

Mario Hofmann, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke i procjene vrijednosti nekretnina
Ured: Mate Vidulića 13, Mali Lošinj
Mob: 098384265
Fax: 051232285

PROCJEBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Naručitelj: Grad Cres
Creskog statuta 15, 51557 Cres
OIB: 88617357699
Nekretnina: stambena zgrada i zemljište k.č. 3956/2 k.o. Cres-grad (č.zgr. 701 k.o. Cres)
Svrha: kupoprodaja nekretnine
Elaborat: Dopuna dopune elaborata 13/2022
Poziv na broj klase: 943-01/17-1/28

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine

Tržišna vrijednost stambene zgrade i zemljišta k.č. 3956/2 k.o. Cres-grad (č.zgr. 701 k.o. Cres)

Ukupna procijenjena tržišna
vrijednost nekretnine: 1.270.000,00 kn ≈ 169.085,34

Tečaj: 1 € = 7,511 kn

(HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 163 utvrđena na dan 25.08.2022. primjenjuje se od 26.08.2022.)

U Malom Lošinj, 26.08.2022.

Izradio:
Mario Hofmann, dipl.ing.građ.
(rješenje br. 4.SU.-61/2021-6)



SADRŽAJ

1. SAŽETAK.....	3
2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	4
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	10
4. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK.....	20
5. PRILOZI.....	22

1. SAŽETAK

Zahtjev:	Prema usmenom nalogu naručitelja izvršio sam procjenu tržišne vrijednosti zgrade i zemljišta na k.č. 3956/2 k.o. Cres-grad (č.zgr. 701 k.o. Cres)
Naručitelj:	Grad Cres, Creskog statuta 15, 51557 Cres OIB: 88617357699
Nekretnina:	stambena zgrada i zemljište
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan uvida:	10.03.2022.
Dan kakvoće:	18.07.2022.
Dan vrednovanja:	18.07.2022.
Zadatak:	Zadatak ovog vještačenja je identifikacija i utvrđivanje građevinske vrijednosti nekretnina, te sadašnje tržišne vrijednosti na temelju pregleda, prikupljenih podataka od naručitelja i proučavanja prostorno planske dokumentacije
Procjenitelj:	Mario Hofmann, dipl.ing.građ. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Mate Vidulića 13 51550 Mali Lošinj

Korišteni propisi i izvori podataka:

Prilikom izrade ovog Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći zakoni, propisi i literatura:

1. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015
2. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015
3. Izračun površine i zapremine zgrad, HNOR U.C2.100
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96.
5. BILTEN standardna kalkulacija radova u visokogradnji izdanje I G H.
6. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78//2015)
7. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 105/2015)
8. Zakon o građenju
9. Zakon o prostornom uređenju, NN 153/13
10. Zakon o obveznim odnosima
11. Zakon on zemljišnim knjigama,
12. Hrvatska komora, Prodaja nekretnina, Zagreb 1998.god.
13. Pravilnik o amortizaciji NN 91/94, NN 8/95, NN 10/95, 142/97 godine.
14. Važeći urbanističko-građevinski propisi i normativi Republike Hrvatske
15. UPU Cres
16. Odluka o komunalnom doprinosu,
17. Podaci o prometnoj vrijednosti poslovnog prostora ostvareni 2005 i 2007 godine, podaci dobiveni u gruntovnici Mali Lošinj.
18. Podatak o etalonskoj cijeni građenja, NN 100/12.
19. Podaci o stanju i kvaliteti nekretnina dobiveni očevidom.
20. Procjene nekretnina iz vlastite arhive.

2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1. POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA: Cres, ulica Jadranska obala

Prikaz lokacije u odnosu na otok Cres



Prikaz lokacije s ortofoto snimke



2.2. KATASTARSKI PLAN, k.č. 3956/2 k.o. Cres-grad



NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CRES-GRAD, 302333
k.č. br.: 3956/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 28.03.2022

2.3. STANJE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL MALI LOŠINJ
Stanje na dan: 27.03.2022. 22:45

Katastarska općina: 302325, CRES

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1149/2012
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2983

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	701 ZGR	KUĆA			80	
		UKUPNO:			80	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 40/96 RAKIČEVIĆ PREDRAG, USA, 11110 CAMARILLO ST. UNIT 124 WEST TOLUKA LAKE CA 916023538	
3.	Suvlasnički dio: 40/96 RAKIČEVIĆ NENAD, USA, 4045 FOOTHILL RD. APT. D. SANTA BARBARA CA 931104243	
4.	Suvlasnički dio: 16/96 GRAD CRES, OIB: 88617357699	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Upis u teretnom listu C pod brojem GN 142/1924 proveden do 26. 12. 1958. g. nije prepisan.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.03.2022.

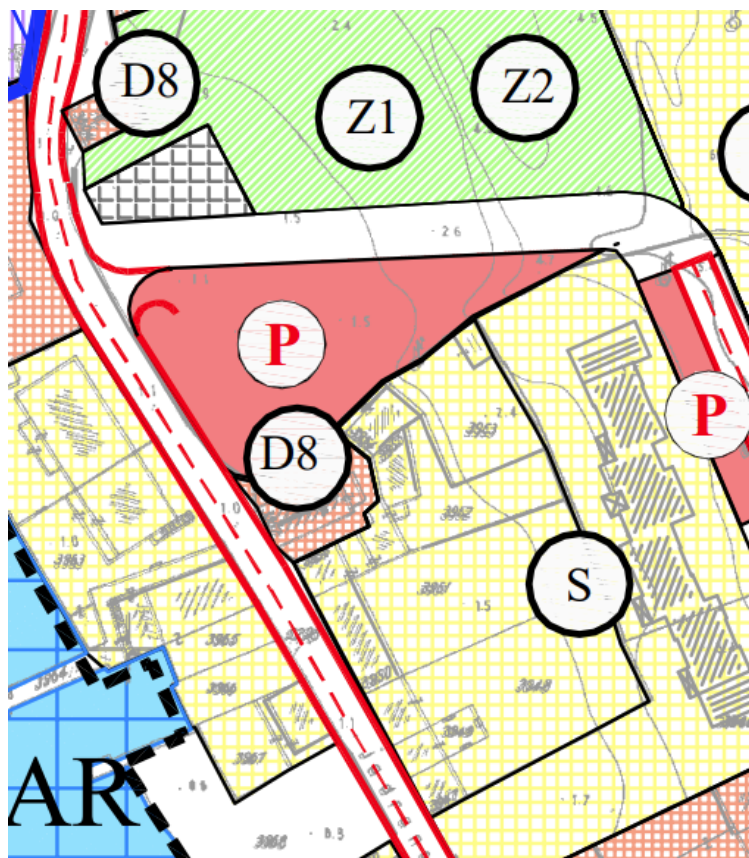
2.4. OČEVID I IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Na temelju očevida na licu mjesta izvršenog 28.03.2022. godine vrši se procjena vrijednosti nekretnina. Identifikacijom je za predmetne nekretnine ustanovljeno slijedeće:

Z.K. izvadak:	Općinski sud u Rijeci, Z.K. odjel – Cres
Z.K. uložak:	2983
Katastarska općina:	302325 Cres
Čestica zgrade:	č.zgr. 701 k.o. Cres
Katastarska čestica:	k.č. 3956/2 k.o. Cres-grad
Vlasništvo:	Rakičević Predrag 40/96 Rakičević Nenad 40/96 Grad Cres 16/96
Teret:	Tereta ima

2.4.1. OPIS LOKACIJE

Lokacija predmeta procjene nalazi se u gradu Cresu, na adresi Jadranska obala 7. Čestica se nalazi u zoni građevinskog područja namjene S. Do zgrade je moguć pristup pješački, a na udaljenosti od 10ak metara nalazi se parkiralište. Stambena zgrada kupljena je kao ruševina 1963. godine, te se kroz niz godina u nju ulagalo, a 2004. godine je renovirana. Zgrada je priključena na gradski vodovod i kanalizaciju.



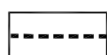
2.4.3. IZVADAK IZ UPU CRES (način i uvjeti gradnje - grafički dio-tumač planskog znakovlja)

TUMAČ:

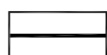
GRANICE



GRANICA OBUHVATA UPU-a



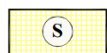
GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA CRES



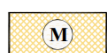
GRANICE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA IZDVOJENIH NAMJENA

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA CRES

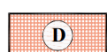
POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



STAMBENA NAMJENA



MJEŠOVITA NAMJENA
pretežito stambena- M1, pretežito stambena s centralnim sadržajima- M1c
pretežito poslovna - M2



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
upravna - D1, socijalna - D2, zdravstvena - D3
predškolska - D4, školska - D5, kultura - D7, vjerska - D8

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

3.1. POREDBENA METODA

3.2. TROŠKOVNA METODA

3.1. POREDBENA METODA

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje se procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna područja.

POREDBENA METODA UTVRĐIVANJA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Pregled procjene tržišne vrijednosti nekretnine POREDBENOM METODOM utvrđivanja tržišne cijene građevinskog zemljišta na području Grada Cresa koristeći podatke dobivene iz baze podataka Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, a sve sukladno o Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN105/15).

ZBIRKA KUPOPRODAJNIH UGOVORA

Zbirka kupoprodajnih cijena preuzeta je iz baze podataka Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije.

Izvadak se nalazi u prilogu.

Odabrane su nekretnine iz izvotka 31284 koje svojim osobinama odgovaraju predmetnoj nekretnini k.č. br. 3956/2 k.o. Cres-grad.

Nekretnine pod rednim brojem 1., 2., 3., 4., 6., 7., i 9.. nisu uzete u obzir jer imaju značajno nižu cijenu od cijene koju bi trebala postići nekretnina koja je predmet procjene, nekretnina pod rednim brojem 5. nije uzeta u obzir jer je odabrano osam nekretnina i mišljenja smo da je to dovoljan broj nekretnina kojim se može dobiti realna prosječna cijena nekretnina na otoku Cresu.

PREDMET PROCJENE:	I. kategorija, kis =2,2				
	8.	10.	11.	12.	13.
R.BR.	8.	10.	11.	12.	13.
ID IZVATKA	31284	31284	31284	31284	31284
K.Č.	3824/2	3593/9	1608	1594	3038/2
K.O.	Cres-grad	Cres-grad	Cres-grad	Cres-grad	Cres-grad
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	21.08.2019.	05.02.2020.	04.09.2020.	14.12.2020.	13.12.2020.
POVRŠINA U PROMETU	119	109	72	184,69	56
CIJENA [kn]	1.106,57 kn	1.338,74 kn	1.128,90 kn	1.526,89 kn	1.196,43 kn

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

U slijedećoj tabeli izvršena je je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju hedonističkog indeksa cijena nekretnina (Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske).

PREDMET PROCJENE:	I. kategorija, kis=2,2				
R.BR.	8.	10.	11.	12.	13.
ID IZVATKA	31284	31284	31284	31284	31284
K.Č.	3824/2	3593/9	1608	1594	3038/2
K.O.	Cres-grad	Cres-grad	Cres-grad	Cres-grad	Cres-grad
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	21.08.2019.	05.02.2020.	04.09.2020.	14.12.2020.	13.12.2020.
POVRŠINA U PROMETU	119	109	72	184,69	56
CIJENA [kn]	1.106,57 kn	1.338,74 kn	1.128,90 kn	1.526,89 kn	1.196,43 kn
HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA ZA DATUM KUPOPRODAJE	118,05	125,39	126,91	127,61	127,61
HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA ZA DATUM PROCJENE	142,51	142,51	142,51	142,51	142,51
A) MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA	1.335,85 kn	1.521,52 kn	1.267,67 kn	1.705,17 kn	1.336,13 kn

ISKLUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina.

PREDMET PROCJENE:					
R.BR.	8.	10.	11.	12.	13.
ID IZVATKA	31284	31284	31284	31284	31284
K.Č.	3824/2	3593/9	1608	1594	3038/2
K.O.	Cres-grad	Cres-grad	Cres-grad	Cres-grad	Cres-grad
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	21.08.2019.	05.02.2020.	04.09.2020.	14.12.2020.	13.12.2020.
POVRŠINA U PROMETU	119	109	72	184,69	56
CIJENA [kn]	1.106,57 kn	1.338,74 kn	1.128,90 kn	1.526,89 kn	1.196,43 kn
HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA ZA DATUM KUPOPRODAJE	118,05	125,39	126,91	127,61	127,61
HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA ZA DATUM PROCJENE	142,51	142,51	142,51	142,51	142,51
A) MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA	1.335,85 kn	1.521,52 kn	1.267,67 kn	1.705,17 kn	1.336,13 kn
NAMJENA	S	M1	S	M1	S
KATEGORIJA	2	2	2	2	2.
B) KOEF. ZA IZJEDNAČAVANJE ZBOG RAZLIKE U KATEGORIJI	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
KIS	1,5	2,2	1,7	2,2	2,2
C) KOEF. ZA IZJEDNAČAVANJE ZBOG RAZLIČITIH MOGUĆNOSTI GRADNJE	1,23	1	1,16	1	1
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE A*B*C	2.053,87 kn	1.901,90 kn	1.838,12 kn	2.131,47 kn	1.670,16 kn
PROSJEČNA CIJENA [kn]	1.919,10 kn				
ODSTUPANJE OD PROSJEKA [%]	7%	-1%	-4%	11%	-13%

Nakon interkvalitativnog izjednačenja niti jedna odabrana nekretnina ne odstupa za više od +/- 30% te se utvrđuje jedinična cijena u iznosu od 1.919,10 kn/m².

NEKRETNINA	POVRŠINA [m ²]	JEDINIČNA CIJENA [kn/m ²]	UKUPNO [kn]	UKUPNO [€]
Č.zgr. 701	80	1.919,10	153.528,00	20.440,42

Tečaj: 1 € = 7,511 kn

(HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 163 utvrđena na dan 25.08.2022. primjenjuje se od 26.08.2022.)

3.2. TROŠKOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA UTVRĐIVANJA VRIJEDNOSTI ZGRADE

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

IZRAČUN NETO KORISNE POVRŠINE ZGRADE

ETAŽA	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	NETO KORISNA POVRŠINA
PODRUM	KONOBA	40,36	0,9	36,32
I. KAT	SPAVAĆA SOBA	10,28	0,9	9,25
I. KAT	SPAVAĆA SOBA	4,91	0,9	4,42
I. KAT	PREDPROSTOR	1,41	0,9	1,27
I. KAT	KUPAONICA	3,67	0,9	3,30
I. KAT	DNEVNI BORAVAK I KUHINJA	18,56	0,9	16,70
I. KAT	STUBIŠTE	4,18	1	4,18
II. KAT	SPAVAĆA SOBA	10,28	0,9	9,25
II. KAT	SPAVAĆA SOBA	4,91	0,9	4,42
II. KAT	PREDPROSTOR	1,41	0,9	1,27
II. KAT	KUPAONICA	3,67	0,9	3,30
II. KAT	DNEVNI BORAVAK I KUHINJA	18,56	0,9	16,70
POTKROVLJE	≤1,5 m	8,45	0,3	2,54
POTKROVLJE	1,5 m ≤ 2,2 m	13,73	0,75	10,30
POTKROVLJE	TERASA	22,37	0,25	5,59
UKUPNO				128,82

Procjena tržišne vrijednosti zgrade – troškovna metoda

Vrijednost po m2		* 8.351,65 kn
PDV 25%		2.087,91 kn
Vrijednost po m2 s uključenim PDV-om		10.439,56 kn
Neto površina zgrade u m2		128,82 m2
Ukupno gradnja		1.344.824,12 kn
Uzgredni troškovi (teh. Dok, nadzor, dozvole)		**69.930,85 kn
Normalni troškovi gradnje NTG		1.414.754,97kn
Godina procjene		2022
Godina izgradnje		1936
Godina rekonstrukcije		2004
Starost građevine - godine	G	18
Održivi vijek korištenja	OVK	100
Preostali vijek korištenja - godine	OVK - G	82
Odabrani faktor korištenja FK		1,5
Relativna starost	G / OVK (%)	18%
OOVK	očitano	76%
Ostatak održivog vijeka korištenja	OOVK=OVK%*OVK	76,0
Zamjenska starost zgrade	OVK-OVK	24,00
Linearni otpis	(OVK-OVK)/OVK	24,00%
Smanjenje vrijednosti		
Preostala vrijednost	(1-LINEARNI OTPIS)*NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST	1.075.213,78 kn
Komunalni doprinos		40.547,27 kn
Vodni doprinos		1.593,41 kn
Sveukupno procjenjena vrijednost nekretnine		1.117.354,46 kn

*Sukladno članku 6, Odluka o komunalnom doprinosu zgrada koja je predmet procjene spada u I. zonu plaćanja komunalnog doprinosa, a sukladno članku 7 i članku 17 Odluke o komunalnom doprinosu dobivena je jedinična cijena komunalnog doprinosa po m³ zgrade («Službene novine Primorsko-goranske županije» broj 32/01, 7/02, 27/04, 7/ 11,24/11 ,8/13, 12/13, pročišćeni tekst, 32/14, 35/15, 16/16)

KOMUNALNI DOPRINOS $138 \text{ kn/m}^3 \cdot 0,52 = 71,76 \text{ kn/m}^3$

$71,76 \text{ kn/m}^3 \cdot 565,04 \text{ m}^3 = \mathbf{40.547,27 \text{ kn}}$

VODNI DOPRINOS $2,82 \text{ kn/m}^2 \times 565,04 \text{ m}^2 = \mathbf{1.593,41 \text{ kn}}$

*Sukladno Članku 1, UREDBE O IZMJENI UREDBE O VISINI VODNOGA DOPRINOSA, visina vodnog doprinosa zgrade površine do 400 m² iznosi 2,82

***Jedinična cijena u iznosu od 8.351,65 kn kn/m² utvrđena je prema biltenu IGH 12/2020**

– Rekapitulacija cijene građenja TIP V-A.1.a. 9.328,59 kn – 976,94 kn (kotao na palete)=8.351,65 kn

**Uzgredni troškovi: projektna dokumentacija 3%, dozvole 0,4% i nadzor i ostali troškovi 1,8%. Ukupno 5,20%. Zgrada duže vremena nije rekonstruirana i održavana.

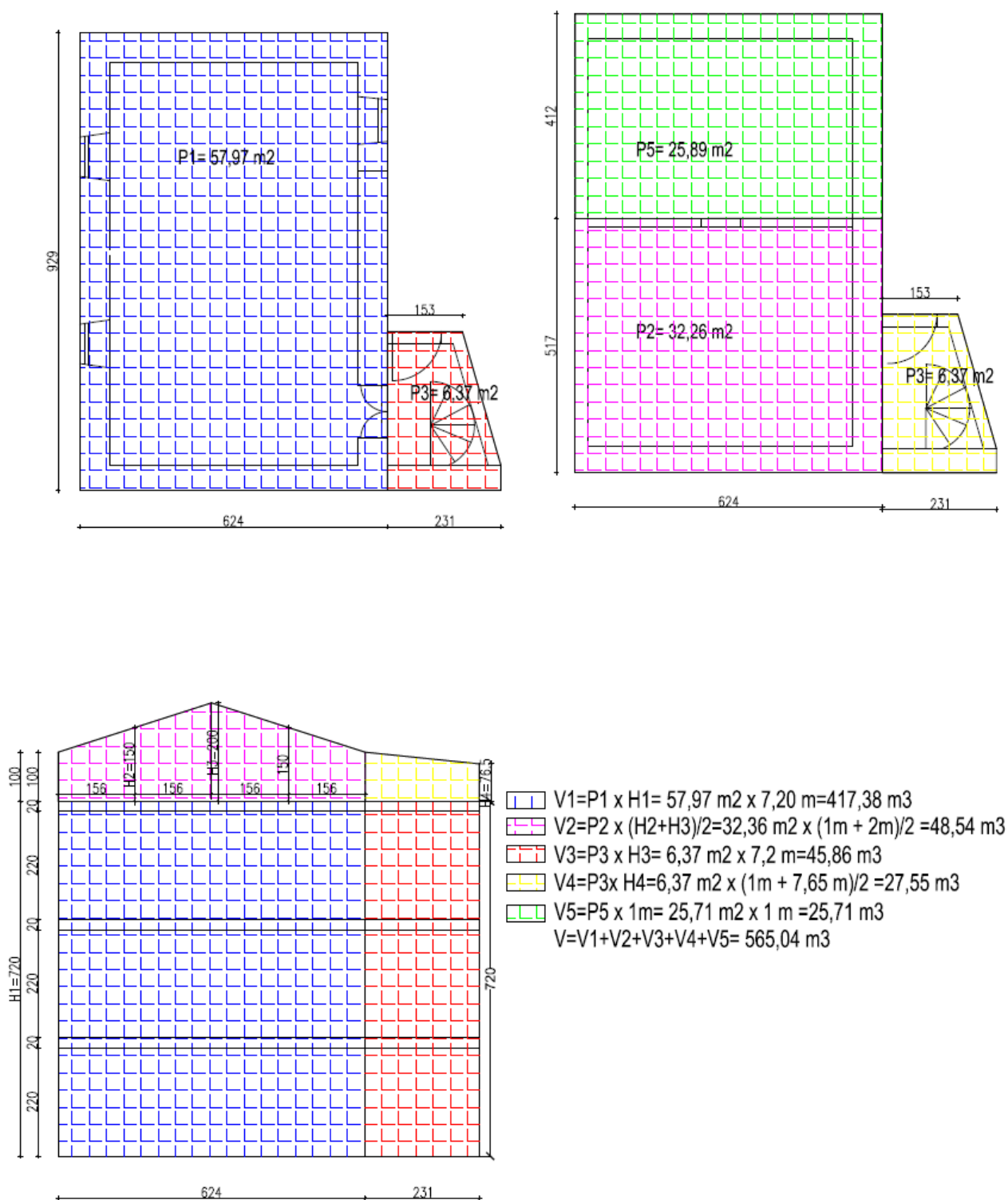
FK matrica

		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

Tablica 1: odabir faktora korištenja-FK matrica

ODABRANI FK= 1,5

Obračun volumena zgrade



Prikaz obračuna volumena zgrade

4. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

NEKRETNINA	POVRŠINA [m ²]	UKUPNO [kn]	UKUPNO [€]
k.č. 3956/2 k.o. Cres-grad	80	153.528,00	20.440,42
Stambena zgrada na k.č. 3956/2 k.o. Cres-grad	128,82	1.117.354,46	148.762,41
UKUPNO		1.270.882,46	169.202,83

Tečaj: 1 € = 7,511 kn

(HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 163 utvrđena na dan 25.08.2022. primjenjuje se od 26.08.2022.)

Ukupna procijenjena vrijednost nekretnina: zemljišta i stambene zgrade na k.č. 3956/2 k.o. Cres-grad zaokružena je sukladno članak 68, stavak 5, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina: 1.270.000,00 kn

Današnja prometna vrijednost zemljišta č.zgr. 701 k.o. Cres (koja odgovara u potpunosti k.č. 3956/2 k.o. Cres-Grad površine 80 m²), dobivena poredbenom metodom iznosi 153.528,00 kn. Procijenjena vrijednost uređene stambene zgrade na č.zgr. 701 k.o. Cres u neto površini od 128,82 m² dobivena troškovnom metodom, iznosi: 1.117.354,46 kn.

Ukupan procijenjeni iznos zemljišta i stambene zgrade, zaokružen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina iznosi 1.270.000,00 kn.

Grad Cres je suvlasnik u 16/96 dijela, što iznosi: 211.666,66 kn

U Malom Lošinj, 26.08.2022.

Izradio:
Mario Hofmann, dipl.ing.građ.
(rješenje br. 4.SU.-61/2021-6)



Izjava o nepristranosti i povjerljivosti

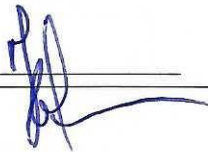
Ja **Mario Hofmann**, OIB 30455791342 dolje potpisani, potvrđujem kao procijenitelj, postupati **povjerljivo, nepristrano** i u skladu s **načelom izbjegavanja sukoba interesa**, te stoga izjavljujem da ću:

1. čuvati povjerljivim sve podatke kojima raspolažem;
2. postupati isključivo na temelju pravila struke i objektivnih pokazatelja, u skladu s nacionalnim propisima;
3. djelovati potpuno neovisno, nepristrano i jednako prema svim projektnim prijedlozima u postupku odabira, bez ikakvih vanjskih utjecaja;

U slučaju nastanka okolnosti koje narušavaju ili bi mogle narušiti moju objektivnost i nepristranost ili ugroziti načelo izbjegavanja sukoba interesa, osobno ću zatražiti izuzeće, ili će me se odlukom nadležnog tijela izuzeti.

Pod materijalnom i kaznenom odgovornošću potvrđujem sve navedeno te da sam svjestan da će se u slučaju davanja lažne izjave i/ili lažnih podataka primijeniti za to propisane kazne i sankcije.

U Malom Lošinju, dana 26.08.2022.



5. PRILOZI

FOTODOKUMENTACIJA

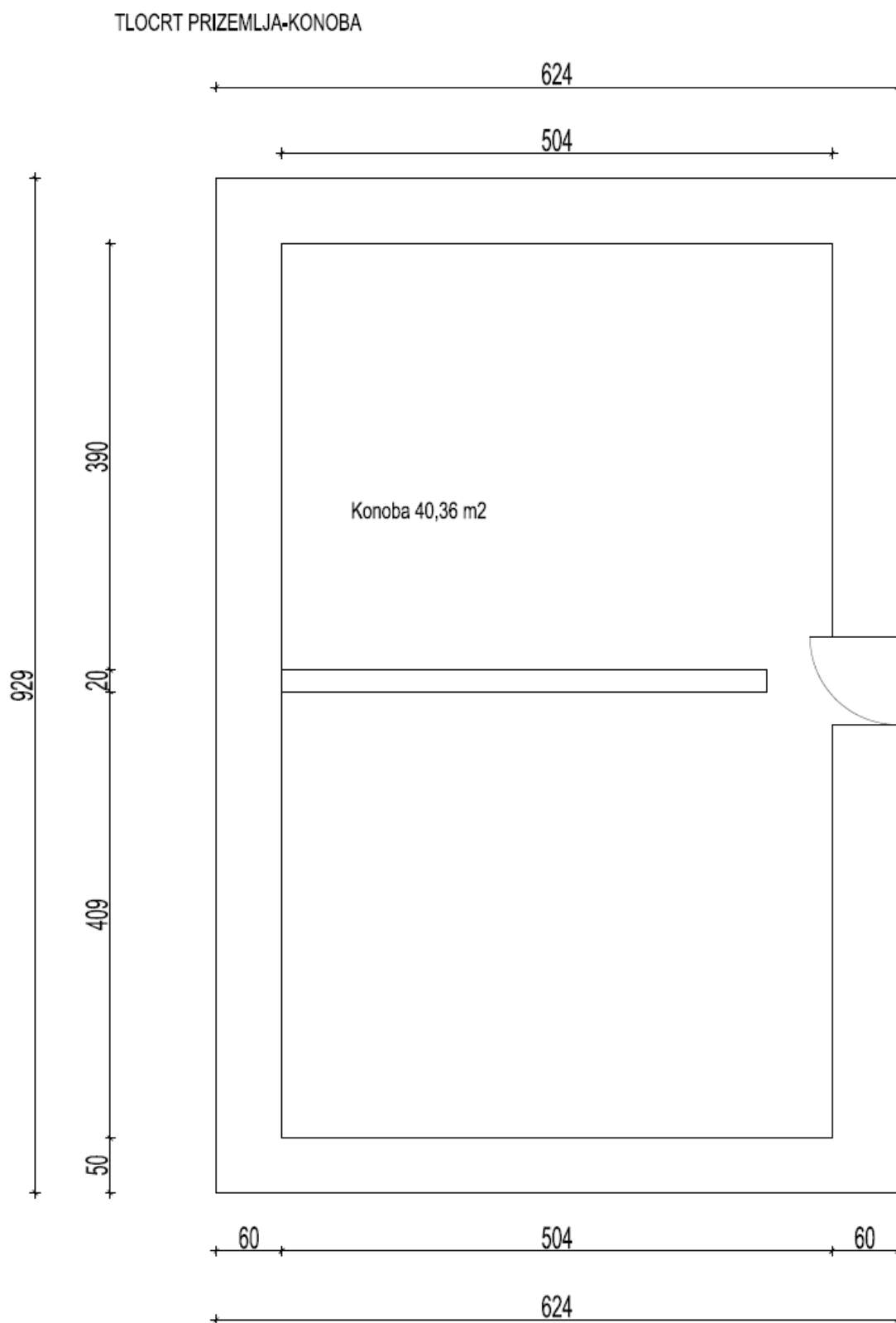




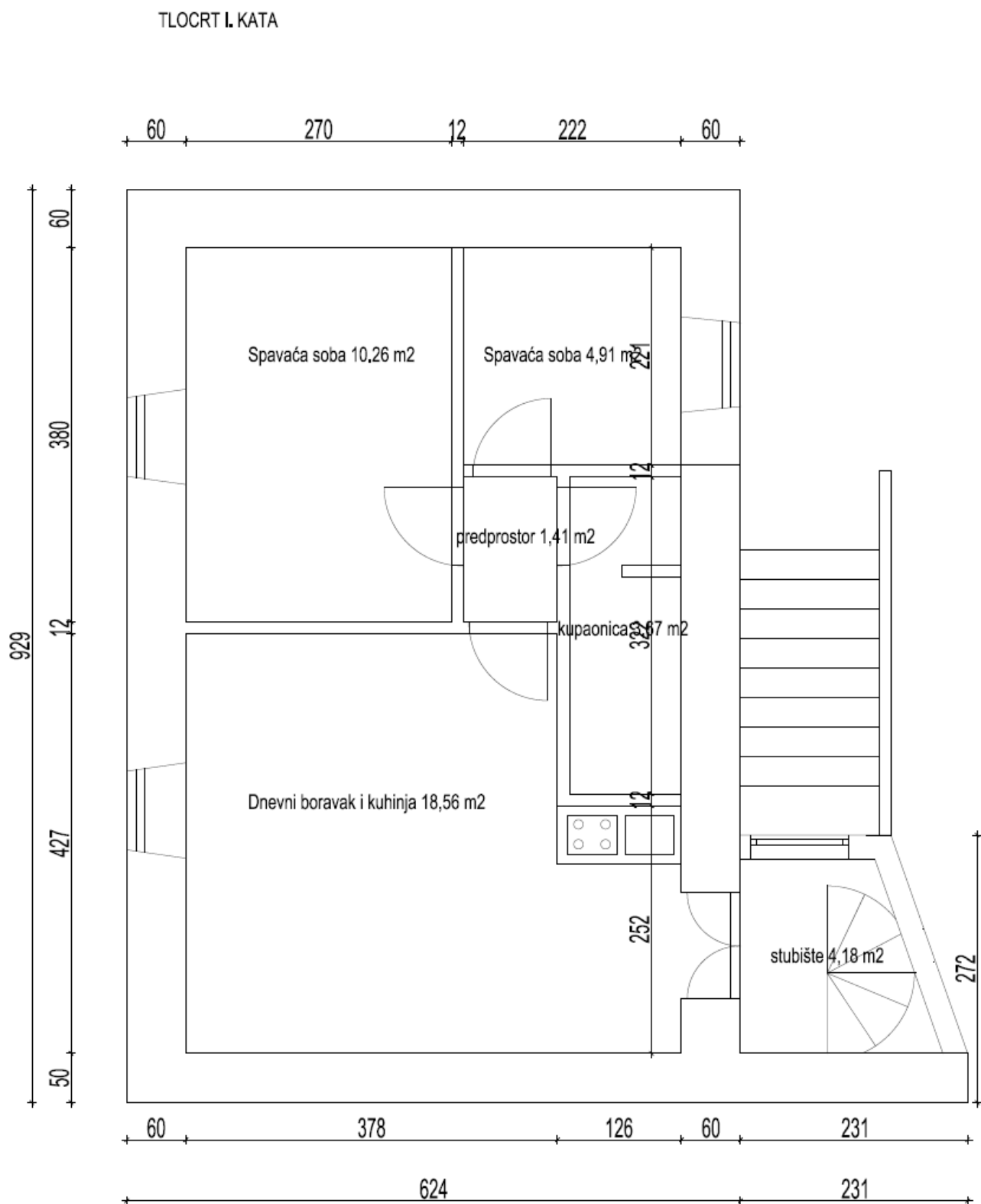




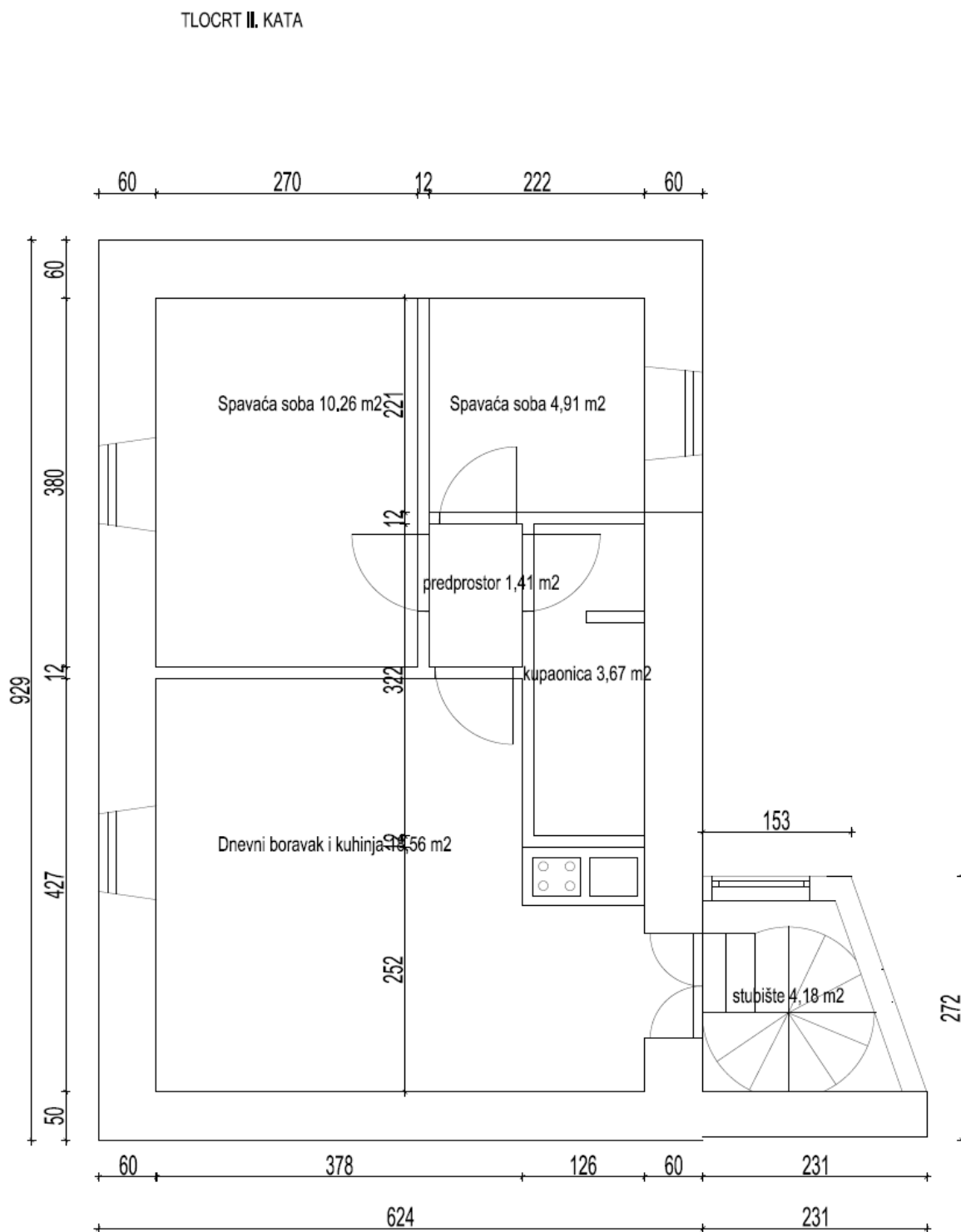
DOKAZNICA MJERA-TLOCRTI



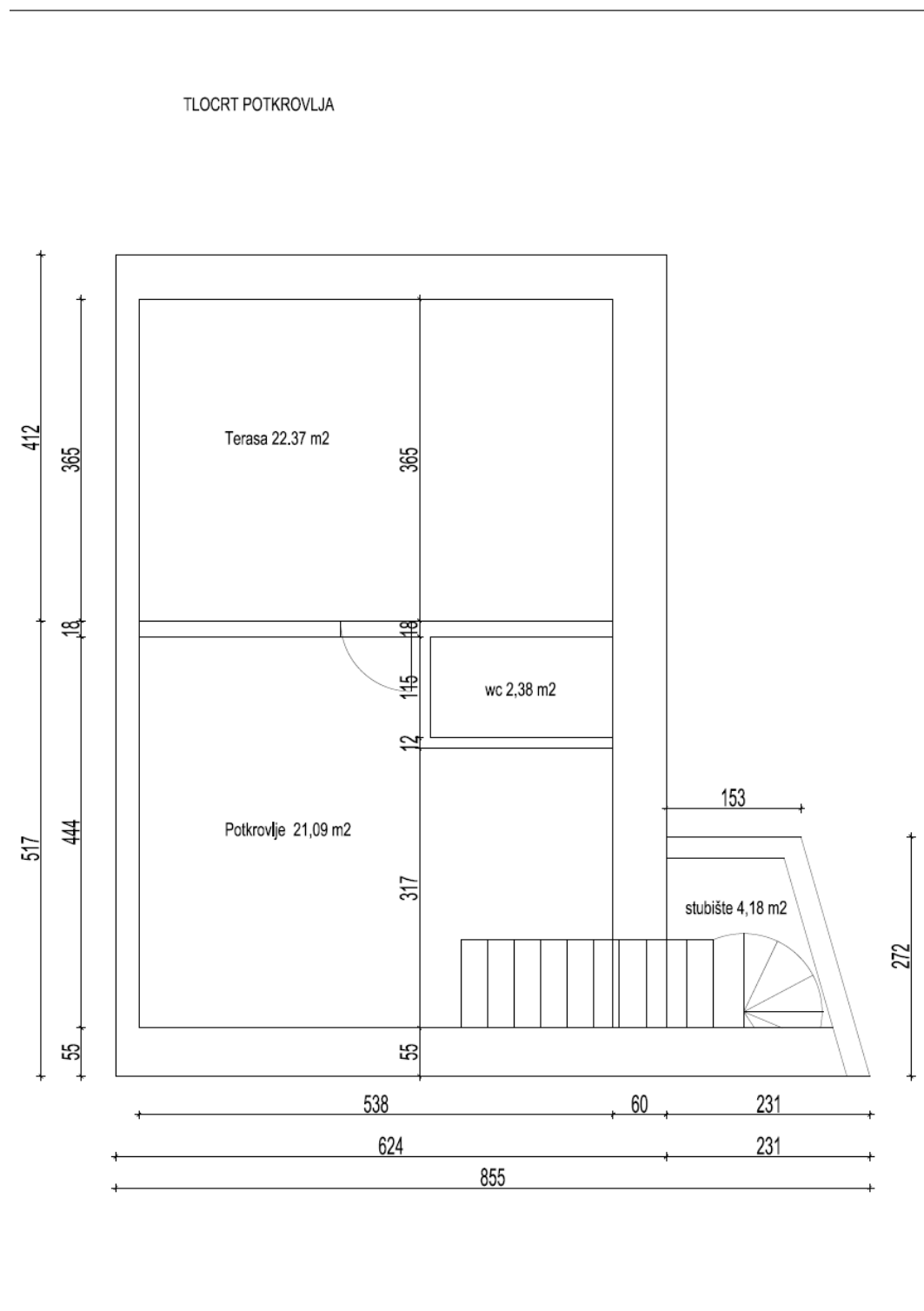
TLOCRT I. KATA



TLOCRT II. KATA



TLOCRT POTKROVLJA



OBRAČUN VOLUMENA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDsjedNIKA
Žrtava fašizma 7
Broj: 4 Su-61/2021-6

Broj: Rijeka, 28. veljače 2021.

Rijeka,

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

RJEŠENJE

MARIO HOFMANN, dipl.ing.građ. iz Malog Lošinja, Mate Vidulića 13, OIB: 30455791342, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

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

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Mario Hofmann imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-73/2017 od 27. veljače 2017. godine, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zdravstvenoj sposobnosti, potvrde o stručnom usavršavanju u prethodnom razdoblju imenovanja, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja te dokaz da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu. Također je utvrđeno da isti ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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

PREDSJEDNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

DOSTAVITI:

1. Mariu Hofmannu iz Malog Lošinja, Mate Vidulića 13 (e-mail: marihofmann1@gmail.com)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici