

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA : **STAN S6 NA II. (DRUGOM) KATU I SPREMA O6 U PODRUMU**

LOKACIJA : **ULICA MATICE HRVATSKE 36B, 21220 MASTRINKA**

NARUČITELJ : **STEČAJNA MASA IZA KORALNA LAGUNA D.O.O. U STEČAJU
ULICA PAVLA HATZA 10, 10000 ZAGREB,
OIB: 12255134705**



VLASNIK : **6. Suvlasnički dio: 4/330 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)
KORALNA LAGUNA D.O.O., OIB: 05473110752, SPLIT,
GETALDIĆEVA 12
14. Suvlasnički dio: 37/330 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)
KORALNA LAGUNA D.O.O., OIB: 05473110752, SPLIT,
GETALDIĆEVA 12**

SVRHA : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

ELABORAT BR. : **10-05/2022**

Split, 11.5.2022.

1. SADRŽAJ

	<i>Naslovnica.....</i>	<i>1.</i>
1.	<i>Sadržaj.....</i>	<i>2.</i>
2.	<i>Opći uvjeti procjene.....</i>	<i>3.</i>
3.	<i>Pojmovnik</i>	<i>4.</i>
4.	<i>Popis primijenjenih propisa i stručne literature</i>	<i>5.</i>
5.	<i>Status procjenitelja i sukob interesa</i>	<i>6.</i>
6.	<i>Rješenje o imenovanju vještaka.....</i>	<i>7.</i>
7.	<i>Sažetak važnih podataka.....</i>	<i>9.</i>
8.	<i>Zadatak.....</i>	<i>10.</i>
9.	<i>Lokacija</i>	<i>11.</i>
10.	<i>Identifikacija nekretnine.....</i>	<i>12.</i>
11.	<i>Opis nekretnine.....</i>	<i>13.</i>
12.	<i>Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....</i>	<i>16.</i>
13.	<i>Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje</i>	<i>17.</i>
14.	<i>Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine.....</i>	<i>23.</i>
15.	<i>Prilozi.....</i>	<i>24.</i>
	15.1. <i>Fotodokumentacija.....</i>	<i>24.</i>
	15.2. <i>Dokumentacija.....</i>	<i>25.</i>

2. OPĆI UVJETI PROCJENE

2.1. Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

2.2. Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

2.3. Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

2.4. Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

2.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

2.6. Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

2.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina)

2.8. Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborataa strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

3. POJMOVNIK

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Korišteni Pojmovi: *Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019*

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Korišteni pojam: *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)*

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Korišteni pojam: *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- 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; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)
- Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/2019, NN 31/20)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji: Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13), Zakon o državnom inspektoratu (115/2018)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17; NN 66/2019)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10; NN 50/2020)
- Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18; 126/19)
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/2020)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11; NN 41/2020)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17; NN 90/20)
- HRN ISO 9836:2017 (Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

5. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

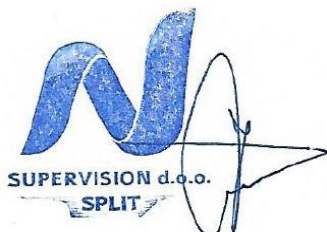
Izrađivač procjemenog elaborata Supervision d.o.o. iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:

ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Split 11.5.2022.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-41/2020
Split, 14. veljače 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva SUPERVISION d.o.o., Splita, Domovinskog rata 104 B, zastupano po direktoru Žarku Čuvalu, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B, OIB: 82985072206, MBS 060347508, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Domovinskog rata 104 B, zastupano po direktoru Žarku Čuvalu, podnijelo je zahtjev ovom sudu za izdavanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

- da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i procjene nekretnina, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,
- da je zaposlenik trgovačkog društva Žarko Čuvalo, ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-736/2019 od 21. prosinca 2019. i ispravka rješenja broj 4 Su-736/2019-1 od 31. prosinca 2019., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između SUPERVISION d.o.o. i Žarka Čuvala od 1. srpnja 2016.,

-da trgovačko društvo za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

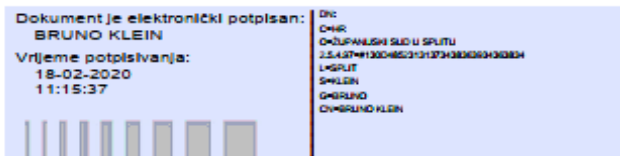
PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

- SUPERVISION d.o.o. Split
- Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
- Općinskom sudu u Splitu
- Općinskom sudu u Makarskoj
- web stranice-ovdje



7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelji procjene:	STEČAJNA MASA IZA KORALNA LAGUNA D.O.O. U STEČAJU
Svrha procjene:	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
Dan kakvoće:	11.5.2022.
Dan očevida:	11.5.2022.
Dan vrednovanja:	11.5.2022.
Adresa nekretnine:	ULICA MATICE HRVATSKE 36B, 21220 MASTRINKA
Tip nekretnine:	STAN S6 NA II. (DRUGOM) KATU I SPREMA O6 U PODRUMU
katastarska općina:	Žedno
z.k. uložak:	1210
poduložak:	6 (E-6), 14 (E-14)
čest.zgr/zem.:	779/108
površina zemljišta (m ²)	49,70
Netto korisna površina stana (m ²) :	37,42
Brutto razvijena površina stana (m ²) :	43,78
Tržišna vrijednost: (kn)	570.000,00
Tržišna vrijednost: (€)	75.711,08
Legalitet	Legalna nekretnina temeljem upisane pozitivne zabilježbe.
Upisana pozitivna zabilježba	Pozitivna zabilježba je upisana.
Pristup javnoj površini:	Zgrada ima posredan pristup na javno - prometnu površinu (na kat.čest.zem. 1018/1 k.o. Žedno - CESTA LOKALNA, JAVNO DOBRO) preko kat.č.br. 779/109 i 779/111 k.o. Žedno koje su u vlasništvu drugih - u naravi asfaltirani kolni pristup.
Energetski certifikat	Nije dostavljen
Procjenitelj:	SUPERVISION D.O.O.

8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **STEČAJNA MASA IZA KORALNA LAGUNA D.O.O. U STEČAJU**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **STAN S6 NA II. (DRUGOM) KATU I SPREMA O6 U PODRUMU**

na lokaciji: **ULICA MATICE HRVATSKE 36B, 21220 MASTRINKA**

Dan kakvoće: 11.5.2022.

Dan očevida: 11.5.2022.

Dan vrednovanja: 11.5.2022.

Opis nekretnine: Predmet procjene je stan na II. (drugom) katu s pripadajućom spremom, upisane površine u ZK 41,02 m² (reducirano 37,42 m²), koji se nalazi na adresi Ulica Matice Hrvatske 36B, na Čiovu, u naselju Mastrinka, u stambenoj zgradi, katnost objekta je Sut+Vpr+2K+Pk, orijentacija je dvostrana, na sjever i jug. Zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan je izgrađena na zk.č.br. 779/108, k.o. Žedno (kat.č.br. 779/108, k.o. Žedno). Zgrada ima posredan pristup na javno - prometnu površinu (na kat.čest.zem. 1018/1 k.o. Žedno - CESTA LOKALNA, JAVNO DOBRO) preko kat.č.br. 779/109 i 779/111 k.o. Žedno koje su u vlasništvu drugih - u naravi asfaltirani kolni pristup. Zgrada je izgrađena 2006. godine. Predmetni stan je održavan i uređen.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

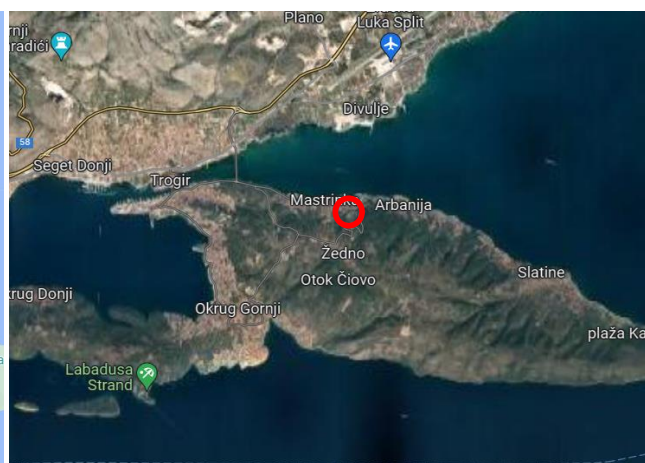
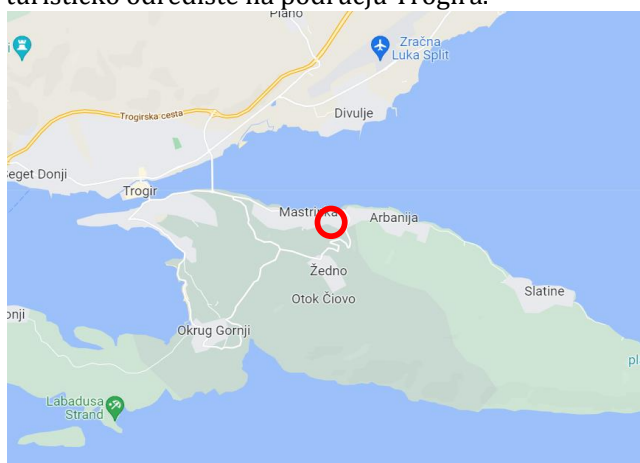
Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

9. LOKACIJA

MAKRO

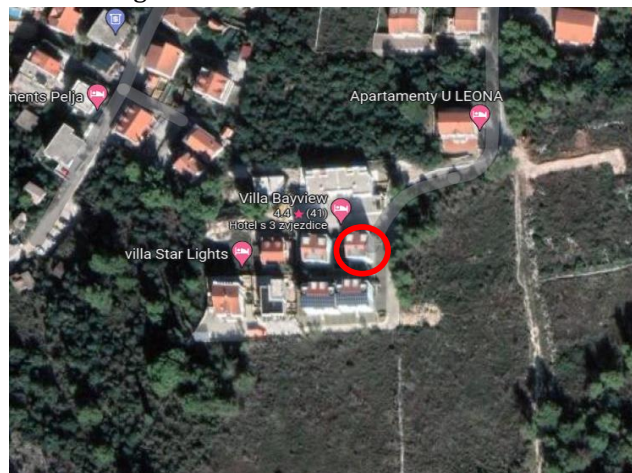
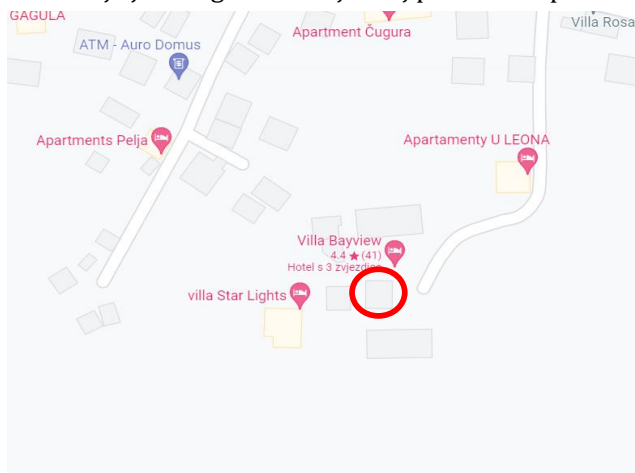
Čiovo je otok u srednjoj Dalmaciji, s površinom od 28,8 km² i 6.071 stanovnikom (1991.). Pruža se u smjeru istok – zapad i zatvara Kaštelanski zaljev. Otok je brdovit s najvišim vrhom Rudine (209 m). Na najsjevornijem dijelu nalazi se južni dio grada Trogira s brodogradilištem, a ostala naselja su Arbanija, Mastrinka i Slatine sjeveroistočnoj obali, Žedno u unutrašnjosti i Okrug Gornji i Donji na zapadnoj obali. Tragovi života iz antike, nekoliko vrijednih kulturnih spomenika (samostan Sv. Križa na sjeveroistočnoj obali, samostan sv. Ante, crkva Gospe od Prizidnice na južnoj strani, 2 km od Slatina). Otok je poznat po svojoj sredozemnoj klimi, bogatoj vegetaciji, arhipelagu malih slikovitih otočića, zaljevima i plažama. Administrativno je podijeljen između Splita, Trogira i Okruga. Mjesta na Čiovu su: Okrug Gornji, Okrug Donji, Mastrinka, Arbanija, Žedno, Slatine. Rivijera Okrug, udaljena samo 4 km od centra Trogira je najpopularnije turističko odredište na području Trogira.



MIKRO

Predmetni stan se nalazi na adresi Ulica Matice Hrvatske 36B, na Čiovu, u naselju Mastrinka. Zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan je stambene namjene, smještena u pretežno stambenom području. Mikro okolicu čine individualni stambeni i stambeno - poslovni objekti, uslužno - poslovni objekti, apartmanske jedinice i dr. Prometna povezanost je dobra. Zgrada ima posredan pristup na javno - prometnu površinu (na kat.čest.zem. 1018/1 k.o. Žedno - CESTA LOKALNA, JAVNO DOBRO) preko kat.č.br. 779/109 i 779/111 k.o. Žedno koje su u vlasništvu drugih - u naravi asfaltirani kolni pristup.

Parkiranje je omogućeno na javnoj površini neposredno u blizini zgrade.



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišna knjiga

Stan S6 na II. (drugom) katu i sprema O6 u podrumu, ukupne površine 37,42 m2, koji se nalazi na adresi Ulica Matice Hrvatske 36B, na Čiovu, u naselju Mastrinka, u stambenoj zgradi, katnost objekta je Sut+Vpr+2K+Pk, orijentacija je dvostrana, na sjever i jug. Zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan je izgrađena na zk.č.br. 779/108, k.o. Žedno, upisane površine 400,00 m2.

Vlasnik predmetne nekretnine je:

6. Suvlasnički dio: 4/330 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

KORALNA LAGUNA D.O.O., OIB: 05473110752, SPLIT, GETALDIĆEVA 12

14. Suvlasnički dio: 37/330 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)

KORALNA LAGUNA D.O.O., OIB: 05473110752, SPLIT, GETALDIĆEVA 12

k.o. Žedno

z.k.ul. 1210

podul. 6 (E-6), 14 (E-14)

z.k.č. 779/108

10.2. Katastar

Predmetna nekretnina, stan se nalazi na kat.č.br. 779/108, k.o. Žedno, upisane površine 400,00 m2 (posjedovni list br. 1154).

e - Izvod iz katastarskog plana, M 1: 1000
10.05.2022.

10.3. Dokumentacija o gradnji

Nije dostavljena dokumentacija o gradnji.

10.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Za predmetnu nekretninu je upisana zabilježba u ZK izvadtku, koja glasi: "Na temelju čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" br. 90/11), zabilježuje se da je za građevinu upisanu u listu A I priložen akt za uporabu odnosno Uporabna dozvola Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Trogir, Klasa: UP/I-361-05/06-01/20 Urbroj: 2181-05/09-06-06 od 07.studenoga 2006.g.".

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje je usklađeno.

Zgrada ima posredan pristup na javno - prometnu površinu (na kat.čest.zem. 1018/1 k.o. Žedno - CESTA LOKALNA, JAVNO DOBRO) preko kat.č.br. 779/109 i 779/111 k.o. Žedno koje su u vlasništvu drugih - u naravi asfaltirani kolni pristup.

Legalitet nekretnine

Legalna nekretnina temeljem upisane pozitivne zabilježbe.

Upis pozitivne zabilježbe

Pozitivna zabilježba je upisana.

11. OPIS NEKRETNINE

Stan S6 na II. (drugom) katu i sprema O6 u podrumu, ukupne upisane površine u ZK 37,42 m².

Zgrada je izgrađena 2006. godine, predmetni stan je održavan i uređen, nalazi se u izvornom stanju.

Stan je dvostrane orijentacije, na sjever i jug.

Zgrada je izvedena kao samostojeća s jednim ulazom. Ulaz u zgradu u kojoj se nalazi predmetni stan se nalazi na sjevernom dijelu zgrade.

Površina predmetnog stana i sprema je upisana u Z.k.ul. 1210, Suvlasnički dio 6 i 14 i iznosi 37,42 m².

11.1. Iskaz površina

NAZIV	tlocrtna	koef.	NKP (m ²)	koef.	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
Stan S6 na II. (drugom) katu							
Kuhinja, blagovaonica i dnevni boravak	14,72	1,00	14,72	1,17	17,22	2,60	44,78
Ulaz	2,50	1,00	2,50	1,17	2,93	2,60	7,61
Soba	9,03	1,00	9,03	1,17	10,56	2,60	27,45
Kupaonica	4,66	1,00	4,66	1,17	5,45	2,60	14,18
Lođa	5,23	0,75	3,92	1,00	5,23	1,00	5,23
UKUPNO STAN:	36,14		34,83		41,39		99,24
Sprema O6 u podrumu							
Sprema O6	4,28	0,50	2,14	1,17	5,01	2,60	13,02
UKUPNO SPREMA:	4,28		2,14		5,01		13,02
SVEUKUPNO :	40,42		36,97		46,40		112,26

NAZIV	POVRŠINA IZ ZK
Stan S6 i Sprema O6	37,42

BRP = 43,78 m²

NKP = 37,42 m²

V = 122,57 m³

Za izračun će se koristiti površina premetnog stana upisana u ZK izvatku, odnosno 37,42 m².

11.2. TEHNIČKI OPIS - Konstrukcija i materijali

- katnost: Sut+Vpr+2K+Pk
- ugrađena dizala: ne
- godina izgradnje: 2006
- stanje nekretnine: dobro, održavano i uređeno
- energetska certifikat i razred: nepoznato (energetski certifikat nije predložen)

Konstrukcija

- temelji: ab
- nosiva konstrukcija: ab
- međukatna konstrukcija: ab
- pregradni zidovi: opeka, gips kartonski
- krov i pokrov: kosi krov, crijep
- svjetla visina prostorija: 2,60 m

Završne obrade

- pročelje: žbukano, bojano
- obrada podova: keramika, parket
- obrada unutarnjih zidova: žbukano, bojano, keramika
- obrada unutarnjih stropova: žbukani, bojani

Vrata i prozori

- vanjska stolarija: pvc, izo staklo, rolete
- unutarnja stolarija: drvena, protuprovalna ulazna vrata
- grijanje: el. energija
- klimatizacija: mono split jedinica
- ventilacija: prirodna
- sanitarna oprema: ugrađena
- ostalo: -
- napomena: -

11.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- telekomunikacije

11.4. Ostale karakteristike

- | | |
|-------------------------------------|--|
| - Štetne emisije u okruženju | Vizualnim pregledom nije utvrđeno |
| - Promet u mirovanju | Na javnoj površini u neposrednoj blizini |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Objekti slični po veličini i namjeni |

11.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - Sadašnje korištenje nekretnine | Stambeni prostor izvan funkcije |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Najam |
| - Mišljenje | Nekretnina je trenutno u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni |

11.6. Doprinosi i priključci

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/2020).

Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni A.

12. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnosti u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnosti.

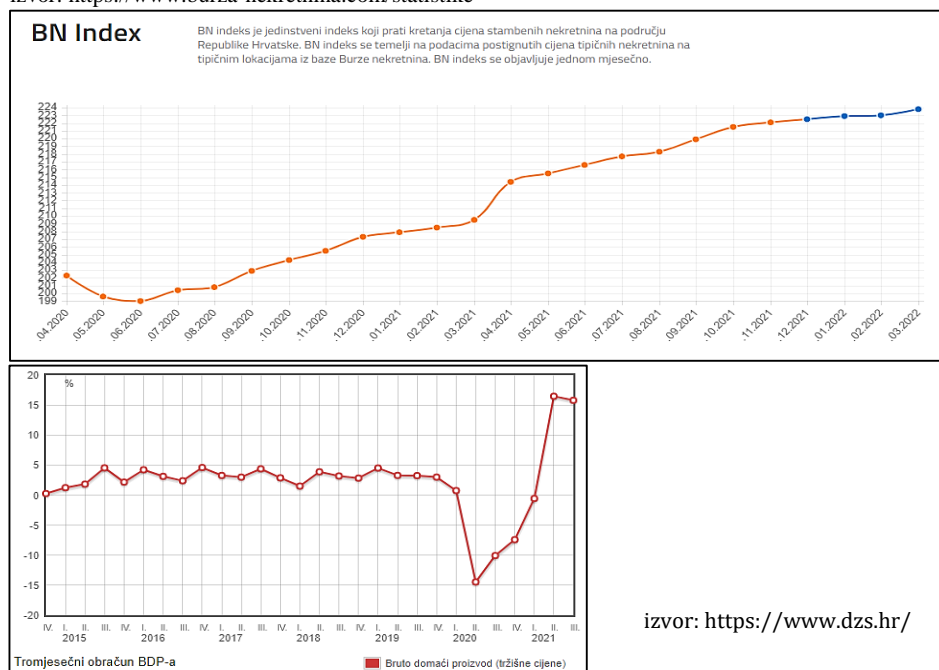
Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnosti. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnosti. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnosti. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretnostima i subvencije stambenih nekretnosti. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnosti i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnosti je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnosti koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnosti i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



izvor: <https://www.dzs.hr/>

13. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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

poredbena metoda

Primjerena je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

13.1. Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

13.2. Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina:

e-nekretnine

Poredba 1: Čiovo, Mastrinka

Stan površine 42,18 m² na adresi Ulica Matice Hrvatske, u Mastrinki. Godina izgradnje 2006. Stan je prodan 27.12.2021. god. za 85.000,00 €, tj. 638.713,20 kn.

Obilježja: površina (NKP) 42,18 (m²)
 cijena: 85.000,00 (€) 2.015,17 €/m²
 cijena: 638.713,20 (kn)
 datum transakcije: 27.12.2021. položaj u objektu: Pr
 namjena: stambena god. izgradnje: 2006 g.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1624306
Datum pregleda	10.5.2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4699717
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.03.2022
Površina u prometu	42,18
Vrijednost nekretnine (KN)	638.713,20
Datum ugovora	27.12.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MASTRINKA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA


Poredba 2: Čiovo, Mastrinka

Stan površine 41,00 m² na adresi Ulica Matice Hrvatske, u Mastrinki. Godina izgradnje 2006. Stan je prodan 13.12.2021. god. za 83.000,00 €, tj. 624.493,82 kn.

Obilježja: površina (NKP) 41,00 (m²)
 cijena: 83.000,00 (€) 2.024,39 €/m²
 cijena: 624.493,82 (kn)
 datum transakcije: 13.12.2021. položaj u objektu: Pk
 namjena: stambena god. izgradnje: 2006 g.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1594815
Datum pregleda	10.5.2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4663028
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.02.2022
Površina u prometu	41,00
Vrijednost nekretnine (KN)	624.493,82
Datum ugovora	13.12.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MASTRINKA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

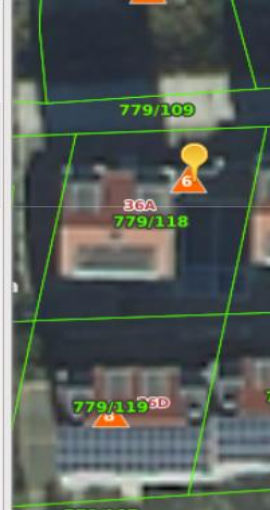


Poredba 3: Čiovo, Mastrinka

Stan površine 43,55 m² na adresi Ulica Matice Hrvatske, u Mastrinki. Godina izgradnje 2006. Stan je prodan 21.08.2020 god. za 75.000,00 €, tj. 564.458,32 kn.

Obilježja: površina (NKP) 43,55 (m²)
 cijena: 75.000,00 (€) 1.722,16 €/m²
 cijena: 564.458,32 (kn)
 datum transakcije: 21.08.2020. položaj u objektu: Pr
 namjena: stambena god. izgradnje: 2006 g.


Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1313341
Datum pregleda	10.5.2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4315221
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.09.2020
Površina u prometu	43,55
Vrijednost nekretnine (KN)	564.458,32
Datum ugovora	21.08.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MASTRINKA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA


Poredba 4: Čiovo, Mastrinka

Stan površine 52,73 m² na adresi Ulica Matice Hrvatske, u Mastrinki. Godina izgradnje 2006. Stan je prodan 15.11.2021. god. za 95.000,00 €, tj. 713.147,33 kn.

Obilježja: površina (NKP) 52,73 (m²)
 cijena: 95.000,00 (€) 1.801,63 €/m²
 cijena: 713.147,33 (kn)
 datum transakcije: 15.11.2021. položaj u objektu: I. kat
 namjena: stambena god. izgradnje: 2006 g.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1566310
Datum pregleda	10.5.2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4634770
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.12.2021
Površina u prometu	52,73
Vrijednost nekretnine (KN)	713.147,33
Datum ugovora	15.11.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MASTRINKA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Poredba 5: Čiovo, Mastrinka

Stan površine 46,16 m² na adresi Ulica Matice Hrvatske, u Mastrinki. Godina izgradnje 2006. Stan je prodan 29.07.2021. god. za 90.000,00 €, tj. 675.633,86 kn.

Obilježja:	površina (NKP)	46,16 (m ²)	
	cijena:	90.000,00 (€)	1.949,74 €/m ²
	cijena:	675.633,86 (kn)	
	datum transakcije:	29.07.2021.	položaj u objektu: I. kat
	namjena:	stambena	god. izgradnje: 2006 g.

Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1504027	
Datum pregleda	10.5.2022.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	4559188	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.09.2021	
Površina u prometu	46,16	
Vrijednost nekretnine (KN)	675.633,86	
Datum ugovora	29.07.2021	
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	MASTRINKA - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	


Položaj procjenjivane nekretnine i položaj usporednih nekretnina

13.3. Međuvremensko izjednačenje


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

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

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Čiovo, Mastrinka	Čiovo, Mastrinka	Čiovo, Mastrinka	Čiovo, Mastrinka	Čiovo, Mastrinka
Datum transakcije:	27.12.2021.	13.12.2021.	21.08.2020.	15.11.2021.	29.07.2021.
Površina (m2) :	42,18	41,00	43,55	52,73	46,16
Prodajna vrijednost (€):	85.000	83.000	75.000	95.000	90.000
Cijena (€/m2) :	2.015	2.024	1.722	1.802	1.950
Cijena (kn/m2) :	15.143	15.232	12.961	13.525	14.637
Indeks / dan transakcije:	142,51	142,51	126,91	142,51	138,18
Indeks / dan vrednovanja:	142,51	142,51	142,51	142,51	142,51
Korekcijski faktor:	1,00	1,00	1,12	1,00	1,03
Međuvr.izjedn.cijena (kn/m2):	15.142,56	15.231,56	14.554,36	13.524,51	15.095,44

13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje

PREDMET PROCJENE:	katnost	orijentacija	položaj	utjecaj okoliša	komfor stanovanja
stan P = 37,42 m ²	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00
Redni broj - usporedbe	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Čiovo, Mastrinka	Čiovo, Mastrinka	Čiovo, Mastrinka	Čiovo, Mastrinka	Čiovo, Mastrinka
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m²)	15.142,56	15.231,56	14.554,36	13.524,51	15.095,44
Koeficijent katnosti stana	Pr	I kat	II kat	I. kat	I. kat
Koeficijent	0,92	1,08	1,08	1,08	1,08
Prilagodba	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficijent orijentacije stana	dvostrano - poprečno	dvostrano - poprečno	dvostrano - poprečno	dvostrano - poprečno	dvostrano - poprečno
Koeficijent	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficijent geog. položaja stana	I/JZ/JI	I/JZ/JI	I/JZ/JI	I/JZ/JI	I/JZ/JI
Koeficijent	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficijent utjecaja okoliša	prosječni stand.	prosječni stand.	prosječni stand.	prosječni stand.	prosječni stand.
Koeficijent	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Koef. utjecaja smanjenog komf. stanovanja	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem
Koeficijent	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korigirana vrijednost:	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	17.776,05	15.231,56	14.554,36	13.524,51	15.095,44

STATISTIKA					
Prosjek:	15.236,38				
Odstupanja od prosjeka:	2.539,67	-4,83	-682,02	-1.711,87	-140,94
Kvadrat odstupanja:	6.449.902,47	23,30	465.151,25	2.930.515,92	19.865,22
suma	9.865.458,16				
Standardno odstupanje:	1.570,47	10,31%			
Pravilo dva-sigma (±)	3.140,93				
Odstupanja od prosjeka:	16,67%	-0,03%	-4,48%	-11,24%	-0,93%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	ne

Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (kn)	17.776,05	15.231,56	14.554,36	13.524,51	15.095,44
---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Izračunata vrijednost kn/m²	15.236,38
Izračunata vrijednost Eur/m²	2.023,55

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	15.236,38
Prosječna vrijednost (€/m ²):	2.023,55
Površina nekretnine (m ²):	37,42
Vrijednost nekretnine (kn)	570.069,29
Vrijednost nekretnine (eur)	75.711,08

14. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za:

STAN S6 NA II. (DRUGOM) KATU I SPREMA O6 U PODRUMU

na lokaciji:

ULICA MATICE HRVATSKE 36B, 21220 MASTRINKA

na dan kakvoće: 11.5.2022.

na dan očevida: 11.5.2022.

na dan vrednovanja: 11.5.2022.

- Tržišna vrijednost (TV) za 6. Suvlasnički dio 4/330 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) i 14 Suvlasnički dio 779/108 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)

prema srednjem tečaj HNB na dan procjenjivanja: 7,529536 kn

iznosi

zaokruženo (temeljem
Pravilnika čl. 68.
stavak 5. -
zaokruživanje)

570.000,00 Kn

15.234,53 kn/m²

ili

75.711,08 €

2.023,55 €/m²

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Porez na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

Navedeni iznos ne sadrži porez na promet nekretnina.

Procjenu izradio:

Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



Procjenu ovjerio:

Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.
SUPERVISION D.O.O.



15. PRILOZI

15.1. Fotodokumentacija



15.2. Dokumentacija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TROGIR
Stanje na dan: 12.04.2022. 23:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330795, ŽEDNO

Broj ZK uložka: 1210

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40909/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6, 14 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	779/108	KUĆA			400	
		DVOR			117	
		BAZEN			248	
		GUSTIRNA			24	
					11	
		UKUPNO:			400	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 18.11.2011. broj Z-3207/11	
1.1	Na temelju čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" br. 90/11), zabilježu se da je za građevinu upisanu u listu A I priložen akt za uporabu odnosno Uporabna dozvola Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Trogir, Klasa: UP/I-361-05/06-01/20 Urbroj: 2181-05/09-06-06 od 07.studenoga 2006.g.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 4/330 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) dijela č. zem. 779/108 prostora u podrumu, označeno oznakom O6 SPREMA površine 4,34m2, koji predstavlja pripadak stana S6. "KORALNA LAGUNA" D.O.O., OIB: 05473110752, SPLIT, GETALDIĆEVA 12	PODULOŽAK 4-F
6.1	Zaprimljeno 18.10.2021.g. pod brojem Z-40909/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-419/2021-2 13.10.2021	
14.	Suvlasnički dio: 37/330 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) dijela č. zem. 779/108, prostora na drugom katu, označeno oznakom STAN-S6, ukupne površine 30,94m2 i lođa 5,74m2. "KORALNA LAGUNA" D.O.O., OIB: 05473110752, SPLIT, GETALDIĆEVA 12	PODULOŽAK 4-N

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

13.04.2022. 09:44:11

Stranica: 1

Katastarska općina: 330795, ŽEDNO

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1210

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
14.1	Zaprimljeno 18.10.2021.g. pod brojem Z-40909/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-419/2021-2 13.10.2021	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.04.2022.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.05.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽEDNO (Mbr. 330795)

Posjedovni list: 1154

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	INTER-NAUTIK BAŠIĆ D.O.O., PUT DEMUNTA 76, TROGIR (VLASNIK)	08136257516

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
		779/108	GAJ	400	2		
			KUĆA, GAJ	117			
			BAZEN	24			
			GUSTIRNA	11			
			DVORIŠTE	248			
		779/118	GAJ	400	2		
			KUĆA, GAJ	125			
			DVORIŠTE	243			
			GUSTIRNA	8			
			BAZEN	24			
		779/119	GAJ	400	2		
			KUĆA, GAJ	158			
			DVORIŠTE	242			
		779/120	GAJ	400	2		
			KUĆA, GAJ	149			
			DVORIŠTE	251			
Ukupna površina katastarskih čestica				1600			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI TROGIR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ŽEDNO, 330795
k.č. br.: 779/108

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 10.05.2022

