



<b>IZRADIO:</b>	<b>Josip Šitum, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo</b>
<b>VJEŠTAČENJE:</b>	<b>br. 29/2022</b>
<b>NARUČITELJI:</b>	<b>IMMOBILIARE DEL SOLE d.o.o. U STEČAJU, Split</b>
<b>NEKRETNINA:</b>	<b>zgrada u izgradnji na č.zem. 1301/2 k.o. Seget</b>
<b>SVRHA:</b>	<b>procjena tržišne vrijednosti nekretnine</b>
<b>MJESTO I DATUM:</b>	<b>U Splitu, svibanj 2022. g.</b>

## **S A D R Ž A J :**

- 1. Uvod**
- 2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
  - 2.1. Status procjenitelja i sukob interesa**
  - 2.2. Ovlaštenje procjenitelja**
  - 2.3. Popis primjenjenih propisa, stručne literature i izvora podataka**
  - 2.4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće**
  - 2.5. Opis procjenjivane nekretnine**
  - 2.6. Prostorna identifikacija i prikaz položaja nekretnine**
  - 2.7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu**
  - 2.8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka**
  - 2.9. Obrazloženje za odabir metode**
  - 2.10. Međuvremensko izjednačavanje, interkvalitativno izjednačavanje**
  - 2.11. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti**
  - 2.12. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine**
- 3. Prilozi:**
  - **Fotografije**

## **1. UVOD:**

Vrijeme očevida: 16. svibnja 2022.g.

Predmet očevida: zgrada u izgradnji na č.zem. 1301/2 k.o. Seget

Svrha očevida: utvrđivanje postojećeg stanja predmetne nekretnine na licu mjesta i izrada pisanog nalaza i mišljenja u kojemu ću procijeniti njenu tržišnu vrijednost

## **2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:**

### **2.1. Status procjenitelja i sukob interesa**

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno pravilima struke, tehničkim propisima, stručnoj i znanstvenoj literaturi, stvarnom stanju na terenu i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene, nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procjene vrijednosti nekretnine.

Za potebe izrade ovog elaborata izvršio sam pregled procjenjivane nekretnine te istraživanje tržišta, kako lokalnog tako i šireg okruženja, obradio sam i protumačio prikupljene podatke koristeći zakonsku regulativu, standarde, kao i osobna znanja, iskustvo i vještine.

Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.

## 2.2. Ovlaštenje procjenitelja



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Splitu  
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-123/2022-5  
Split, 21. ožujka 2022.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Josipa Šituma iz Ciste Provo, Ulica svetog Marka 7, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi

### RJEŠENJE

Josip Šitum, dipl.ing., iz Ciste Provo, Ulica svetog Marka 7, OIB: 37463991545, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

### Obrazloženje

1. Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

2. Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. Pravilnika.

3. U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa i uprave RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

4. Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:  
BRUNO KLEIN  
Vrijeme potpisivanja:  
18-03-2022  
11:18:55

DN:  
C=HR  
O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
2.5.4.07=#130048523131373438363034363834  
L=SPLIT  
S=KLEIN  
G=BRUNO  
CN=BRUNO KLEIN

PREDSJEDNIK SUDA  
Bruno Klein

### **2.3. Popis primijenjenih propisa, stručne literature i izvora podataka**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15; u daljnjem tekstu Zakon)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15; u daljnjem tekstu Pravilnik)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)
- Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17; 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17; 114/18; 39/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/2014)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19)
- Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/0; 183/03; 69/05; 53/08; 67/09; 100/12; 100/18; 67/19)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10; 98/18; 4/20),
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 87/17)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorno planska dokumentacija JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena)

## **2.4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće**

### **2.4.1. Zadatak**

Procjena tržišne vrijednosti zgrade u izgradnji na č.zem. 1301/2 k.o. Seget.

### **2.4.2. Dan vrednovanja i dan kakvoće**

Dan vrednovanja: 24.05.2022.g.

Dan kakvoće: 16.05.2022.g. (dan očevida)

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

## **2.5. Opis procjenjivane nekretnine**

### **2.5.1. Podaci iz priložene dokumentacije**

Iz priložene dokumentacije vidljivo je sljedeće:

- U ZK ulošku 4124, k.o. Seget, čestica na kojoj je smještena procjenjivana nekretnina upisana je kao:

č.zem. 1301/2 pašnjak 1727 m<sup>2</sup>

Kao vlasnik je upisan:

Immobiliare del sole d.o.o. u stečaju 1/1

- U Teretovnici C na nekretnini nema upisanih tereta.

**Iskaz površina:**

### **REKAPITULACIJA:**

etaža	neto pov. m <sup>2</sup>	koef.	NKP m <sup>2</sup>
PRIZEMLJE	404,82		347,56
1. KAT	347,82		322,40
2. KAT	347,28		321,86
<b>UKUPNO:</b>	<b>1.099,92</b>		<b>991,83</b>

#### **NAPOMENA:**

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Pri izradi ove procjene koristili su se neslužbeni internetski podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, Geoportal DGU, eNekretnine...).

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.



### **2.5.2. Podaci sa očevida**

Na očevidu dana 16. svibnja 2022. g. uočio sam sljedeće:

- Predmet očevida je stambena zgrada u izgradnji, koja je smještena na č.zem. 1301/2 k.o. Seget.
- Na zgradi su izvedene tri etaže (prizemlje i dva kata) u grubim radovima – betonska nosiva konstrukcija, sa postavljenim vanjskim zatvorima od pvc profila, sa izo ostakljenjem i pvc roletnama.
- Osim gore navedenih radova, nije vidljivo da bi na zgradi bili izvedeni nikakvi drugi radovi.

### **2.6. Prostorna identifikacija i prikaz položaja nekretnine**

- makrolokacija



- mikrolokacija



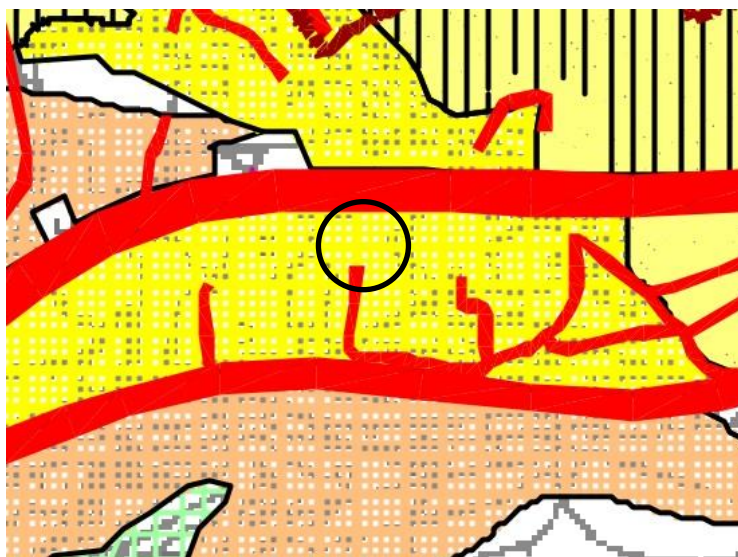
Identifikacija je izvršena prema podacima sa portala Geoportal DGU.

- Republika Hrvatska je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom dok s Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.




- Prema prvim podacima popisa iz 2021. godine Hrvatska ima 3.888.529 stanovnika, što je manje za 9,25% u odnosu na popis iz 2011.g. U ovom periodu broj kućanstava je smanjen za 5,31%, dok se broj stambenih jedinica povećao za 4,61%. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.
- Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

### **2.6.1. Prostorno planska dokumentacija**

Prema PPU-u Općine Seget, (Sl. glasnik Općine Seget br. 7/18 – pročišćeni tekst), procjenjivana zgrada smještena je u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja.



#### **RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA**

	IZGRAĐENO
	NEIZGRAĐENO - UREĐENO
	NEIZGRAĐENO - NEUREĐENO

### **2.6.2. Obilježja okolnih nekretnina i lokacije**

- Procjenjivana zgrada smještena je sa južne strane Trogirske zaobilaznice, sa koje je planiran i kolno pješački prilaz.
- Parkiranje je planirano u krugu čestice, sa sjeverne strane zgrade.
- Prometna povezanost sa ostalim djelovima općine i županije je vrlo dobra.
- Onečišćenje zraka i zvučno onečišćenje je u skladu sa očekivanjima obzirom na položaj zgrade.
- Okolno područje je dijelom izgrađeno.



## 2.7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Promet nekretninama u RH u 2020. godini pao je za više od 11 % u odnosu na 2019. godinu, međutim, u 2021.g. došlo je do osjetnog porasta cijena, ali i potražnje za nekretninama, u prvom redu za stanovima i to posebno za onima u novogradnji.

Prosječna cijena realiziranih kupoprodaja stambenih nekretnina mogla bi zavarati prosječnog promatrača, ako želi razumjeti trendove na nekretninskom tržištu. Prosječna cijena nekretninama raste, ali glavni generator rasta je novogradnja dok je situacija s rabljenim nekretninama bitno lošija.

Možemo zaključiti da na tržište djeluju i državne subvencije, koje netom prije svakoga ciklusa ili za vrijeme njegovog trajanja nepobitno utječu na rast cijena stanova. Prije svega iz razloga povećane potražnje u kraćem vremenskom periodu.

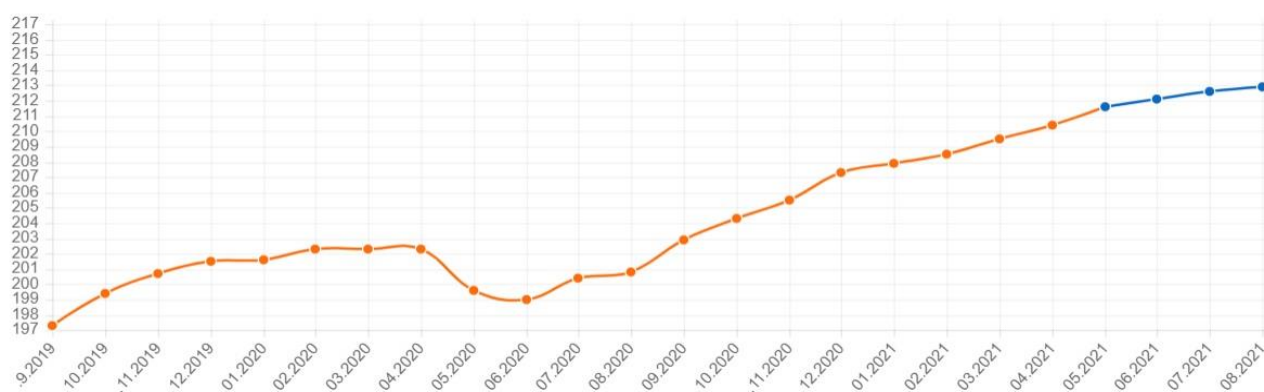
Upravo su tako djelovale i u jesen 2019. godine pa su tako djelovale i u 2020. godini. Primjećuje se da tražena cijena sve više raste u odnosu na realiziranu.

Zagrebački potres, ali i ovaj još jači, petrinjski, i dalje će utjecati na tržište i to posebno ono grada Zagreba. Primarna posljedica potresa je da oni koji to mogu, kupuju novosagrađene stanove iz razumljivog sigurnosnog razloga, dok s druge strane starije nekretnine Donjeg Grada manje privlače kupce.

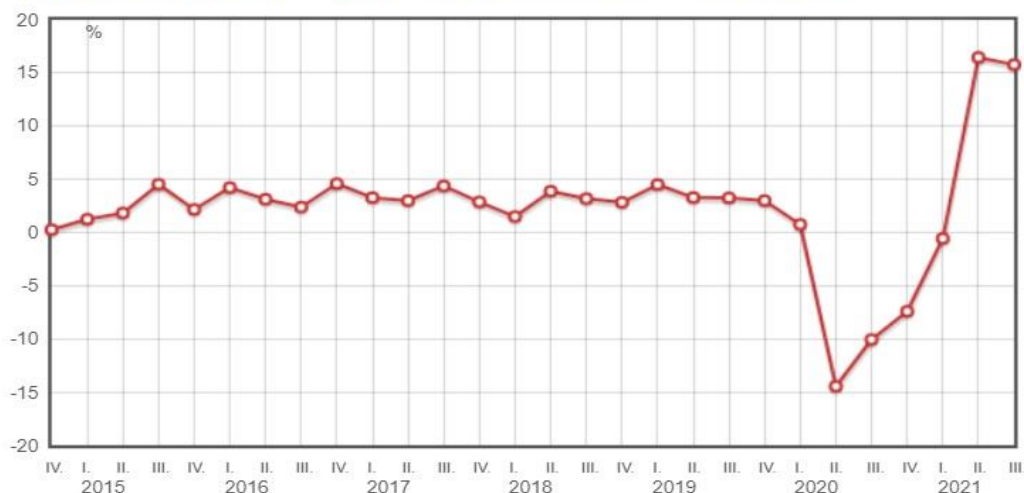
Nastavlja se trend sve veće razlike u cijenama između nekretnina. S jedne strane su nove i kvalitetne nekretnine, a s druge strane starije, neodržavane te potresom oštećene nekretnine.

### BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



■ BDP (realne stope rasta) ■ Inflacija ■ Stopa nezaposlenosti ■ Noćenja turista



Tromjesečni obračun BDP-a

■ Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

## 2.8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene istražio sam lokalno tržište i prikupio podatke iz svih izvora koji su mi bili dostupni. Koristio sam bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnine. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Kupoprodaje svih nekretnina preračunate su prema srednjem tečaju HNB-a na dan kupoprodaje.

### Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena:

izvor	r.br.	k.č.z.	k.o.	dat.	pov.	iznos	j.cj.	
					m2	kn	kn/m2	€/m2
eNekr.	1	985	Seget Gornji	21.09.2020.	89,32	1.017.538,20	11.392,05	1.516,20
eNekr.	2	985	Seget Gornji	10.09.2020.	118,25	1.091.734,00	9.232,42	1.228,77
eNekr.	3	985	Seget Gornji	06.03.2020.	106,73	1.069.694,76	10.022,44	1.333,91
eNekr.	4	985	Seget Gornji	11.12.2018.	89,32	812.799,13	9.099,86	1.211,12
eNekr.	5	1060	Seget Gornji	29.05.2019.	78,00	694.024,71	8.897,75	1.184,23
eNekr.	6	1559	Seget Donji	13.04.2018.	48,20	630.824,52	13.087,65	1.741,87
eNekr.	7	1554	Seget Donji	18.08.2020.	47,78	451.400,64	9.447,48	1.257,39
eNekr.	8	1554	Seget Donji	30.03.2019.	48,74	519.754,06	10.663,81	1.419,27
eNekr.	9	1639	Seget Donji	21.10.2019.	70,19	674.000,00	9.602,51	1.278,02

Analizirane su one transakcije koje cjenovno ne odstupaju značajno od prosječne cijene i stanovi koji su svojim položajem i površinom najsličniji procjenjivanoj nekretnini (br. 1,6,8).

### Usporedba 1. („e-Nekretnine)

Stan u zgradi sa sjeverne strane Trogirske zaobilaznice. Površina poredbenog stana je 89,32 m<sup>2</sup>, ID PN (PU): 4331901. Kupoprodaja je obavljena 21.09.2020. za iznos od 1.017.538,20 kn. Prema zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnine nekretnina je smještena u cjenovnom bloku Seget Vranjica – građevinsko, a prema PPU-u Općine Seget u građevinskom području naselja. Nekretninu nisam pregledao te sam se za sve ostale podatke služio dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1320365
Datum pregleda		4.1.2022.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		4331901
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		02.10.2020
Površina u prometu		89,32
Vrijednost nekretnine (KN)		1.017.538,20
Datum ugovora		21.09.2020
POREZI:		
	• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
	• Stopa PDV-a (%)	25
	• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
	• Optiranje	NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		SEGET VRANJICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



### Usporedba 2. („e-Nekretnine)

Stan u zgradi sa južne strane Trogirske zaobilaznice. Površina poredbenog stana je 48,20 m<sup>2</sup>, ID PN (PU): 3787586. Kupoprodaja je obavljena 13.04.2018. za iznos od 630.824,52 kn. Prema zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnine nekretnina je smještena u cjenovnom bloku Seget Donji – građevinsko, a prema PPU-u Općine Seget u građevinskom području naselja. Nekretninu nisam pregledao te sam se za sve ostale podatke služio dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

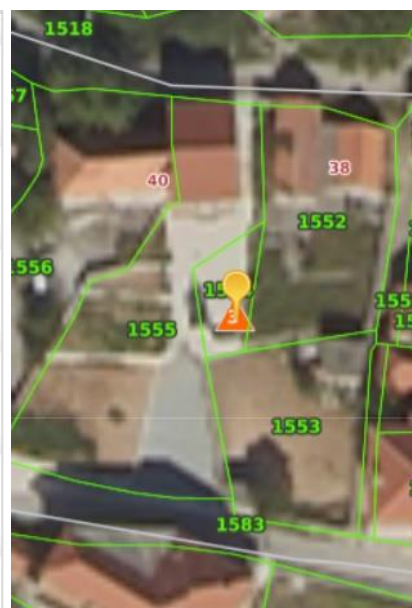
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1064171
Datum pregleda	4.1.2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	3787586
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	48,20
Vrijednost nekretnine (KN)	630.824,52
Datum ugovora	13.04.2018
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SEGET DONJI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



### Usporedba 3. („e-Nekretnine)

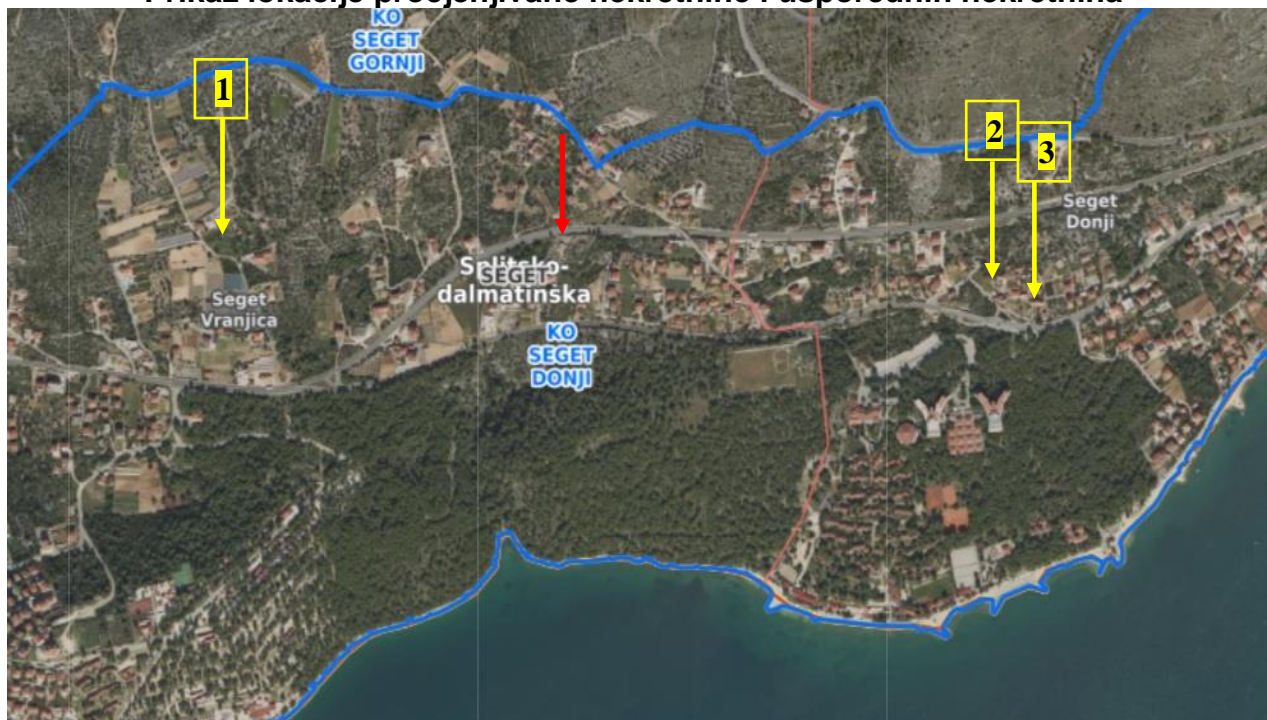
Stan u zgradi sa južne strane Trogirske zaobilaznice. Površina poredbenog stana je 48,74 m<sup>2</sup>, ID PN (PU): 4315420. Kupoprodaja je obavljena 30.03.2019. za iznos od 519.754,06 kn. Prema zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnine nekretnina je smještena u cjenovnom bloku Seget Donji – građevinsko, a prema PPU-u Općine Seget u građevinskom području naselja. Nekretninu nisam pregledao te sam se za sve ostale podatke služio dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1313343
Datum pregleda		4.1.2022.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		4315420
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		18.09.2020
Površina u prometu		47,78
Vrijednost nekretnine (KN)		451.400,64
Datum ugovora		18.08.2020
<b>POREZI:</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>		NE 25 NE NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		SEGET DONJI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA





### Prikaz lokacije procjenjivane nekretnine i usporednih nekretnina



### 2.9. Obrazloženje za odabir metode

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15 čl. 23) propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne zgrade uzeta je **poredbena metoda**.

Poredbena metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestica, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju 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.

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

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačavanje ne prelazi 30% izlazne vrijednosti.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

## 2.10. Međuvremensko izjednačavanje, interkvalitativno izjednačavanje

### 2.10.1. Međuvremensko izjednačavanje

Međuvremensko izjednačavanje vrši se na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (tablica 13.1.4.), koji izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske. Ovo izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, a vrši se pomoću indeksnih nizova.

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>							
HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

Redni broj transakcije	Procjenjiv.	Uspor. 1	Uspor. 2	Uspor. 3
Katastarska općina	Seget	Seget	Seget	Seget
Površina (m2)	1	89,32	48,20	48,74
Kupoprodajna cijena (kn/m2)	-	11.392,05	13.087,65	10.663,81
Datum sklapanja ugovora	24.05.2022.	21.09.2020.	13.04.2018.	30.03.2019.
Indeks na dan sklapanja ugovora (A)	142,51	126,91	109,33	118,67
Indeks na dan vrednovanja (B)	142,51	142,51	142,51	142,51
Korekcijski faktor = (B) / (A)	1	1,12292	1,30348	1,20089
Međuvrem. izjednačena cijena		12.792,38	17.059,55	12.806,10

Nakon među vremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postajanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od **+/- 30 %** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te provjera pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena jesu li veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2 $\sigma$** ), kako slijedi:

Kontrola neuobičajenih okolnosti			
Međuvrem. izjednačena cijena	12.792,38	17.059,55	12.806,10
Prosječno prilagođena cijena	14.219,34	14.219,34	14.219,34
Apsolutno odstupanje od prosjeka	1.426,96	-2.840,21	1.413,24
Relativno odstupanje od prosjeka	10,04%	19,97%	9,94%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	1.426,96	-2.840,21	1.413,24
Kvadrat odstupanja	2.036.224,35	8.066.773,91	1.997.256,72
Standardno odstupanje		3.478,54	
Dvostruko standardno odstupanje		6.957,08	
Pravilo 2- $\sigma$	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava



### **2.10.2. Interkvalitativno izjednačavanje**

Nakon kontrole neuobičajenih okolnosti pristupa se interkvalitativnom izjednačavanju korištenjem parametara propisanim Pravilnikom (prilozi 5 – 7):

#### **2.10.2.1. Koeficijent povoljnosti stambenog prostora**

Budući se radi o procjeni vrijednosti cjelokupne zgrade, za koeficijent povoljnosti stambenog prostora usvojeno je:

$$K_p = 1,00$$

#### **2.10.2.2. Utjecaj buke na vrijednost nekretnine**

Položaj procjenjivane nekretnine jednak je u odnosu na uspoređivane nekretnine, te usvajam da je koeficijent buke:

$$K_b = 0,00$$

#### **2.10.2.3. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine**

Položaj procjenjivane nekretnine jednak je u odnosu na uspoređivane nekretnine, te usvajam da je koeficijent zagađenja zraka:

$$K_{zz} = 0,00$$

$$K_{ukupno} = K_p + K_b + K_{zz} = 1,00$$

### **2.11. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti**

Nakon interkvalitativnog izjednačenja pristupit će se provjeri podudarnosti obilježja sukladno čl 19. Pravilnika koji govori da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti, iz čega slijedi:

Kontrola podudarnosti			
Međuvrem. izjednačena cijena	12.792,38	17.059,55	12.806,10
Interkvalitativno izjednačena cijena	12.792,38	17.059,55	12.806,10
Razlika (%)	1,00%	1,00%	1,00%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA

Provjerom podudarnosti obilježja sukladno čl. 19. proizlazi da sve nekretnine imaju odstupanja unutar  $\pm 40\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Kontrola neuobičajenih okolnosti			
Međuvrem. i interkval. izjednačena cijena	12.792,38	17.059,55	12.806,10
Prosječno prilagođena cijena	14.219,34	14.219,34	14.219,34
Apsolutno odstupanje od prosjeka	1.426,96	-2.840,21	1.413,24
Relativno odstupanje od prosjeka	10,04%	19,97%	9,94%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	1.426,96	-2.840,21	1.413,24
Kvadrat odstupanja	2.036.224,35	8.066.773,91	1.997.256,72
Standardno odstupanje	3.478,54		
Dvostruko standardno odstupanje		6.957,08	
Pravilo 2-σ	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

## 2.12. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine

Da je predmetna građevina u potpunosti izgrađena, njena procijenjena tržišna vrijednost sa okolnim terenom bila bi:

opis	j.mj.	NKP	j.cj.	iznos
prizemlje	m2	347,56	14.219,34	4.942.073,81
1. kat	m2	322,40	14.219,34	4.584.315,22
2. kat	m2	321,86	14.219,34	4.576.636,77
UKUPNO:		<b>991,82</b>	<b>kn</b>	<b>14.103.025,80</b>
24.05.2022. (1,00 € = 7,534974 kn)			<b>€</b>	<b>1.871.675,44</b>

Budući je zgrada izvedena do gotovosti kako je to navedeno u ovom elaboratu, u daljnjem tekstu u odnosu na to dajem izračun umanjenja njene vrijednosti, odnosno njenu vrijednost u odnosu na zatečeno stanje tijekom očevida na dan 16. svibnja 2022.g.

Prema biltenu IGH Standardna kalkulacija radova u visokogradnji – nadogradnja I od XII/2020 (str. 117), jedinična cijena građenja sličnih objekata iznosi 7.758,50 kn/m2 neto površine.

Od vremena izdavanja spomenutog biltena do izrade elaborata, odnosno dana vrednovanja (24.05.2022.g.) došlo je do bitnijeg povećanja troškova građenja, tako da bi jedinična cijena građenja bila:

$$7.758,50 \times (1,324 - 1,004) = \mathbf{10.241,22 \text{ kn/m2}} \text{ neto površine}$$

## 5. MJESEČNI INDEKSI PROIZVOĐAČKIH CIJENA INDUSTRIJE NA DOMAĆEM TRŽIŠTU, UKUPNO INDUSTRIJA

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.
2015. = 100												
2015.	99,2	100,5	101,8	101,2	101,8	101,4	100,9	99,5	99,0	99,0	98,4	97,4
2016.	96,4	95,7	96,7	95,3	95,4	96,5	95,9	94,6	96,0	97,0	95,8	97,5
2017.	98,1	98,1	97,7	98,1	97,6	96,9	97,0	97,6	98,0	98,3	99,6	99,5
2018.	99,6	99,1	99,0	99,5	100,3	100,2	100,9	101,0	101,4	101,9	101,3	100,1
2019.	100,2	100,7	101,3	101,9	101,8	100,7	101,0	100,7	101,2	101,4	101,6	101,6
2020.	102,1	102,0	100,1	97,7	97,1	97,6	98,3	98,0	98,0	99,1	99,4	100,4
2021.	101,0	102,4	103,5	103,1	104,3	105,4	107,0	108,1	111,6	118,6	119,2	120,2
2022.	122,0	124,3	129,1	132,4								

Obzirom na strukturu radova, prema istom biltenu, u donjoj tablici dajem postotak izvršenih radova kod procjenjivane nekretnine:

r.br.	Vrsta rada	izvedeno
		%
1	Zemljani radovi	0,44
2	Konstrukcija I faza	37,96
3	Konstrukcija II faza	4,44
4	Završni radovi	0,00
5	Elektroinstalacije	0,00
6	Vodovod i kanalizacija	2,00
7	Centralno grijanje i klima	0,00
8	Ostalo	0,00
	<b>UKUPNO:</b>	<b>44,84</b>

Iz čega proizlazi, da je na postojećoj nekretnini potrebno izvesti još radova u postotku:

$$100,00 - 44,84 = 55,16 \%$$

a što bi bila vrijednost troškova u iznosu:

opis	j.mj.	pov.	j.cj.	%	iznos
Pr, 1.K, 2.K	m2	991,82	10.241,22	0,5516	5.602.847,67
<b>UKUPNO:</b>			<b>kn</b>		<b>5.602.847,67</b>
24.05.2022. (1,00 € = 7,534974 kn)			<b>€</b>		<b>743.578,90</b>

Navedenim troškovima treba pridodati i troškove uređenja okoliša, izradu septičke jame odnosno bio pročišćivača, troškove priključka električne energije, kao i troškove ponovnog pokretanja gradilišta, budući je isto već određeno vrijeme u zastoju.

U troškove uređenja terena uračunati su radovi preostalog iskopa, nasipavanja, izrada parkirališta, pristupnih staza, potpornih zidova i hortikulturnog uređenja.

## TROŠKOVNIK

r.br.	opis	j.mj.	kol.	j.cj.	iznos
1.	Uređenje okoliša (1.727 - 570 = 1.157 m2)	m2	1.157,00	450,00	520.650,00
2.	Izrada septičke jame ili bio pročišćivača	kompl.	1,00	125.000,00	125.000,00
3.	Priključak el. en.	kompl.	1,00	360.525,00	360.525,00
4.	Trošak pokretanja gradilišta	kompl.	1,00	35.000,00	35.000,00
	<b>UKUPNO:</b>			<b>kn</b>	<b>1.041.175,00</b>
	24.05.2022. (1,00 € = 7,534974 kn)			<b>€</b>	<b>138.178,98</b>

Iz navedenog slijedi da bi tržišna vrijednost predmetne nekretnine bila:

### REKAPITULACIJA:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZGRADE U IZGRADNJI na č.zem. 1301/2 k.o. Seget		
r.br.	opis	iznos
1.	Tržišna vrijednost završene zgrade	14.103.025,80
2.	- vrijednost neizvedenih radova na zgradi	-5.602.847,67
3.	- vrijednost ostalih neizvedenih radova	-1.041.175,00
	<b>UKUPNO:</b>	<b>7.459.003,13</b>
	24.05.2022. (1,00 € = 7,534974 kn)	<b>989.917,57</b>

Mišljenja sam da bi tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan 24.05.2022.g. razumno predstavljena zaokruženim iznosom od:

**7.459.000,00 kn odnosno 990.000,00 €**

Navedena tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DSZ-a).

Split, 24. svibnja 2022.g.

izradio:  
Josip Šitum dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak i procjenitelj  
za graditeljstvo

### **3. PRILOZI:**



▪ **Fotografije**



