



IZRADIO:	Josip Šitum, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo Nikša Šarić, ing.građ. – kandidat za stalnog sudskog vještaka	
VJEŠTAČENJE:	br. 01/2022	
NARUČITELJ:	Trgovački sud u Splitu	
PREDMET:	sudski spis:	P-360/2021
	sudac:	Ana Misir Šarić
	tužitelj:	Ivan Zec i dr.
	tuženik:	IMMOBILIARE DEL SOL d.o.o. u stečaju
	radi:	procjena vrijednosti dva apartmana, u prizemlju zgrade na č.zem. 1301/2 k.o. Seget
MJESTO I DATUM:	U Splitu, siječanj 2022. g.	

S A D R Ž A J :

1. Uvod

2. Procjena tržišne vrijednosti apartmana

- 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 procjenjivanih nekretnina**
- 2.6. Prostorna identifikacija i prikaz položaja nekretnina**
- 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 predmetnih nekretnina**

3. Prilozi:

- **Fotografije**
- **Izvadak iz ZK**

1. UVOD:

Vrijeme očevida: 28. listopada 2021.g.
Predmet očevida: dva apartmana u prizemlju zgrade izgrađene na č.zem. 1301/2 k.o. Seget
Svrha očevida: utvrđivanje postojećeg stanja predmetnih apartmana na licu mjesta i izrada pisanog nalaza i mišljenja u kojemu ću procijeniti njihovu tržišnu vrijednost
Prisutni: sudac A. Misir Šarić i dr.

2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI APARTMANA:

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
URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-201/2018
Split, 21. ožujka 2018.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Splitu, Maria Majić, odlučujući povodom zahtjeva Josipa Šituma, iz Ciste Provo, Ul. sv.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 i 82/16), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Josip Šitum, dipl.ing., iz Ciste Provo, Ul.sv.Marka 7, OIB: 374639915545, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

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.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

**SUTKINJA OVLAŠTENNA ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE**
Maria Majić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba temeljem odredbe članka 126. stavak 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda

Za točnost otpravka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović

2.3. Popis primjenjenih 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 m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10; 98/18; 4/20),
- Pravilnik o energetskom 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 dva apartmana u prizemlju zgrade na č.zem..

2.4.2. Dan vrednovanja i dan kakvoće

Dan vrednovanja: 05.01.2022.g.

Dan kakvoće: 28.10.2021.g. (dan očevida)

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

Pretpostavka da su apartmani u jednakom stanju na dan vrednovanja kao i na dan kakvoće, odnosno na dan očevida.

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 su smješteni apartmani upisana je kao:

1. č.zem. 1301/2 pašnjak 1727 m2

Kao vlasnici su upisani:

Ivan Zec 1828/3656

Anka Zec 1828/3656

- U Teretovnici C na nekretnini nema upisanih tereta.
- Dana 01. lipnja 2015.g. Ivan i Ana Zec s jedne strane i IMMOBILIARE DEL SOLE d.o.o. s druge strane sklopili su Ugovor o kupoprodaji nekretnine označene kao č.zem. 1301/2, pašnjak, 1727 m2, zk.ul. 4124, k.o. Seget, kojim Prodavatelji prodaju svoj suvlasnički udio od 3606/3656 dijela (1.702 m2) za iznos od 340.000,00 EUR-a.
- Za dio kupoprodajnog iznosa od 170.200,00 EUR-a Kupac će Prodavateljima predati u vlasništvo i posjed određene stambene jedinice po kupoprodajnoj cijeni od 1.500,00 EUR-a/m2 i to predajom prodavateljima u posjed i vlasništvo 2 stana u površini od 136 m2 položeni na 1. katu, a sve kako je prikazano na tlocrtnim prikazima stanova, koji su sastavni dio navedenog ugovora.
- Iz priloženih tlocrta vidljivo je da vrsta stana 4 ima površinu od 66 m2, a vrsta stana 5 ima površinu od 70 m2.

Iskaz površina:

$66,00 + 70,00 = 136,00 \text{ m}^2$

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 28. listopada 2021. g. uočio sam sljedeće:

- Predmet očevida su dva apartmana, koji su smješteni u prizemlju zgrade u izgradnji, na č.zem. 1301/2 k.o. Seget.
- Na zgradi u kojoj su smješteni predmetni apartmani izvedene su tri etaže (prizemlje i dva kata) u grubim radovima – betonska nosiva konstrukcija, sa postavljenim vanjskim zatvorima od pvc profila, izo ostakljenjem i pvc roletnama.
- Predmetni apartmani imaju orijentaciju sjever – jug.
- U apartmanima su izvedeni pregradni zidovi od gips kartonskih ploča na metalnoj pod konstrukciji i to na način da je izvedena obloga gips kartonskim pločama samo sa jedne strane, kako bi se u zidove mogle postaviti sve projektom predviđene instalacije.
- Pregradnim zidovima u svakom apartmanu definirano je po šest prostorija.
- U sanitarnim čvorovima su postavljene odvodne vertikalne i horizontalne pvc cijevi.

2.6. Prostorna identifikacija i prikaz položaja nekretnine

- makrolokacija



- mikrolokacija

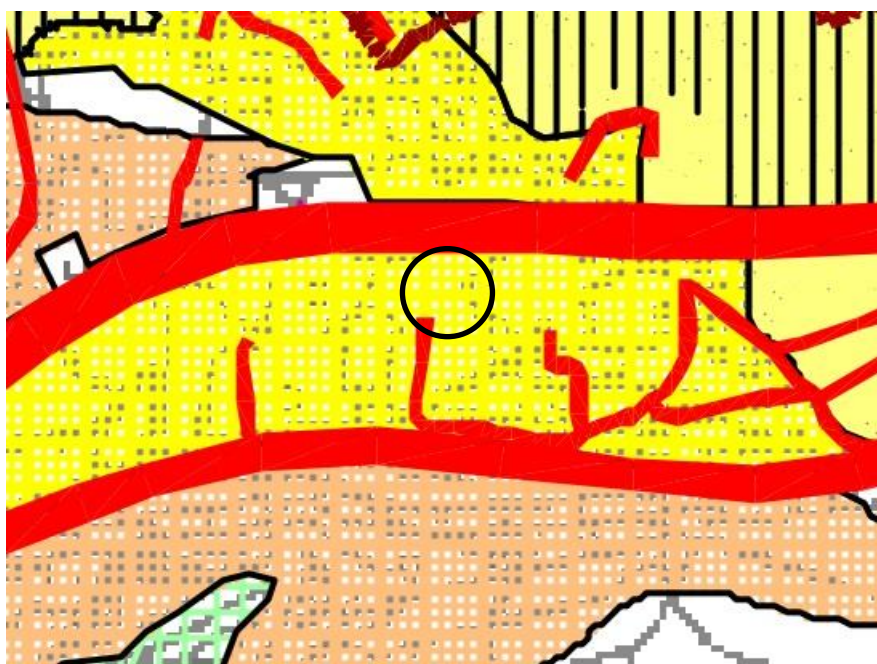


Identifikacija je izvršena prema podacima sa portala Geoportal DGU.




- 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 popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² 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), zgrada u kojoj se nalaze procjenjivani apartamni 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

- Zgrada u kojoj su smješteni procjenjivani apartmani smještena je sa južne strane Trogirske zaobilaznice, sa koje je planiran i kolni prilaz.
- Parkiranje je planirano u krugu čestice.
- 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.

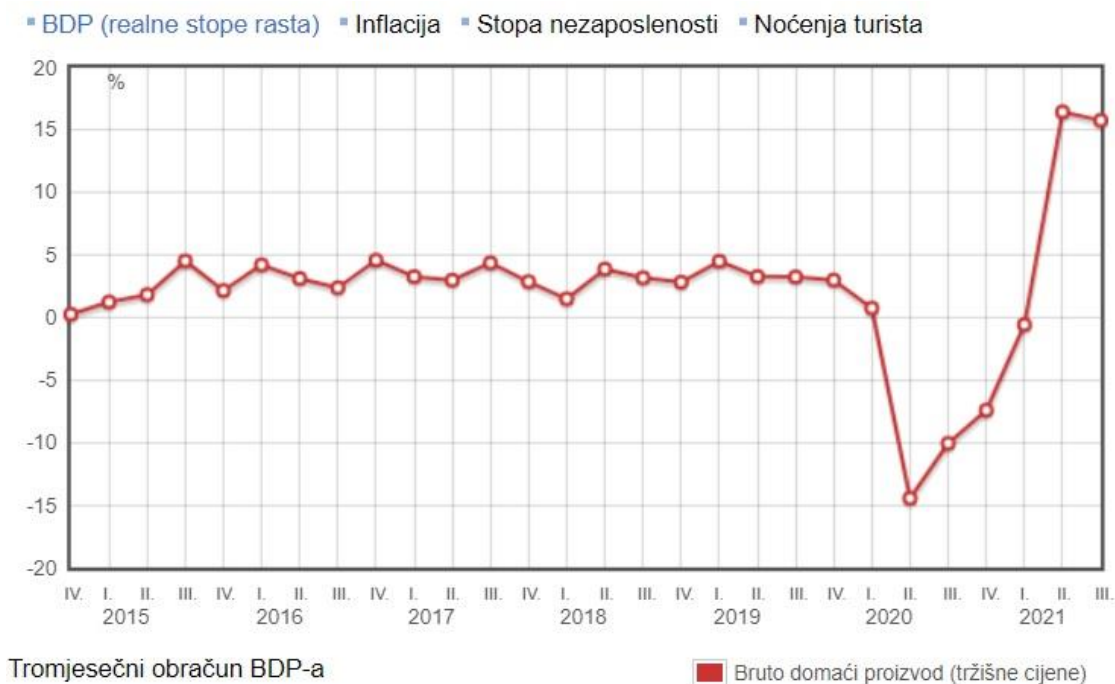
Zagrebački potres, ali i ovaj još jači, petrinjski, i dalje će utjecati na tržište i to posebno ono grada Zagreba. Primarna posljedica potresa je da oni koji to mogu, kupuju novosagrađene stanove iz razumljivog sigurnosnog razloga, dok s druge strane starije nekretnine Donjeg Grada manje privlače kupce.

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.





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:

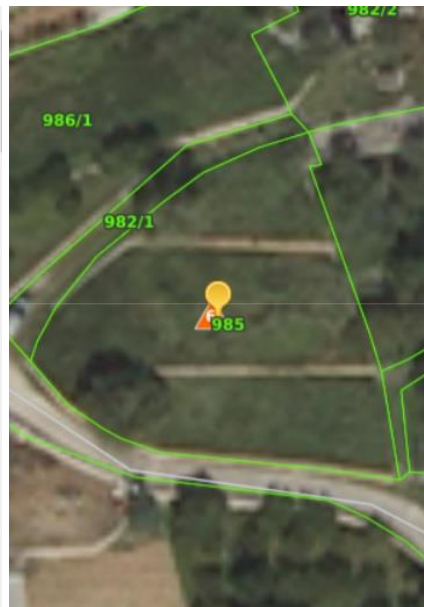
izvor	r.br.	k.č.z.	k.o.	dat.	pov.	iznos	j.cj.	
					m2	kn	kn/m2	€/m2
eNekr.	1	985	Seget Gornji	21.09.2020.	89,32	1.017.538,20	11.392,05	1.516,20
eNekr.	2	985	Seget Gornji	10.09.2020.	118,25	1.091.734,00	9.232,42	1.228,77
eNekr.	3	985	Seget Gornji	06.03.2020.	106,73	1.069.694,76	10.022,44	1.333,91
eNekr.	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 m², 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 m², 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:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		
• Optiranje		
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 m², ID PN (PU): 4315420. Kupoprodaja je obavljena 30.03.2019. za iznos od 519.754,06 kn. Prema zbirci kupoporodajnih 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
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 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 predmetnih apartmana 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 podataka 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 13.1.3.), 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.

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
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

Redni broj transakcije	Procjenjiv.	Uspor. 1	Uspor. 2	Uspor. 3
Katastarska općina	Seget	Seget	Seget	Seget
Površina (m2)	136	89,32	48,20	48,74
Kupoprodajna cijena (kn/m2)	-	11.392,05	13.087,65	10.663,81
Datum sklapanja ugovora	05.01.2022.	21.09.2020.	13.04.2018.	30.03.2019.
Indeks na dan sklapanja ugovora (A)	134,34	126,91	109,33	118,67
Indeks na dan vrednovanja (B)	134,34	134,34	134,34	134,34
Korekcijski faktor = (B) / (A)	1	1,05855	1,22876	1,13205
Međuvrem. izjednačena cijena		12.059,00	16.081,54	12.071,93

Nakon međuvremenskog 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 σ**), kako slijedi:

Kontrola neuobičajenih okolnosti			
Međuvrem. izjednačena cijena	12.059,00	16.081,54	12.071,93
Prosječno prilagođena cijena	13.404,16	13.404,16	13.404,16
Apsolutno odstupanje od prosjeka	1.345,16	-2.677,38	1.332,23
Relativno odstupanje od prosjeka	10,04%	19,97%	9,94%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	1.345,16	-2.677,38	1.332,23
Kvadrat odstupanja	1.809.446,46	7.168.381,51	1.774.827,89
Standardno odstupanje	3.279,12		
Dvostruko standardno odstupanje		6.558,25	
Pravilo 2- σ	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

$$K_p = a \cdot k_k + b \cdot k_o + c \cdot k_{gps} + d \cdot k_{uo} + e \cdot k_{sks}$$

k_k – koeficijent katnosti stana;

k_o – koeficijent orijentacije stana;

k_{gps} – koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka);

k_{uo} – koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš);

k_{sks} – koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka).

Pri čemu postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p oiznose:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Napomena:

Obzirom da prema raspoloživim parametrima poredbenih nekretnina i predmetne nekretnine procjenitelj ne može izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja, K_p se izračunava korištenjem preporučenog izraza u Prilogu 5 Pravilnika:

$$K_p = 0,28 \cdot k_k + 0,09 \cdot k_o + 0,22 \cdot k_{gps} + 0,27 \cdot k_{uo} + 0,14 \cdot k_{sks}$$

KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI					
	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14
odabrano:	0,92	1,00	1,08	1,00	1,00
K_p	0,9952				

k_k = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	I. kat – predzadnja etaža
k_k	0,84	0,92	1,00	1,08

k_o = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

orijentacija stana	jednostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano-poprečno
k_o	0,92	1,00	1,08

k_{gps} = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
k_{gps}	0,92	1,00	1,08

k_{uo} = KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

položaj stana	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
k_{uo}	0,92	1,00	1,08

k_{sks} = KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
k_{sks}	0,50	1,00

2.10.2.2. Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

Položaj zgrade u kojoj je smješten procjenjivani stan, jednak je u odnosu na zgrade u kojima se nalaze uspoređivani stanovi, te usvajam da je koeficijent buke:

$$K_b = 0,00$$

2.10.2.3. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Položaj zgrade u kojoj je smješten procjenjivani stan, jednak je u odnosu na zgrade u kojima se nalaze uspoređivani stanovi, te usvajam da je koeficijent zagađenja zraka:

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

$$K_{ukupno} = K_p + K_b + K_{zz} = 0,9952$$

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	12.059,00	16.081,54	12.071,93
Interkvalitativno izjednačena cijena	12.001,12	16.004,35	12.013,98
Razlika (%)	0,00%	0,00%	0,00%
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	12.001,12	16.004,35	12.013,98
Prosječno prilagođena cijena	13.339,82	13.339,82	13.339,82
Apsolutno odstupanje od prosjeka	1.338,70	-2.664,53	1.325,84
Relativno odstupanje od prosjeka	10,04%	19,97%	9,94%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	1.338,70	-2.664,53	1.325,84
Kvadrat odstupanja	1.792.108,77	7.099.737,88	1.757.842,87
Standardno odstupanje	3.263,39		
Dvostruko standardno odstupanje	6.526,77		
Pravilo 2- σ	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

2.12. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine

Da su predmetni apartmani u potpunosti izgrađeni, njihova procijenjena tržišna vrijednost bila bi:

opis	j.mj.	pov.	j.cj.	iznos
(66,00 + 70,00) m2	m2	136,00	13.339,82	1.814.215,52
UKUPNO:			kn	1.814.215,52
05.01.2022. (1,00 € = 7,513562 kn)			€	241.458,78

Budući je zgrada u kojoj su smješteni apartmani, pa tako i sami apartmani, izvedeni do gotovosti kako je to navedeno u ovom elaboratu, u daljnjem tekstu u odnosu na to dajem izračun umanjenja njihove vrijednosti, odnosno njihovu vrijednost u odnosu na zatečeno stanje tijekom očevida, na dan 28. listopada 2021.g.

Prema biltenu IGH Standardna kalkulacija radova u visokogradnji – nadogradnja I (str. 115), jedinična cijena građenja sličnih objekata iznosi 7.758,50 kn/m2 neto korisne površine.

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	44,96
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
	UKUPNO:	51,84

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

$$100,00 - 51,84 = 48,16 \%$$

a što bi bila vrijednost u iznosu:

opis	j.mj.	pov.	j.cj.	%	iznos
(66,00 + 70,00) m2	m2	136,00	7.758,50	0,4817	508.215,89
UKUPNO:			kn		508.215,89
05.01.2022. (1,00 € = 7,513562 kn)			€		67.639,81

Iz navedenog slijedi da bi tržišna vrijednost navedenih apartmana bila:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI DVA APARTMANA u prizemlju zgrade na č.zem. 1301/2 k.o. Seget				
opis	j.mj.	pov.	j.cj.	iznos
(66,00 + 70,00) m2	m2	136,00	13.339,82	1.814.215,52
- vrijednost neizvedenih radova				-508.215,89
UKUPNO:			kn	1.305.999,63
05.01.2022. (1,00 € = 7,513562 kn)			€	173.818,97

Mišljenja sam da bi tržišna vrijednost predmetnih apartmana na dan 05.01.2022.g. razumno predstavljena zaokruženim iznosom od:

1.306.000,00 kn odnosno 173.820,00 €

ili

9.600,00 kn/m2 odnosno 1.280,00 €/m2

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, 05. siječnja 2022.g.

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

suradnik u izradi:
Nikša Šarić ing.građ.
kandidat za stalnog sudskog vještaka

3. PRILOZI:

▪ **Fotografije**

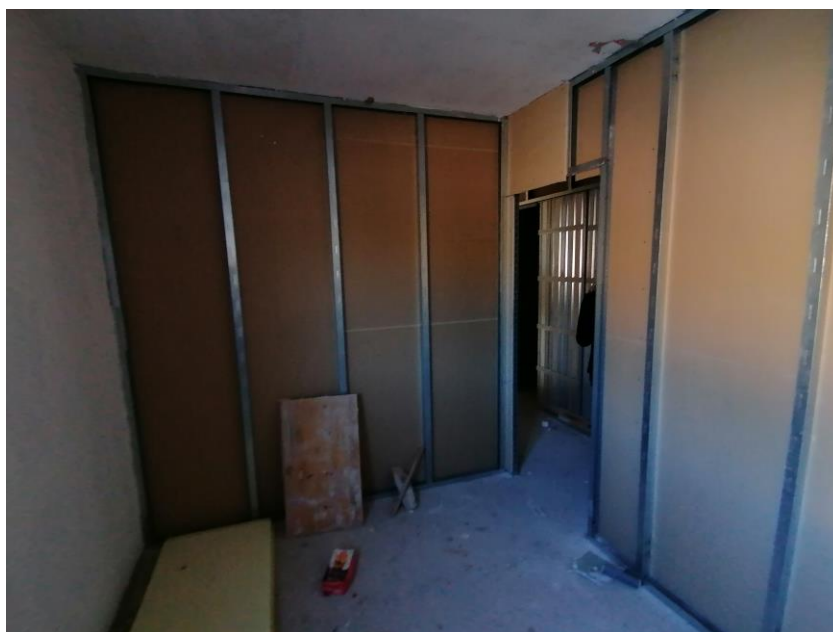












▪ **Izvadak iz ZK**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TROGIR
Stanje na dan: 02.01.2022. 22:47

Katastarska općina: 330680, SEGET

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22004/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4124

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

**Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1301/2	PAŠNJAK			1727	
		UKUPNO:			1727	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1803/3656		
ZEC IVAN, OIB: 71847116734, PUT BRDAKA 11, DIVOJEVIĆI 21204 DUGOPOLJE		
2.1	Zaprimljeno 12.06.2015. broj Z-1561/15 Na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnine od 01. lipnja 2015. g. potvrđenog kod javnog bilježnika u Trogiru, Željeni Biuk pod br. OV-2219/15, predbilježuje se pravo vlasništva za 1803/3656 dijela Zec Ivana, na ime: IMMOBILIARE DEL SOLE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 98199414826, ROOSEWELTOVA 47, 21000 SPLIT	PREDBILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 25.10.2017. g. pod brojem Z-37631/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, predlagatelja Accola d. o. o., Seget Donji, Hrvatskih žrtava 3, zastupano po punomoćniku Tomislavu Krka, odvjetniku u Krka & Krka odvjetničko društvo d. o. o. Split, Starčevićeva 13, radi zabilježbe spora na č. zem. 1301/2 Z. U. 4124 k. o. Seget na temelju rješenja o ovrši na temelju vjerodostojne isprave Ovr-1255/17 od 20. 10. 2017. godine ovrhovoditelja Accolla d. o.o., Seget Donji protiv ovršenika Immobile del sole d. o. o., Split.	na 1 (2.1)
1.3	Zaprimljeno 16.04.2019. g. pod brojem Z-13965/2019 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Na temelju prigovora Accola d. o. o., Seget Donji, Hrv. žrtava 3, zastupano po punomoćniku Tomislavu Krka, odvjetniku u Krka & Krka odvjetničko društvo d. o. o. Split, Starčevićeva 13 zabiljezuje se prigovor protiv rješenja ovog suda Z-37631/17 od 31. siječnja 2019. godine.	na 1 (1.2)
1.7	Zaprimljeno 18.04.2019. g. pod brojem Z-14168/2019 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, Na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel u Trogiru Z-14168/2019 od 05. siječnja 2021. godine zabiljezuje se odbijanje prigovora do pravomoćnog okončanja postupka povodom žalbe.	na 1 (2.1)
2. Suvlasnički dio: 1803/3656		
ZEC ANKA, OIB: 46924133151		

Katastarska općina: 330680, SEGET IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 4124

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 12.06.2015. broj Z-1561/15 Na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnine od 01.lipnja 2015.g.potvrđenog kod javnog bilježnika u Trogiru, Željeni Biuk pod br. OV-2219/15, predbilježu se pravo vlasništva za 1803/3656 dijela Zec Anke, na ime. IMMOBILIARE DEL SOLE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 98199414826, ROOSEWELTOVA 47, 21000 SPLIT	PREDBILJEŽBA
2.2	Zaprimljeno 25.10.2017.g. pod brojem Z-37631/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, predlagatelj Accola d. o. o., Seget Donji, Hrvatskih žrtava 3, zastupano po punomoćniku Tomislavu Krka, odvjetniku u Krka & Krka odvjetničko društvo d. o. o. Split, Starčevićeva 13, radi zabilježbe spora na č. zem. 1301/2 Z. U. 4124 k. o. Seget na temelju rješenja o ovrši na temelju vjerodostojne isprave Ovr-1255/17 od 20. 10. 2017. godine ovrhovoditelja Accolla d. o.o., Seget Donji protiv ovršenika Immobiliare del sole d. o. o., Split.	na 2 (2.1)
2.3	Zaprimljeno 16.04.2019.g. pod brojem Z-13965/2019 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Na temelju prigovora Accola d. o. o., Seget Donji, Hrv. žrtava 3, zastupano po punomoćniku Tomislavu Krka, odvjetniku u Krka & Krka odvjetničko društvo d. o. o. Split, Starčevićeva 13 zabilježu se prigovor protiv rješenja ovog suda Z-37631/17 od 31. siječnja 2019. godine.	na 2 (2.2)
2.6	Zaprimljeno 18.04.2019.g. pod brojem Z-14168/2019 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, Na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel u Trogiru Z-14168/2019 od 05. siječnja 2021. godine zabilježu se odbijanje prigovora do pravomoćnog okončanja postupka povodom žalbe.	na 2 (2.1)
5. Suvlasnički dio: 25/3656		
ZEC IVAN, OIB: 71847116734, PUT BRDAKA 11, DIVOJEVIĆI 21204 DUGOPOLJE		
6. Suvlasnički dio: 25/3656		
ZEC ANKA, OIB: 46924133151, PUT DRAGULINA 62B, 21220 TROGIR		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.01.2022.