

NARUČITELJ:	Žukova Dalmacija d.o.o. u stečaju, OIB: 72522681638 Ozaljska 136, Zagreb
VLASNIK:	Žukova Dalmacija d.o.o. u stečaju, OIB: 72522681638 Šetalište kralja Petra Krešimira IV 141A, Orebić
SVRHA:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina
NEKRETNINA:	Građevinsko zemljište i tri zgrade
LOKACIJA:	Blato, Korčula k.č.br. 18422/24, 4435 ZGR i 4437 ZGR, k.o. Blato
OZNAKA ELABORATA:	PVN-19-73
MJESTO I DATUM:	Blato, studeni 2019. godine

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (PROCJEMBENI ELABORAT)

UKUPNA PROCJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINA (HRK):

576.000,00 kuna (slovima: PetstoSedamdesetŠestTisućaKuna)

PROCJENITELJ:

DIREKTOR:

1. OPĆI DIO

1.1. SADRŽAJ

1. OPĆI DIO	2
1.1. SADRŽAJ	2
1.2. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA	3
1.3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	4
1.4. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	5
1.5. PRAVILNICI, ZAKONI I KORIŠTENA LITERATURA	5
1.6. KOPIJE KATASTARSKOG PLANA	6
1.7. IZVATCI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	8
1.8. POSJEDOVNI LISTOVI	9
2. TEHNIČKI DIO	10
2.1. OPIS I OSNOVNI PODACI	10
2.2. ZADATAK I SVRHA	11
2.3. OSNOVICA	11
2.4. METODA I POSTUPAK	11
2.5. PODACI	11
2.6. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE	13
2.7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	14
2.8. ZAKLJUČAK	28
3. FOTODOKUMENTACIJA	29

1.2. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

[illegible]

REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU		REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU																												
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA		IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA																												
SUDJETI OFICIA		SUDJETI OFICIA																												
PRIMETI POSLOVANJA:		FINANCIJSKA IZJEŠKA:																												
Očica, fotokopirajuće izd. izdavačima, redateljima Ltd.		Predano God. Za razdoblje Vrata izvještaja su 22.06.17 2016 01.01.16 - 31.12.16 GFI-POD izvještaj																												
OSNOVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:		Uputa u glavnu knjigu proveo st:																												
1 TRIBOR STEFIC, OIB: 3350810441 Osijek, Đurđička 2/C - član društva		<table border="1"> <thead> <tr> <th>RZO</th> <th>Datum</th> <th>Naziv voda</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0001</td> <td>2017-13/1717-4</td> <td>24.04.2013 Trgovачki sud u Osijeku</td> </tr> <tr> <td>0002</td> <td>2017-16/2522-4</td> <td>01.06.2016 Trgovачki sud u Osijeku</td> </tr> <tr> <td>0003</td> <td>2017-16/2522-4</td> <td>13.04.2016 Trgovачki sud u Osijeku</td> </tr> <tr> <td>0004</td> <td>2017-16/4235-2</td> <td>22.09.2016 Trgovачki sud u Osijeku</td> </tr> <tr> <td>eu</td> <td>/</td> <td>27.06.2016 elektronički upis</td> </tr> <tr> <td>eu</td> <td>/</td> <td>30.06.2016 elektronički upis</td> </tr> <tr> <td>eu</td> <td>/</td> <td>30.06.2016 elektronički upis</td> </tr> <tr> <td>eu</td> <td>/</td> <td>30.06.2017 elektronički upis</td> </tr> </tbody> </table>		RZO	Datum	Naziv voda	0001	2017-13/1717-4	24.04.2013 Trgovачki sud u Osijeku	0002	2017-16/2522-4	01.06.2016 Trgovачki sud u Osijeku	0003	2017-16/2522-4	13.04.2016 Trgovачki sud u Osijeku	0004	2017-16/4235-2	22.09.2016 Trgovачki sud u Osijeku	eu	/	27.06.2016 elektronički upis	eu	/	30.06.2016 elektronički upis	eu	/	30.06.2016 elektronički upis	eu	/	30.06.2017 elektronički upis
RZO	Datum	Naziv voda																												
0001	2017-13/1717-4	24.04.2013 Trgovачki sud u Osijeku																												
0002	2017-16/2522-4	01.06.2016 Trgovачki sud u Osijeku																												
0003	2017-16/2522-4	13.04.2016 Trgovачki sud u Osijeku																												
0004	2017-16/4235-2	22.09.2016 Trgovачki sud u Osijeku																												
eu	/	27.06.2016 elektronički upis																												
eu	/	30.06.2016 elektronički upis																												
eu	/	30.06.2016 elektronički upis																												
eu	/	30.06.2017 elektronički upis																												
OSIBE OVLAŠTENE ZA PASTUPANJE:		U Osijeku, 01. ožujka 2018.																												
4 TRIBOR STEFIC, OIB: 3350810441 Osijek, Đurđička 2/C - član uprave - direktor - zastupa samostalno i neograničeno - imenovan odlukom člana društva s danom 16.08.2016.g.		Ovlašćena osoba																												
2 BURICA STANTIĆ, OIB: 34567561674 Osijek, Staraka 18/a - prokurist - imenovan odlukom članova društva s danom 23.03.2016.g.																														
4 BURICA STANTIĆ, OIB: 3250810441 Osijek, Đurđička 2/C - član uprave - direktor - zastupa samostalno i neograničeno - imenovan odlukom člana društva s danom 16.08.2016.g.																														
4 BURICA STANTIĆ, OIB: 34567561674 Osijek, Vukovarska 124 - prokurist - imenovan odlukom člana društva s danom 16.08.2016.g.																														
TEMELJNI KAPITAL: 2 20.000,00 kuna		OVALI IZVADAK VJERAN JE IZVORNOM BROJUPISANAKA POD KOJIM JE IZVAĐEN IZVAN RISA 01-03-2018 TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU Osijek Ovlašćena osoba (potpis)																												
FRANCI OMOŠI: Osnovački akt:																														
1 Društveni ugovor jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću koje ima od tri člana od 23.04.2013.g. 2 Imenovanje upravnika, koji su sklopili članovi društva 23.03.2016.g., stupanje na snagu kojeg prethodni vrijedi do 23.03.2016.g., stupanje na snagu kojeg prethodni vrijedi do 23.03.2016.g.																														
Promjena temeljnog kapitala: 2 Temeljni kapital povećava se za iznos 10,00 kn za iznos 29.990,00 kn na iznos 39.990,00 kn uslovljena u novcu, a ostvaren je na 100 posto iznosa 29.990,00 kn iznosa izjednačava 200,00 kn																														
0004, 2018-03-01 11:54:33 Stranica: 3 od 4		0004, 2018-03-01 11:54:33 Stranica: 4 od 4																												

1.3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDsjedNIKA

Broj: 4-Su-577/2016-4.
Osijek, 9. studenoga 2016.

Županijski sud u Osijeku po predsjedniku suda Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15. i 82/15) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15. i 29/16), a povodom zahtjeva Tihomira Štefića iz Osijeka, Delnička 2c, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

Mr. sc. TIHOMIR ŠTEFIĆ, mag. ing. aedif. iz Osijeka, Delnička 2c, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom 22. studenoga 2016. godine.

Obrazloženje

Tihomir Štefić iz Osijeka, Delnička 2c, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 21. studenoga 2016. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-103/12-10. od 22. studenoga 2012. godine.

S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je predsjednik Županijskog suda u Osijeku temeljem odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13. i 110/15) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

DOSTAVITI:

1. Tihomir Štefić
Osijek, Delnička 2c
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva



PREDsjedNIK SUDA
Anto Rašić, v.r.

Za točnost otpavka
Anda Gotal

1.4. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina izjavljujem kako sam ovu procjenu izradio nepristrano i neovisno.

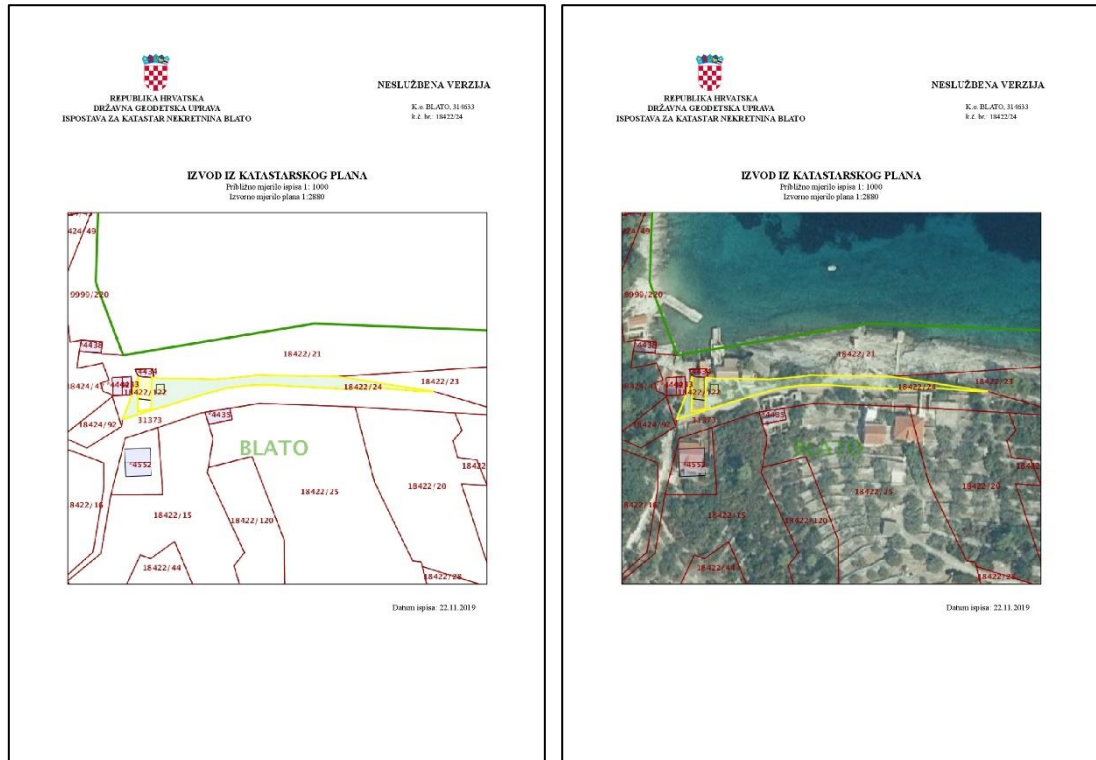
Blato, studeni 2019. godine

Procjenitelj: mr.sc. Tihomir Štefić mag.ing.aedif.

1.5. PRAVILNICI, ZAKONI I KORIŠTENA LITERATURA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18)
- 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 građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Vežeći građevinski normativi i propisi u R.H.
- Prostorni planovi svih razreda na lokaciji predmetne nekretnine
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja, (NN 01/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19)
- HRN U.C2.100 standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada -- Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku (zaključno s Q2 2019)

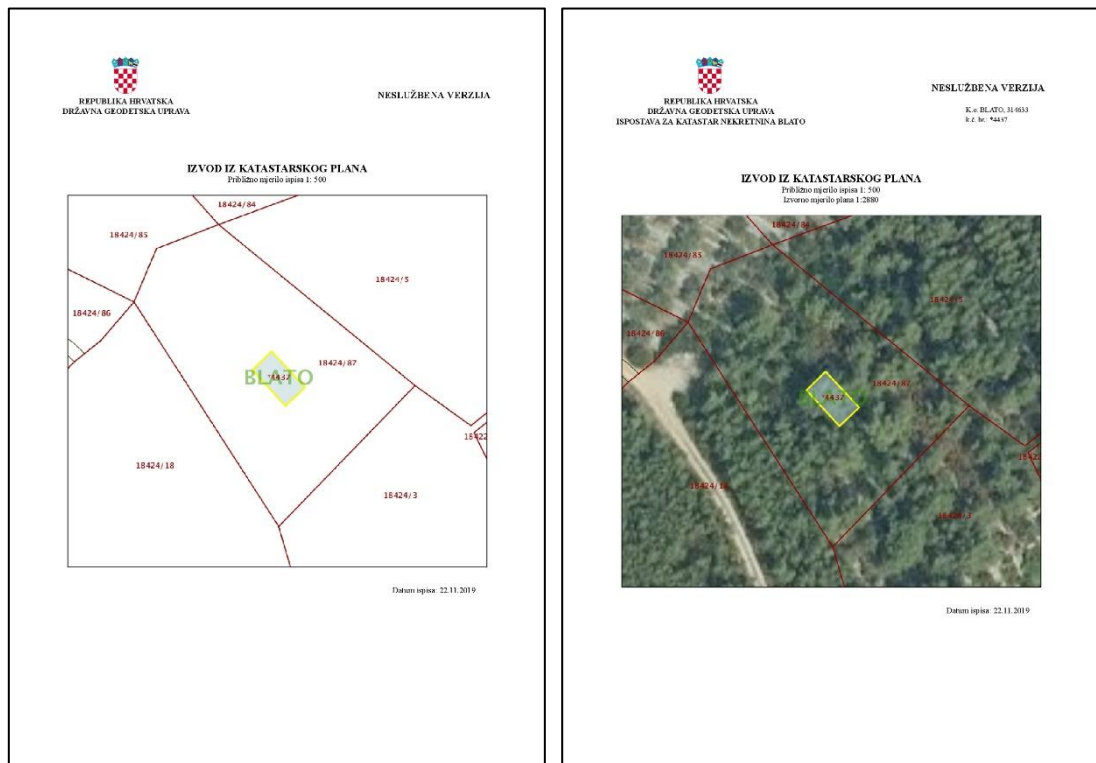
1.6. KOPIJE KATASTARSKOG PLANA



Digitalna kopija katastarskog plana s i bez prikaza ortofoto snimke za k.č.br. 18422/24



Digitalna kopija katastarskog plana s i bez prikaza ortofoto snimke za k.č.br. 4435 ZGR



Digitalna kopija katastarskog plana s i bez prikaza ortofoto snimke za k.č.br. 4437 ZGR

1.7. IZVATCI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BLATO
Stanje na dan: 21.11.2019. 23:57
Katastarska općina: 314633, BLATO
Broj zadužeg docenika: Z-1292/2018
Aktivne planove: Z-9152/2019

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 5394

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. jedinice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	thv	m2	
1.	18422/24	POMOĆNA ZGRADA I PAŠNJAK, ŽUKOVA PAŠNJAK POMOĆNA ZGRADA, Blato, ŽUKOVA			598 586 12	
UKUPNO:					598	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 13.11.2018.g. pod brojem Z-1292/2018 3.1 ZAHVJEŽBA, Na temelju čl. 149 st. 1 Zakona o gradnji (N.N. 15/13, 2017.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine u katastru nije priložena Uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Sustavnički dio: 1/3 ŽUKOVA DALMACIJA D.O.O., MB: 9001488, OREBIĆ, KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV 141/A.	
3.	Sustavnički dio: 1/3 VLATKO VINKO, OIB: 36329568384, 85. ULICA 35, 20271, BLATO	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.11.2019.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izdavanja) 22.11.2019. 06:17:56 Stranica: 1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BLATO
Stanje na dan: 21.11.2019. 23:57
Katastarska općina: 314633, BLATO
Broj zadužeg docenika: Z-5412/2018
Aktivne planove: Z-9152/2019

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 6751

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. jedinice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	thv	m2	
1.	4435 ZGR	KUĆA HRASTOVICA			78	(Pripis iz uložka 438)
UKUPNO:					78	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.	Sustavnički dio: 1/3 STARČEVIĆ IVICA ROD. ŠEPAROVIC, OIB: 9654461440, ZAGREB, LADUČKA 25.	
12.	Sustavnički dio: 2/3 ŽUKOVA DALMACIJA D.O.O., OIB: 72522681638, ŠET. K.R.P. KREŠIMIRA IV 141A, 20250 OREBIĆ	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.11.2019.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izdavanja) 22.11.2019. 06:19:42 Stranica: 1

Digitalni izvadak iz zemljišne knjige za k.č.br. 18422/24 i 4435 ZGR

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BLATO
Stanje na dan: 21.11.2019. 23:57
Katastarska općina: 314633, BLATO
Broj zadužeg docenika: Z-5412/2018
Aktivne planove: Z-9152/2019

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4856

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. jedinice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	thv	m2	
1.	4437 ZGR	ZGRADA HRASTOVICA			50	
2.	18422/24	NUJVA HRASTOVICA			1233	
3.	18422/35	NUJVA HRASTOVICA			70	
4.	18424/3	NUJVA HRASTOVICA			2678	
5.	18424/5	NUJVA HRASTOVICA			6481	
6.	18424/18	ŠUMA HRASTOVICA			7009	
7.	18424/97	VINOGRAD HRASTOVICA			2678	
8.	18424/93	PAŠNJAK HRASTOVICA			210	
9.	18424/96	ŠUMA HRASTOVICA			1726	
UKUPNO:					21565	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlastnički dio: 1/3 ŽUKOVA DALMACIJA D.O.O., OIB: 72522681638, ŠET. K.R.P. KREŠIMIRA IV 141A, 20250 OREBIĆ	

C
Teretovnica


Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.11.2019.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izdavanja) 22.11.2019. 06:19:48 Stranica: 1

Digitalni izvadak iz zemljišne knjige za k.č.br. 4437 ZGR

1.8. POSJEDOVNI LISTOVI

**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETIČKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BLATO

Stanje na dan: 21.11.2019. 23:57

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA


Katastarska općina: BLATO (Mbr. 314633) Posjedovni list: 5640

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili nadiv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/12	ŽUKOVA DALMACIJA D.O.O., KRALJA PETRA KRŠIMIRA IV 141A, OREBIĆ (VLASNIK)	
1/12	VLATKO BUČIĆ VINKO, PETAR, R. VLATKO, 85. UL., BLATO (VLASNIK)	36329568384

Podaci o katastarskim česticama

Zap.	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nalaz uporabe katastarske čestice/Nalaz uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
		18422/24	ŽUKOVA	598	24		
			POSREDOVA ZGRADA	12			
			PAŠNJAK	585			
			Ukupna površina katastarskih čestica	598			

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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETIČKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BLATO

Stanje na dan: 21.11.2019. 23:57

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BLATO (Mbr. 314633) Posjedovni list: 6398


Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili nadiv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/3	STARČEVIĆ IVICA ROD. ŠEPAKOVIC, ZAGREB, LADUČKA 23. (VLASNIK)	96544461440
2/3	ŽUKOVA DALMACIJA D.O.O., ŠET KR.F. KRŠIMIRA IV 141A, 20250 OREBIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	72522681638

Podaci o katastarskim česticama

Zap.	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nalaz uporabe katastarske čestice/Nalaz uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
*		4435	ŽUKOVA	78	40		
			NEPLODNO	78			
			Ukupna površina katastarskih čestica	78			

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

Digitalni posjedovni list za k.č.br. 18422/24 i 4435 ZGR (*4435)

**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETIČKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BLATO

Stanje na dan: 21.11.2019. 23:57

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BLATO (Mbr. 314633) Posjedovni list: 5316

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili nadiv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŽUKOVA DALMACIJA D.O.O., ŠET KR.F. KRŠIMIRA IV 141A, 20250 OREBIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	72522681638

Podaci o katastarskim česticama

Zap.	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nalaz uporabe katastarske čestice/Nalaz uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
*		4437	ŽUKOVA	88	40		
			NEPLODNO	89			
		18422/34	ŽUKOVA	1233	24		
			PAŠNJAK	1233			
		18422/35	ŽUKOVA	70	24		
			PAŠNJAK	70			
		18424/3	ŽUKOVA	2678	24		
			PAŠNJAK	1678			
			VOČNJAK	1000			
		18424/5	ŽUKOVA	6451	24		
			SUMA	3240			
			PAŠNJAK	3241			
		18424/18	ŽUKOVA	7009	24		
			VOČNJAK	500			
			PAŠNJAK	6509			
		18424/97	ŽUKOVA	2078	21		
			SUMA	1039			
			PAŠNJAK	1039			
		18424/93	ŽUKOVA	210	24		
			PAŠNJAK	210			
		18424/96	ŽUKOVA	1726	24		
			SUMA	1726			
			Ukupna površina katastarskih čestica	21565			

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

Digitalni posjedovni list za k.č.br. 4437 ZGR (*4437)

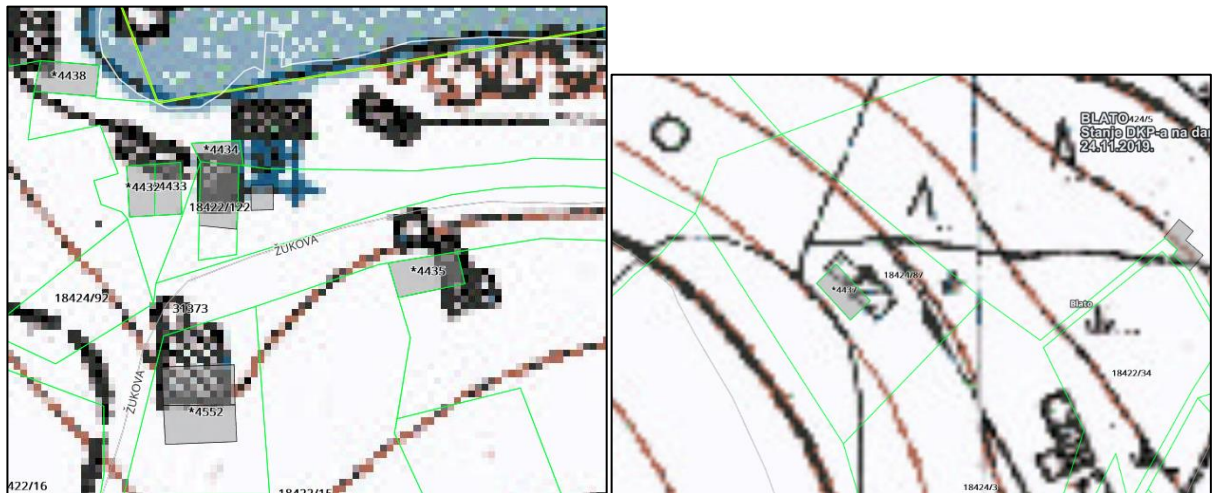
2. TEHNIČKI DIO

2.1. OPIS I OSNOVNI PODACI

Elaborat je izrađen u svrhu procjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina. Podaci o nekretninama vidljivi su iz dokumenata koji su dio elaborata.

Nekretnine predstavljaju jednu česticu u građevinskom području na kojoj se nalazi jedna zgrada i dvije zgrade koje se nalaze na česticama iste površine kao i zgrade. Nekretnine su upisane na k.č.br. 18422/24, 4435 ZGR i 4437 ZGR, k.o. Blato, ZK uloži 5394, 6751 i 4856 pri Općinskom sudu u Dubrovniku, zemljišnoknjižni odjel Blato. Za prvu nekretninu (k.č.br. 18422/24) stanje na terenu odgovara stanju upisanom u katastarskom operatu što je provedeno i u zemljišnim knjigama. Kod druge nekretnine (k.č.br. 4435 ZGR) stanje u katastarskom operatu nije usklađeno sa stanjem na terenu dok je u zemljišnim knjigama evidentirana zgrada. Kod treće nekretnine (k.č.br. 4437 ZGR) stanje u katastru također nije usklađeno sa stanjem na terenu, a u zemljišnim knjigama je evidentirana zgrada.

Za zgrade na predmetnim nekretninama nije evidentirana uporabna dozvola odnosno nije upisana „pozitivna zabilješka“ u zemljišnim knjigama. Prema podacima s dostupnih portala (Hrvatska osnovna karta) vidljiva je mogućnost dokaza legalnosti uz ishođenje potvrde o upisu u katastru prije 15.02.1968. godine.



Prikaz na hrvatskoj osnovnoj karti
k.č.br. 18422/24 i 4435 ZGR k.č.br. 4437 ZGR

Pomoćna zgrada na k.č.br. 18422/24 vidljiva je u sklopu većeg objekta koji se nalazi, i prema osnovnoj karti i prema stanju na terenu, sjeverno od nje čime je moguće ishođenje uporabne dozvole za ovaj objekt. Troškove ishođenja uporabne dozvole procjenjujem na iznos od 3.000,00kuna.

Zgrada na k.č.br. 4435 ZGR je vidljiva na osnovnoj karti u nešto drugačijem obliku od trenutno upisanog u katastarskom operatu. Stanje na terenu više odgovara upisu na osnovnoj karti čime je moguće ishoditi uporabnu dozvolu za ovu zgradu. Trenutno stanje ovog objekta na terenu je loše i nije primjeren za korištenje. Naime od objekta su ostali vanjski zidovi i jedan manji dio podne te stropne konstrukcije. Pri izračunu vrijednosti ovog objekta mogu se uvažiti samo ti radovi, a ukupnu vrijednost objekta treba umanjiti za trošak ishođenja uporabne dozvole što procjenjujem na iznos od 3.000,00kuna. Ujedno kako objekt trenutno nije moguće koristiti nije niti moguće procijeniti ostatak održivog vijeka njegovog korištenja čime nije moguće procijeniti njegovu sadašnju vrijednost odnosno

vrijednost izvedenih/očuvanih radova/dijelova. Prema navedenom mišljenja sam kako vrijednost izvedenih radova i trenutnog stanja ove zgrade ne premašuje navedene troškove te se neće uzeti u obzir u ukupnoj vrijednosti predmetne nekretnine. Ukupna vrijednost ove nekretnine sastoji se samo od vrijednosti zemljišta.

Zgrada na k.č.br. 4437 ZGR je u potpunosti zarasla u samoniklo raslinje te joj nije moguće niti pristupiti. Iako je vidljiva na osnovnoj karti, čime je omogućeno ishođenje dozvole za nju, troškovi uklanjanja raslinja, izvođenja pristupa prema zgradi i ishođenja dozvola premašuju vrijednost same zgrade. Ujedno kako se zgrada nalazi na području poljoprivrednog zemljišta vrijednost zemljišta ispod nje neće se uzimati u obzir u ovom elaboratu.

2.2. ZADATAK I SVRHA

Elaborat je izrađen u svrhu određivanja tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina. Trenutno stanje vidljivo je iz slika u fotodokumentaciji koja je sastavni dio ovog elaborata.

Datum vrednovanja i kakvoće je odabran kao isti dan i to 21. studenog 2019. godine.

2.3. OSNOVICA

Osnovica za vrednovanje ovih nekretnina je tržišna vrijednost nekretnina što je procjenjeni iznos za koji bi nekretnine mogle biti razmijenjene na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Osnovica je izražena u kunama.

2.4. METODA I POSTUPAK

Odabrana metoda za određivanja vrijednosti ovih nekretnina je poredbena metoda za vrijednost zemljišna i troškovna metoda za procjenu vrijednosti zgrada.

Poredbenom metodom se evidentirane cijene prometa sličnih nekretnina uspoređuju, po potrebi ispravljaju ako postoje dovoljno značajna odstupanja poredbenih i predmetnih nekretnina te koriste za određivanje osnovice za vrednovanje. Nakon pronalaska dovoljnog broja prikladnih poredbenih nekretnina (najmanje tri nekretnine s najstarijim evidentiranim prometom unazad četiri godine od dana procjene) pristupa se međuvremenskom izjednačavanju vrijednosti ovisno o datumu prometa svake pojedine poredbene nekretnine i datumu vrednovanja. Nakon toga pristupa se, po potrebi, i s interkvalitativnim izjednačavanjem kojim se uvažavaju prednosti i mane odnosno razlike poredbenih nekretnina u smislu kvalitete u odnosu na predmetne nekretnine.

Kako se radi o više zgrada koje su različitog stanja i razine opremljenosti za metodu procjene vrijednosti građevina koristiti će se se troškovna metoda odnosno kroz vrijednost potrebnih radova i ostalih troškova odrediti će se troškovna vrijednost svake predmetne nekretnine. Kako bi se iz troškovne vrijednosti izračunala tržišna vrijednost koristiti će koeficijent prilagodbe tržišnoj vrijednosti.

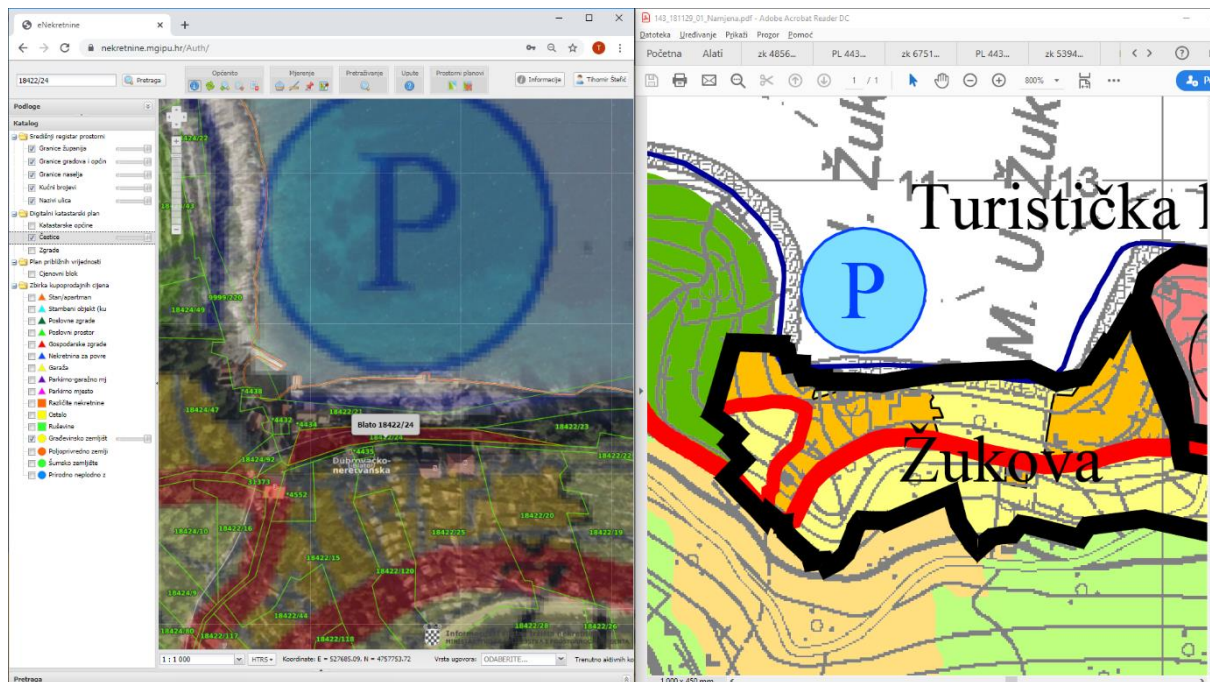
Trenutno stanje predmetnih nekretnina određeno je primjenom postupka faktora korištenja (FK matrice) kao stupnja uporabljivosti koji navodi u kojoj mjeri predmetna zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, odnosno u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade. Primjena postupka pojašnjena je u nastavku elaborata.

2.5. PODACI

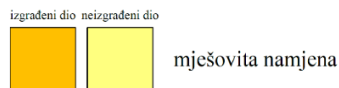
Potrebni podaci o poredbenim nekretninama preuzeti će se iz sustava eNekretnine i uvidom na terenu te su navedeni u nastavku za svaku odabranu poredbenu nekretninu. Podaci o predmetnim

nekretninama preuzeti su iz dostupne dokumentacije koja je sastavni dio ovog elaborata te uvidom i mjerenjem na terenu.

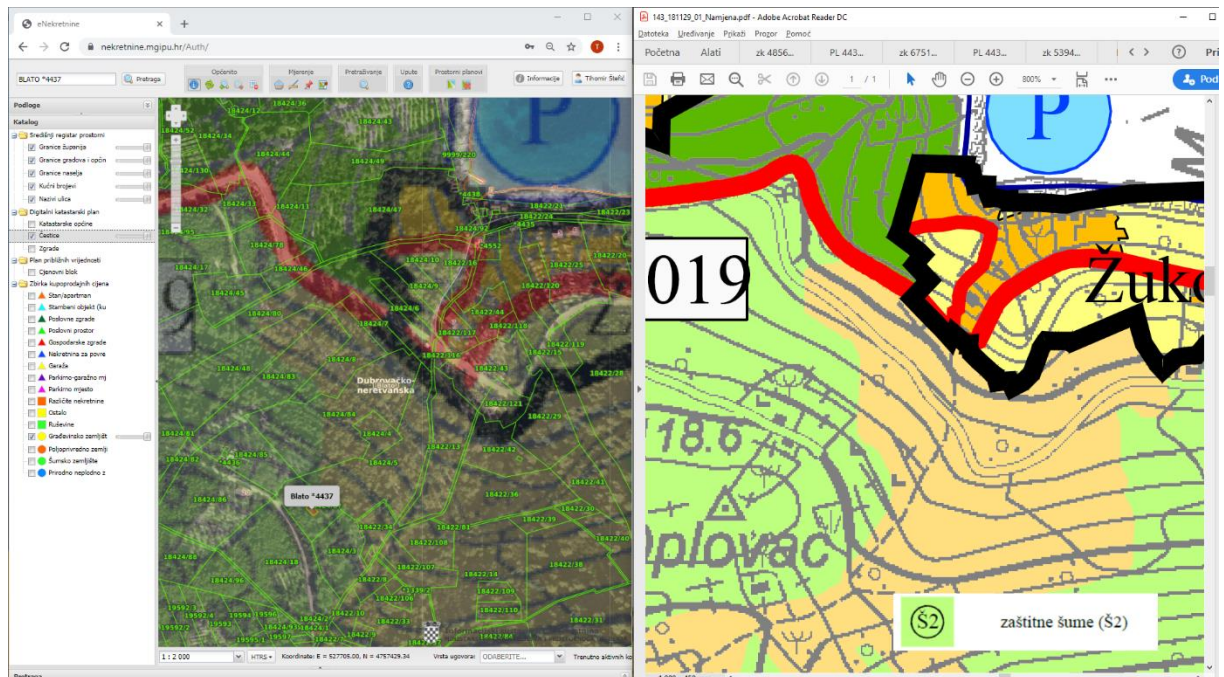
Prve dvije nekretnine nalaze se u izgrađenom i neizgrađenom dijelu mješovite namjene, a posljednja nekretnina nalazi se u području poljoprivrednog zemljišta odnosno zaštitne šume.



Namjena površina



Položaj predmetnih nekretnina na prostornom planu (k.č.br. 18422/24 i 4435 ZGR)



Položaj predmetnih nekretnina na prostornom planu (k.č.br. 4437 ZGR)

U neposrednoj blizini je moguće naći nekretnine koje kakvoćom ne odstupaju znatno od predmetnih nekretnina i koje su slične uređenosti infrastrukture. Kako se radi o vrlo bliskim područjima prostorni planovi su isti za sve nekretnine korištene u ovom elaboratu te u tom pogledu nema odstupanja u kvaliteti nekretnina.

Za izračun troškovne vrijednosti zgrada koristiti će se prosječne tržišne cijene za pojedine radove te troškove davanja i priključaka. Za različite zgrade odabrani su različite vrijednosti radova kako bi se uvažila količina i potpunost izvedenih radova na pojedinom dijelu nekretnine odnosno na pojedinoj zgradi. Navedeni radovi i troškovi navedeni su u tablici u nastavku.

Radovi/troškovi	Jedinična vrijednost	Iznos
Konstrukcija	kn/m2 BRP	1.500,00-2.000,00
Obrtničko-završni radovi	kn/m2 BRP	500,00-2.500,00
Instalacije (voda, struja, kanalizacija, grijanje)	kn/m2 BRP	100,00-500,00
Priključak (voda, struja, kanalizacija, plin)	Paušal	5.000,00-20.000,00
Komunalni i vodni doprinos	kn/m3	8,44-45,00
Projekti i nadzor	kn/m2 BRP	150,00-250,00

2.6. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Kako je moguće pronaći više evidentiranih cijena za više nekretnina sličnih predmetnim za izračun vrijednosti pripadajućeg zemljišta predmetnih nekretnina odabrana je poredbena metoda. S pronalaskom poredbenih nekretnina sličnih karakteristika moguće je u tržišnoj vrijednosti predmetnih nekretnina uvažiti trenutno stanje tržišta nekretnina na predmetnom području i za predmetni tip nekretnina. Iz tih razloga je za procjenu vrijednosti zemljišta ovih nekretnina kao prikladna odabrana poredbena metoda. Preko sustava eNekretnina moguće je naći nekretnine slične predmetnim te na osnovi realiziranih cijena odrediti cijenu, odnosno tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina. Tržišnu vrijednost samih zgrada odrediti će se iz troškovne vrijednosti uz primjenu koeficijenta prilagodbe. Kako

je prosječna dobit pri izgradnji ovakvog tipa zgrade oko 10-20% za koeficijent prilagodbe uzeti će se vrijednost od 1,10. Kako je namjena zgrada vrlo slična za održivi vijek korištenja za sve zgrade je odabrano 60 godina kao za proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje). Namjena svih zgrada trenutno nije proizvodna, ali izvorno su one nastale radi skladištenja u svrhu ribolova za vlastite potrebe vlasnika čime je odabir ove namjene primjeren. Na isti način je određen predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja posebno za svaku zgradu.

Pomoćna zgrada na k.č.br. 18422/24

Za izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja za **A – lokacija/tržište** je odabrano velika potražnja za vrstom zgrade (1) i skoro nema/nema ponuda (1) što u je konačnici **izvršna lokacija (1)**. Za **B – zgrada općenito** je odabrano dobro oblikovanje (2), dobra prostorna organizacija (2) i dovoljna fleksibilnost (2) što je u konačnici **vrlo dobra infrastruktura (2)**. Za **C – stanje zgrade** je odabrana puna stabilnost (1), puna uporabljivost (1) i daljnje korištenje nije smanjeno (1) što je u konačnici **nema oštećenja (1)**. Ovim odabirom određen je faktor korištenja zgrade (**FK**) kao 2.

Zgrada na k.č.br. 4435 ZGR

Zgrada trenutno nije u funkciji i nije moguće odrediti ostatak održivog vijeka korištenja.

Zgrada na k.č.br. 4437 ZGR

Zgrada trenutno nije u funkciji i nije moguće odrediti ostatak održivog vijeka korištenja.

2.7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

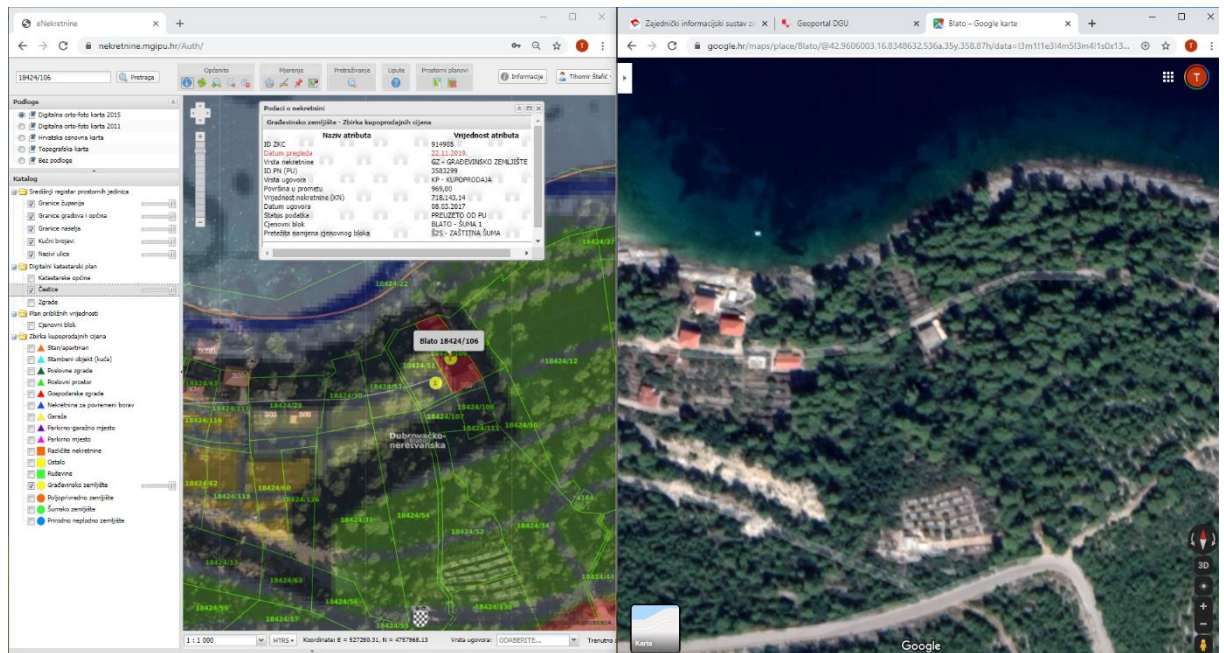
Kako je za metodu procjene vrijednosti zemljišta nekretnina odabrana poredbena metoda preko sustava eNekretnine odabrane su podaci (oznaka, datum realizacije, cijena po kvadratnom metru površine, ukupna površina/kvadratura, ukupna realizirana cijena) za sljedeće nekretnine (ukoliko postoje određene razlike između nekretnina korišteni su koeficijenti ispravljanja uz pojašnjenje, a nekretnine koje su izostavljene iz daljnjeg izračuna su **prekrižene**):

	k.č.br.	ID ZKC	datum	kn/m2	površina	cijena	ind.na dat.tr.	ind.na dat.pr.	međuvr. izjed.cije.	odst.sve	odst.od abrano
1	18424/106	914905	08.03.17.	741,12	969,00	718.143,14	102,25	119,24	864,27	0,4%	9,2%
2	18424/51	914890	28.02.17.	743,09	982,00	729.716,97	102,25	119,24	866,56	0,7%	9,5%
3	16763/774 776,779	993880-3	23.01.18.	504,92	2.062,00	1.041.142,20	110,54	119,24	544,66	-36,7%	
4	16763/737 739	1030530, 1030531	27.12.18.	342,99	800,00	274.391,40	113,50	119,24	360,34	-58,1%	
5	16763/649	914903	27.02.17.	3.683,35	323,00	1.180.721,02	102,25	119,24	4.295,38	399,1%	
6	16763/53	600435	09.09.16.	427,75	70,00	29.942,76	101,00	119,24	501,03	-41,8%	
7	18418/180	789336	12.12.16.	1.130,34	1.259,00	1.423.097,09	101,39	119,24	1.329,34	54,5%	
8	18418/277	929430	16.10.17.	629,96	417,00	262.695,12	108,67	119,24	691,23	-19,7%	-12,7%
9	18418/260	556267	21.04.16.	1.502,61	499,00	749.801,10	100,33	119,24	1.785,82	107,5%	
10	18418/251	976925	01.10.18.	1.484,80	24,00	35.635,27	113,50	119,24	1.559,89	81,2%	
11	18418/290	1133977	23.05.19.	895,32	402,00	359.918,69	119,24	119,24	895,32	4,0%	13,1%
12	18418/307	1167692	19.09.19.	812,93	400,00	325.173,72	119,24	119,24	812,93	-5,5%	2,7%
13	16763/70	538258	04.01.16.	305,00	15,00	4.575,00	101,77	119,24	357,36	-58,5%	
14	16763/76	776535	24.11.16.	527,21	250,00	131.802,12	101,39	119,24	620,03	-28,0%	-21,7%
Prosječna cijena:										860,68	791,72

Zemljišta

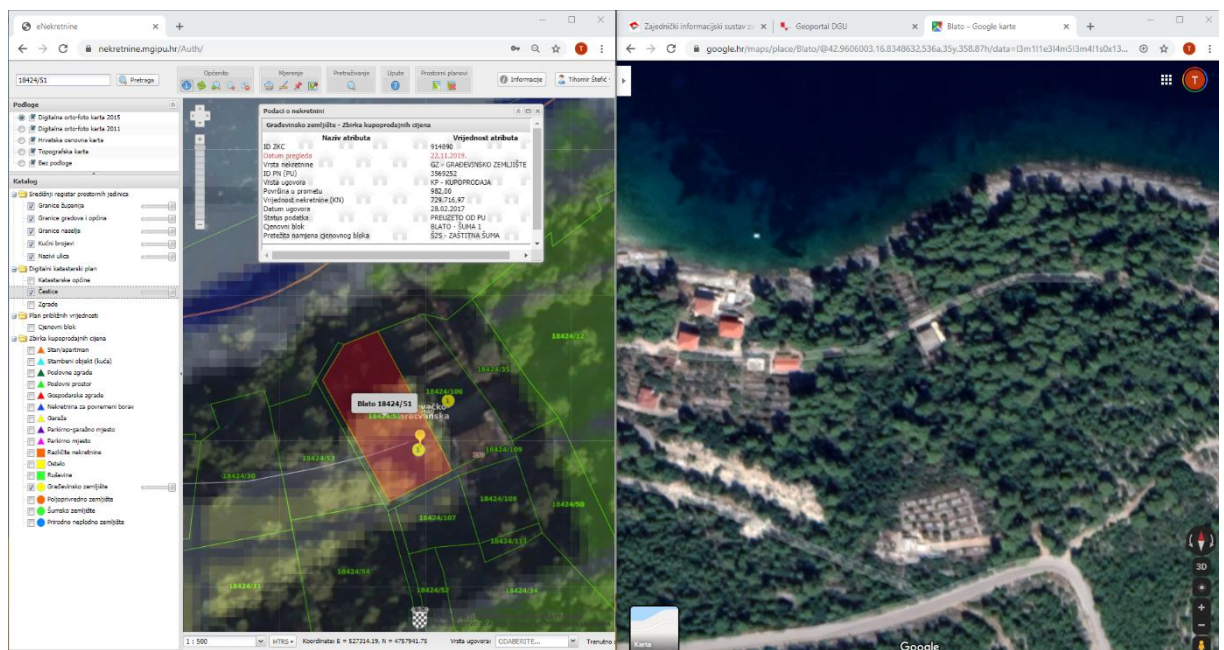
Opis poredbenih nekretnina:

1. Ova poredbena nekretnina nalazi se nedaleko od predmetnih nekretnina na rubu građevinskog područja. Vrlo je slične uređenosti okoliša te komunalne infrastrukture kao i predmetne nekretnine. Kako ne postoje značajnija odstupanja od predmetnih nekretnina njena cijena se neće ispravljati.



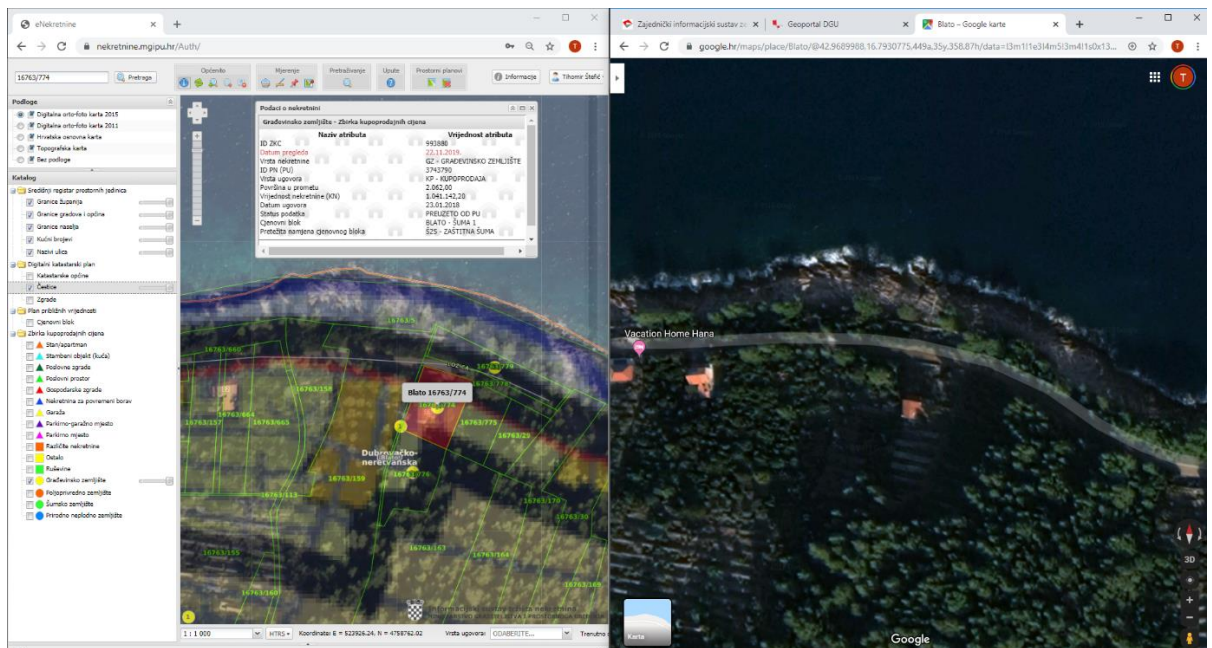
Prikaz poredbene nekretnine na portalu eNekretnine i Google karte

2. Ova poredbena nekretnina nalazi se neposredno pored prethodne poredbene nekretnine te se svi zaključci primjenjuju i na nju odnosno kako ne postoje značajnija odstupanja od predmetnih nekretnina njena cijena se neće ispravljati.



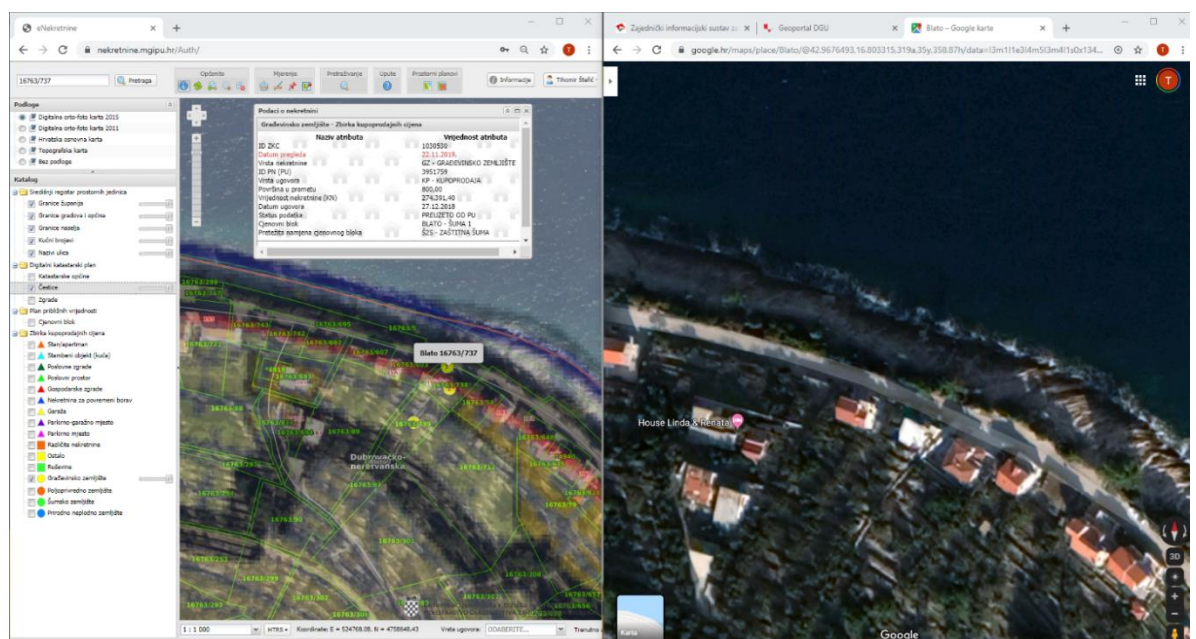
Prikaz poredbene nekretnine na portalu eNekretnine i Google karte

3. Ova poredbena nekretnina nalazi se nešto dalje od predmetnih nekretnina, ali na istoj obali otoka te u neznatno uređenijem komunalnom okruženju. Sastoji se od tri nekretnine kojima je prometovano u jednom navratu te će se i promatrati kao jedna nekretnina. Bez obzira na tu činjenicu njena cijena odstupa od prosjeka cijena iznad dozvoljene vrijednosti te se neće koristiti u daljnjem izračunu.



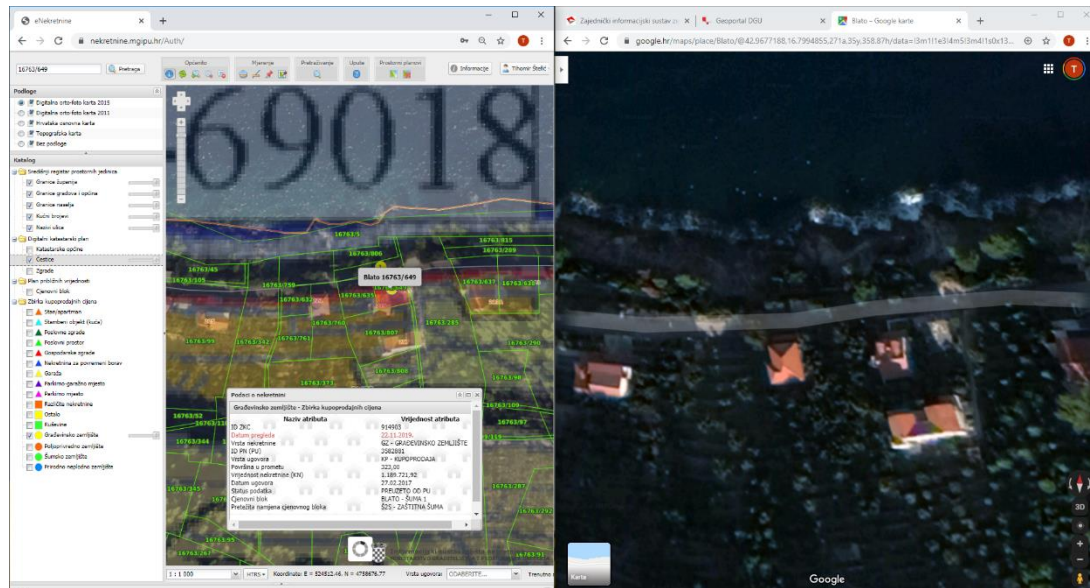
Prikaz poredbene nekretnine na portalu eNekretnine i Google karte

4. Ova poredbena nekretnina sastoji se od prometa dvije nekretnine koje su ostvarene u istom trenutku te će se promatrati kao jedna poredbena nekretnina. Nalazi se na sličnom području kao i prethodna poredbena nekretnina, ali nešto bliže predmetnim nekretninama. I njena cijena odstupa od prosjeka iznad dozvoljenih vrijednosti te se neće koristiti u daljnjem izračunu.



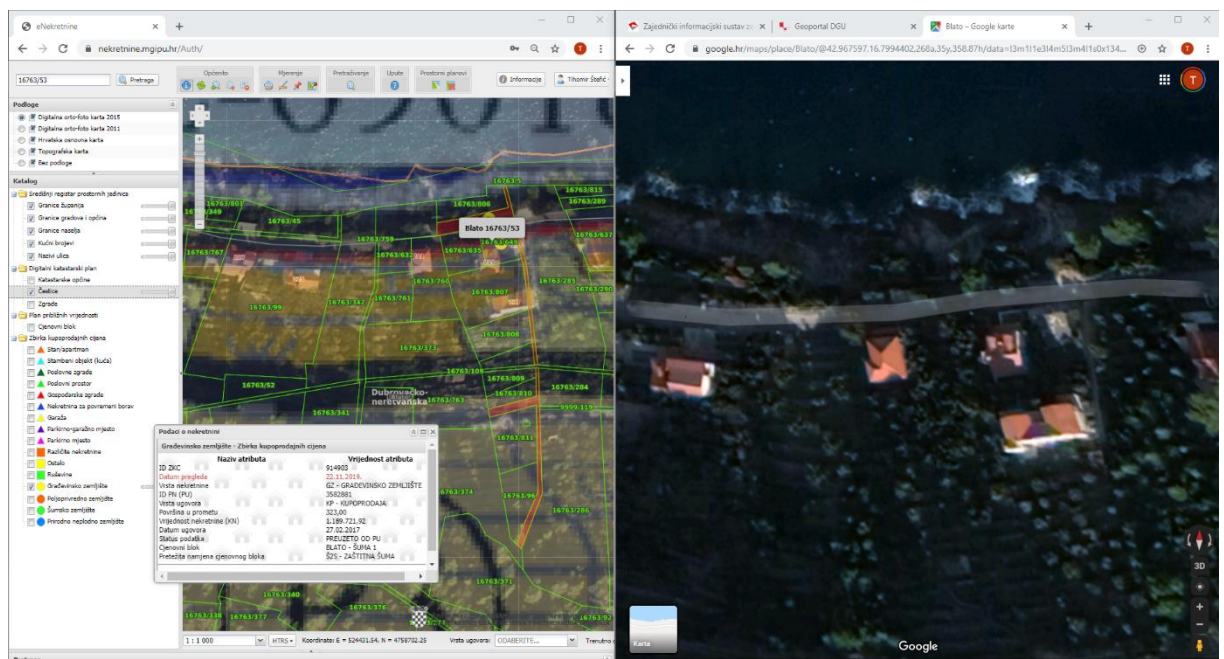
Prikaz poredbene nekretnine na portalu eNekretnine i Google karte

5. Ova poredbena nekretnina nalazi se nešto dalje od predmetnih odnosno neznatno dalje od prethodne poredbene nekretnine. Kako njena cijena značajno odstupa od prosjeka ostalih poredbenih nekretnina neće se koristiti niti za izračun prosjeka cijena niti u daljnjem izračunu. Zbog ovako nesrazmjerno veće cijene razvidno je kako ovaj promet nije ostvaren pri istim ili dovoljno sličnim tržišnim uvjetima kao i ostale poredbene nekretnine. Iz tog razloga ona nije prigodna za odabir kao poredbena nekretnina.



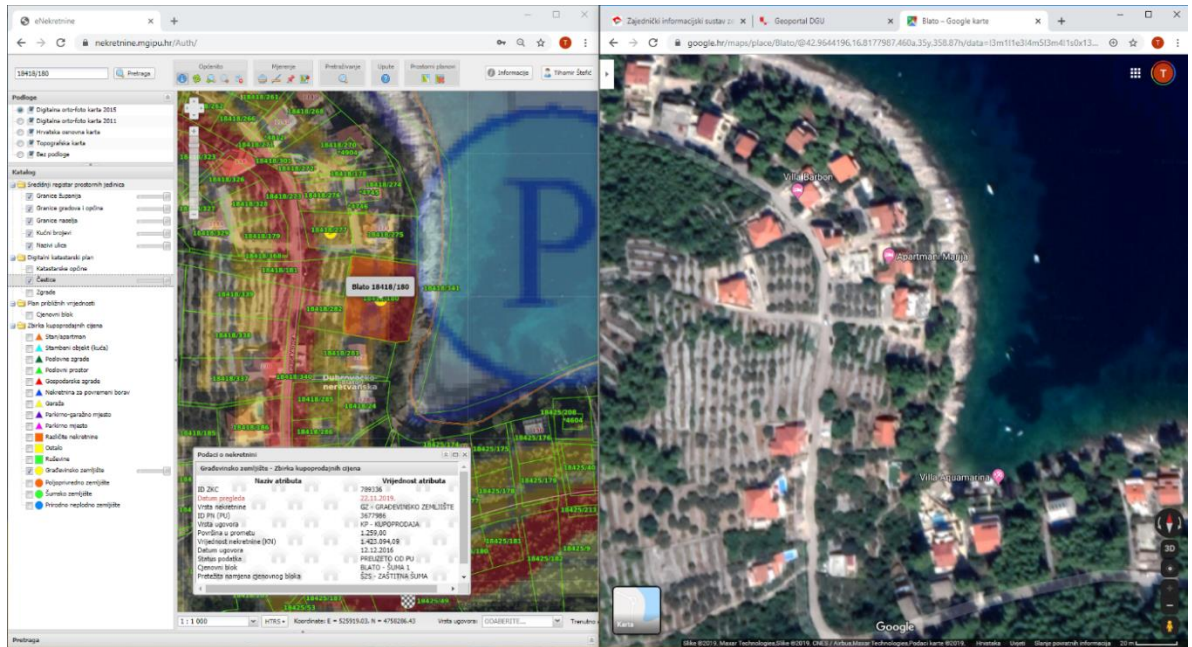
Prikaz poredbene nekretnine na portalu eNekretnine i Google karte

6. Ova poredbena nekretnina znatno je manje površine i pretpostavka je kako je njen promet uvjetovan pripajanjem okolnim česticama ili formiranju javnih površina. Iz tog razloga je i njena cijena manja od prosjeka iznad dozvoljenih vrijednosti te se neće koristiti u daljnjem izračunu.



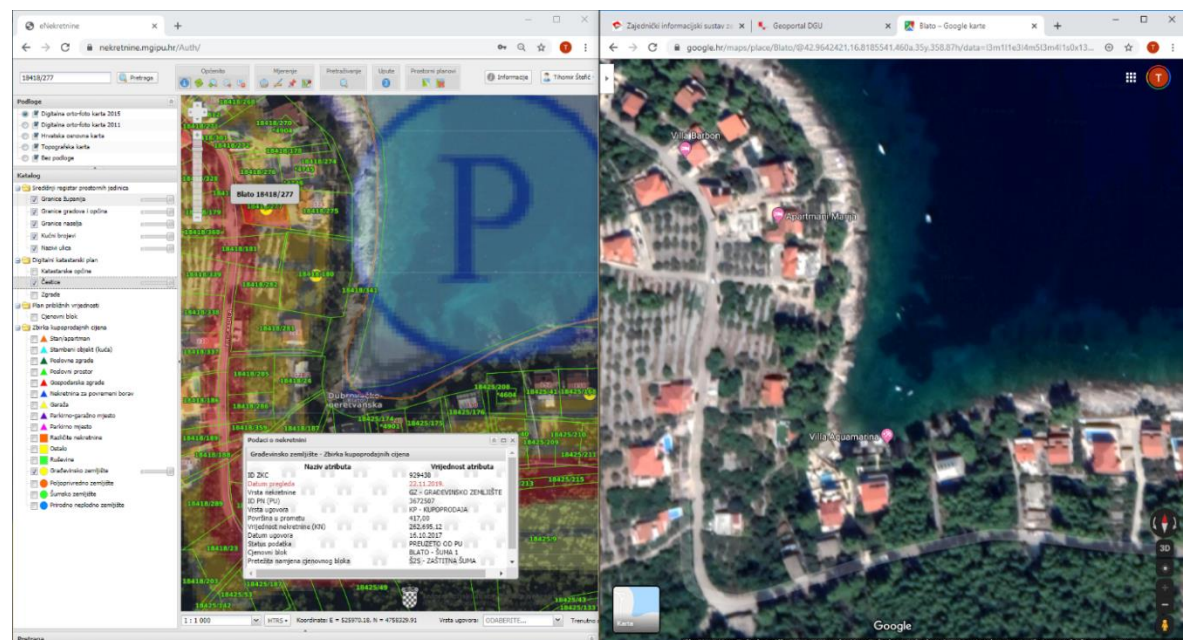
Prikaz poredbene nekretnine na portalu eNekretnine i Google karte

7. Ova poredbena nekretnina nalazi se na istoj obali nedaleko od predmetnih nekretnina. Njen okoliš komunalno je uređeniji te je položajem, oblikom i veličnom značajnije bolja od predmetnih nekretnina. Ta činjenica vidljiva je i kroz njenu cijenu koja odstupa od prosjeka iznad dozvoljenih vrijednosti. Iz tih razloga ona se neće koristiti u daljnjem izračunu.



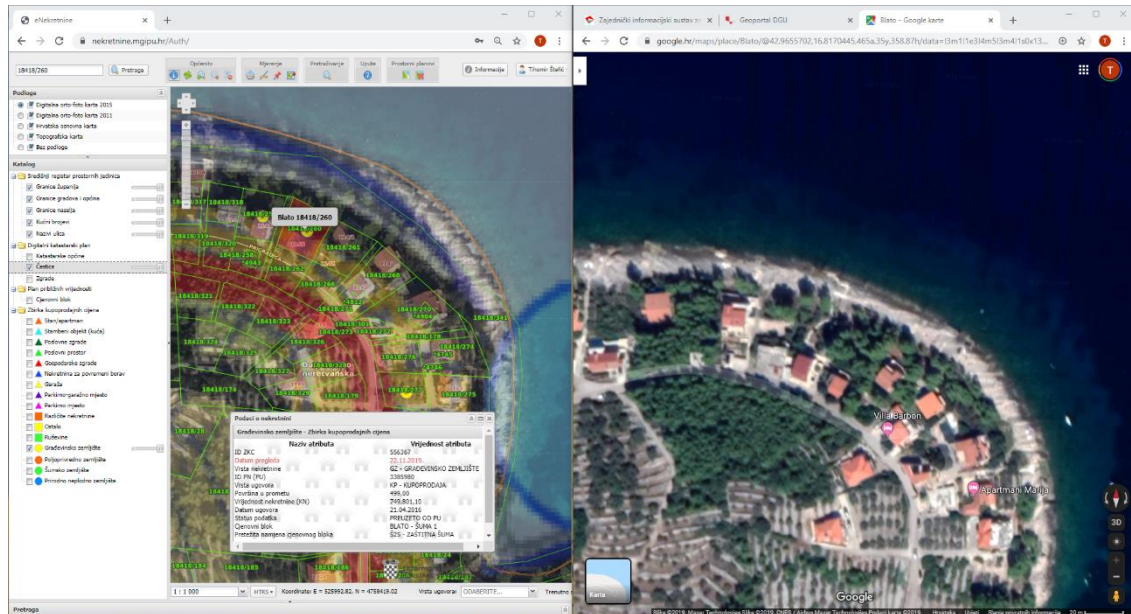
Prikaz poredbene nekretnine na portalu eNekretnine i Google karte

8. Ova poredbena nekretnina nalazi se u neposrednoj blizini prethodne poredbene nekretnine. Nešto je nepovoljnijeg položaja i oblika te manje veličine. Ujedno su te činjenice utjecale na njenu cijenu te je ona za razliku od prethodne unutar dozvoljenog odstupanja. Iz tih razloga te kako ne postoje značajnija odstupanja od predmetnih nekretnina koristiti će se u daljnjem izračunu te se njena cijena neće ispravljati.



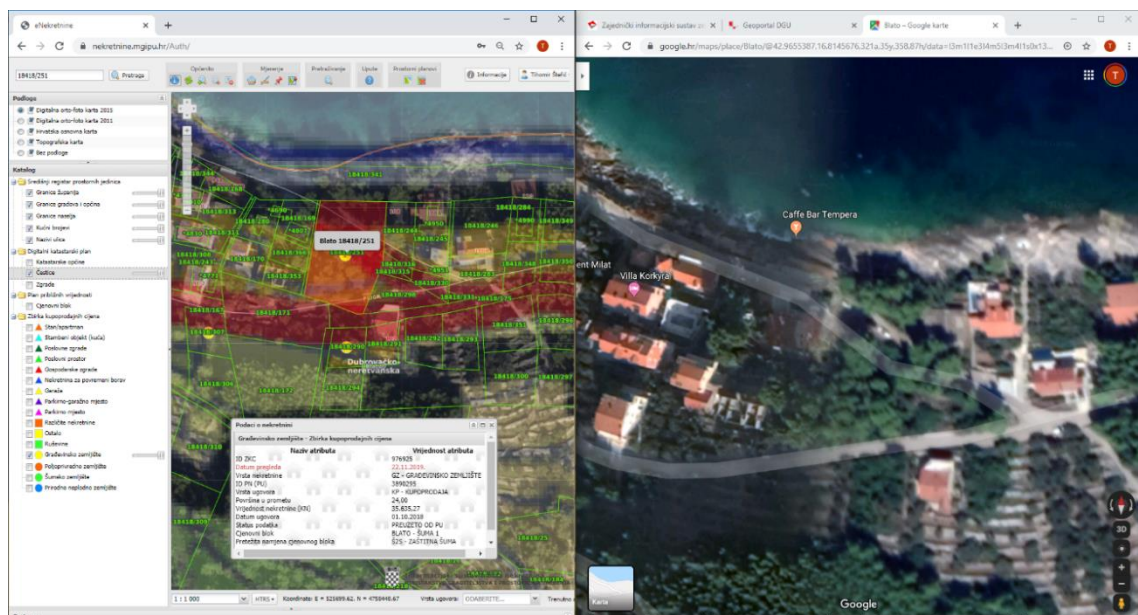
Prikaz poredbene nekretnine na portalu eNekretnine i Google karte

9. Ova poredbena nekretnina također se nalazi u neposrednoj blizi prethodne dvije poredbene nekretnine. Povoljnijeg je položaja, neznatno manje veličine i bolje komunalne uređenosti. Kako cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka ostalih poredbenih nekretnina neće se koristiti u daljnjem izračunu.



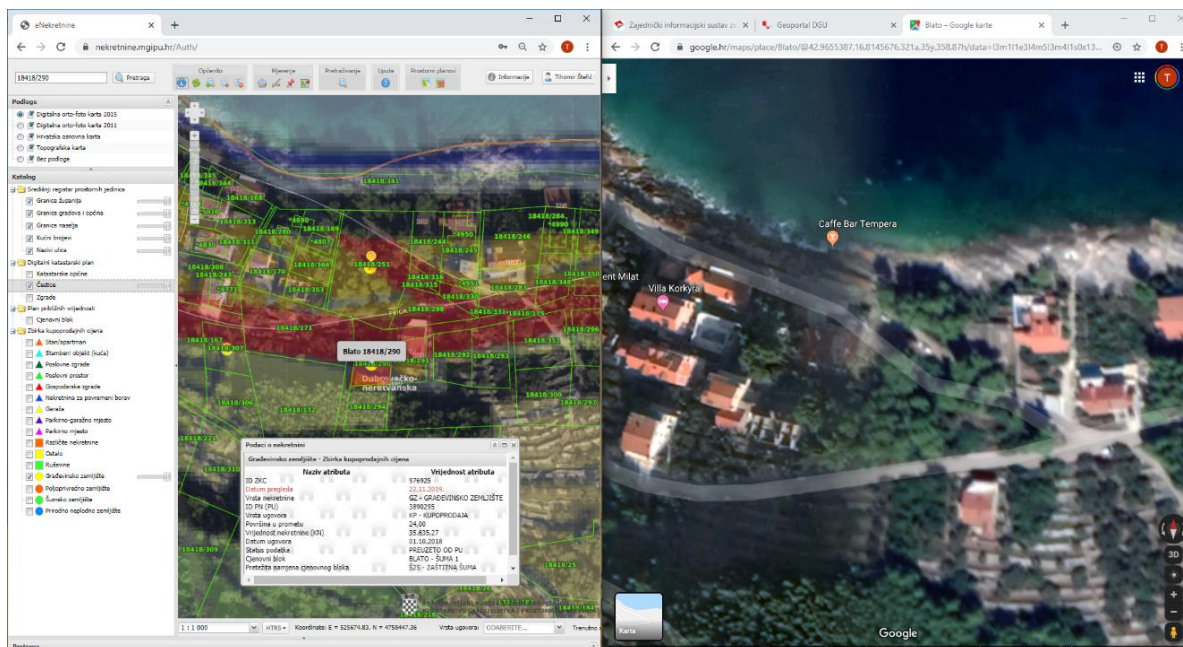
Prikaz poredbene nekretnine na portalu eNekretnine i Google karte

10. Ova poredbena nekretnina nalazi se nešto dalje od predmetnih nekretnina na početku komunalno uređenijeg dijela obale. Površina u ovom prometu je mala čime se razvidno kako se ovaj promet dogodio radi pripajanja dijela površine postojećim česticama. Iz istog razloga cijena ove poredbene nekretnine odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka cijena poredbenih nekretnina. Iz navedenih razloga ova poredbena nekretnina neće se koristiti u daljnjem izračunu.



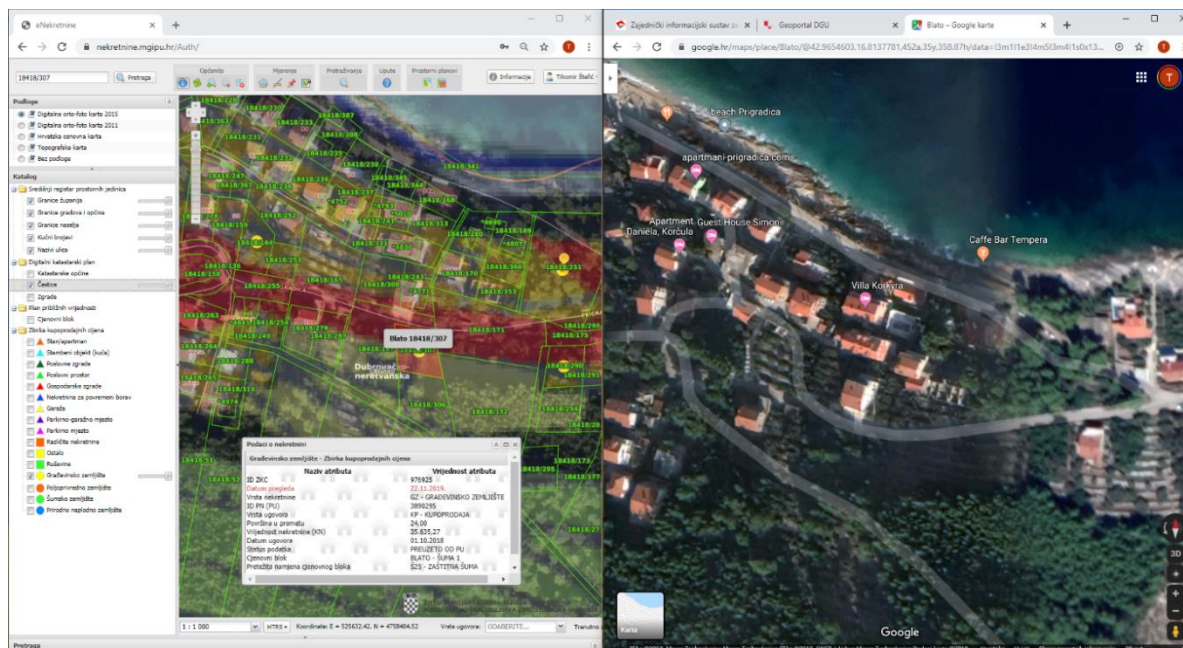
Prikaz poredbene nekretnine na portalu eNekretnine i Google karte

11. Ova poredbena nekretnina nalazi južno od prethodne poredbene nekretnine te nešto udaljenije od mora. Neznatno je manje površine od predmetne nekretnine i vrlo slične komunalne uređenosti. Kako ne postoje znatnija odstupanja od predmetnih nekretnina njena cijena se neće ispravljati.



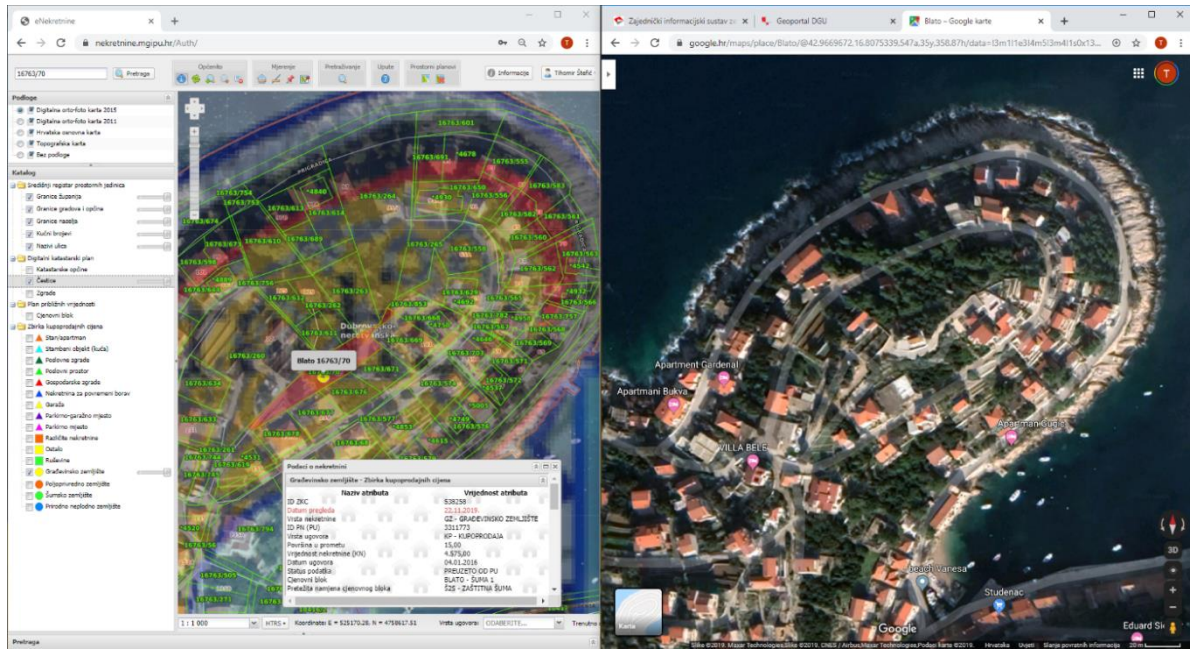
Prikaz poredbene nekretnine na portalu eNekretnine i Google karte

12. Ova poredbena nekretnina nalazi se nedaleko od prethodne poredbene nekretnine. Svojim karakteristikama podudara se s njom te se isti zaključci mogu primjeniti i za nju. Kako ne postoje znatnija odstupanja od predmetnih nekretnina njena cijena se neće ispravljati.



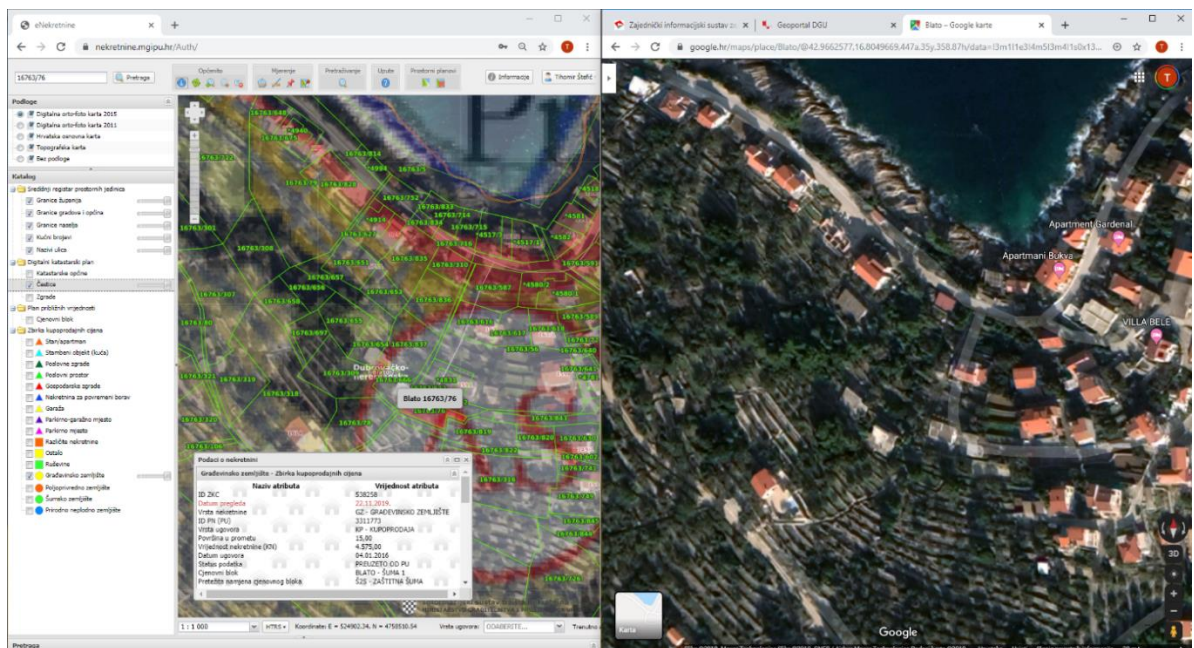
Prikaz poredbene nekretnine na portalu eNekretnine i Google karte

13. Ova poredbena nekretnina nalazi se u gušće izgrađenom i komunalno uređenijem području. Znatno je manje površine te oblikom predstavlja dio površine koji je prikladan za pripajanje susjednim česticama. Osim ovih činjenica cijenom odstupa od prosjeka svih poredbenih nekretnina iznad dozvoljenih vrijednosti pa se neće koristiti u daljnjem izračunu.



Prikaz poredbene nekretnine na portalu eNekretnine i Google karte

14. Ova poredbena nekretnina nalazi se nedaleko od prethodne u urbano neuređenijem području. Svojom oblikom i veličinom ne odstupa od predmetnih nekretnina. Kako ne postoje znatnija odstupanja od predmetnih nekretnina njena cijena se neće ispravljati.



Prikaz poredbene nekretnine na portalu eNekretnine i Google karte

Kako postoji dovoljan broj poredbenih nekretnina koje se podudaraju s predmetnim te čije cijene ne odstupaju značajnije moguće je od cijena odabranih poredbenih nekretnina doći do cijene predmetnih nekretnina što je prikazano u nastavku.

Procjena je urađena računalnim programom SUNOPTOS REAL ESTATE VALUATION™ te su u nastavku dane procjenjena(e) vrijednost(i) i rezultat(i):

UKUPNA PROCJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINA (HRK):

<u>576.000,00 kuna</u> (slovima: PetstoSedamdesetŠestTisućaKuna)

UKUPNO:

Tržišna vrijednost: 576.081,54

Tržišna vrijednost zaokruženo: 576.000,00

ZEMLJIŠTA:

k.č.br. 18422/24

Tržišna vrijednost: 473.448,56

Tržišna vrijednost zaokruženo: 473.000,00

k.č.br. 4435 ZGR

Tržišna vrijednost: 61.754,16

Tržišna vrijednost zaokruženo: 61.800,00

k.č.br. 4437 ZGR

Tržišna vrijednost: 0,00

Tržišna vrijednost zaokruženo: 0,00

ZGRADE:

Pomoćna zgrada (k.č.br. 18422/24)

Tržišna vrijednost: 40.878,82

Tržišna vrijednost zaokruženo: 40.900,00

Zgrada (k.č.br. 4435 ZGR)

Tržišna vrijednost: 0,00

Tržišna vrijednost zaokruženo: 0,00

Zgrada (k.č.br. 4437 ZGR)

Tržišna vrijednost: 0,00

Tržišna vrijednost zaokruženo: 0,00

IZLAZNI PODACI I REZULTAT

k.č.br. 18422/24 i 4335 ZGR k.o. Blato

Vrsta nekretnine: Građevinsko zemljište
Površina: 676

Poredbena metoda

Usporedne nekretnine

Naziv	Datum transakcije	Cijena	Napomena
1.k.č.br. 18424/106	08.03.2017.	741,12	ID ZKC 914905
2.k.č.br. 18424/51	28.02.2017.	743,09	ID ZKC 914890
3.k.č.br. 16763/744,776,779	23.01.2018.	504,92	ID ZKC 993880-3
4.k.č.br. 16763/737,739	27.12.2018.	342,99	ID ZKC 1030530-1
5.k.č.br. 16763/649	27.02.2017.	3.683,35	ID ZKC 914903
6.k.č.br. 16763/53	09.09.2016.	427,75	ID ZKC 600435
7.k.č.br. 18418/180	12.12.2016.	1.130,34	ID ZKC 789336
8.k.č.br. 18418/277	16.10.2017.	629,96	ID ZKC 929430
9.k.č.br. 18418/260	21.04.2016.	1.502,61	ID ZKC 556367
10.k.č.br. 18418/251	01.10.2018.	1.484,80	ID ZKC 976925
11.k.č.br. 18418/290	25.09.2019.	895,32	ID ZKC 1133977
12.k.č.br. 18418/307	19.09.2019.	812,93	ID ZKC 1167692
13.k.č.br. 16763/70	04.01.2016.	305,00	ID ZKC 538258
14.k.č.br. 16763/76	24.11.2016.	527,21	ID ZKC 776535

Međuvremensko izjednačenje

Bazni indeks: DZS Jadran 2Q 2019

Naziv	Datum trans.	Datum procjene	Razlika u mjesecima	Cijena	Indeks na datum trans.	Indeks na datum procjene	Korektivni faktor	Izjednače na cijena
1.k.č.br. 18424/106	08.03.2017.	21.11.2019.	32	741,12	102,25	119,24	1,17	864,27
2.k.č.br. 18424/51	28.02.2017.	21.11.2019.	33	743,09	102,25	119,24	1,17	866,56
3.k.č.br. 16763/744,776,779	23.01.2018.	21.11.2019.	22	504,92	110,54	119,24	1,08	544,66
4.k.č.br. 16763/737,739	27.12.2018.	21.11.2019.	11	342,99	113,50	119,24	1,05	360,34
5.k.č.br. 16763/649	27.02.2017.	21.11.2019.	33	3.683,35	102,25	119,24	1,17	4.295,38
6.k.č.br. 16763/53	09.09.2016.	21.11.2019.	38	427,75	101,80	119,24	1,17	501,03
7.k.č.br. 18418/180	12.12.2016.	21.11.2019.	35	1.130,34	101,39	119,24	1,18	1.329,34
8.k.č.br. 18418/277	16.10.2017.	21.11.2019.	25	629,96	108,67	119,24	1,10	691,23
9.k.č.br. 18418/260	21.04.2016.	21.11.2019.	43	1.502,61	100,33	119,24	1,19	1.785,82
10.k.č.br. 18418/251	01.10.2018.	21.11.2019.	13	1.484,80	113,50	119,24	1,05	1.559,89
11.k.č.br. 18418/290	25.09.2019.	21.11.2019.	2	895,32	119,24	119,24	1,00	895,32
12.k.č.br. 18418/307	19.09.2019.	21.11.2019.	2	812,93	119,24	119,24	1,00	812,93
13.k.č.br. 16763/70	04.01.2016.	21.11.2019.	46	305,00	101,77	119,24	1,17	357,36
14.k.č.br. 16763/76	24.11.2016.	21.11.2019.	36	527,21	101,39	119,24	1,18	620,03

Interkvalitativno izjednačenje

Naziv	Ukupni KP	Izjednačena cijena
k.č.br. 18422/24 i 4335 ZGR k.o. Blato		
1.k.č.br. 18424/106	1,00	864,27
2.k.č.br. 18424/51	1,00	866,56
3.k.č.br. 16763/744,776,779	1,00	544,66
4.k.č.br. 16763/737,739	1,00	360,34
5.k.č.br. 16763/649	1,00	4.295,38
6.k.č.br. 16763/53	1,00	501,03
7.k.č.br. 18418/180	1,00	1.329,34
8.k.č.br. 18418/277	1,00	691,23
9.k.č.br. 18418/260	1,00	1.785,82
10.k.č.br. 18418/251	1,00	1.559,89
11.k.č.br. 18418/290	1,00	895,32
12.k.č.br. 18418/307	1,00	812,93
13.k.č.br. 16763/70	1,00	357,36
14.k.č.br. 16763/76	1,00	620,03

Analiza odstupanja

Naziv	Cijena	Apsolutno odstupanje	Relativno odstupanje
1.k.č.br. 18424/106	864,27	72,55	9,16 %
2.k.č.br. 18424/51	866,56	74,84	9,45 %
3.k.č.br. 16763/744,776,779	544,66	- 247,06	-31,21 %
4.k.č.br. 16763/737,739	360,34	- 431,38	-54,49 %
5.k.č.br. 16763/649	4.295,38	3.503,66	442,54 %
6.k.č.br. 16763/53	501,03	- 290,69	-36,72 %
7.k.č.br. 18418/180	1.329,34	537,62	67,90 %
8.k.č.br. 18418/277	691,23	- 100,49	-12,69 %
9.k.č.br. 18418/260	1.785,82	994,10	125,56 %
10.k.č.br. 18418/251	1.559,89	768,17	97,02 %
11.k.č.br. 18418/290	895,32	103,60	13,08 %
12.k.č.br. 18418/307	812,93	21,21	2,68 %
13.k.č.br. 16763/70	357,36	- 434,36	-54,86 %
14.k.č.br. 16763/76	620,03	- 171,69	-21,69 %

Tržišna vrijednost

Prosječna cijena: 791,72
Standardna devijacija: 111,02
Dvostruka stand. devijacija: 222,03
Površina predmetne nekretnine: 676
Vrijednost prije korekcije: 535.204,97
Odbici: 0,00
Dodaci: 0,00
Tržišna vrijednost: 535.204,97
Tržišna vrijednost po m2: 791,72

Pomoćna zgrada

Vrsta nekretnine: Pomoćna zgrada

Površina: 12

Zemljište:

Godina izgradnje: 2018

Održivi vijek korištenja: 60

Relativna starost: 1,67 %

FK: Lokacija: 1

FK: Zgrada općenito: 2

FK: Stanje zgrade: 1

OOVK (%): 80,00 %

OOVK48

Troškovna metoda

Dijelovi

Naziv	BGP	h	BVO	BRP k	BRP	NGP k	NGP	NKP k	NKP	NPP k	NPP
Pomoćna zgrada	12,00	2,50	30,00	0,73	8,76	1,00	8,76	1,00	8,76		

Troškovi

Grupa troškova	Trošak	Razina troška	Dio	Vrsta unosa	Jedinica	Jedinični iznos	Ukupno	Ukupno (%)
Konstrukcija		Građevina		BRP	12	2.000,00	24.000,00	47,81 %
Obrtničko-završni radovi		Građevina		BRP	12	1.500,00	18.000,00	35,85 %
Instalacije		Građevina		BRP	12	300,00	3.600,00	7,17 %
Komunalni i vodni doprinosi		Građevina		BVO	30	53,44	1.603,20	3,19 %
Projekti i nadzor		Građevina		BRP	12	250,00	3.000,00	5,98 %

Umanjenje vrijednosti

Vrijednost nove građevine: 50.203,20

Umanjenje zbog starosti(%): 20,00 %

Umanjenje zbog starosti: 10.040,64

Sadašnja vrijednost: 40.162,56

Umanjenje zbog nedostataka i šteta: 0,00

Ostala umanjena: 3.000,00

Ulaganja trećih osoba: 0,00

Tržišna vrijednost

Troškovna vrijednost građevine: 37.162,56

Vrijednost zemljišta:

Ukupna troškovna vrijednost: 37.162,56

Koeficijent prilagodbe tržištu: 1,10

Tržišna vrijednost: 40.878,82

Tržišna vrijednost po m2: 3.406,57

Zgrada 4435

Vrsta nekretnine: Pomoćna zgrada

Površina: 78

Zemljište:

Godina izgradnje: 1950

Održivi vijek korištenja: 60

Relativna starost: 115,00 %

FK: Lokacija: 1

FK: Zgrada općenito: 5

FK: Stanje zgrade: 5

OOVK (%): 20,00 %

OOVK12

Troškovna metoda

Dijelovi

Naziv	BGP	h	BVO	BRP k	BRP	NGP k	NGP	NKP k	NKP	NPP k	NPP
Zgrada 1	78,00	2,50	195,00	0,70	54,60	1,00	54,60	1,00	54,60		

Troškovi

Grupa troškova	Trošak	Razina troška	Dio	Vrsta unosa	Jedinica	Jedinični iznos	Ukupno	Ukupno (%)
Konstrukcija		Građevina		BRP	78	500,00	39.000,00	78,91 %
Komunalni i vodni doprinos		Građevina		BVO	195	53,44	10.420,80	21,09 %

Umanjenje vrijednosti

Vrijednost nove građevine: 49.420,80

Umanjenje zbog starosti(%): 80,00 %

Umanjenje zbog starosti: 39.536,64

Sadašnja vrijednost: 9.884,16

Umanjenje zbog nedostataka i šteta: 0,00

Ostala umanjena: 3.000,00

Ulaganja trećih osoba: 0,00

Tržišna vrijednost

Troškovna vrijednost građevine: 6.884,16

Vrijednost zemljišta:

Ukupna troškovna vrijednost: 6.884,16

Koeficijent prilagodbe tržištu: 1,10

Tržišna vrijednost: 7.572,58

Tržišna vrijednost po m2: 97,08

Zgrada 4437

Vrsta nekretnine: Pomoćna zgrada

Površina: 80

Zemljište:

Godina izgradnje: 1950

Održivi vijek korištenja: 60

Relativna starost: 115,00 %

FK: Lokacija: 1

FK: Zgrada općenito: 5

FK: Stanje zgrade: 5

OOVK (%): 20,00 %

OOVK12

Troškovna metoda

Dijelovi

Naziv	BGP	h	BVO	BRP k	BRP	NGP k	NGP	NKP k	NKP	NPP k	NPP
Zgrada 1	80,00	2,50	200,00	0,70	56,00	1,00	56,00	1,00	56,00		

Troškovi

Grupa troškova	Trošak	Razina troška	Dio	Vrsta unosa	Jedinica	Jedinični iznos	Ukupno	Ukupno (%)
Konstrukcija		Građevina		BRP	80	500,00	40.000,00	78,91 %
Komunalni i vodni doprinosi		Građevina		BVO	200	53,44	10.688,00	21,09 %

Umanjenje vrijednosti

Vrijednost nove građevine: 50.688,00

Umanjenje zbog starosti(%): 80,00 %

Umanjenje zbog starosti: 40.550,40

Sadašnja vrijednost: 10.137,60

Umanjenje zbog nedostataka i šteta: 0,00

Ostala umanjivanja: 3.000,00

Ulaganja trećih osoba: 0,00

Tržišna vrijednost

Troškovna vrijednost građevine: 7.137,60

Vrijednost zemljišta:

Ukupna troškovna vrijednost: 7.137,60

Koeficijent prilagodbe tržištu: 1,10

Tržišna vrijednost: 7.851,36

Tržišna vrijednost po m2: 98,14

2.8. ZAKLJUČAK

Za predmetnu nekretninu prema njenom obliku, položaju i trenutnoj svrsi najprimjerenija je troškovna metoda za zgrade i poredbena metoda za vrijednost zemljišta. Predmetne nekretnine sastoje se od tri zemljišta na kojima se nalaze tri zgrade. Jedno zemljište nalazi se u području predviđenom za poljoprivredna zemljišta te njena vrijednost nije obuhvaćena ovim elaboratom. Dvije zgrade svojom površinom obuhvaćaju ukupnu površinu čestica ispod njih. One su u trenutnom stanju koje ne omogućava njihovo korištenje. Iz tog razloga je njihova vrijednost procjenjena na nula kuna. Prema izračunu, u slučaju da je moguće korištenje ovih zgrada njihova vrijednost bi iznosila 7.572,58kuna (Zgrada 4435) i 7.851,36kuna (Zgrada 4437) što je i navedeno u izračunu, ali kako to nije ispunjeno njihova vrijednost na dan procjene iznosi nula kuna. Treća zgrada je obnovljena te je u punoj funkciji pa je njena vrijednost procjenjena na iznos od 40.878,82kuna.

Ukupna vrijednost svih nekretnina izračunata je zbrojem vrijednosti samo zemljišta u građevinskom području (k.č.br. 18422/24 i 4435 ZGR) i vrijednosti pomoćne zgrade (na k.č.br. 18422/24).

U ukupnom iznosu procjenjena vrijednost predstavlja tržišnu vrijednost svih predmetnih nekretnina, a pojedinačni iznos svake od nekretnina naveden je na str. 22 u izračunatom i zaokruženom iznosu.

Blato, studeni 2019. godine

Procjenitelj: mr.sc. Tihomir Štefić mag.ing.aedif.

3. FOTODOKUMENTACIJA



Dio sjevernog i zapadnog pročelja zgrade na k.č.br. 4435 ZGR



Samoniklo raslinje na području zgrade na k.č.br. 4437 ZGR