SADRŽAJ:

1. UVOD
1.1. IZJAVA PROCJENITELJA
1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU FIZIČKE OSOBE ZA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA
1.3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE
1.4. ZADATAK PROCJENE

2. IDENTIFIKACIJA I PRAVNI STATUS NEKRETNINE
2.1. STANJE NEKRETNINE U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM ODJELU
2.2. STANJE NEKRETNINE U DRŽAVNOJ GEODETSKOJ UPRAVI
2.3. DISPOZICIJA NEKRETNINE NA KATASTARSKOM PLANU
2.4. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
2.5. LOKACIJA NEKRETNINE
2.6. PROMETNA POVEZANOST
2.7. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA I NAMJENA LOKACIJE

3. REZULTATI OČEVIDA
3.1. OPIS NEKRETNINE I POVRŠINA NEKRETNINE
3.2 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGE ODLUČNE ČINJENICE
3.3. FOTOGRAFIJE NEKRETNINE S OČEVIDA
3.3.1. SITUACIJA
3.3.2. IZRAČUN NETO KORISNIH POVRŠINA
3.4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
3.4.1. TRŽIŠTE NEKRETNINA U RH

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – POREDBENOM METODOM
4.1. POJMOVNIK
4.2. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENJIVANJA NEKRETNINE
4.3. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
4.3.1 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM
4.3.2. POREZI I TROŠKOVI

5. ZAKLJUČAK

1. UVOD

1.1 IZJAVA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA PROCJENITELJA

Ja Gordan Kvesić stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, sukladno „Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina" NN(78/2015)

IZJAVLJUJEM

da sam posao procjene tržišne vrijednosti nekretnine obavio stručno, neovisno i nepristrano te da ne postojete nikakve okolnosti koje dovode u pitanje moju nepristranost ili mogući sukob interesa.

Gordan Kvesić ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU FIZIČKE OSOBE ZA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDSJEDNIKA
4 Su-346/16
Dubrovnik, 23. listopada 2017.g.

Županijski sud u Dubrovniku, po predsjednici suda Jositi Begović, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) i čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine", broj 38/14, 123/15 i 29/16 - dalje: Pravilnika), a povodom zahtjeva Gordana Kvesića iz Blata, 82. ulica kbr. 37, donosi slijedeće

RJEŠENJE

GORDAN KVESIĆ, ing. građ. iz Blata, 82. ulica br. 37, imenuje se stalnim sudskim vještakom struke **graditeljstvo i procjena nekretnina**, na vrijeme od **4 (četiri) godine.**

Obrazloženje

Gordan Kvesić, podnio je zahtjev za imenovanjem stalnim sudskim vještakom iz područja računovodstvo i financije, te zahtjevu priložila sve isprave predviđene u čl. 5. st. 2. Pravilnika.

Dopisom ovog suda od 1. rujna 2016.g. spomenuti je upućen na stručnu obuku Hrvatskom društvu sudskih vještaka i procjenitelja u Zagrebu.

Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja u Zagrebu dostavilo je ovom sudu dopis pod brojem: So-2131/2017 od 19. rujna 2017. godine u kojem navodi da kandidat za stalnog sudskog vještaka Gordan Kvesić posjeduje potrebna znanja i vještine za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, pa predlaže da se isti imenuje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjena nekretnina.

Valjalo je stoga odlučiti kao u izreci.

Predsjednica:
Josita Begović

D-NA:
1. vještaku,
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Općinski sud u Dubrovniku.

1.3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

Ovaj elaborat procjene prometne vrijednosti nekretnine izrađen je sukladno svim zakonima, uredbama i pravilnicima u RH primjenjivim na ovo područje. Pri izradi elaborata primjenjeno je slijedeće:

- *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*
- *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)*
- *Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Ulhir, Majčica – Zagreb 2016.)*
- *Neslužbeni podaci Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Dubrovnik ispostava Blato,*
- *Neslužbeni podaci Općinskog suda u Dubrovniku, zemljišnoknjižni odjel Blato,*
- *Podaci Općine Vela Luka, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju*
- *Izmjene i dopune PPU-a Općine Vela Luka,*
- *Usporedni podaci baze podataka „eNekretnine",*
- *Neslužbeni usporedni podaci Agencija za posredovanje u prometu nekretninama, elektronskih i tiskanih oglasnika Crozilla.com*
- *Indeksi cijena HNB*

1.4. ZADATAK PROCJENE

Temeljem narudžbenice Porezne uprave, područni ured Dubrovnik broj 64 od 06.09.2019., izradila se procjena tržišne vrijednosti nekretnine, položene u k.o. Vela Luka označene kao k.č.zgr. *4151.

Očevid na licu mjesta obavljen je 06.09.2019.g., koji je ujedno i **dan kakvoće.**

Adresa nekretnine: Ulica 56 br. 101, 20270 Vela Luka

Površina k.č.zgr. **2.273,00 m^2**,

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na dan 06.09.2019. godine.

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjenevrijednosti nekretnina.

Svrha ove procjene tržišne vrijednosti nekretnine je postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje.

2. IDENTIFIKACIJA I PRAVNI STATUS NEKRETNINE

2.1. STANJE NEKRETNINE U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM ODJELU

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BLATO
Stanje na dan: 25.09.2019. 01:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314765, VELA LUKA

Broj ZK uloška: 4781

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5439/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4151 ZGR	TVORNICA, BOBOVIŠĆE			2273	Pripis iz uloška 2009
		UKUPNO:			2273	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/2		
TVORNICA LIMENE AMBALAŽE D.D., OIB: 11142559388, ULICA 56 101, 20270 VELA LUKA		
2.1	Zaprimljeno 15.02.2012. broj Z-151/12 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda Split, Stalna služba Dubrovnik, br. St. 3/12. od 1.2.2012. zabilježuje se ograničenje raspolaganja nekretninama dužnika: Tvornica limene ambalaže d.d. (MBS 60018324) (OIB 11142559388), Vela Luka.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 02.04.2012. broj Z-300/12 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda Split, Stalna služba Dubrovnik br. 7. St. 3/12. od 8. i 22.3.2012. zabilježuje se otvaranja stečajnog postupka nad Tvornica limene ambalaže d.d. (OIB 11142559388), Vela Luka.	ZABILJEŽBA
1.4	Zaprimljeno 15.05.2017.g. pod brojem Z-5955/2017 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA SPLIT, STALNA SLUŽBA DUBROVNIK, BR. ST. 3/12. 03.05.2017, zaključenje stečajnog postupka nad Tvornica limene ambalaže d.d., u stečaju, OIB: 11142559388, iz Ulica 56 101, 20270 Vela Luka.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)
3. Suvlasnički dio: 3/10		
RATIO B.C. D.O.O., OIB: 76270415901, ULICA BENEDIKTA VINKOVIĆA 9, 10000 ZAGREB		
3.3	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-5439/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD ZAGREB, BR. ST. 2320/18. 19.02.2019, nad Ratio B.C. d.o.o., OIB: 76270415901, iz Ulica Benedikta Vinkovića 9, 10000 Zagreb. Za stečajnog upravitelja imenovana je Jagmarević Rajka, OIB: 54873974132, Ulica Jurja Dalmatinca 7, 10000 Zagreb.	ZABILJEŽBA na 3 (1.1)
4. Suvlasnički dio: 1/5		
TUROPOLJAC DORA, OIB: 23432543680, ULICA BENEDIKTA VINKOVIĆA 9, 10000 ZAGREB		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314765, VELA LUKA

Broj ZK uloška: 4781

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 4 (1/5)			
2.1	Zaprimljeno 30.11.2018.g. pod brojem Z-13753/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRESUDA OPĆINSKI SUD ZLATAR BR. P. 39/18. 27.04.2018, od ukupno Kn. 14.150.156,36 zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku na iznos glavnice od Kn. 10.530.022,57 od 12.12.2012. do 31.7.2015. prema stopi u visini određenoj čl. 29 ZOO-a, a koja se određuje za svako polugodište koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena, a od 1.8.2015. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdolje koje prethodi tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, u korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB**	14.150.156,36 KN	vezano uz B 4 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.09.2019.

2.2. STANJE NEKRETNINE U DRŽAVNOJ GEODETSKOJ UPRAVI

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA BLATO

Stanje na dan: 25.09.2019. 01:10

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELA LUKA (Mbr. 314765)
Posjedovni list: 4442

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	TVORNICA LIMENE AMBALAŽE D.D., VELA LUKA (VLASNIK)	
1/5	TUROPOLJAC DORA DARKOVA , VINKOVIĆEVA 9, ZAGREB (VLASNIK)	23432543680
3/10	RATIO B.C. D.O.O., VINKOVIĆEVA 9, ZAGREB (VLASNIK)	76270415901

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/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		554	**VELA LUKA**	**452**	19		
			TVORNICA	452			
		555/3	**BAD**	**162**	19		
			ORANICA	112			
			VOĆNJAK	50			
		555/4	**BAD**	**156**	19		
			ORANICA	156			
*		4151	**VELA LUKA**	**2273**	19		
			TVORNICA	2273			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**3043**			

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

2.3. DISPOZICIJA NEKRETNINE NA KATASTARSKOM PLANU

Položaj k.č.zgr. *4151 K.O. Vela Luka

2.4. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Položaj nekretnine označen strelicom

2.5. LOKACIJA NEKRETNINE

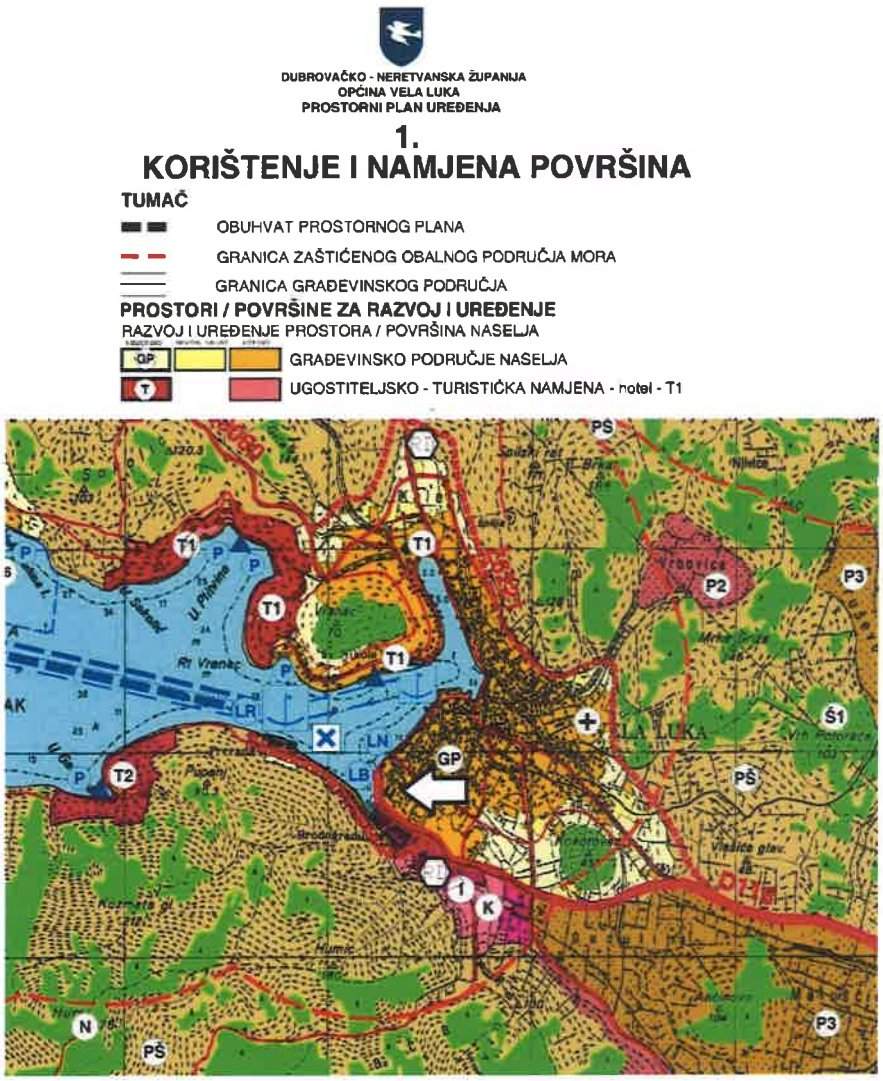
Predmetna nekretnina položena je u K.O. Vela Luka anagrsfske oznake Ulica 56 br. 101, 20270 Vela Luka .

2.6. PROMETNA POVEZANOST

Pješački i kolni pristup nekretnini je s zapadne strane iz Ulice 56.

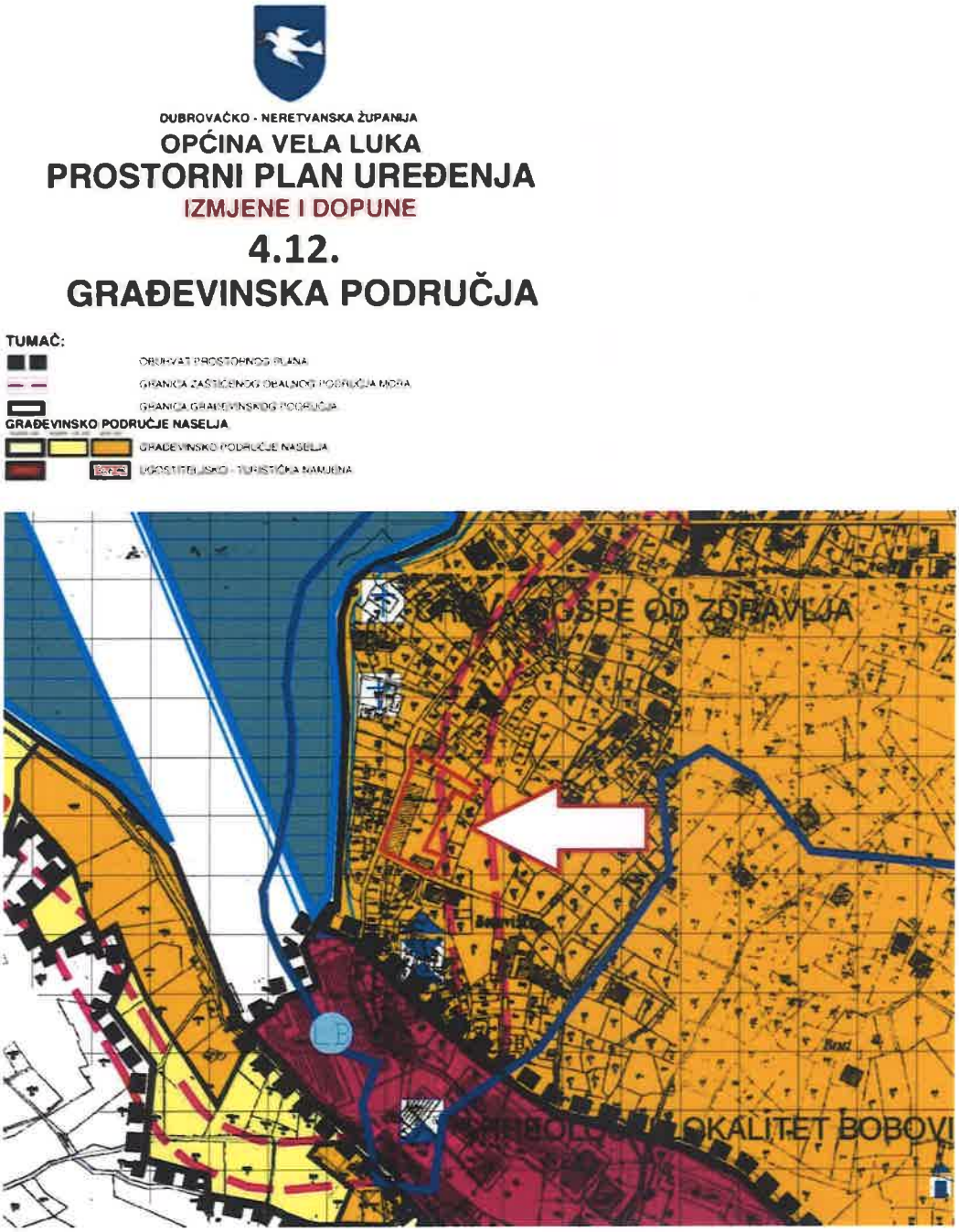
2.7. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA I NAMJENA LOKACIJE

Izvidom prostorno-planske dokumentacije – Prostorni plan uređenja općine Vela Luka ("Službeni glasnik Općine Vela Luka br. 2/07, 8/11, 3/13), sukladno „Korištenju i namjeni površina", utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi unutar obuhvata plana, u građevnoj zoni označenoj kao GP – građevinsko područje naselja.



Preslik dijela kartografskog prikaza prostornog plana uređenja OPĆINE VELA LUKA s prikazom položaja predmetnog zemljišta (označeno strelicom).

Izvidom prostorno-planske dokumentacije – Prostorni plan uređenja općine Vela Luka ("Službeni glasnik Općine Vela Luka br. 2/07, 8/11, 3/13), sukladno „Građevinska područja karta 4.12", utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi unutar obuhvata plana, u građevnoj zoni.



Preslik dijela kartografskog prikaza prostornog plana uređenja OPĆINE VELA LUKA s prikazom položaja predmetnog zemljišta (označeno strelicom).

3. REZULTATI OČEVIDA:

3.1. OPIS NEKRETNINE I POVRŠINA NEKRETNINE

Katastarska čestica zgrade *4151 k.o. Vela Luka u naravi je bivša tvornica ambalaže u Veloj luci s upravnom zgradom.

Na čestici zgrade 4151 k.o. Vela Luka sagrađena je upravna zgrada katnosti prizemlje i dva kata smještena u sjeverozapadnom kutu čestice. Zatim pogon položen zapadnom stranom čestice na dvije etaže od kojeg je jedino ostala nosiva betonska konstrukcija s krovištem te starom stolarijom na otvorima.

U središnjem dijelu nalazi se objekt koji je pretpostavlja se služio kao garderoba i skladište, u vrlo lošem stanju i neodržavan.

Sjeverni dio omeđen je malim kućicama radionama također u lošem stanju i neodržavane.

Fasade su od vapneno-cementne žbuke, neodržavane.

Površina čestice koja je navedena u ZK izvatku je 2.273,00m2 iako je neslužbenom izmjerom izmjereno 1.947,00m2. Neto korisna površina slijedi u nastavku.

3.2 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine) jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, pravai tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

Kod predmetne nekretnine stanje u zemljišniku je neuredno i ima teret.

Nekretnina će se procijeniti kao zgrada u izgrađenom građevinskom području.

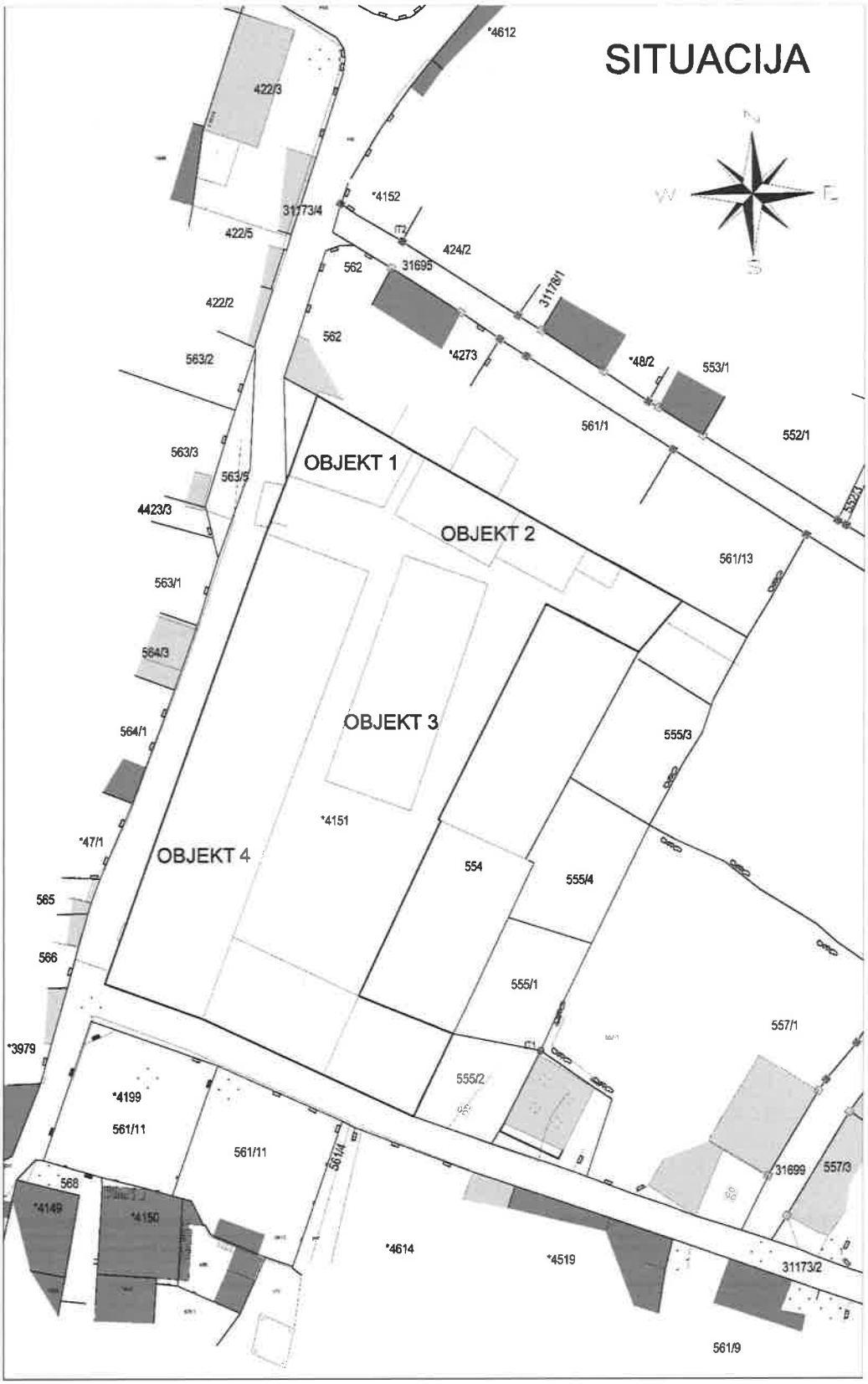
Položajna obilježja pri utvrđivanje tržišne vrijednosti građevine

Položajna obilježja koja utječu na vrijednost nekretnina su prometna povezanost, položaj stambenih iposlovnih zgrada i drugi utjecaji okoliša ukoliko već nisu uzeti u obzir kod utvrđivanja obilježjanekretnine.

Prometna povezanost uzima se u obzir kroz pristup do nekretnine i kroz udaljenost do sredstava javnog gradskog prijevoza. Položaj stambenih građevina uzima se obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udaljenosti od središta naselja, prometnoj povezanosti i atraktivnosti lokacije. Položaj poslovnih građevina dijeli se na prvorazredno poslovno područje te na druga poslovna i uslužna područja.

3.3. FOTOGRAFIJE NEKRETNINE S OČEVIDA

3.3.1. SITUACIJA



3.3.2. IZRAČUN NETO KORISNIH POVRŠINA

Sukladno *Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15)-prilog1.*

OBJEKT 1

PROSTORIJA	POVRŠINA (m2)	VISINA STROPA (m)	KOEFICJENT	UKUPNO KORISNA POVRŠINA (m2)
Prizemlje	60,00	2,6-4,00	1,00	60,00
1. kat	60,00	2,6-4,00	1,00	60,00
2. kat	60,00	2,6-4,00	1,00	60,00
			UKUPNO	**180,00**

OBJEKT 2

PROSTORIJA	POVRŠINA (m2)	VISINA STROPA (m)	KOEFICJENT	UKUPNO KORISNA POVRŠINA (m2)
prizemlje	90,00	1,00-2,60	0,35	31,50
			UKUPNO	**31,50**

OBJEKT 3

PROSTORIJA	POVRŠINA (m2)	VISINA STROPA (m)	KOEFICJENT	UKUPNO KORISNA POVRŠINA (m2)
prizemlje	230,00	1,00-2,60	0,35	80,50
1.kat	230,00	1,00-2,60	0,35	80,50
			UKUPNO	**161,00**

OBJEKT 4

PROSTORIJA	POVRŠINA (m2)	VISINA STROPA (m)	KOEFICJENT	UKUPNO KORISNA POVRŠINA (m2)
prizemlje	660,00	2,2-5,00	0,50	330,00
1.kat	580,00	2,2-5,00	0,50	290,00
			UKUPNO	**620,00**

DVORIŠTE

PROSTORIJA	POVRŠINA (m2)	VISINA STROPA (m)	KOEFICJENT	UKUPNO KORISNA POVRŠINA (m2)
DVORIŠTE	692,00		0,10	69,20
			UKUPNO	**69,20**

SVEUKUPNO 1.061,70 m2

B) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA - POSLOVNI PROSTORI

Spremišta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao spremišta stanova.

Terase, pred vrtovi, balkoni i loggie poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao terase, pred vrtovi, balkoni i loggie stanova.

Parkirališta i garažna mjesta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao parkirališta i garažna mjesta stanova.

I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNIM GRAĐEVINAMA	koeficijent
Poslovni prostori uredske namjene imaju isti koeficijent kao i trgovačko-ugostiteljsko-javne namjene	
visina ≥2,6 m, <4,0 m	1,00
visina ≥1,5 m < 2,6 m	0,75
visina ≥0,30 m <1,5 m	0,30
visina ≥4,0 m	1,50
Galerija u poslovnom prostoru (prostor otvoren prema ostatku poslovnog prostora, ovisno o visini množi se sa gornjim pripadajućim koeficijentima))	0,75

II. POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNIM GRAĐEVINAMA	koeficijent
II.a. UREDSKA NAMJENA	
visina ≥2,6 m <5,0 m	1,00
visina ≥1,0 m <2,6 m	0,75
visina ≥0,30 m <1,0 m	0,30
visina ≥5,0 m	1,50
II.c SKLADIŠNA/SERVISNA / PROIZVODNA NAMJENA	
visina ≥2,6 m <5,0 m	0,50
visina ≥1,0 m <2,6 m	0,35
visina ≥0,30 m <1,0 m	0,15
visina ≥5,0 m <8,0 m	0,75
visina ≥8,0 m	1,00

U poslovnim građevinama kombiniranih sadržaja - sanitarni čvorovi i uredski prostori unutar skladišno/proizvodno/servisne namjene obračunavaju se s istim koeficijentima kao za uredske prostore

RADNO-MANIPULATIVNE POVRŠINE	koeficijent
radne/manipulativne površine ispred objekta - asfaltna/betonirana/oplođena površina (npr. ispred skladišta)	0,10

3.4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

3.4.1. TRŽIŠTE NEKRETNINA U RH

Putem oglasnika njuškalo.com moguće je pronaći nekretnine oglašavane po cijeni već od jednog eura po metru kvadratnom, ali isto tako i ona s cijenom od nekoliko tisuća eura po „kvadratu".

Nekretnine iznimno niskih cijena oglašavana su na područjima gdje je i potražnja dosta niska, a takva su najčešće smještena u unutrašnjosti, daleko od gradova i urbanih područja.

Najskuplji građevinski „kvadrati"- oni koji dosežu iznose veće i od 1.000 eura po metru kvadratnom, nalaze se na iznimno dobrim lokacijama, poput najužih središta gradova i gradskih jezgri ili pak u prvom redu uz more, a upravo za takvima uvijek vlada velika potražnja, pa je time i visina njihove cijene „opravdana".

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – POREDBENOM METODOM

4.1. POJMOVNIK

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjenana dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito ibez prisile.

Tržišna vrijednost određene nekretnine je ona vrijednost koju je nekretnina postiže na slobodnomtržištu nekretnina. Samo je ona procjena tržišne vrijednosti realna, koja svoju potvrdu sa manjim odstupanjem i u kraćem vremenskom razdoblju potvrdi uspješnom prodajom.

Treba naglasiti da sve vjerodostojne procjene tržišne vrijednosti polaze od pretpostavke da je nekretnina vlasnički čista, uredno provedena u zemljišnim knjigama i da je vlasnik u urednom posjedu nekretnine. Svaka pravna zapreka u tom smislu bitno umanjuje trenutnu vrijednost nekretnine.

Definicija komparativne/poredbene metode procjenjivanja nekretnine

Poredbena metoda (The Sales Comparison Approach), komparativna metoda, metoda tržišnoga uspoređivanja, metoda uspoređivanja vrijednosti) podrazumijeva usporedbu procijenjene vrijednosti nekretnine s postignutom cijenom pri kupoprodaji slične nekretnine u relativno bliskom razdoblju. Ta se metoda može primjenjivati vrlo

uspješno u uvjetima razvijenoga tržišta nekretninama na kojem dolazi do čestih transakcija i uz uvjet dostupnosti podataka o sklopljenim kupoprodajnim ugovorima.

Procjenitelj treba uzeti u obzir razlike koje postoje između nedavno prodane nekretnine i one zakoju je potrebno izvršiti procjenu. Te razlike povećavaju ili umanjuju odnos između cijeneprodane nekretnine i procijenjene vrijednosti druge nekretnine. Da bi se ova metoda uspješno primijenila, potrebno je da između uspoređivanih nekretnina ima više sličnosti nego razlika.

Usporedive nekretnine su takve nekretnine koje se vezano uz okolnosti od utjecaja na vrijednost nekretnine u velikoj mjeri preklapaju. Odstupajuće značajke nekretnine i promjene u tržišnim okolnostima uzimaju se u obzir prema veličini utjecaja na vrijednost pomoću dodataka ili odbitaka.

Za usporedbu služe kupovne cijene koje su postignute u poslovnim transakcijama u vremenskoj blizini datuma vrednovanja u usporedivim područjima.

Kupovne cijene za koje se može pretpostaviti da su na njih utjecale neobične okolnosti ili osobne okolnosti ugovornih stranaka, mogu se za usporedbu koristiti samo ako se utjecaj tih okolnosti može izraziti u vrijednosti i ako se kupovne cijene mogu korigirati za odgovarajuće iznose.

Da bi usporedna metoda bila što učinkovitija, dobro je, ako je to ikako moguće, imati uvid u štoviše usporednih, sličnih nekretnina odnosno u ostvarenu cijenu i uvjete kupoprodaje. Poteškoću u primjeni ove metode može predstavljati nedostatak podataka o svim ostvarenim kupoprodajama nekretnina jer kod nas još nema pravih burza nekretnina. Ipak i kod nas već postoje određene asocijacije koje okupljaju na primjer posrednike u kupoprodaji nekretnina te objavljuju kretanjecijena stanova primjerice u pojedinim gradovima, područjima i slično, a određenu ulogu u tome pravcu imaju i sredstva javnoga priopćavanja, poglavito dnevni tiskani mediji, što bar omogućuje neke analize o rastu i padu tržišta nekretnina.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

4.2. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENJIVANJA NEKRETNINE

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 29. Pravilnika o

metodama procjene vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.
S obzirom na sve navedeno **za procjenu nekretnine izabire se poredbena metoda procjenjivanja,**
a opravdanost za korištenje poredbene metode ogleda se i u tome što je za odabir metode procjene mjerodavno korištenje nekretnine. U ovom predmetnom slučaju buduće korištenje nekretnine je za potrebe vlasnika - korisnika što je pravno dopustivo, gospodarski opravdano, fizički izvedivo i dokazivo.

4.3. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Analizom pribavljenih podataka (izvor : eNekretnine) dobili smo kupoprodaje koje pokazuju dovoljno podudarna obilježja procjenjivanoj nekretnini, sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene nekretnine. Podudarna obilježja su približna lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu, namjena, urbana pravila i kategorija zemljišta. Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina razmatrani su slijedeći propisani ulazni podaci: vrsta nekretnine, površina, datum kupoprodaje. Isto tako utvrdilo se da ulazni podaci za izračun nisu bili stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja.

Vrsta nekretnine:	Datum Ugovora:	Veličina u m2	Vrijednost u kunama:	Vrijednost (kn po m2)
Zgrada	22.04.2016.	38,50	187.522,17	4.870,71
Zgrada	04.02.2019.	49,34	222.693,60	4.513,45
Zgrada	20.10.2016.	64,50	299.860,92	4.649,01

4.3.1. Izračun vrijednosti građevinskog zemljišta poredbenom metodom iz baze podataka eNekretnine za k.č.zgr.: *4151 k.o. Vela Luka

	Procjenjivana nekretnina Vela Luka	Usporedba Nr.1 Vela Luka	Usporedba Nr.2 Vela Luka	Usporedba Nr.3 Vela Luka
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Prodajna/tražena cijena	–	187.522,17	222.693,60	299.860,92
Netto korisna površina	1.061,70	38,50	49,34	64,50
Cijena po metru kvadratnom	–	4.870,71	4.513,45	4.649,01
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	–	prodaja	prodaja	prodaja
Prilagodba	–	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	–	187.522,17	222.693,60	299.860,92
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	4.870,71	4.513,45	4.649,01
Datum transakcije	–	22.04.2016.	04.02.2019.	20.10.2016.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	–	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	4.870,71	4.513,45	4.649,01
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	–	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	4.383,64	4.062,10	4.184,11
KARAKTERISTIKE				
Tehničko stanje	loše	bolje	bolje	bolje
Prilagodba	–	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	3.945,27	3.655,89	3.765,70
Koeficjent iskoristivosti	dobar	slično	slično	slično
Prilagodba	–	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	3.945,27	3.655,89	3.765,70
Lokacija	dobra	slično	slično	slično
Prilagodba	–	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	3.945,27	3.655,89	3.765,70
prostorno planska dokumentacija	da			
Prilagodba	–	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	3.945,27	3.655,89	3.765,70
Cestovni pristup	da	slično	slično	slično
Prilagodba	–	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	3.945,27	3.655,89	3.765,70
Pristup sredstvima javnog prijevo	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	–	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	3.945,27	3.655,89	3.765,70
Atraktivnost nekretnine	dobra			
Prilagodba	–	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	3.945,27	3.655,89	3.765,70
Komunalna infrastruktura	postoji	ima	ima	ima
Prilagodba	–	0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	3.748,01	3.473,10	3.577,41
Izgrađenost	izgrađeno	izgrađeno	izgrađeno	izgrađeno
Prilagodba	–	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	3.748,01	3.473,10	3.577,41
Površina	1.061,70	38,50	49,34	64,50
Prilagodba	–	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	3.373	3.126	3.220
Indikator vrijednosti po m2	**3.240**	**3.373**	**3.126**	**3.220**
		1	1	1

USPOREDNA METODA - ZAKLJUČAK	
Usklađena vrijednost po m2	3.240,00
	3.439.908,00
ZAOKRUŽENO	**3.440.000,00**

HEDONISTIČKI INDEKS

Hedonistički se pristup zasniva na ideji da se proizvod može interpretirati kao mnoštvo ili pakiranje karakteristika ili osnovnih atributa kao što su "veličina", "snaga" i "opremljenost". Pojedinačni se proizvodi razlikuju prema tome imaju li ili nemaju karakteristike i isto tako prema veličini svake karakteristike koju uključuju. Novi se proizvodi mogu promatrati kao nova kombinacija starih karakteristika. Hedonistička funkcija, koja je zapravo regresijska jednadžba, uvedena je u ekonomsku literaturu u tridesetima kao metoda koja dovodi u vezu cijenu određene stvari s njegovim karakteristikama. Nekoliko desetljeća poslije, Sherwin Rosen dao joj je teoretsku podlogu u sklopu odnosa ponude i potražnje. Njegov pristup pretpostavlja da su tržišta u ekonomskoj ravnoteži i da su potrošači u potpunosti informirani o cijenama proizvoda i o njihovim kvalitativnim atributima. On također pretpostavlja da postoji kontinuirani spektar vrsta proizvoda koji nudi mnoštvo izbora kombinacija karakteristika. Pod ovim uvjetima, **hedonistička funkcija definira "minimalnu cijenu obilježja". Ona ne opisuje odnos potražnje, već budžetsko ograničenje nametnuto potrošaču u kontekstu karakteristika.**

Statistički prosjek cijena određenog broja stvari. Te stvari mogu biti roba široke potrošnje (kao kod indeksa potrošačkih cijena), ili mogu biti dionice, kao u BURZOVNIM indeksima, npr. DOW JONES INDEKSI ili FT-SE 100. Neki burzovni indeksi odražavaju samo uzak dio ukupnog tržišta (izražavajući prosječnu cijenu DIONICA 30 najkvalitetnijih korporacija, na primjer); drugi nastoje reflektirati cijelo tržište, izražavajući prosjek većine dionica koje na njemu kotiraju. Neki pak obuhvaćaju dionice jedne grane ili sektora (kao indeksi komunalnih poduzeća ili rudarskih kompanija, primjerice). Indeks je koristan način da se vidi koliko se, i u kojem smjeru, cijene općenito kreću tijekom vremena.

48

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA
POREZNA UPRAVA
PODRUČNI URED DUBROVNIK
ISPOSTAVA KORČULA

KLASA: 034-04/2019-002/04
URBROJ: 513-07-19-02-2019-4

Lastovo, Dolac 3, 09. srpnja 2019.

Ministarstvo financija – Porezna uprava, Područni ured DUBROVNIK, Ispostava Korčula, povodom zahtjeva Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, Službe za naplatu i ovrhu KLASA:UP/I-415-02-11-01/02857 od 11. veljače 2019. godine, a na temelju članka 21. St. 1. Zakona o porezu na promet nekretnina („Narodne novine" br.115/16), u svezi člankom 66. Zakona o sustavu državne uprave („Narodne novine" br.150/11 do 104/16) izdaje,

P O T V R D U

Prosječna cijena **VRSTA NEKRETNINE GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** - zemljišta unutar granica građevinskog područja općine Vela Luka, u naravi zemljište u građevinskoj zoni naselja i vremenskom intervalu – **02/2019** za interval površine od **0 – 1000 m2** **iznosi 515,50 kn/1m2;**

Prosječna cijena **VRSTA NEKRETNINE POSLOVNI PROSTOR** – unutar granica naselja Vela Luka, općine Vela Luka, u vremenskom intervalu – **02/2019** za interval površine više od **100,99 m2** te **starosti više od 15 godina iznosi 8250,00 kn/1m2.**

Temeljem objektivnog stanja nekretnine – protek vremena bez aktivnosti ulaganja – iskazana prosječna cijena 1m2 umanjuje se 30% te iznosi 5.775,00 kn/1m2.

Napomena: Evidencija promete nekretnina nije službena evidencija tržišnih vrijednosti nekretnina, te dana vrijednost ne odražava nužno i vrijednost predmetne nekretnine već je ista prikaz prosječnih cijena sličnih nekretnina s približno istog područja postignutih na tržištu nekretnina u traženom vremenskom razdoblju.

Kao predmet iz članka 8. St. 1. Toč. 1. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine" br. 115/16) oslobođeno je od plaćanja pristojbe.

PN VODITELJ ISPOSTAVE:

Nikolina Terzić

4.3.2. POREZI I TROŠKOVI

(napomena u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina po čl.68 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)
Tržišna vrijednost ne uzima u obzir: prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane, vrijednost koju sredstvo ima za vlasnika ili budućeg vlasnika prilikom ulaganja (posebni zahtjevi o povratu kapitala, ulaganjima...). a porez na promet nekretninama je 3% na procijenjenu vrijednost nekretnina koju plaća najčešće kupac.
Promet nekretnina u Republici Hrvatskoj podliježe, ovisno o situaciji, plaćanju poreza na dodanu vrijednost ili poreza na promet nekretnina. U prometu nekretninama prvo se mora utvrditi podliježe li promet plaćanju PDV-a, a tek ako se utvrdi da se u prometu PDV ne plaća, jasno je da se tada plaća porez na promet nekretnina. S 1. siječnja 2015. godine stupile su na snagu odredbe čl. 40. stavak 1. točke j) i k) i stavak 4. te članak 75. stavak 3. točka c) Zakona o porezu na dodanu vrijednost prema kojem se PDV plaća kada je riječ o prometu novih nenastanjenih nekretnina, dnosno nastanjenih u razdoblju do dvije godine. Novost je da se PDV-om od 1. siječnja 2015. oporezuje i promet građevinskog zemljišta, tako da se u prometu novih nekretnina u dijelu građevinskog zemljišta više ne plaća porez na promet nekretnina. Treba razlikovati to da porez na dodanu vrijednost plaća prodavatelj po stopi 25%, dok je obveznik plaćanja poreza na promet nekretnina kupac i to po poreznoj stopi 3%. Različit je i način utvrđivanja poreza jer porez na dodanu vrijednost putem porezne prijave u obračunskom razdoblju (Obrazac PDV) prijavljuje prodavatelj a tada ga i plaća, a kod poreza na promet nekretnina porez utvrđuje Porezna uprava rješenjem na osnovu kojega je kupac isti dužan u propisanom roku platiti.

5. ZAKLJUČAK

5.1. STRUČNO MIŠLJENJE - PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Današnja tržišna vrijednost nekretnine označene kao k.č.zgr.br. *4151 k.o. Vela Luka, upisano u zk.ul.br. 4781 k.o. Vela Luka, površine 2.273,00 m2 procijenjena je na vrijednost:

1.061,70 m2 x **3.240,00 kn/m2** = 3.439.908,00
3.439.908,00 kn odnosno zaokruženo **3.440.000,00 kn**
Ili
465.093,13 € po srednjem tečaju HNB na dan procjene (7,396368)

Profesionalno mišljenje predstavljeno u okviru ovog izvještaja, zasnovano je na pretpostavkama i ograničenjima detaljno navedenim u ovom izvještaju, vodeći se premisom da se predmetna nekretnina analizira u viđenom/zatečenom stanju.
Procjenu treba promatrati kao «gornju granicu» ostvarive vrijednosti. Naglašavam da je procjena vrijednosti pripremljena sa dobrom namjerom i na temelju pažljive analize podataka i informacija koje su mi bile dostupne, ali ne mogu garantirati za prezentirane vrijednosti i za kupoprodajne transakcije na temelju tih vrijednosti.
Analizom dobivenih podataka, sa svim ograničavajućim uvjetima prije svega **postojećim tržišnim uvjetima**, sa pretpostavkama koje su uzete u obzir u navedenim metodama.
U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti

procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama i ograničenom pristupu u neke dijelove nekretnine. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.
Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, položajnoj pogodnosti lokacije, a temeljeno na predočenoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva na današnji dan izrade elaborata.
Napomena: prema Pravilniku o metodi procjene nekretnine (NN 79/14) Iskazivanje procijenjenih
vrijednosti provodi se zaokruživanjem:
a) vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice,
b) vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice
c) vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

Ovaj Elaborat izrađen je u tri (3) istovjetna primjerka, od kojih dva (2) primjerka za Naručitelja, a jedan (1) primjerak ostaje sudskom vještaku, pohranjen u arhiv.

Izradio: Gordan Kvesić ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
Gordan Kvesić
inženjer građevinarstva
82.Ulica 37
20271 Blato
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

U Blatu, 23. rujna, 2019.g.