

ing ekspert d.o.o.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti
vredbojni ured
Zagreb, Škričeva 39
tel: 01/233 7632
fax: 01/231 6570
ing-ekspert@ing-ekspert.com
www.ing-ekspert.com
OIB: 99144587644



PROCJEMBENI ELABORAT

procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti dvoetažnog stana (dvoetažni stan na prvom katu i prizemlju, neto površine 88,20 m², s lođama površine 14,62 m² i 10,67 m² te pridruženim kućnim vrtom površine 21,79 m²) upisanog u zk.ul.br. 3016, k.o. Bol, 2. suvlasnički dio u idealnom dijelu 35/100 dijela nekretnine na k.č.br. 550/6 k.o. Bol.

INTERNA OZNAKA

58/2017/AM

NEKRETNINA

Dvoetažni stan na prvom katu i prizemlju, neto površine 88,20 m², sa lođama površine 14,62 m² i 10,67 m² te pridruženim kućnim vrtom površine 21,79 m²

NARUČITELJ

Nava banka d.d. u stečaju

DATUM

23.02.2017

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

1.305.833,85 kn

175.515,30 €

Procijenjena tržišna vrijednost je, zbog nemogućnosti pregleda unutrašnjosti nekretnine, izvršena prema podacima upisanim u zemljišnoj knjizi, pod pretpostavkom prosječnog nivoa uređenosti i opremljenosti.

Sadržaj

1 Sažetak.....	3
1.1 Predmet procjene tržišne vrijednosti nekretnine.....	4
1.1.1 Lokacija.....	4
1.1.2 Stanje u katastarskom operatu.....	6
1.1.3 Stanje u zemljišnoj knjizi.....	8
1.2 Neto korisna površina i neto volumen.....	10
1.3 Tehnički opis.....	10
2 Fotodokumentacija.....	12
3 Procjena vrijednosti nekretnine.....	15
3.1 Procjena tržišne vrijednosti stana – Poredbena metoda.....	17
3.1.1 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	20
3.1.2 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	22
3.1.3 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	23
3.1.4 Statistička obrada i izračun.....	24
4 Rekapitulacija.....	26

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti dvoetažnog stana (dvoetažni stan na prvom katu i prizemlju, neto površine 88,20 m ² , sa lođama površine 14,62 m ² i 10,67 m ² te pridruženim kućnim vrtom površine 21,79 m ²) upisanog u zk.ul.br. 3016, k.o. Bol, 2. suvlasnički dio u idealnom dijelu 35/100 dijela nekretnine na k.č.br. 550/6 k.o. Bol.
Naručitelj:	Nava banka d.d. u stečaju
Nekretnina:	Dvoetažni stan na prvom katu i prizemlju, neto površine 88,20 m ² , sa lođama površine 14,62 m ² i 10,67 m ² te pridruženim kućnim vrtom površine 21,79 m ²
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Datum pregleda nekretnine:	21.01.2017.
Dan kakvoće:	23.02.2017.
Dan vrednovanja:	23.02.2017.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlićeva 39, Zagreb

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine: 1.305.833,85 kn ili 175.515,30 €

Procijenjena tržišna vrijednost je, zbog nemogućnosti pregleda unutrašnjosti nekretnine, izvršena prema podacima upisanim u zemljišnoj knjizi, pod pretpostavkom prosječnog nivoa uređenosti i opremljenosti.

U Zagrebu, 23. veljače 2017. godine

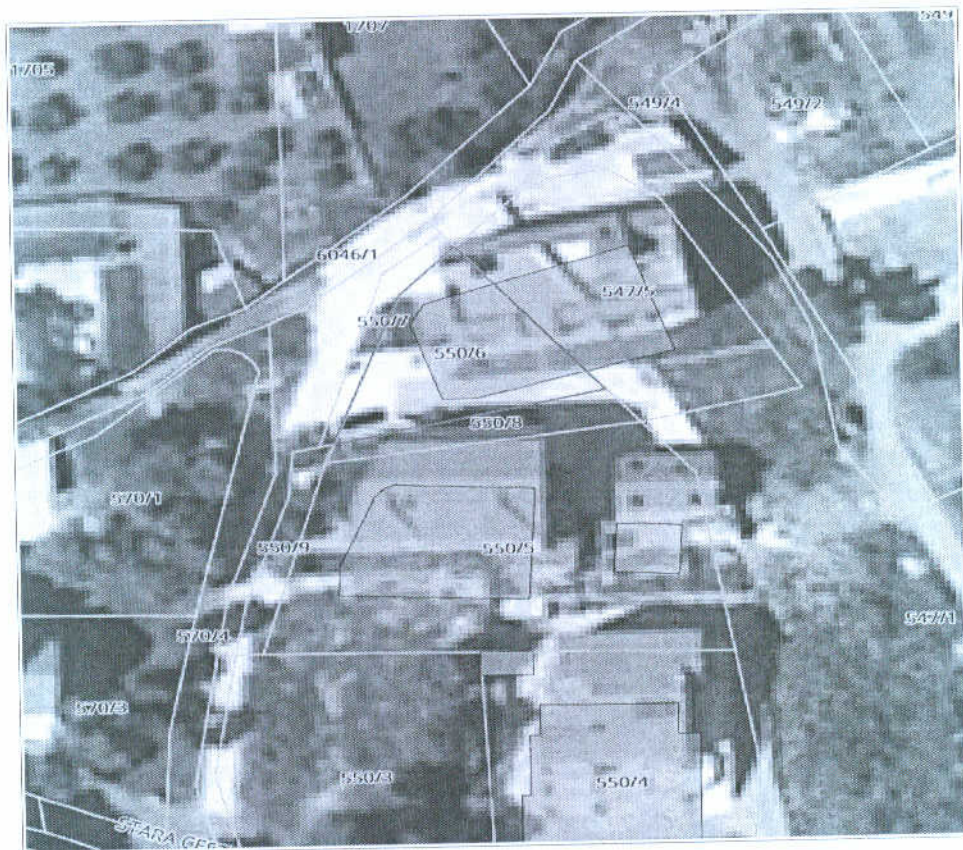
1.1 PREDMET PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1.1.1 LOKACIJA

Nekretnina u naravi predstavlja dvoetažni stan na prvom katu i prizemlju u Bolu na otoku Braču na adresi Stara cesta 10C.



- prikaz lokacije u odnosu na širu okolicu -



– prikaz lokacije u odnosu na užu okolicu –

1.1.2 STANJE U KATASTARKOM OPERATU

Predmetna nekretnina nalazi se u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 550/6 k.o. Bol upisanoj u posjedovni list broj 1276.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SUPETAR

Starije na dan: 21.02.2017. 23:28

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BOL (Mbr. 301558)

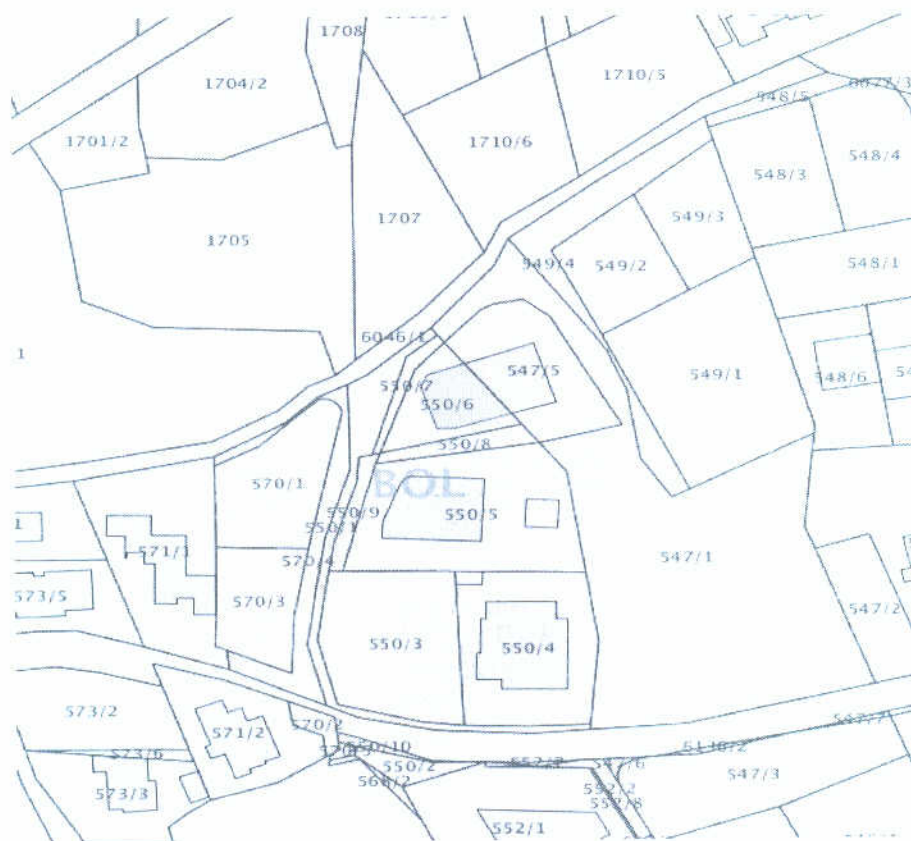
Posjedovni list: 1276

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BIŠKO MARTINA, GRADA CHICAGA 18, ZAGREB (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		550/6	KUPINA	272	15		
			KUĆA, KUPINA	141			
			DVORIŠTE	131			
Ukupna površina katastarskih čestica				272			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



- prikaz katastarskog plana za k.č.br. 550/6 k.o. Bol -

1.1.3 STANJE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI

Nekretnina je upisana u zemljišno knjižni odjel Supetar zk.ul.br. 3016 k.o. Bol, 2. suvlasnički dio u idealnom dijelu 35/100 dijela nekretnine.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLICA HRVATSKA
 Općinski sud u Splitu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
 Stanje na dan: 21.02.2017. 23:28

Verifikiram ZK uložak
 Broj ZK uložka: 3016

Katastarska općina: 301558, BOL

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5281/2015
 Aktivne pločbe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čkv	m ²	
1.	550/6	KUĆA, DVOR			272	Prepis iz snimka 2035
		KUĆA			141	
		DVOR			131	
		UKUPNO:			272	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Pred 14. veljače 2007. Z-317/07 Zabilježba da je uvrštenje novonastale "kuće" nastale na čest. zem. 550/6 izvršeno bez priložene uporabne dokumentacije odredbi čl. 141. Zakona o gradnji N.N. 175/03	PREPIS IZ ZK UL. 2035 K.O. BOL. Z. 1421/08

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 35/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1. s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na posebnom dijelu zgrade: dvosložni stan na prvom katu i prizemlju, neto površine 38,20 m ² , u grafičkom prilogu označen plavom bojom i oznakom "S2", sa sporednim dijelovima - pridružena loda površine 14,62 m ² , označena plavom bojom i oznakom "L2", pridružena loda površine 10,67 m ² označena plavom bojom i oznakom "L4", i pridruženi kućni vrt na dijelu čestice površine 21,79 m ² , označen plavom bojom i oznakom "KV1", kao sporedni dijelovi neraskidivo vezani za ovaj dio; NABA BANKA D.D., OIB: 07492912398, ZAGREB, TRATINSKA 27	
6.1	Zaprimljeno 17.05.2011. broj Z-1682/11 Zabilježba da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja tražbine u iznosu od EUR 350.000,00 (tristopedesettisuća eura) u protuvrijednost kupa po srednjem tečaju vazeće tečajne liste Hrvatske narodne banke na dan izvršenja svakog pojedinog posla, uvećano za ugovorne i zakonske zetezne kamate te troškove, uključujući i troškove prinudne naplate, za imena EKO VELEBIT D.O.O., OIB: 56034556027, LOVINAC, ŠTIKADA, CENTAR 82	
7.1	Pred 12. travnja 2007. Z-950/07 Temeljem Rješenja ovog suda posl. br. Z-950/07 od 28.08.2007. god. zabilježuje se odbijanje prijedloga Stjepana Mikulica iz Goteborgea radi zabilježbe postojanja predgovora o kupoprodaji stana na čest. zem. 550/6	

Zemljišnoknjižni izvadak (daran i izvješće izrade)

21.02.2017. 15:17:47

Svečanost

Katastarska općina: 301558, BOL

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Venčurani ZK uložak
Broj ZK uložka: 3016

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
91	Zaprimljeno 01.12.2015. broj Z-3281/15 Temeljem Rješenja ovog suda od dana 11. prosinca 2015. godine zabilježuje se odobranje provedbe Rješenja Financijske agencije, Regionalni centar Zagreb, Nagodbeno rješenje HR/01. od dana 27. studenog 2015. godine, Klasa: UP-I/110/07/15-01/8021, Ur.br. 04-06-15-8021-20, radi zabilježbe otvaranja postupka predstavljanja nagodbe nad dužnikom MAUN d.o.o., Sešvete, Livadariki put 21, OIB 37635871067, na 2. etaži.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.02.2017.

1.2 NETO KORISNA POVRŠINA I NETO VOLUMEN

PROSTORIJA	POVRŠINA (m ²)	KOEF.	NKP (m ²)	VISINA (m')	K _B	BV (m ³)
Dvoetažni stan na prvom katu i prizemlju	88,20	1,00	88,20	3,00	1,00	264,60
Lođa 1	14,62	0,75	10,97	1,00	0,75	8,22
Lođa 2	10,67	0,75	8,00	1,00	0,75	6,00
Kućni vrt	21,79	0,10	2,18	1,00	0,75	1,63
Ukupno:	135,28		109,35			280,46

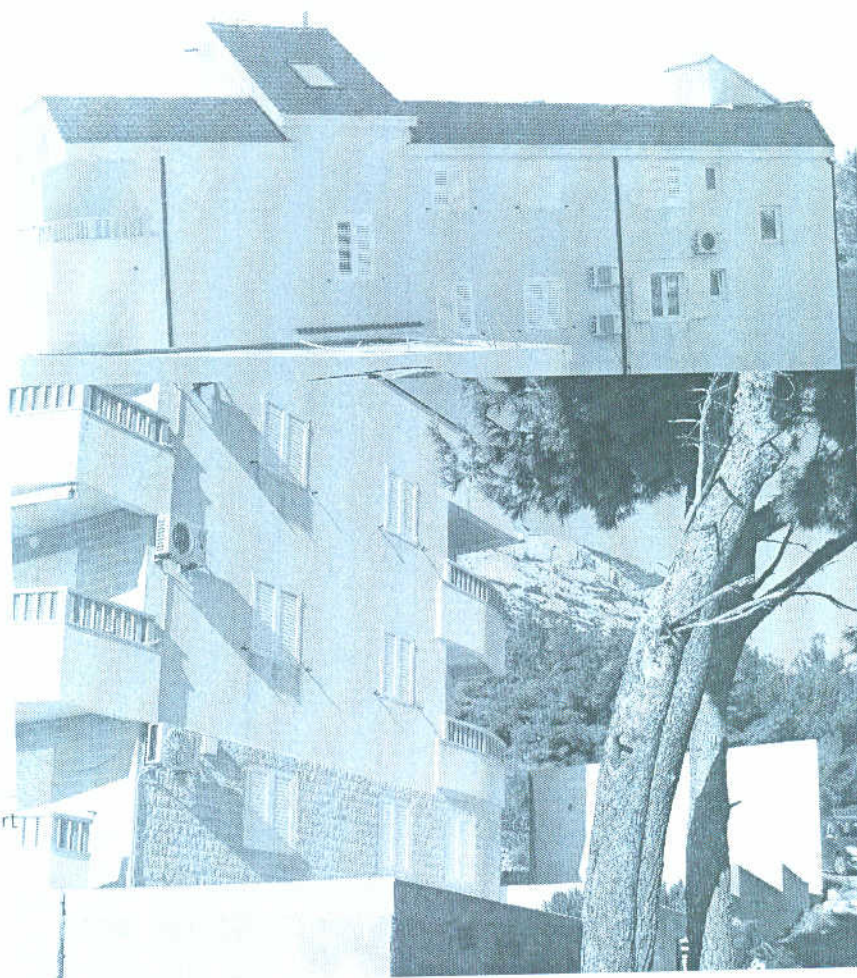
1.3 TEHNIČKI OPIS

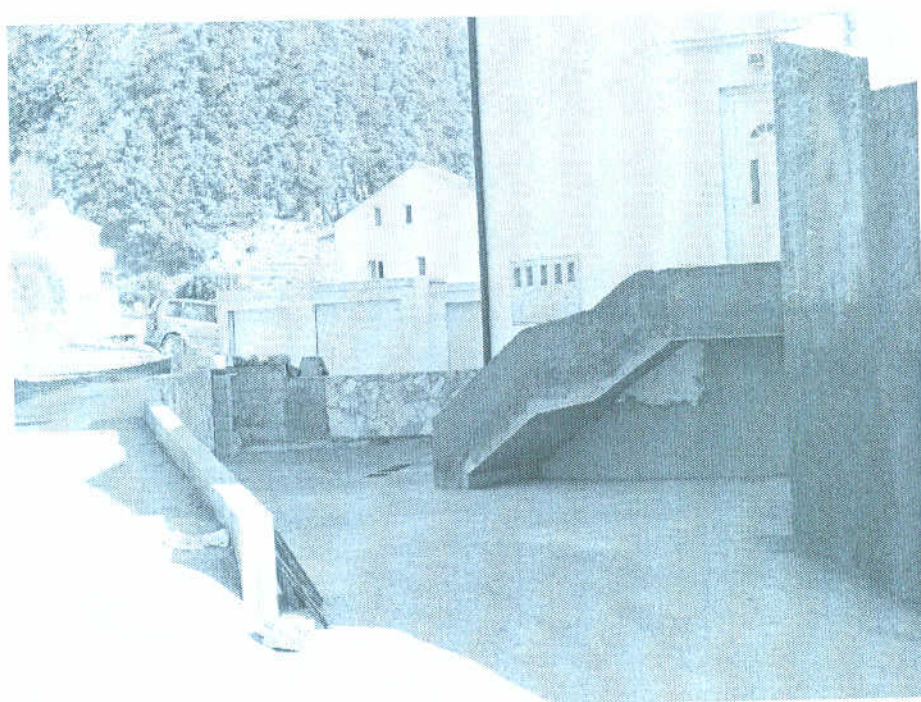
LOKACIJA	Stara cesta 10C, Bol
TIP GRAĐEVINE	Stambena zgrada
GODINA GRADNJE	-
BROJ ETAŽA	Višeetažna
INFRASTRUKTURA	Uređena
PROČELJE	Uređeno
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Izvedeni
NOSIVA KONSTRUKCIJA	AB i zidana
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani, oličeni
PODNA OBLOGA	Keramičke pločice, parket
PROZORI	PVC
VRATA	PVC
INSTALACIJE VODE	Izvedena sa priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena sa priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena sa priključkom na mrežu
INSTALACIJA PLINA	-
GRIJANJE	Lokalno
SPECIFIČNOSTI	Zgrada u kojoj se nalazi stan je građena materijalima dobre kvalitete. Uređenost i opremljenost stana je nepoznata jer nije

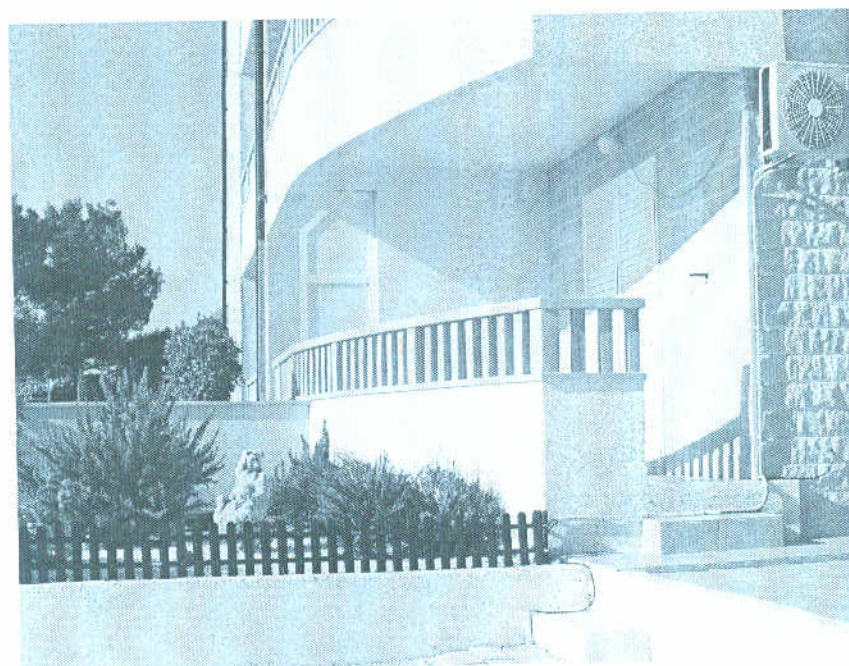
	bio omogućen pristup unutarnjim prostorijama stana. Zgrada je dobro prometno povezana. Okolne građevine su sličnog karaktera. Stanu pripadaju dvije lođe i vrt. Procijenjena tržišna vrijednost je, zbog nemogućnosti pregleda unutrašnjosti nekretnine, izvršena prema podacima upisanim u zemljišnoj knjizi, pod pretpostavkom prosječnog nivoa uredenosti i opremljenosti.
--	---

2 FOTODOKUMENTACIJA

Iz fotodokumentacije je razvidno vanjsko stanje građevine. Zabilježene fotografije su sa uviđaja na k.č.br. 550/6 k.o. Bol, adresa Nova Cesta 10C.







3 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji priležućoj spisu i podacima prikupljenim na uviđaju. 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 za lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora
Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
Zakon o zemljišnim knjigama
Zakon o komunalnom gospodarstvu
Zakon o prostornom uređenju i gradnji
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada
Uredba o visini vodnoga doprinosa
Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
Važeći građevinski normativi i propisi u RH
Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji
FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata

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.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

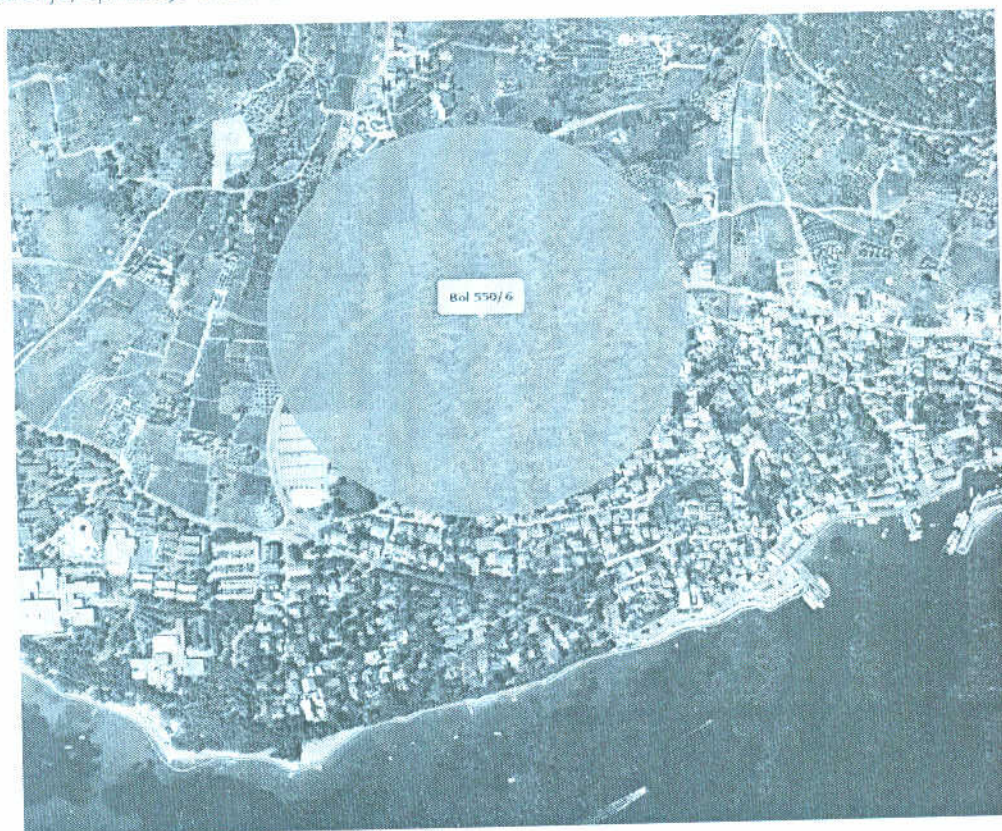
Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjemenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama sa web servisa e-Nekretnine, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

3.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA – POREDBENA METODA

2.2.1. ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine.



ID nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

1.	2791941	7.	3310809
2.	2810311	8.	3313119
3.	2905269	9.	3378739
4.	3041871	10.	3431160
5.	3074978	11.	3472382
6.	3191419	12.	3498435

13.	3430580	18.	3516369
14.	3471457	19.	3514222
15.	3500773	20.	3509160
16.	3480100	21.	3511660
17.	3465480	22.	

3.1.1 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tablici prikazane su nekretnine koje su prema svojim bitnim obilježjima usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojem 4, 5, 6, 12, 17, 13 i 19 su isključene iz daljnjeg proračuna jer cijena višestruko odstupa od prosjeka. Nekretnine pod rednim brojevima 2, 11, 16 i 18 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog niže površine stana s obzirom na predmetnu nekretninu. Nekretnine pod rednim brojem 20, 21 i 15 su isključene iz daljnjeg proračuna jer su prodane unutar zadnjeg kvartala u 2016. godini za kojeg još ne postoje indeksi cijena nekretnina za datum procjene. Navedene nekretnine označene su crvenom bojom.

R. BR.	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	KATASTARSKA OPĆINA	KATASTARSKA ČESTICA	VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA [kn]	POVRŠINA STANA (m ²)	CIJENA (kn/m ²)
1.	Splitško-dalmatinska	Bol	Bol	579/3	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	18.4.2013	1.293.198,16	90,26	14.327,48
2.	Splitško-dalmatinska	Bol	Bol	429/3	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	7.11.2015	544.052,74	75,02	7.253,82
3.	Splitško-dalmatinska	Bol	Bol	253/2	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	24.10.2016	322.704,13	79,57	4.055,34
4.	Splitško-dalmatinska	Bol	Bol	200/12	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	27.9.2014	610.547,40	54,18	11.270,74
5.	Splitško-dalmatinska	Bol	Bol	1/7	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	11.5.2015	530.326,65	53,48	9.916,35
6.	Splitško-dalmatinska	Bol	Bol	2172/10	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	27.11.2015	808.554,73	77,89	10.380,85
7.	Splitško-dalmatinska	Bol	Bol	553/3	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	4.12.2015	656.227,81	56,96	11.520,85
8.	Splitško-dalmatinska	Bol	Bol	579/6	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	30.3.2016	639.923,43	57,21	11.185,52
9.	Splitško-dalmatinska	Bol	Bol	579/4	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	25.5.2016	937.500,00	79,00	11.867,09
10.	Splitško-dalmatinska	Bol	Bol	585/1	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	11.6.2016	828.029,07	59,71	13.867,51
11.	Splitško-dalmatinska	Bol	Bol	579/3	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	27.11.2015	21.404,52	2,40	8.939,38
12.	Splitško-dalmatinska	Bol	Bol	300/13	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	30.3.2016	12.000,00	1,52	7.894,74

3.1.2 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od strane Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR.	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	KATASTRSKA OPĆINA	KATASTRSKA ČESTICA	VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA [kn]	POVRŠINA STANA (m ²)	CIJENA (kn/m ²)	INDEKS CIJENA NEKRETNOSTI (na datum kupoprodaje)	INDEKS CIJENA NEKRETNOSTI (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA
1.	Špilsko-dalmatinska	Bol	Bol	579/3	ST – stan / apartman	KP – kupoprodaja	18.4.2013.	1.293.198,16	90,26	14.327,48	93,06	93,06	13.858,38
3	Špilsko-dalmatinska	Bol	Bol	1/7	ST – stan / apartman	KP – kupoprodaja	11.5.2015.	530.326,65	53,48	9.916,35	90,02	93,06	10.251,23
9	Špilsko-dalmatinska	Bol	Bol	2172/10	ST – stan / apartman	KP – kupoprodaja	27.11.2015.	808.564,73	77,89	10.380,85	91,88	93,06	10.514,17
7	Špilsko-dalmatinska	Bol	Bol	553/3	ST – stan / apartman	KP – kupoprodaja	4.12.2015.	656.227,81	56,96	11.520,85	91,88	93,06	11.668,81
8	Špilsko-dalmatinska	Bol	Bol	579/6	ST – stan / apartman	KP – kupoprodaja	30.3.2016.	639.923,42	57,21	11.185,52	93,03	93,06	11.189,12
14.	Špilsko-dalmatinska	Bol	Bol	579/4	ST – stan / apartman	KP – kupoprodaja	25.5.2016.	937.500,00	79,00	11.867,09	91,71	93,06	12.041,78
10.	Špilsko-dalmatinska	Bol	Bol	585/1	ST – stan / apartman	KP – kupoprodaja	11.6.2016.	828.029,07	59,71	13.867,51	91,71	93,06	14.071,64

3.1.3 ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Vidljivo je da nema odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$.

R. BR.	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	KATASTARS KA OPĆINA	KATASTARS KA ČESTICA	VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA [kn]	POVRŠINA STANA (m ²)	CIJENA (kn/m ²)	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
1.	Špiltsko-dalmatinska	Bol	Bol	579/3	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	18.4.2013.	1.293.198,16	90,26	14.327,48	13.858,38	16,05
3.	Špiltsko-dalmatinska	Bol	Bol	1/7	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	11.5.2015.	530.336,65	53,48	9.916,35	10.251,23	-14,16
9.	Špiltsko-dalmatinska	Bol	Bol	2172/10	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	27.11.2015.	808.564,73	77,89	10.380,85	10.514,17	-11,96
7.	Špiltsko-dalmatinska	Bol	Bol	553/3	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	4.12.2015.	656.227,81	56,96	11.520,85	11.668,81	-2,29
8.	Špiltsko-dalmatinska	Bol	Bol	579/6	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	30.3.2016.	639.923,43	57,21	11.185,52	11.189,12	-6,31
14.	Špiltsko-dalmatinska	Bol	Bol	579/4	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	25.5.2016.	937.500,00	79,00	11.867,09	12.041,78	0,83
10.	Špiltsko-dalmatinska	Bol	Bol	585/1	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	11.6.2016.	828.029,07	59,71	13.867,51	14.071,64	17,83
PROSJEK:											11.942,16	

Procjena vrijednosti nekretnine

3.1.4 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog izjednačavanja te isključivanja neuobičajenih okolnosti, a sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR.	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	KATASTRARSKA OPĆINA	KATASTRARSKA ČESTICA	VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA [kn]	POVRŠINA STANA (m ²)	CIJENA (kn/m ²)	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA
1.	Spitzsko-dalmatinska	Bol	Bol	579/3	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	18.4.2013.	1.293.198,16	90,16	14.327,48	13.858,38
3.	Spitzsko-dalmatinska	Bol	Bol	1/7	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	11.5.2015.	530.326,65	53,48	9.916,35	10.251,23
9.	Spitzsko-dalmatinska	Bol	Bol	2172/10	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	27.11.2015.	808.564,73	77,89	10.380,85	10.514,17
7.	Spitzsko-dalmatinska	Bol	Bol	553/3	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	4.12.2016.	656.227,81	56,96	11.520,85	11.668,81
8.	Spitzsko-dalmatinska	Bol	Bol	579/6	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	30.3.2016.	639.922,43	57,21	11.185,52	11.189,12
14.	Spitzsko-dalmatinska	Bol	Bol	579/4	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	25.3.2016.	937.500,00	79,00	11.867,09	12.041,78
10.	Spitzsko-dalmatinska	Bol	Bol	585/1	ST – stan / apartman	KP - kupoprodaja	11.6.2016.	828.029,07	59,71	13.867,51	14.071,64
										PROSJEK:	11.942,16

Procijenjena vrijednost nekretnine je **11.942,16 kn/m²**.

Procjena se radi na temelju površine stana od 88,20 m² s pridruženim lodama površine od 14,62 m² i 10,67 m² te s pridruženim kućnim vrtom 21,79 m² upisane u z.k.ul.br. 3016 k.o. Bol, 2. suvlasnički dio u idealnom dijelu 35/100 dijela nekretnine na k.č.br. 550/6 k.o. Bol

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (kn/m ²)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)
Dvoetažni stan na prvom katu i prizemlju, neto površine 88,20 m ² , sa lodama površine 14,62 m ² i 10,67 m ² te pridruženim kućnim vrtom površine 21,79 m ²	109,35	11.942,16	1.305.833,85	175.515,30

Tečaj 1 € = 7,44 kn

4 REKAPITULACIJA

Procjena tržišne 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.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjemenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području pribavljeni su sa web servisa e-Nekretnine.

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (kn/m ²)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)
Dvoetažni stan na prvom katu i prizemlju, neto površine 88,20 m ² , sa lođama površine 14,62 m ² i 10,67 m ² te pridruženim kućnim vrtom površine 21,79 m ²	109,35	11.942,16	1.305.833,85	175.515,30

Tečaj 1 € = 7,44 kn

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

Procijenjena tržišna vrijednost je, zbog nemogućnosti pregleda unutrašnjosti nekretnine, izvršena prema podacima upisanim u zemljišnoj knjizi, pod pretpostavkom prosječnog nivoa uređenosti i opremljenosti.

U Zagrebu, 23. veljače 2017. godine.