

Naručitelj: OPĆINA MATULJI
Trg M. Tita 11
51 211 Matulji
OIB: 23730024333

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA OPĆINA MATULJI				
Primljeno 02-06-2020				
Org jed	Klas oznaka	Uredž. br.	Priloga	Vrijednost
	944-05/20 -01/0009	383-20-0003		

PROCJEMBENI ELABORAT
za nekretninu u K.O. MATULJI, z.k.ul. 1883
-kat.č. 2233, (Jankovićeve cesta 271 m-izgrađeno zemljište 120 m2, dvorište 151 m2)



NAPOMENA: predmetna nekretnina u naravi predstavlja stambenu zgradu sa pomoćnim objektom, za koju je dobiveno Ujerenje o starosti građevine Klasa: 935-08/20-02/67, Ur.broj:541-17-03/4-20-2, Opatija, 05.03.2020, a u tijeku je ishodovanje UPORABNE DOZVOLE, kao dokaz o legalnosti građevine!

SVRHA procjene : kupoprodaja

Izradila: Iva Karlavaris, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak građ. struke
Ovl. Br. 4Su-47/2017, Rijeka 27. veljače 2017.

Izrađeno u dva (2) primjerka.
Opatija, 30. 05. 2020.



5. ZADATAK PROCJENE:

Na zahtjev Naručitelja potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost
za nekretnine u K.O. MATULJI, z.k.ul. 1883

-kat.č. 2233, (Jankovićeve cesta 271 m-izgrađeno zemljište 120 m2, dvorište 151 m2)

SVRHA: kupoprodaja nekretnine!



-identifikacija predmetnih nekretnina na orto-foto prikazu s katastrom!

NAPOMENA: predmetna nekretnina u naravi predstavlja stambenu zgradu sa pomoćnim objektom-garažom sa spremištem. Za građevinu je dobiveno Uvjerenje o starosti građevine Klasa: 935-08/20-02/67, Ur.broj:541-17-03/4-20-2, Opatija, 05.03.2020, a u tijeku je ishodovanje UPORABNE DOZVOLE, **kao dokaz o legalnosti građevine!** Prilikom procjene uzimati će se STANJE nekretnine bez umanjenja s obzirom na neupisanu građevinu u katastar i ZK, a prema zahtjevu Naručitelja!

6. OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE:

- opis nekretnine,
- prostorno-planski uvjeti,
- stanje na tržištu, prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu,
- komunalni doprinos,
- vodni doprinos,
- vrste metodologija za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine sa odabranom metodom procjene vrijednosti nekretnine,

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA i prikaz položaja predmetnih nekretnina s opisom zatečenog stanja:

Elementi na temelju kojih je izvršen nalaz:

- Očevid na licu mjesta 2x s detaljnom izmjerom prostora u prizemlju,
- Podaci o izvršenim kupoprodajama nekretnina na predmetnom području,
- Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina,
- Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, N.N. 78/15,
- BILTEN IGH, 06. 2018. godine,
- PRIRUČNIK za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir i B. Majčica, Zagreb 2016. godina,
- Prema ODLUCI o komunalnom doprinosu, Općine Matulji,
- Uvjereje o starosti građevine,
- PROCJEMBENI ELABORAT izrađen je na zahtjev Naručitelja, bez dobivene uporebne dozvole, koja je u tijeku ishodovanja, te bez upisa građevine u katastar i ZK, tj. bez umanjenja vrijednosti, s pretpostavkom da je građevina upisana u katastar i ZK!

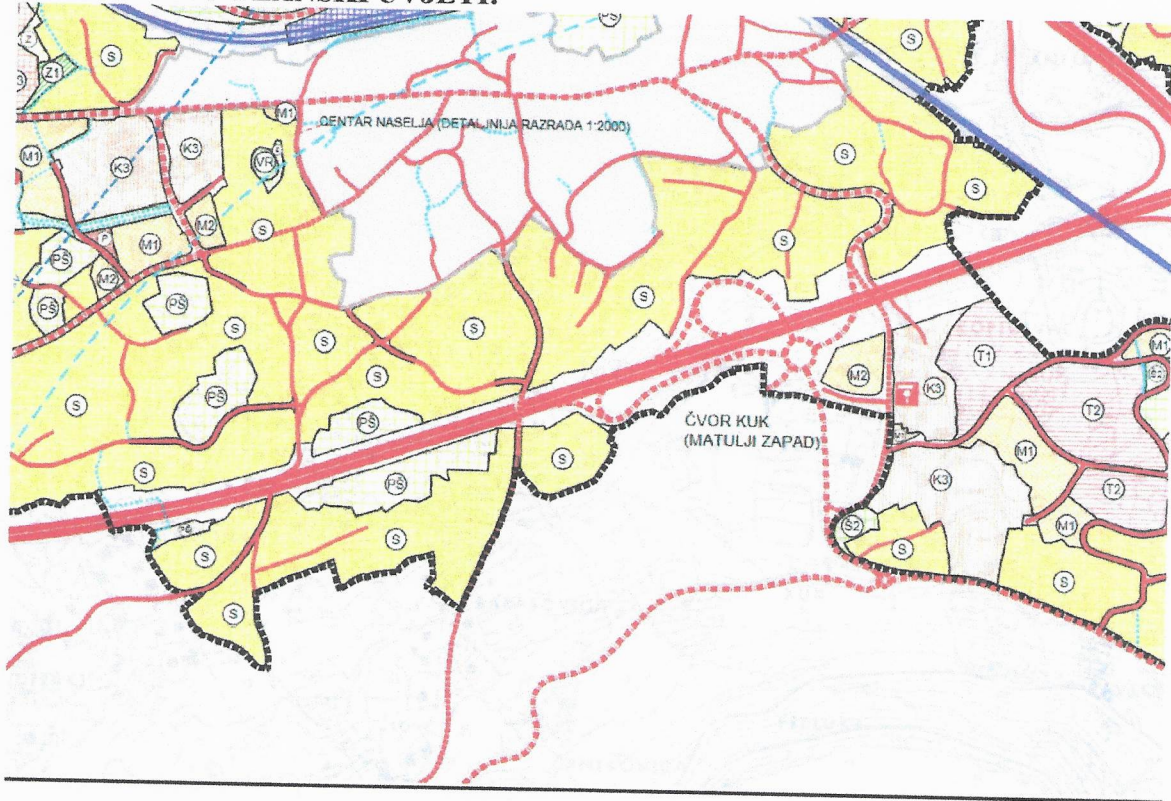
-OPIS NEKRETNINE:

Kuća se nalazi na adresi Jankovićeve ceste br. 21, do kuće postoji kolni pristup, lokacija građevine je vrlo atraktivna, ali je unutrašnjost objekta derutna i zapuštena.

Predmetna nekretnina je stambena kuća koja se sastoji od prizemlja i kata, P+1, i pomoćnog objekta etaže P+Potk.

U prizemlju se nalazi jedan stan, na katu se nalazi jedan stan do kojeg se dolazi vanjskim stepeništem. Građevina je neodržavana, pomoćni objekt nije u funkciji, vidljivo urušavanje drvene konstrukcije krovišta. Stanovi su u derutnom stanju, vidljivo probijanje oborinske vode kroz terasu-ravan krov stana na katu, tako da stan u prizemlju nije u funkciji. Zatečeno stanje predmetnog prostora prikazano je u FOTO ELABORATU koji se nalazi u prilogu NALAZA!

-PROSTORNO-PLANSKI UVJETI:



Predmetne nekretnine se nalaze u zoni S gradnje, I kategorija zemljišta:

-Osvrt na STANJE NA TRŽIŠTU:

	4. tr.	99,90	99,40	100,10	90,02	100,51	100,10
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64



KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na lokalnom području: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtno površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ građevine u predmetnoj zoni.

VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa (78/2010, 76/2011, 19/2012, 151/2013 i 83/2015). U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (A, B i C).

Sustav obrane od poplava i bujica štiti prvenstveno imovinu građana i pravnih osoba, te zdravlje i život ljudi i životinja. Stoga se iz imovine i financira funkcioniranje tih sustava i to iz vodnoga doprinosa (imovina u izgradnji) i naknade za uređenje voda (izgrađena imovina i druga postojeća imovina). Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva. Prihod od vodnoga doprinosa koristi se prema načelima solidarnosti i prvenstva u potrebama na državnom području Republike Hrvatske. Jedinicama lokalne samouprave pripada 8% vodnoga doprinosa naplaćenoga na njihovom području. Hrvatske vode su u obvezi jednom mjesečno doznavačavati ovaj iznos proračunima jedinica lokalne samouprave. Ta sredstva koriste se za građenje i rekonstrukciju građevina oborinske odvodnje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

7.) IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine prema odabranoj i obrazloženoj METODI,

VRSTE METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama (usporedna metoda)

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. Poredbeni metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Troškovna metoda procjene nekretnine

Troškovna metoda je bazirana na izračunu troškova gradnje. Ideja je kako kupac nikad ne bi platio nekretninu više od onoga koliko bi ona iznosila da izgradi istu takvu nekretninu na istoj lokaciji. Kod izračuna ukupne vrijednosti nekretnine ovom metodom potrebno je odbiti troškove amortizacije objekta, a dodati troškove poput zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka i dr.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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 i objekata koje prema svojim obilježjima nisu usporedive ili su specifične iz drugih obilježja. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Prihodovna metoda procjene nekretnine

Primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija svrha je stvaranje prihoda.

Prihodovna metoda se primjenjuje i za nekretnine koje će zadržati javnu namjenu ako javna vlast razmatra zakup nekretnine. Ekonomska intuicija metode: nijedan investitor neće za nekretninu platiti više od onoga što će dobiti od njezinog korištenja.

Prihodovna metoda svoje utemeljenje ima u ekonomskoj/financijskoj analizi.

Sadašnja vrijednost imovine odgovara zbroju diskontiranih budućih prihoda koje imovina ostvaruje.

Ukupni prihodi nekretnine se umanjuju za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira.

ODABRANA METODA PROCJENE NEKRETNINE:

Za procjenu predmetne nekretnine odabrana je metoda:

-USPOREDNA (poredbena) metoda za procjenu zemljišta:

-kis = -kategorija zemljišta: I (PRILOG 4. Pravilnika)

(udjel vrijednosti u postocima: 100%)

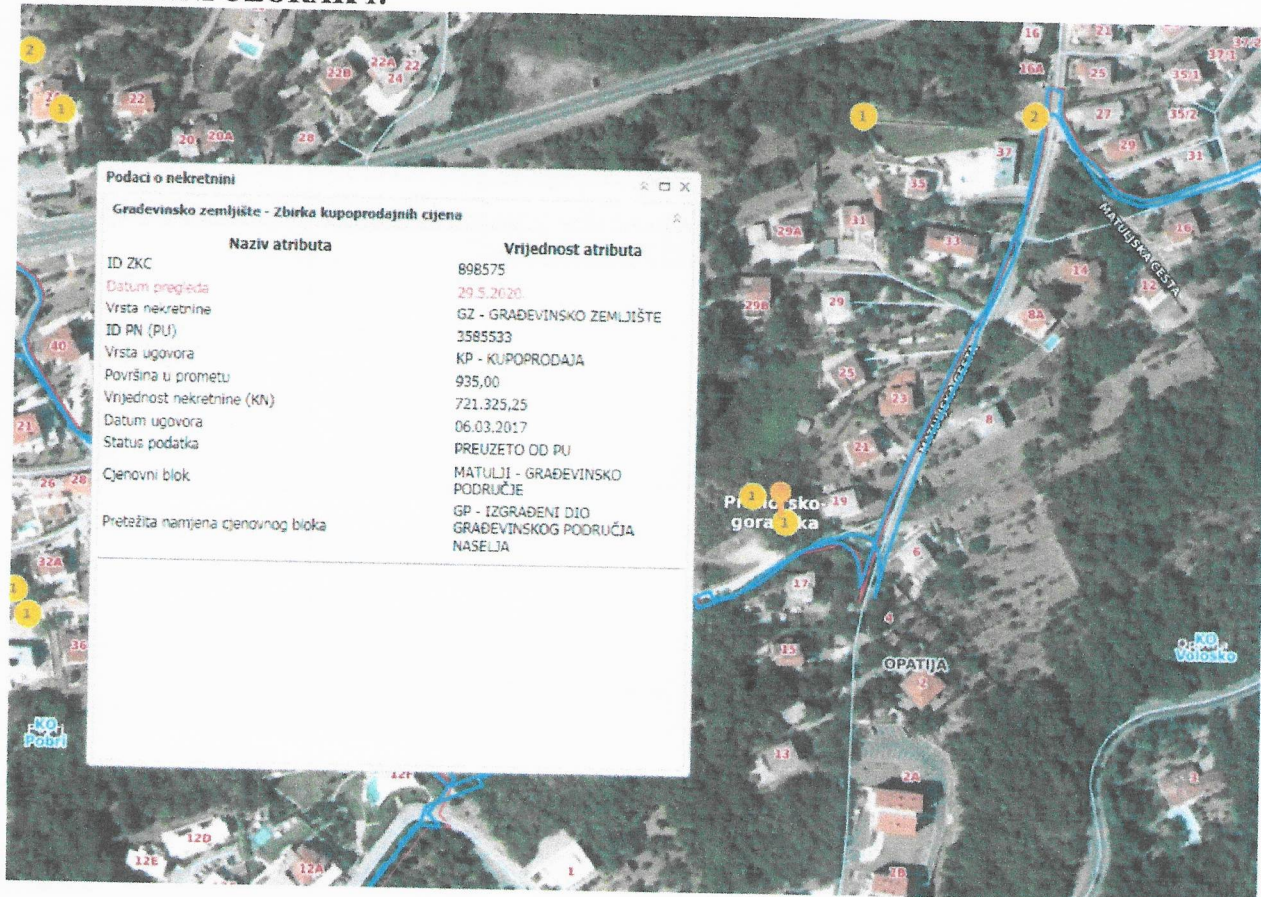
Za procjenu vrijednosti zemljišta odabrana je poredbena metoda, jer postoji mogućnost neposredne usporedne transakcije (kupoprodaje), tj. usporedne vrijednosti predmetnog zemljišta te vrijednosti sličnih po istoj namjeni i mjeri korištenja u stvarnim transakcijama. Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom dobiveni

Zbog zatečenog stanja predmetne stambene građevine te dužeg perioda neupotrebljivosti, tržišna vrijednost izračunati će se **TROŠKOVNOM METODOM!**

Provjerom USPOREDNOM metodom provjeriti će se dobiveni podaci!

-usporedni uzorci –zemljište:

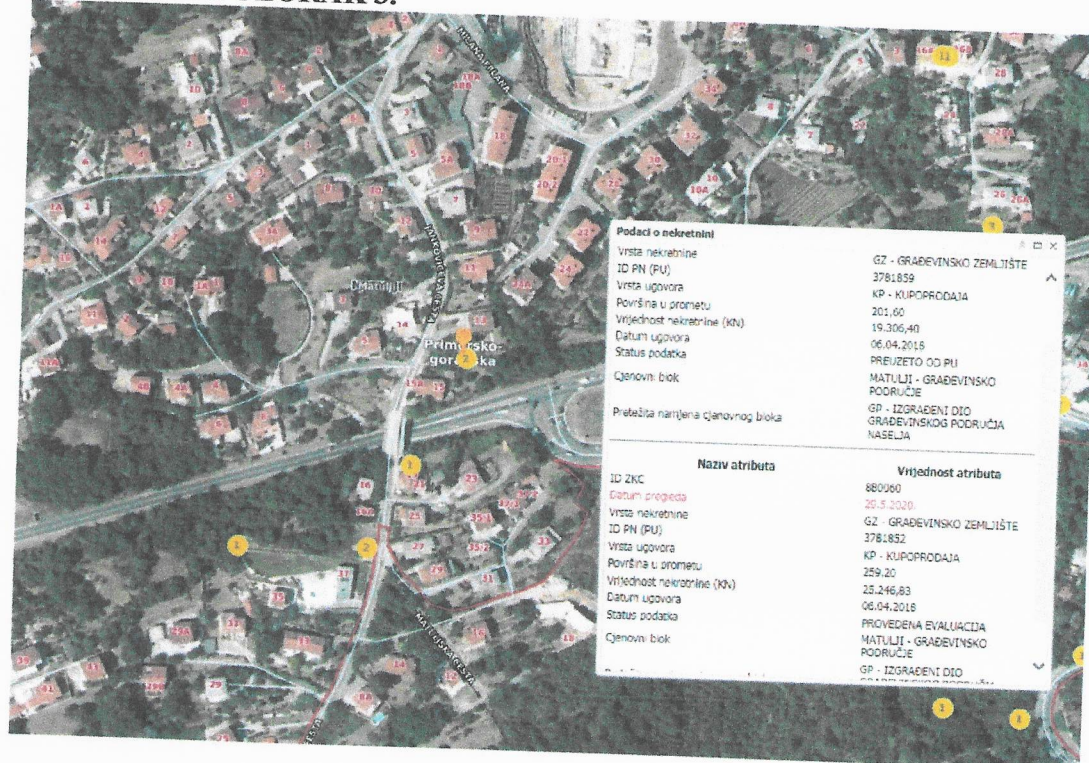
-POREDBENI UZORAK 1.



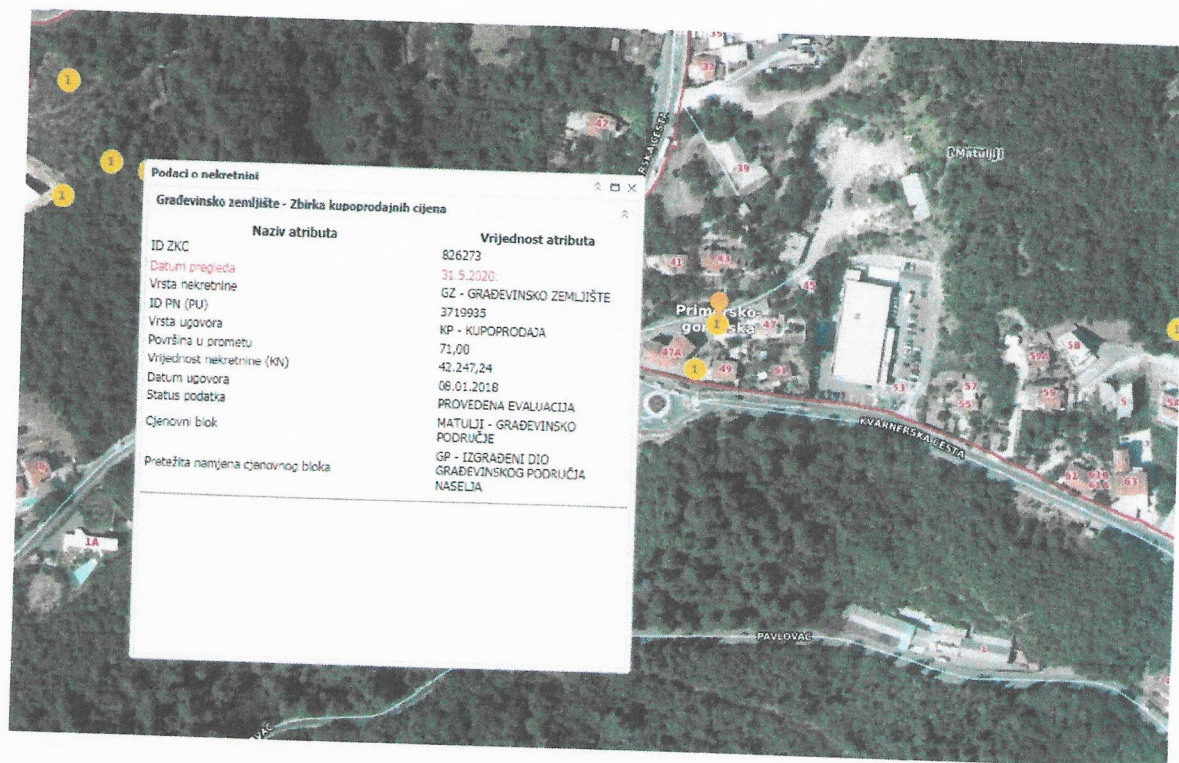
-POREDBENI UZORAK 2.



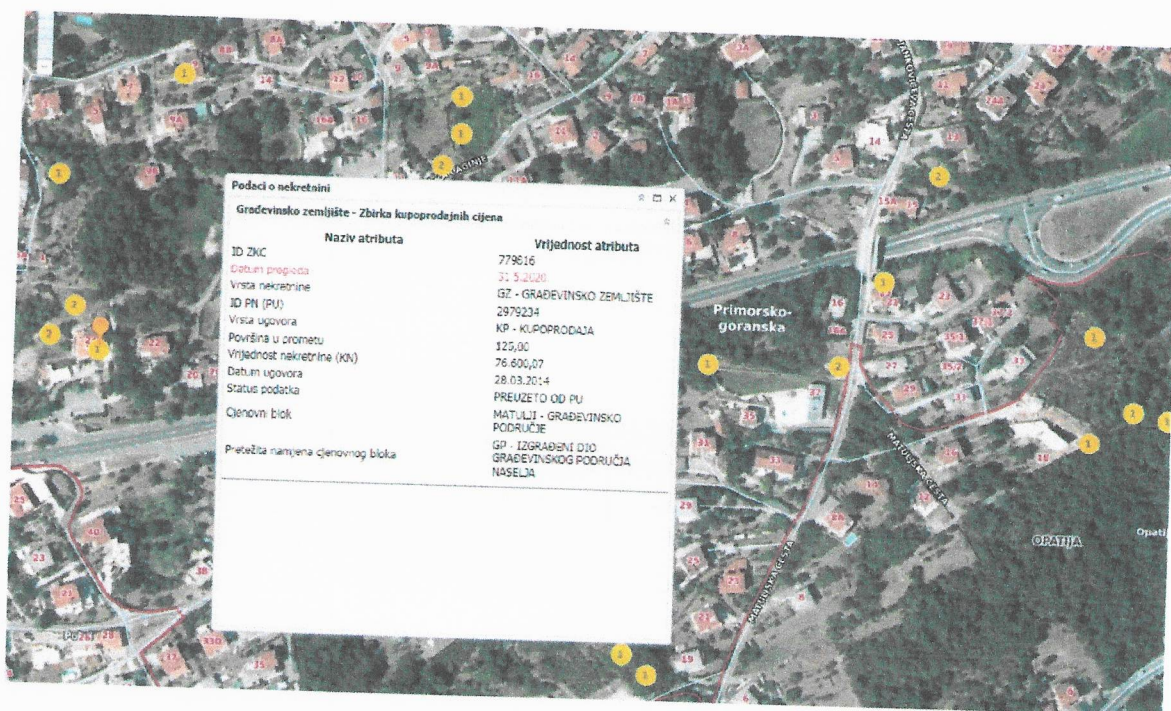
-POREDBENI UZORAK 3.



-POREDBENI UZORAK 4.



-POREDBENI UZORAK 5.



-Tablica odabranih uzoraka za poredbu-zemljišta:

	Cijena Kn/m2	Namjena Zemljišta S zons Datum kupoprodaje	INDEKS na dan vrednovanja	INDEKS na dan transakcije	Korekcijski faktor (međuvrem izjednačava)	Kategorija zemljišta	Korekcijski faktor (kategorija zemljišta)	Korekcijski faktor (mjera grad. zemljišta)	Međuvre i interkvali izjednača Kn/m2	Odstupanje od prosjeaka %
1.	771,47	06.03.2017	120,35	102,25	1,1770	II	1,20	1,00	1.089,62	-17,27
2.	1.239,72	08.05.2015	120,35	98,47	1,2221	I	1,00	1,00	1.515,06	+15,03
3.	97,40	06.04.2018	120,35	109,33	1,1007				-	Nije za usporedbu
4.	595,03	08.01.2018	120,35	110,54	1,0887	II	1,20	1,00	777,37	Nije za usporedbu
5.	1.346,40	03.03.2020	120,35	120,35	1,0000	I	1,00	1,00	1.346,40	+2,23
								Prosjeak:	1.317,03	

-pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja trebaju biti unutar +/- 30%,

-TROŠKOVNA METODA:

I. Nova građevinska vrijednost objekta:

Prema Članku 5. Pravilnika, st.1. površine prostora definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011

-kuća sa pomoćnim objektom:

-prizemlje STAN 1: 39,13 m2x koef. 1,00 = 39,13 m2

-kat STAN 2: 40,02 m2 x koef. 1,00 + terasa 15,03 m2 x koef. 0,25 = 43,78 m2

-pomoćni objekt:

-prizemlje: 27,18m2 x koef. 0,60 = 16,31 m2

-potkrovlje: spremište: 33,29 m2 x koef. 0,35= 11,65m2

-Ukupno NKVP: 110,87 m2

Cijena nove građevinske vrijednosti objekta uzimati će se prema podacima iz BILTENA IHG VI: 2018.
-6.934,75 Kn/m2 (neto površine objekta bez PDV-a)!

-tablica: postotka građevinske opremljenosti i dovršenosti objekta prikazanom u Biltenu IGH za predmetni tip gradnje!

Prema odredbi Članka 55. Pravilnika, za utvrđivanje troškova gradnje potrebno je koristiti normalne troškove gradnje, koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina, uključivo iznos odgovarajuće stope poreza na dodanu vrijednost. Prema zakonskim odredbama dobiveni podatak iz BILTENA o cijeni nove građevinske vrijednosti objekta uvećati će se za PDV!

6.934,75 Kn/m2 +PDV25% = 8.668,44 Kn/m2 neto površine

Nova građevinska vrijednost iznosi:

8.668,44 Kn/m2 x 110,87 m2 = 961.069,94 Kn

Način izračuna: FK MATRICA

1. Smanjenje vrijednosti zbog starosti građevine			
Tablica 1.			
3.2.1.1. 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 prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, 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 uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije:

A	1	
B	3	
C	4	

Godina procjene				20. godina
Godina izgradnje				1970. godina
Starost građevine G	50godina			
Godina rekonstrukcije-dogradnje				
Starost zgrade G s obzirom na dogradnju-rekonstrukciju				50 godina
Održivi vijek korištenja OVK				100. godina
Faktor korištenja Fk				4,00
Relativna starost $R_s = G/OVK$	50/100	0,50	50%	50 %
Predvidivi ostatak održivog vijeka trajanja $OOVK = 100 \times 0,32$				32 god
Zamjenska starost zgrade G_z (OVK-OOVK)	100-32			68
Umanjenje vrijednosti zgrade otpis	68/100	0,68	68%	68 %
Preostala vrijednost:				32 %

Prema PRAVILNIKU o metodama procjene vrijednosti nekretnina PRILOG 10.!

NGV x preostala vrijednost 20% = Sadašnja vrijednost objekta

961.069,94 Kn x 0,32 = 307.542,38 Kn

A. IV. OSTALE VRIJEDNOSTI:

A.) Pod ovim vrijednostima podrazumijevaju se razni drugi troškovi koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

-priključenje građevina na infrastrukturu, kom. doprinosi:

Prema ODLUCI o komunalnom DOPRINOSU;

Zona naselje: : 72,00 kn/m³

Izračun: BP 200,60 m² x 2,60 m = 521,56 m³

-komunalni doprinos: 72,00 Kn/m³ x 521,56 m³ = 37.552,32 Kn

-vodni doprinos: zona B(NN 83/2015): 7,88 Kn/m³ x 521,56 m³= 4.109,89 Kn

-priključci: struja: 11,4KW x 1.360,00Kn/KW = 15.504,00 Kn

voda: 7.500,00 Kn

-ostali troškovi: projektna dokumentacija: 20E/m² Bp

200,60 x 20,00 x 7,5 30.090,00 Kn

nadzor 3% vrijed.radova: 28.832,10 Kn

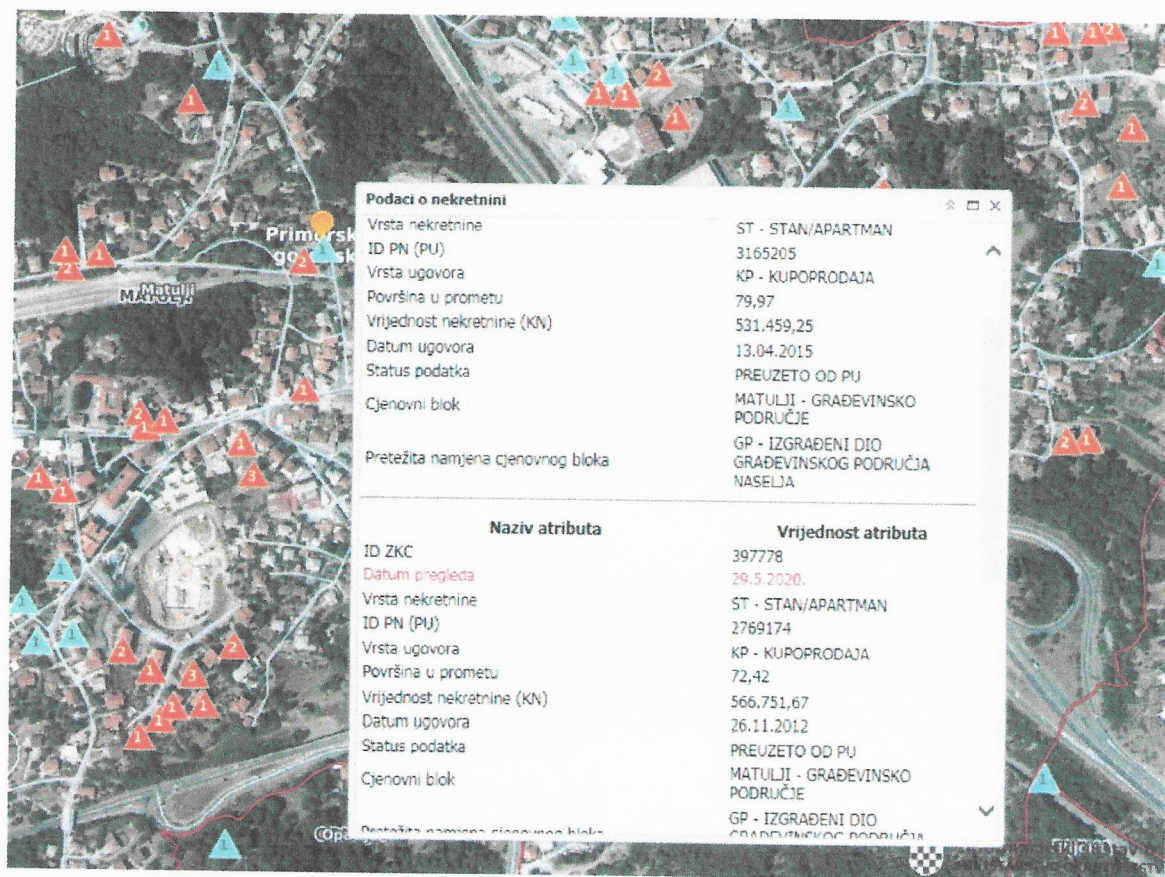
-vrijednost građevinskog zemljišta:

Procjenjuje se na: (271 m² x 1.317,03Kn/m²)= 356.915,13 Kn

UKUPNO OSTALE VRIJEDNOSTI: 480.503,44 Kn

RED Broj:	OPIS:	VRIJEDNOST Kn
1.	Sadašnja vrijednost građevine:	<u>307.542,38 Kn</u>
2.	OSTALI RADOVI (sa zemljištem):	<u>480.503,44 Kn</u>
	Ukupno: TROŠKOVNA VRIJEDNOST sa zemljištem	<u>788.045,82 Kn</u>

-provjera dobivenih vrijednosti: USPOREDNA METODA: uzete iz baze eNekretnina vrlo slični objekti, kuće slične površine i zatečenog stanja:



-pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkalitativnog izjednačavanja trebaju biti unutar $\pm 30\%$,

-Zaključak: dobiveni rezultati USPOREDNOM metodom odstupaju od izračunate TROŠKOVNE METODE za cca 14% manje vrijednosti/m2 objekta! *PRIHVATLJIVO!*

8.) ZAKLJUČAK sa iskazom dobivene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine,

REKAPITULACIJA izračuna tržišne vrijednosti nekretnine:

8.) ZAKLJUČAK: Dobivena tržišna vrijednosti po odabranoj TROŠKOVNOJ METODI, a izračun zemljišta po USPOREDNOJ METODI iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: K.O.MATULJI,
Kat.č. 2233, ,dobivena prema
TROŠKOVNOJ METODI IZNOSI: 788.045,82 Kn Kn

-zaokruženo prema Čl. 68 Pravilnika: **788.000,00 Kn** ili **103.899,76 Eura**

-srednji tečaj HNB 1 Euro = 7,584233 Kn

-što iznosi: 7.107,42 Kn/m²

NAPOMENA: dobivena tržišna vrijednost predmetne nekretnine ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina.

Opatija, 30. 05. 2020.



9.) IZJAVA PROCJENITELJA:

1. Ova procjena izrađena je za potrebe Naručitelja, svrha je kupoprodaja nekretnine, korištenje ili pozivanje na nju od strane trećih je nevažeća.
2. Kod procjene sam djelovala kao neovisna i nepristrana stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima na tržištu, osobno sam nezainteresirana za kupnju predmetnih nekretnina
3. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima,
4. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje procjena,
5. Usluga je obavljena sukladno priznatim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
6. Važenje ove procjene ograničeno je s obzirom na promjenu indeksa cijena (DZS), ova procjena izrađena je prema zadnjem objavljenom indeksu cijena!

