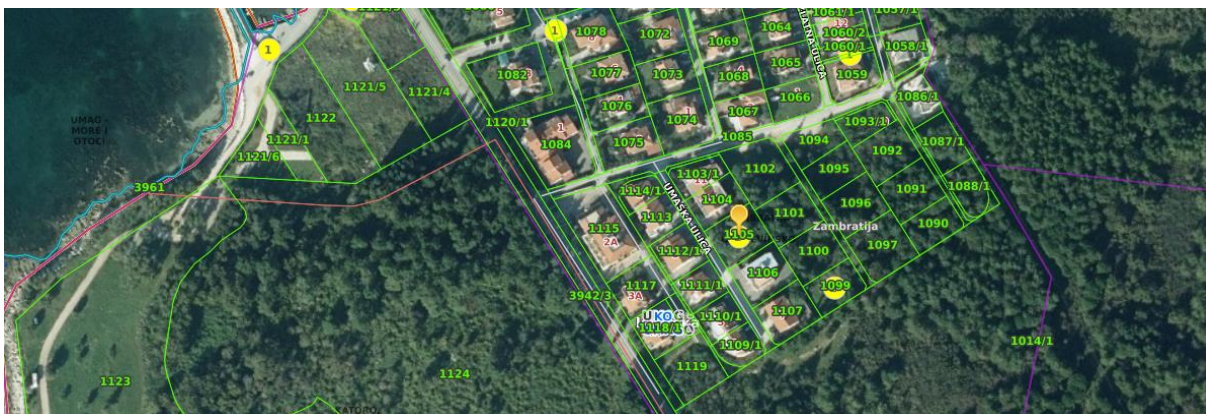
Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>



Razmatranje poredbenih nekretnina građevinskog zemljišta

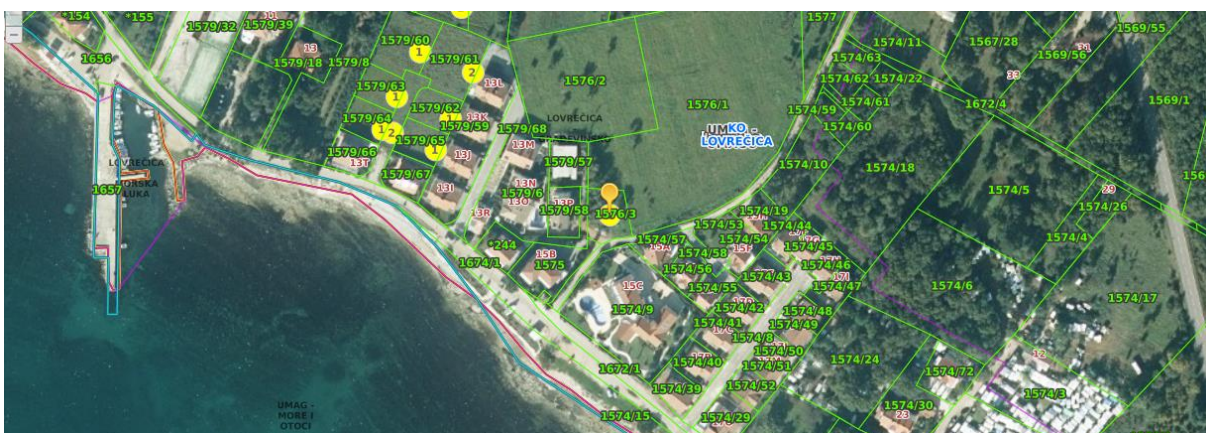
1/ K.č. 1105 k.o. Umag (Prostorni plan uređenja Grada Umaga, S.n.G.U. broj 3/04 – 13/21) zemljište stambene namjene sa mogućnošću gradnje i pojedinačnih građevina stambene, stambeno – poslovne i poslovne namjene.

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>



2/ K.č. 1576/3 k.o. Lovrečica (Prostorni plan uređenja Grada Umaga, S.n.G.U. broj 3/04 – 13/21) zemljište stambene namjene sa mogućnošću gradnje i pojedinačnih građevina stambene, stambeno – poslovne i poslovne namjene.

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>



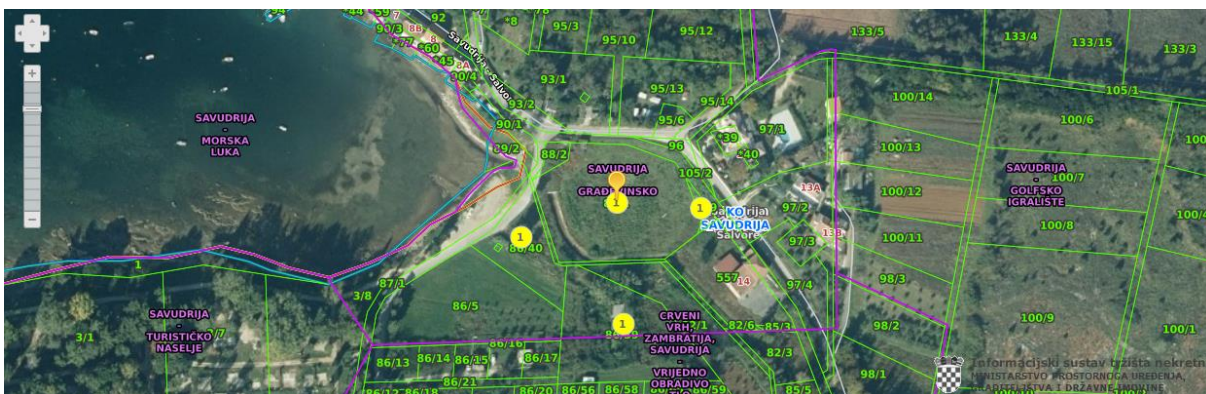
3/ K.č. 2611/2 k.o. Umag (Prostorni plan uređenja Grada Umaga, S.n.G.U. broj 3/04 – 13/21) zemljište stambene namjene sa mogućnošću gradnje i pojedinačnih građevina stambene, stambeno – poslovne i poslovne namjene.

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>



4/ K.č. 85 / 9 k.o. Savudrija (Prostorni plan uređenja Grada Umaga, S.n.G.U. broj 3/04 – 13/21) zemljište stambene namjene sa mogućnošću gradnje i pojedinačnih građevina stambene, stambeno – poslovne i poslovne namjene.

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>



Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – a

Za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine – zemljišta potrebno je poći od općih odnos na tržištu uz primjenu koeficijenta za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena istih prostorno – planskih i drugih pokazatelja.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Pod utjecajem gospodarske krize cijene nekretnina u Hrvatskoj bilježile su kontinuirani pad od 2008. godine pa do kraja 2015. godine .

Od početka 2016. godine počinje se ponovno bilježiti njihov rast na što utječe stanje gospodarstva općenito, stabilnost i sigurnost te općenito uključenje Hrvatske europski gospodarski prostor.

Godine 2015. godine počinje gospodarski rast između 2 i 3 % koji se nastavio i u prvom polugodištu 2022. godine (izvor : www.dsz.hr)

Pozitivan gospodarski rast, sigurnost okruženja i stabilnost gospodarskih aktivnosti rezultiralo je i povećanim interesom za kupnju nekretnina, pogotovu o priobalju a posebno u Istri.

Slijedom iznesenog iako statistički podaci ukazuju na polagani oporavak tržišta nekretnine snažnije pokretanje potražnje za nekretninama kako smo imali prije 2008. godine ipak nije izgledno u doglednom razdoblju odnosno roku, pa tako niti na području Grada Umaga.

Kako se predmet procjene nalazi se na području srednje do zadovoljavajuće tržišne aktivnosti sa ponudom koja je veća od potražnje može očekivati da se utajivost nekretnine može uz prikladno oglašavanje očekivati tek kroz relativno duže vremensko razdoblje.

Indeks cijena stambenih objekata za prvo tromjesečje 2022. godine

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2022/hr/29204>

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 5,0%. U odnosu na prvo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,5%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 9,2%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2021. za 20,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 4,4%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2021. za 12,5%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,5%, za Jadran za 3,3%, a za Ostalo za 6,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 16,0%, za Jadran za 10,9% i za Ostalo za 14,4%.

Pristup procjeni i način vrednovanja kvalitativnih obilježja nekretnine

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz slijedeće etape

- 1) Međuvremenskog izjednačenje cijena
- 2) Interaktivnog izjednačenje cijena
- 3) Ocjene kvalitativnih obilježja

1) Međuvremenskog izjednačenje cijena

Budući da se vrijeme vrednovanja zemljišta utvrđivanja tržišne vrijednosti razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje cijene poredbenih nekretnina prilagođavaju se danu vrednovanja procjenjivanog zemljišta međuvremenskim izjednačenjem cijena sukladno čl. 3. stavak 1. podstavka 18., čl. 23. stavak 4. postavaka 1. Zakona i čl. 6. i 7. Pravilnika.

2) Interaktivno izjednačenje cijena

Interaktivno izjednačenje cijena provodi se za odstupanja u kakvoći, mjeri građevinskog korištenja sukladno čl. 4. stavak 1. podstavka 9., čl. 23. stavak 4. postavaka 2. Zakona i čl. 8., 9., 10., 11., 14., 19., 20. i 22.

Pravilnika... korištenjem koeficijenta iz Priloga .. Pravilnika i to:

- Priloga 2. – Koeficijenti za preračunavanje vrijednosti služnosti puta.
- Prilog 3. – Koeficijenti za preračunavanje vrijednosti služnosti vodova,
- Prilog 4. - Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za grdnju.
- Prilog 6. – Utjecaj buke na vrijednost nekretnine.
- Prilog 7. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.
- Priloga 11 – Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja predmeta (zemljišta). utvrđivanja tržišne vrijednosti i koeficijenta iskoristivosti poredbenih zemljišta.
- Priloga 12. – Arondacijske površine.

- Koeficijente obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara (članak 8. stavak 1. Pravilnika).

3) Ocjena kvalitativnih obilježja

Ako se zemljište utvrđivanja tržišne vrijednosti razlikuje od nekretnina sa kojima se uspoređuje ocjenu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara provodi se ocjenom njihovih kvalitativnih i kvantitativnih obilježja.

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara navedena su donjoj Tablici, kao i koeficijenti navedenih obilježja.

Potrebno je istaći da se postupkom izjednačenja cijena korištenjem koeficijenata za preračunavanju izraženih u postotku (%) kako bismo uzeli u obzir razlike kvalitativnih i kvantitativnih obilježja usporedivih zemljišta sa procjenjivanim umnoškom površine zemljišta, vrijednosti zemljišta i koeficijenta navedenih obilježja dolazi se do tržišne vrijednosti procjenjivanog zemljišta.


Za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti i usporedivo zemljište imaju ista obilježja koeficijent za preračunavanje je 1,00 i cijena se ne mijenja odnosno mijenja za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošija ili bolja obilježja od usporedive nekretnine.

Pozitivni koeficijent za preračunavanje znači da je procjenjivana nekretnina zbog promatranog obilježja „vrjednija“ i obrnuto za slučaj da koeficijenata za preračunavanje ima negativan predznak.

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 19. rujna 2022. godine.

Ažurirano : 11. 07.2022. godine

Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	13.1.4.							
2	INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
3	HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
4	Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
5	Users are kindly requested to state the source.							
6	 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
7			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
8	Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
9	Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
85	2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
86		Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
87		Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
88		Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
89								
90	2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
91		Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
92		Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
93		Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
94								

A. Procjena k.č. 2234 k.o. Umag

A.1. Procjena vrijednosti okućnice

Površina zemljišta 601 m²
 Kategorija zemljišta I. kategorija
 Kis max. = **1,90**

3.	2612/2	Umag	1 390 292	GZ	9 149	12 130 766	1.326,00	30.12.2020.
4.	85/9	Savudrija	1 707 170	GZ	5 256	10 966 372	2 086,00	14.03.2022.

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/ Opći podaci					
2.	Lokacija zemljišta Naselje – Umag, Komunela	Grad Umag Zambratija Umaška ulica	Grad Umag Lovrečica Ulica Slanik	Grad Umag Ulica G. Vukovara	Grad Umag Savudrija
	K.č. 2334 Umag	1105	1576/3		
	K.o. Umag	Umag	Lovrečica	Umag	Savudrija
1.	Datum zaključenja ugovora	26.02.2021.	12.11.2020.	30.12.2020.	14.03.2022.
3.	Izvor podataka https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta – 601	751	575	9 149	5 256
5.	Iznos – cijena kn/m ²	1.968,00 kn/m ²	1.828,00 kn/m ²	1.326 ,00 kn/m ²	2.086,00 kn/m ²
6.	Kategorija zemljišta I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2.	Namjena – S	M, pretežito S	M, pretežito S	M, pretežito S	M, pretežito S
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	1.968,00 kn/m²	1.828,00 kn/m²	1.386,00 kn/m²	2.086,00 kn/m²
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena					
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Jadran) izvor www.dzs.hr	132,80	127,61	127,61	142,51
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 22. 09..2022. (Jadran) Korekcija za period Q1/2022 – Q3/2022 = 147,28+ 4,00 = 151,28	151,28	151,28	151,28	151,28
11.	Faktor korekcije B/A	1,13	1,19	1,19	1,06
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m ²	2.224,00 kn/m²	2.175,00 kn/m²	1.649,00 kn/m²	2.21100 kn/m²
C/ Interaktivno izjednačenje cijena					
13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	Pd + P+ 2k 1,90	1,90	1,90	1,90
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	1,90 1,00= +0,00 %	1,90 1,00= +0,00 %	1,90 1,00= +0,00 %	1,90 1,00= +0,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE	NE	NE	NE	NE

16.	Koeficijent za preračunavanje Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ...	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
17.	Koeficijent za preračunavanje Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ...	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
18.	Ne Koeficijent za preračunavanje Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika ..	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
19.	Koeficijent za preračunavanje Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
20.	Koeficijent za preračunavanje Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrсна i lijepi krajolik				
	Vrlo dobra	Dobra	Dobra	Dobra	Vrlo dobra
	Koeficijent za preračunavanje	+20,00	+20,00	+20,00	+0,00
	Lijepi krajolik, blizina morske obale				
	Da – prvi red do mora	Ne	Ne	Ne	Da
	Koeficijent za preračunavanje	+ 10,00	+ 10,00	+ 10,00	+ 0,00
22.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - DA	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	+ 5,00	+ 5,00	+ 5,00	+ 5,00
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog - elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... - zaštićenog dijela prirode...				
	Ne – NIŠTA	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
24.	Kosina Do 10 %+/- 0,05 Više od 10 % ...+/- 0,05 – 0,15				
	Kosina do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
25.	Klizište Ne+/- 0,05 Da+/- 0,05 – 0,50				
	Ne	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati Drvena masa				

Rundo blago				
Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
27. Prometna povezanost				
Uređen pristup.....+/-10,00 %				
Pristup..... +/-0,00 %				
Bez pristupa+/-10,00 %				
Uređen pristup	Uređen pristup	Uređen pristup	Uređen pristup	Uređen pristup
Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
28. Oblik zemljišta				
Pravilan, nepravilan izgrađen-iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv				
Pravilan - izgrađen	Pravilan - iskoristiv za gradnju	Pravilan - iskoristiv za gradnju	Nepravilan - iskoristiv za gradnju	Pravilan - iskoristiv
Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	+ 0,00	+0,00
29. Priprema za izgradnju				
Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove				
DA	DA	DA	DA	DA
Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
30. Kontrola				
Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)	+ 35,00 %	+ 35,00 %	+ 35,00 %	+ 5,00 %
čl. 19. Pravilnika ..				
31. Ukupno korigirana cijena	3.002,00 kn/m²	2.936,00 kn/m²	2.226,00 kn/m²	2.322,00 kn/m²
32. Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 + 4)/4 = (kn/m ²)			2.621,50 kn/m²	
D/ Kontrola – statistička obrada podataka				
33. Prosjek		2.622,00 kn/m² - zaokruženo	2.622,00 kn/m²	
Medijan		- 2.629,00 -		
34. Apsolutno odstupanje od medijana	380,00	324,00	403,00	324,00
35. Relativno odstupanje od medijana (%)	14,45	12,32	15,32	12,32
36. Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	144.400,00	104.976,00	162.409,00	104.976,00
37. Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 35: 4)		129.190,25		
38. Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		359,43		
39. Dvostruka standardna devijacija		718,86		
40. Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
41. Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

m³ 799,91a = 8,37 kn/m³**6.695,00 kn****Ostali troškovi****Izrada tehničke dokumentacije, nadzor, konzalting**

Izrada tehničke dokumentacije (2,50 %), nadzor (1,80%) i konzalting (1,00 %) za ovakve građevine iznosi cca 5,30 % građevinske vrijednosti objekta bez umanjjenja.

Za zgradu

Kako je i ovaj trošak obuhvaćen Jcg to se ne obračunava kako bi se izbjeglo duplo obračunavanje.

Ngv = **1.650.013,00 kn**

Td = Ng x 0,053 =

Obuhvaćeno Jcg**Komunalni priključci****NN priključak**

Zgrada prema riječima zz naručitelja ima 11,00 kW angažirane snage struje.

Stoga izrada elektroenergetskog priključka sa postavom brojila uključivo sa plaćanjem naknade za angažiranu snagu

11,00 kW

a = 1.750 kn/kW

19.250,00 kn**Vodoopskrbni priključak**

Prema cjeniku koji uključuje naknadu od 3.000,00 kn, troškove priključenja od 1.000,00 kn i izgradnju vodoopskrbnog šahta (tipskog), 2.400,00 kn cijena priključka sa PDV – om iznosi

Vodoopskrbni priključak : 6.400,00 kn + 25% =

8.000,00 kn**Kanalizacijski priključak**

Prema cjeniku koji uključuje naknadu od 3.000,00 kn, troškove priključenja od 1.000,00 kn i izgradnju kanalizacionog priključnog šahta (tipskog), 2.400,00 kn cijena priključka sa PDV – om iznosi

Vodoopskrbni priključak : 6.400,00 kn + 25% =

8.000,00 kn**TK priključak**

Fiksni TK priključak ... - isključene -

0,00 kn**Komunalni priključci ukupno****35.850,00 kn****Izračun umanjjenja vrijednosti zbog starosti objekta**

Novu građevinsku vrijednost objekta potrebno je korigirati u odnosu na starost na dan kakvoće odnosno dan vrednovanja.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti (čl. 59. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravičnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevine, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine utvrđuje se prema članku 17. Pravilnika.

Izračun faktora korištenja tzv. FK matrice

Faktor korištenja	FK matrica	A lokacija / tržište	B zgrada - općenito	C – stanje zgrade
1.	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana /osigurana	-optimalna lokacija -velika potražnja za vrstom objekta -skoro nema ponude	-vrlo dobra infrastruktura -vrlo dobro oblikovanje dobra prostrana organizacija -visoka fleksibilnost	-nema oštećenja -puna stabilnost -puna upotrebljivost -daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/ osigurana	-dobra lokacija -redovita potražnja za vrstom objekta -mala ponuda	-vrlo dobra infrastruktura -dobro oblikovanje -dobra prostorna	-mala oštećenja -puna stabilnost još dobra uporabljivost - daljine korištenje

			organizacija -dovoljna fleksibilnost	jedva smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	-srednja lokacija - još postoji potražnja za vrstom objekta -dovoljna ponuda	-dovoljna infrastruktura -prosječno oblikovanje -prosječna prostorna organizacija -umjerena fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost - prosječna uporabljivost -daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/ osigurana	-umjerena lokacija - mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	-dovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - mala fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -smanjena uporabljivost -daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabljivost kratkoročno dana/ osiguranaq	-nezadovoljavajuća lokacija -jedva postoji/ ne postoji potražnje za vrstom objekta -velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje nedovoljna organizacija prostora -bez fleksibilnosti	-znatna oštećenja -smanjena stabilnost -nedovoljna uporabljivost -daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije

A	2	2
C	2	
B	2	
Odabir – najnepovoljniji kriterij		

Izračun sadašnje vrijednost građevine

1.	Godina izgradnje - Godina rekonstrukcije		prije 1968. godine u novije vrijeme - neodređeno
	Starost zgrade od posljednje rekonstrukcije		30. godina – procjena
	Starost objekta G = 30 godina	G	30 godina - kao novo
2.	Očekivani vijek korištenja OVK = 90,00 godina		Prilog 9. Pravilnika
2.1.	Odbitak održivog vijeka korištenja ODOVK (Prilog 10. Pravilnika = 10,00 % x OVK =		9,00 godina
	Očekivani vijek korištenja nakon odbitka OVK		81 godina
3.	Preostali vijek korištenja $OVK^1 - G =$		51,00 godina
4.	Relativan starost $Rs = G/OVK^1 = 30 / 81$		37,04 %
5.	FK matrica = 2,00		
6.	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % Prilog 10. = 60,184 %		
	$OOVK = 60,184 \% \times OVK^1 = 0,60184 \times 81 =$		48,75 godine
7.	Zamjenska starost objekta $OVK^1 - OOVK = 81 - 48,75 =$		32,25 godine
8.	Linearni otpis zbog starosti i trošnosti $32,25 / 81 = 36,34 \%$		39,81 %
9.	Sadašnje vrijednost građevine $Svg = Ngv \times (1 - 0,3981) =$ $= 1.650.013,00 \text{ kn} \times 0,6019 =$		993.143,00 kn

Umanjene vrijednosti zbog šteta

Za stanje objekta prije rekonstrukcije nisu iskazani nedostaci i štete koji bi utjecali na vrijednost procjenjivane zgrade a da nisu obuhvaćene umanjnjem zbog starosti i trošnosti objekta.

Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Zgrada je zakonita, ali neuknjižena u ozakonjenim gabaritima. .

Trošak uknjižbe obuhvaća :

1.	Izrada geodetskog elaborata za evidentiranje i uknjižbu	10.000,00 kn
2.	Uknjižba dograđenih dijelova u zemljišnu knjigu i katastar	1.500,00 kn
	Ukupno k.č.	11.500,00 kn
Trošak legalizacije - zaokruženo:		11.500,00 kn

Troška gradnje vanjskih objekata u okućnici zgrade

U okućnici zgrade radov koji bi svojom vrijednošću uvećavao građevinsku i tržišnu vrijednost ove nekretnine je ogradni zid prema ulici i ulazna vrata.

1.	Izrada ograda oko okućnice i uložih vrata	40.000,00 kn
	Paušal	
	Amortizacija	cca 50 %
	SDAŠNJA VRIJEDNOST :	20.000,00 kn

Rekapitulacija troškove vrijednosti građevine

1.	Građevinska vrijednost zgrade i radova:	+	993.143,00 kn
	Vanjsko uređenje	+	20.000,00 kn
2.	Komunalni doprinos	+	143.984,00 kn
3.	Vodni doprinos	+	6.695,00 kn
4.	Prateći troškovi	+	Obuhvaćeni Jcg
5.	Komunalni priključci	+	35.850,00 kn
6.	Nedostaci i štete	+	0,00 kn
7.	Legalizacija	-	11.500,00 kn
		-	0,00 kn
	Ukupno građena vrijednost zgrade i radova:		1.188.172,00 kn

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je poći od općih odnos na tržištu uz primjenu koeficijentata za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Tržišta na području Grada Umaga zgradama je trenutno relativno zadovoljavajuće aktivnosti.

Pod utjecajem gospodarske krize cijene nekretnina u Hrvatskoj bilježile su kontinuirani pad od 2008. godine pa do kraja 2015. godine .

Od početka 2016. godine počinje se ponovno bilježiti njihov rast na što utječe stanje gospodarstva općenito, stabilnost i sigurnost te općenito uključenje Hrvatske europski gospodarski prostor.

Godine 2015. godine počinje gospodarski rast između 2 i 3 % koji se nastavio i u prvom polugodištu 2022. godine (izvor : www.dsz.hr)

Positivan gospodarski rast, sigurnost okruženja i stabilnost gospodarskih aktivnosti rezultiralo je i povećanim interesom za kupnju nekretnina, pogotovu o priobalju a posebno u Istri.

Slijedom iznesenog iako statistički podaci ukazuju na ubrzani oporavak tržišta nekretnina snažnije pokretanje potražnje za nekretninama kako smo imali prije 2008. godine ipak nije izgledno u doglednom razdoblju odnosno roku, pa tako niti na području Grada Umaga na kojemu je tržište zgradama – kućama zadovoljavajuće aktivnosti.

Kako se predmet procjene nalazi se na području srednje tržišne aktivnosti sa ponudom koja je veća od potražnje može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati tek kroz duže vremensko razdoblje.

Koeficijent prilagodbe tržištu (čl. 25. Pravilnika ..)

Kako još ne postoji uređena baza sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene nekretnina propisuju, a u bližem okruženju koliko je poznato vještaku nije prodana nit i jedna nekretnina sličnih karakteristika to sam koeficijent prilagodbe tržištu izračunao iz odnosno izgradnje i prodaje poslovnih prostora u bližem i širem okruženju procjenjivane nekretnine, sve vodeći se namjenom objekta kao poslovnim - ugostiteljstvo i uprava – uredi, kako će to biti obrazloženo u djelu elaborata koji slijedi.

Na portalu eNekrentine prileže podaci o kupovinama za poslovne prostore u bližem okruženje procjenjivane zgrade (bez iskazan og PDV – a) kako slijedi:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	kn	kn/m ²	(datum)
1.	2191	Umag	1 551 624	Poslovni prostor	87,96	1 070 000	12.165,00	28.09.2021.
2.	2330	Umag	1 392 805	Poslovni prostor	49,24	680 128	13.813,00	29.01.2021.
3.	2290	Umag	1 077 325	Poslovni prostor	60,00	779 699	12.995,00	27.02.2019.
4.	2582/1	Umag	1 058 250	Poslovni prostor	55,00	594 121	10.802,00	14.01.2019.

Prosjek : 12.444,00
+/-30%
8.711,00 do 16.177,00 kn

Kako navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te će ih nakon međuvremenskog izjednačenja cijena kupovina uzeti u daljinu analizu za izvođenje koeficijenta prilagodbe troškovne vrijednosti nekretnine tržištu.

- Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan procjene 22. rujna .2022. godine (Jadran) – **151,28**

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu	Cijena	Cijena	Međuvremenski izjednačena cijena
					m ²	kn	kn/m ²	(22.09..2022.)
1.	2191	Umag	1 551 624	Poslovni prostor	87,96	1 070 000	12.165,00	13.318,00
2.	2330	Umag	1 392 805	Poslovni prostor	49,24	680 128	13.813,00	15.735,00
3.	2290	Umag	1 077 325	Poslovni prostor	60,00	779 699	12.995,00	16.566,00
4.	2582/1	Umag	1 058 250	Poslovni prostor	55,00	594 121	10.802,00	13.770,00
							Prosjek :	15.252,00 kn +/-30% 10.676,00 do 19.828,00 kn

Navedene kupovine poslovnih prostora ni nakon međuvremenskog izjednačenja pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina slijedom čega se primjerene za daljnji izračun – analizu koeficijenta prilagodbe troškovne vrijednosti nekretnine tržištu, sve kako slijedi.

Dakle , iz poznatih podataka:

1. Da je cijena izgradnje poslovnog prostora 6.800,00 kn/m² sa PDV – om, NN 59/20, na što treba dodati toga cca 20 % na račun zemljišta, komunalnih priključaka i taksu, proizlazi da je cijena građenja cca 8.160,00 kn/m².
2. Da je prema izvršenoj analizi prosječna evidentirana prodajna cijena poslovnih prostora 15.252,00 kn bez PDV –a, odnosno sa PDV – om 19.065,00 kn/m²
3. Da iz omjera cijena prodaje i cijena izgradnje proizlazi da je (19.065,00 : 8.160,00) koeficijent prilagodbe troškove metode tržištu za poslovne prostore cca **2,34**

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine u odnosu na prosječne p. prostore

Kako je u ranijem dijelu elaborata navedeno da je promatrana nekretnina:

- poslovna zgrada,
- nedovoljno održavana,
- podložna rekonstrukciji zbog prilagodbe novim sadržajima koji rezultiraju većom tržišnom vrijednošću

- sa manjim građevinskim štetama, djelom zastarjela i
- djelom nezakonita,

koeficijent tržišne vrijednosti izračunat prema prodaji – evidentiranim kupovinama poslovnih prostora za promatranu nekretninu potrebno je korigirati za navedena odstupanja kako slijedi:

	Opis odstupanja	Ocjena	Koeficijent odstupanja
1.	Zgrada	Odnos p. prostor / zgrada	-20,00 %
2.	Stanje održavanja	Nedovoljno	- 2,50 %
3.	Stanje dovršenosti	Dovršena	- 0,00 %
4.	Građevinski popravci i rekonstrukcije	Potrebno	- 2,50 %
	Građevinske štete	Obuhvaćene koef. trošnosti i amortizacije	0,00 %
5.	Stanje zakonitosti	Zakonit objekt	+0,00 %
	Potrebno ozakoniti		
	Ukupno odstupanje:		- 25,00 %
7.	Koeficijent prilagodbe troškove metode tržištu	2,33 x (1,00 – 0,25)	1,75

Tržna vrijednost - zgrade.

Tržna vrijednost zgrade na k.č. 2234 k.o. Umag prema izračunu $Tv = Gv \times Kpt \dots$ iznosi ...

1.188.172,00 kn x 1,75 = 2.079.301,00 kn

Tržišna vrijednosti nekretnine k.č. 2234 k.o. Umag

1.	Tržna vrijednost zemljišta – pripadajuće okućnice	1.575.822,00 kn
2.	Vrijednost zgrade	2.079.310,00 kn
3.	Vrijednost vanjskog uređenja	Obuhvaćeno uz zgradu

Ukupna vrijednost nekretnine :

3.655.132,00 kn

Zaključak u pogledu tržišne vrijednosti k.č. 2234 k.o. Umag

Slijedom iznesenog tržišna vrijednost nekretnine k.č. 2234 k.o. Umag iznosi:

3.655.00000 kn ili 485.101,87 €

Napomena:

Iskazivanje procijenjene vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika):

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice,
- vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

IZJAVA VJEŠTAKA - PROCJENITELJA

Procjembeni elaborat je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom.

Prilikom izrade procjembenog elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni ni na koji način ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Potvrđujem da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na imovini za koju se radi ovaj nalaz, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine-a.

Vještak u postupku izrade procjembenog elaborata nije utvrdio, niti od stranke – naručitelja dobio podatke o postojanju neupisanih prava (koji nisu spomenuti ovim elaboratom), tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti na procjenjivanim nekretninama.

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Dokumenti korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane predstavnika zz naručitelja.

Izvjestaj je namijenjen samo za naručitelju i njegovoj svrsi.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivane nekretnine u odnosu na zatečeno na dan očevida može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti iste.

Utjecaj na iznesenu tržišnu vrijednost nekretnine može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne revizije uzroka po istim ili sličnim kriterijima.

Vrijednost i vrijednosti prezentirane u ovom izvješću su temeljene na činjenicama utvrđenim tijekom očevida i važe samo u svrhu ove procjene.

Vještak ne snosi odgovornost za stvar prдавne prirode procjenjivane nekretnine.

Ističe se da su u elaboratu sadržani podaci pod zaštitom autorskih prava i osobni podaci. Da spomenuti podaci ne smiju biti izdvojeni iz elaborata ili uzeti za drugu upotrebu. Ako se elaborat objavi na Internetu, upozorava se da objavljivanje nije namijenjeno za komercijalne svrhe.

Procjembeni elaborat izradio sam osobno prema najboljem svojem znaju i savjesti bez osobnog interesa u ishod koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine iskazna je bez troškova prodaje i poreza kojima je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva – porez na promet nekretnina od 3,00 %.

Porez na dodanu vrijednost nije iskazan u tržišnoj vrijednosti nekretnine – PDV, na dan procjene iznosi 25 %.

Predmet ovog nalaza – procjene nije imovinsko – pravna provjera, provjera sa upravno – pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obaveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo na nekretninom.

Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu date su prema dostupnoj dokumentaciji sa javno dostupnih portala.

Predmet procjene nalazi se na području srednje tržišne aktivnosti sa ponudom koja je veća ili jednaka potražnji slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati kroz duže vremensko razdoblje.

Napomena

Ovaj elaborat izrađen je u elektroničkom obliku i ovjeren digitalnim potpisom vještaka elektroničkom poštom dostavljen Naručitelju, kao i primjerak elaborata u analognom obliku preporučeno poštom.

U Buzetu, 22. rujna 2022. godine.

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje