

## ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - REVIZIJA

POSLOVNI KOMPLEKS: **Kuća, pomoćni objekt i pripadajuća zemljišta u Splitu, ulica Trščanska br.44**

NARUČITELJ: **Odvjetnički ured Davor Radić, Paraćeva 102, 21000 Split**

INICIJATOR: **Odvjetnički ured Davor Radić, Paraćeva 102, 21000 Split**

SVRHA PROCJENE: **Procjena vrijednosti za potrebe naručitelja – revizija procj. iz svibnja 2018.**



IZRADA:

ASESOR j.d.o.o., Pujanke 1, Split

Vedran Marketić, dipl.ing.građ., član uprave



Sudski vještak za građevinarstvo i procjene nekretnina

Vedran Marketić, dipl.ing.građ.



Split, 29. listopada 2019. godine

Trgovački sud u Splitu. MBS: 060353856. Član uprave: Vedran Marketić. Temeljni kapital: 10,00 kn.



## SAŽETAK

PODACI	ZABILJEŽBA
Naručitelj procjene:	Odvjetnički ured Davor Radić, Paraćeva 102, 21000 Split
Inicijator procjene:	Odvjetnički ured Davor Radić, Paraćeva 102, 21000 Split
Svrha procjene	Revizija procjene za potrebe naručitelja
Vlasnik nekretnine:	Razni
Adresa nekretnine	TRŠĆANSKA 44, 21000 SPLIT
Tip nekretnine	kuća i zemljište
k.č.	4450/4 (ZEM 6214/27)
zk.ul.	20998
površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	445
k.č. br.	4452 (ZEM 6214/5)
zk.ul.	5519
površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	197
k.o.	SPLIT
površina građevina - kuća i pomoćni objekt portirnica (m <sup>2</sup> ) - BRP	440,37
površina građevina - kuća i pomoćni objekt portirnica (m <sup>2</sup> ) - NKP	275,14
Dan vrednovanja	29.10.2019.
Dan kakvoće	29.10.2019.
Vrijednost nekretnine - okućnica 4450/4 (ZEM 6214/27) (kn)	2.281.000 kn
Vrijednost nekretnine - okućnica 4450/4 (ZEM 6214/27)(EUR)	307.000 €
Vrijednost nekretnine - portirnica 4450/4 (ZEM 6214/27)(kn)	13.000 kn
Vrijednost nekretnine - portirnica 4450/4 (ZEM 6214/27)(EUR)	1.800 €
VRIJEDNOST NEKRETNINA - 4450/4 (ZEM 6214/27) (kn)	2.296.000 kn
VRIJEDNOST NEKRETNINA - 4450/4 (ZEM 6214/27) (EUR)	309.000 €
Vrijednost nekretnine - zemljište pod kućom 4452 (ZEM 6214/5) (kn)	1.010.000 kn
Vrijednost nekretnine - zemljište pod kućom 4452 (ZEM 6214/5) (EUR)	136.000 €
Vrijednost nekretnine - kuća 4452 (ZEM 6214/5) (kn)	721.000 kn
Vrijednost nekretnine - kuća 4452 (ZEM 6214/5) (EUR)	97.000 €
VRIJEDNOST NEKRETNINA - 4452 (ZEM 6214/5) (kn)	1.731.000 kn
VRIJEDNOST NEKRETNINA - 4452 (ZEM 6214/5) (EUR)	233.000 €
UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENIH NEKRETNINA (kn)	4.027.000 kn
UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENIH NEKRETNINA (EUR)	542.000 €
Namjena zemljišta:	M1 - građevinska zemljišta - izgrađeni dijelovi naselja
Akt o građenju (za postojeće objekte):	Zgrada izgrađena prije 1968.
Neposredan pristup javnom putu	DA
Godina izgradnje	1932
Ime procjenitelja	Vedran Marketić, dipl.ing.građ.

### VAŽNE NAPOMENE:

- Procjena predmetne nekretnine obavljena je u cijelosti stručno, nepristrano i neovisno, a procijenjena tržišna vrijednost iskazana bez poreza kojima se regulira promet nekretninama
- Imovinsko-pravna provjera stanja, kao ni provjera s upravno-pravnog naslova, te porezne i druge financijske obveze vlasnika nisu predmet ovog procjemenog elaborata
- Informacije o vlasništvu date su prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene
- Dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa dostupnih izvora smatra se valjanom i vjerodostojnom
- Pregled nekretnine je izvršen i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađena je ova procjena

Split, 29. listopada 2019. godine



Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjene nekretnina  
Vedran Marketić dipl.ing.građ.

## **SADRŽAJ**

<b>SAŽETAK</b>	Str. 2
<b>RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNINA</b>	Str. 4
<b>POPIS PROPISA, LITERATURE, IZVORA I METODA PROCJENE NEKRETNINA</b>	Str. 5
<b>UVOD I POJAŠNJENA VEZANA ZA IZRADU ELABORATA</b>	Str. 6
<b>OPIS NEKRETNINE, ZEMLJIŠTA I LOKACIJE</b>	Str. 8
<b>ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA – REKAPITULACIJA</b>	Str. 13
<b>FOTODOKUMENTACIJA I NACRTI OBJEKATA</b>	Str. 14
<b>PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA</b>	Str. 21
<b>ZAKLJUČAK</b>	Str. 25
<b>OSTALA DOKUMENTACIJA - PRILOZI</b>	Str. 27

# RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNOSTI



## REPUBLIKA HRVATSKA ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-222/2019

Split, 28. travnja 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Vedrana Marketića, iz Splita, Pujanke 1, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

### RJEŠENJE

Vedran Marketić, dipl.ing.građ., iz Splita, Pujanke 1, OIB: 91344586971, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

### Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

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

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

PREDSEDNIK SUDA  
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

- DNA: 1. vještaku  
2. Ministarstvo pravosuđa RH  
3. Općinskom sudu u Splitu  
4. web stranice suda

Za točnost otpisatka – ovlaštena službenica





## **PROPISI, LITERATURE I IZVORI PODATAKA**

### **PROPISI**

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) European Valuation Standards (EVS 2012, EVS 2016.)
- 4) Zakon o gradnji (NN 153/13)
- 5) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- 6) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 7) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- 8) 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)
- 9) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- 10) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- 11) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 12) Odluka o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
- 13) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

### **LITERATURA**

- 1) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina - Krtalić V., 2007. (HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb)
- 2) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina – Ž.Uhlir, B.Majčica, 2016. (DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb)

### **IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA**

- 1) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 2) Bilteni HNB-a
- 3) Jednostavni cjenik usluga za arhitekte i investitore (HKAIG, razred arhitekata, 2005.)
- 4) ICSN – index cijena stambenih nekretnina
- 5) podaci dostavljeni od Naručitelja

## UVOD I POJAŠNJENA VEZANA ZA IZRADU ELABORATA

### NAPOMENA VEZANA UZ OVU REVIZIJU PROCJENE NEKRETNINE:

Prva procjena vrijednosti izrađena je u svibnju 2018. Za potrebe naručitelja radi se ova revizija procjene kako bi se ustvrdila trenutna vrijednost predmetne nekretnine. Sudski vještak je izvršio ponovni obilazak nekretnine i ustvrdio da nema značajnijih promjena na samoj nekretnini u proteklih nešto više od godine dana. Iz navedenog se zaključuje da se za ovu reviziju procjene mogu kosistiti isti elementi za izradu – fotografije, izmjera, nekretnine te drugi vrijednosti izuzevši promjene u indeksima Državnog zavoda za statistiku koji će se sukladno promjenama koristiti u daljnjoj evaluaciji kao i pripadajuće trenutne ostale korištene tržišne vrijednosti.

### POJAŠNJENJE KORIŠTENIH METODA PROCJENE – sve prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje svih ključnih značajki koje korištena metoda ili metode mogu dati. U slučaju kada se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe samo za potporu i/ili provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u cijelosti u obzir postojeće uobičajeno postupanje u poslovnom prometu, te druge okolnosti pojedinog slučaja, a posebno u odnosu na raspoložive podatke vezane za predmetnu nekretninu.

#### TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po tekućim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjnih za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

*Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.*

#### POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

*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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.*

#### PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog gospodarenja i poslovanja. Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu. Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno



faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

***Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.***

Posebne napomene:

- Tržišna vrijednost nekretnine predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u postupku prodaje između prodavatelja i kupca, na dan procjene. Pretpostavlja se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, te da uvjeti tržišta dopuštaju redovnu prodaju uz razuman vremenski okvir za pregovore.
- Procjene su izrađene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), prema pravilima struke, uvjetima tržišta, te temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i drugim dostupnim podacima.

## OPIS NEKRETNINE

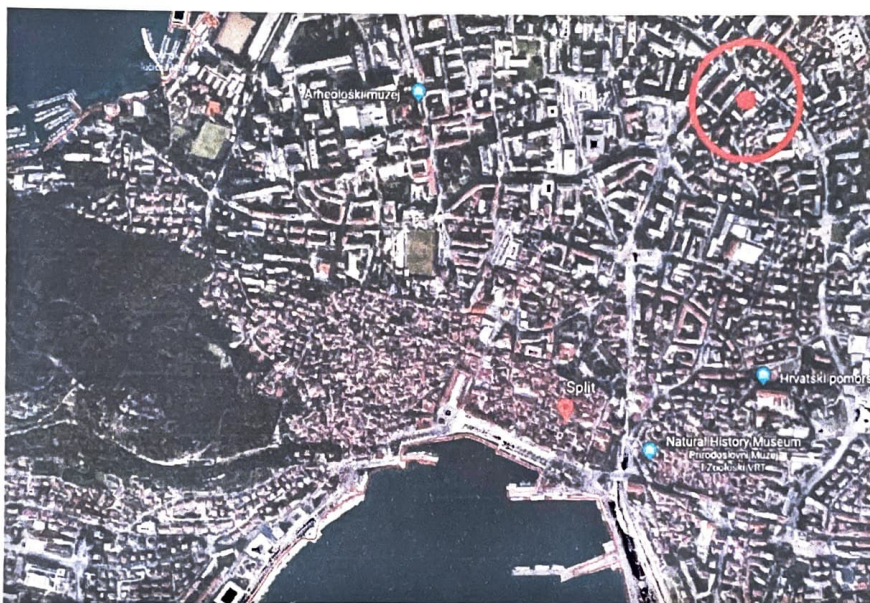
## OPIS ZEMLJIŠTA I LOKACIJE

**Pristup predmetnoj lokaciji:** uredan - osiguran sa zapadne strane kolnim ili pješačkim putem

**Opis okruženja:** nekretnina se nalazi u okruženju uglavnom viših višestambenih kuća sličnog stila gradnje i različite kvalitete; objekt je u mirnoj ulici i orijentiran je prema Trščanskoj ulici svojim zapadnim pročeljem

**Karte i dr.:**

**Šira situacija - satelit**



**Šira situacija – satelit - kvart**





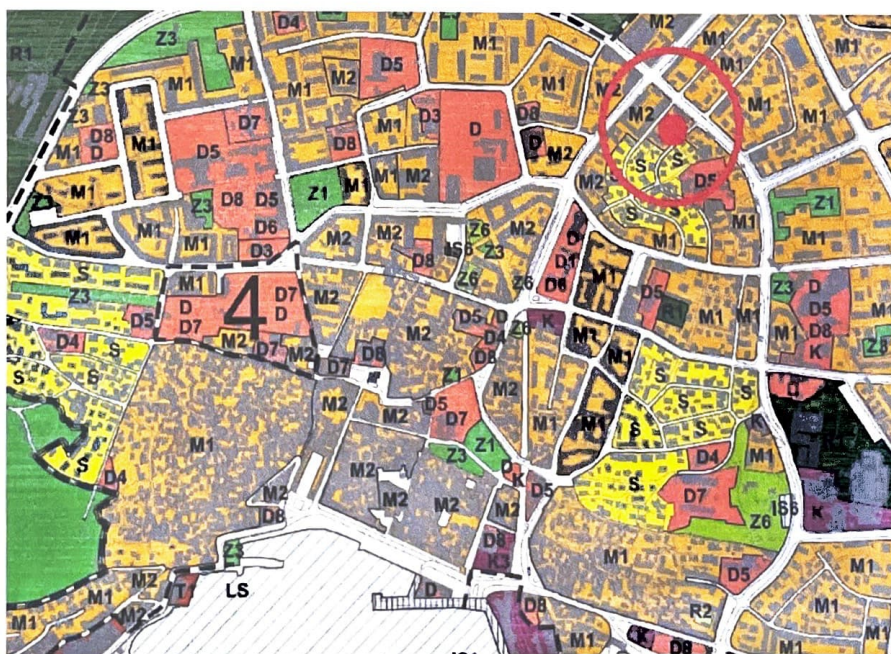
### Uža situacija – aerial



### Lokacija u prostorno planskoj dokumentaciji

GUP - PPU: predmetna nekretnost se nalazi u gradu Splitu – predio Bol

### GUP – šira lokacija



## GUP – detaljnije



## GUP – namjena

### Razvoj i uređenje naselja



**stambena namjena S**



**mješovita namjena M**

M1 - pretežito stambena,  
M2 - stambena i poslovna,  
M3 - stanovanje i turizam



**javna i društvena namjena D**

D1 - uprava,  
D2 - socijalna,  
D3 - zdravstvena,  
D4 - predškolska,  
D5 - školska,  
D6 - visoko učilište, znanost, tehnološki parkovi,  
D7 - kultura,  
D8 - vjerska



## OPIS ZEMLJIŠTA

Predmetne nekretnine nalazi se na k.č. 4450/4 (ZEM 6214/27), ukupne površine 445 m<sup>2</sup> zemljišta uključivo objekt – portirnica te k.č. 4452 (ZEM 6214/5), zemljište i objekt (kuća) na zemljištu iste površine od 197 m<sup>2</sup>.

Zemljište se u smislu korištenja i namjene prostora nalazi u M1, mješovite, pretežito stambene namjene (po istom su oba zemljišta kao jedno 2008. dobila lokacijsku dozvola za gradnju stambeno-poslovnog objekta). Sama nekretnina (kuća) je prizemnica sa podrumom kao sanitarnim čvorom i nestambenim potkrovljem. Portirnica naslonjena na kuću je prizemnica.

**Opis vanjskog uređenja:** Okolno zemljište je zaraslo i zapušteno, a sam objekt se ne koristi više godina:. Prestpostavlja se da je površinska odvodnja oko samog objekta primjereno riješena – bez većih opasnosti za sami objekt.

**Rizik zagađenja iz okoliša:** nije poznat

## OPIS OBJEKATA NA PREDMETNOJ LOKACIJI

### TEHNIČKI OPIS

**Katnost:** Kuća - Po + Pr + Potk; na k.č. 4452 (ZEM 6214/5). U razini prizemlja na sjevernoj strani, nalazi se pomoćna zgrada - portirnica koja se nalazi na k.č. 4450/4 (ZEM 6214/27).

**Ugrađena dizala:** ne

**Godina izgradnje:** prema dostupnim podacima naručitelja - godina gradnje 1932.

**Naknadno ulaganje:** -

**Energetski razred:** za građevinu nije predložen energetski certifikat

## KONSTRUKCIJA

**Temelji:** riječ je o masivnoj gradnji na licu mjesta, a zbog nepostojanja većih vidljivih pukotina na neurednim i neodržavanim zidom objekta pretpostaviti je da je riječ o konsolidiranim temeljima.

**Nosiva konstrukcija:** zidovi od opeke, dijelom obloženi kamenom i trijemom sa kamenim stupovima, stropna konstrukcija drvena žbukana odozdo na tzv. „štuket“. Krovna nosiva konstrukcija kosa drvena pokrivena kupom. Prostor pod krovom (kupom i igredama) je neizoliran i inegrijen – nestambeni.

**Međukatna konstrukcija:** drveni nisači – na više mjesta došlo je do propadanja stropne ploče na tlo prizemlja.

**Krovna konstrukcija:** kosi drveni krov sa mediteranskim crijepom

## **ZAVRŠNI RADOVI**

**Pročelje:** vanjski zidovi ožbukani sa završnom obradom, dijelom obloženi kamenom i bez termoizolacije; prozorski otvori zatvoreni dvostrukim drvenim prozorima i u lošem su stanju. Dobar dio prozora oštećen i razbijenih stakala.

**Podovi:** podovi su izvedeni raznim vezivima, a dijelom su i drveni.

**Zidovi:** iznutra ožbukani i obojani, dijelom obloženi keramičkim pločicama u sanitarnim čvorovima i dijelom bivšim poslovnim prostorima; pregradni zidovi od ciglenog materijala.

**Stropovi:** ožbukani i obojani; dobrim dijelom i oštećeni zbog otpadanja žbuke na „štuket“, a dijelom i truljenja stropne konstrukcije.

## **VRATA I PROZORI**

**Ulazna vrata:** drvena, oštećenih štokova - ručno otvaranje

**Vanjska stolarija:** drvena stolarija

**Unutarnja stolarija:** sva unutarnja vrata - drvena stolarija.

**Instalacije:** električna energija, vodovod, kanalizacija

## **OPĆA OCJENA STANJA OBJEKATA**

### **KUĆE NA k.č. 4452 (ZEM 6214/5)**

Nekretnina je građevinskom smislu izvedena primjereno vremenu izgradnje. Stanje zidova nije bilo moguće detaljnije ustvrditi dok su interijeri objekta dobrim dijelom u lošem stanju i koriste se za skladištenje razne opreme. Ergonomija i raspored prostorija riješeni su primjereno vremenu gradnje.

### **POMOĆNI OBJEKT NA ZEMLJIŠTU k.č. 4450/4 (ZEM 6214/27)**

Navedeni objekt – portirnica se nalazi na predmetnom zemljištu i u isti pristup nije bio moguć. Riječ je o objektu jednostavne gradnje koji se kaoristi kao portirnica. Objekt je procijenjen troškovnom metodom u sklopu procjene kuće i riječ je o objektu BRP-e od 8m<sup>2</sup>.

### **LEGALNOST NEKRETNINA:**

Sve građevine su legalne.



ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA - površine i druge obračunske veličine:

ZGRADA NA 4452 (ZEM 6214-5) - stambeni objekt

STAMBENA ZGRADA	netto (m²)	BRP (m²)	Koef.	NKVP (m²)
PODRUM				
Hodnik	2,83		0,50	1,42
Kupatilo	7,03		0,50	3,52
WC1	2,47		0,50	1,24
WC2	2,30		0,50	1,15
Sprema	7,89		0,50	3,95
Stube	2,43		0,50	1,22
ZATVORENI DIO UKUPNO:	24,95	38,37		12,48
PODRUM UKUPNO:	24,95	38,37		12,48
PRIZEMLJE				
Soba 1	22,96		1,00	22,96
Soba 2	26,25		1,00	26,25
Soba 3	21,22		1,00	21,22
Soba 4	9,18		1,00	9,18
Soba 5	9,91		1,00	9,91
Soba 6	7,06		1,00	7,06
Soba 7	6,31		1,00	6,31
Soba 8	14,16		1,00	14,16
Hodnik 1	11,13		1,00	11,13
hodnik 2	3,44		1,00	3,44
Stube	2,43		1,00	2,43
Natkrivena terasa	27,73		0,50	13,87
ZATVORENI DIO UKUPNO:	161,78	197,00		147,92
PRIZEMLJE UKUPNO:	161,78	197,00		147,92
Potkrovlje (nestambeno)				
Potkrovlje (nestambeno)	197,00	197,00	0,55	108,35
ZATVORENI DIO UKUPNO:		197,00		108,35
POTKROVLJE NESTAMBENO UKUPNO:	197,00	197,00		108,35

\* prema normama 0,2 do 1m i 0,35 za ostatak visine (nije bila moguća točna izmjera zbog trošnosti)  
\*\* za potrebe izračuna doprinosa te za potrebe izračuna vezanih za rušenje objekta

SVEUKUPNO	383,73	432,37		268,74
-----------	--------	--------	--	--------

OBUJAM KUĆE – IZVEDENO STANJE	O =	115,11 m3
PODRUM	O =	709,20 m3
PRIZEMLJE	O =	197,00 m3
POTKROVLJE (nestambeno, neizolirano, negrijano krovšte) - 1m visine	O =	1.021,31 m3
OBUJAM UKUPNO – IZVEDENO STANJE		

ZGRADA NA k.č. 4450-4 (ZEM 6214-27) - Portirnica

PORTIRNICA	netto (m²)	BRP (m²)	Koef.	NKVP (m²)
PRIZEMLJE				
ZATVORENI DIO UKUPNO:	6,40	8,00	1,00	6,40
UKUPNO	6,40	8,00		6,40

OBUJAM POMOĆNE ZGRADE – IZVEDENO STANJE	O =	22,40 m3
-----------------------------------------	-----	----------

UKUPNI BRP ZA OBE GRAĐEVINE	BRP =	440,37 m2
UKUPNI NKVP ZA OBE GRAĐEVINE	NKVP =	275,14 m2
UKUPNI OBUJAM OBE GRAĐEVINE	O =	1.043,71 m3

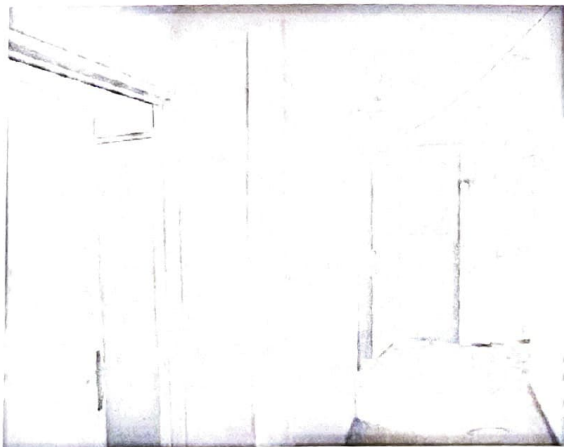
## FOTODOKUMENTACIJA I PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA - NACRTI

### FOTOGRAFIJE:

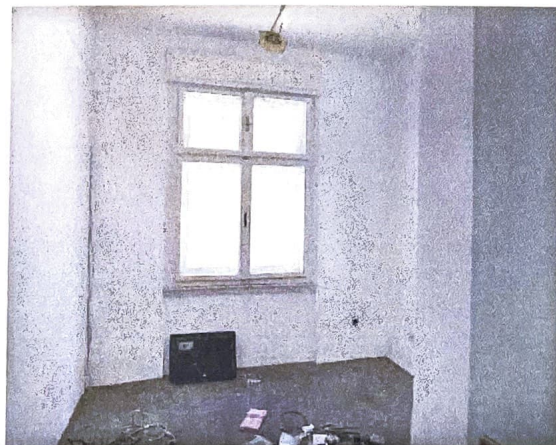
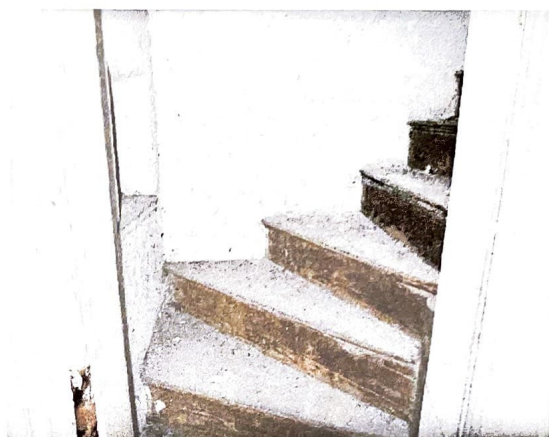
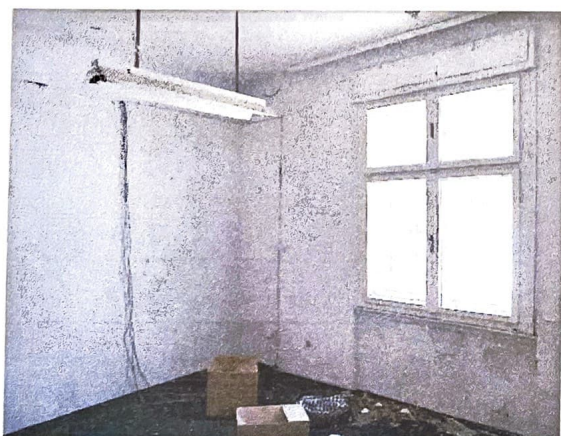
#### OKOLIŠ I PRIZEMLJE













**PODRUM**



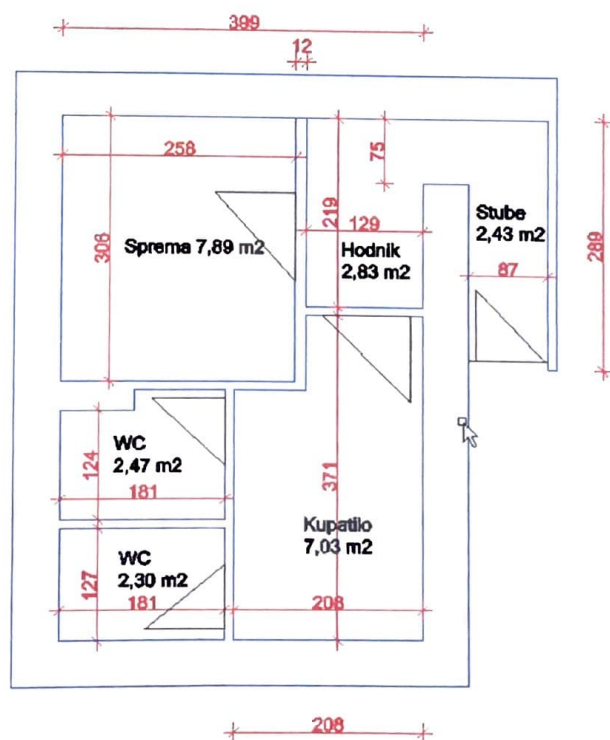
**POTKROVLJE**





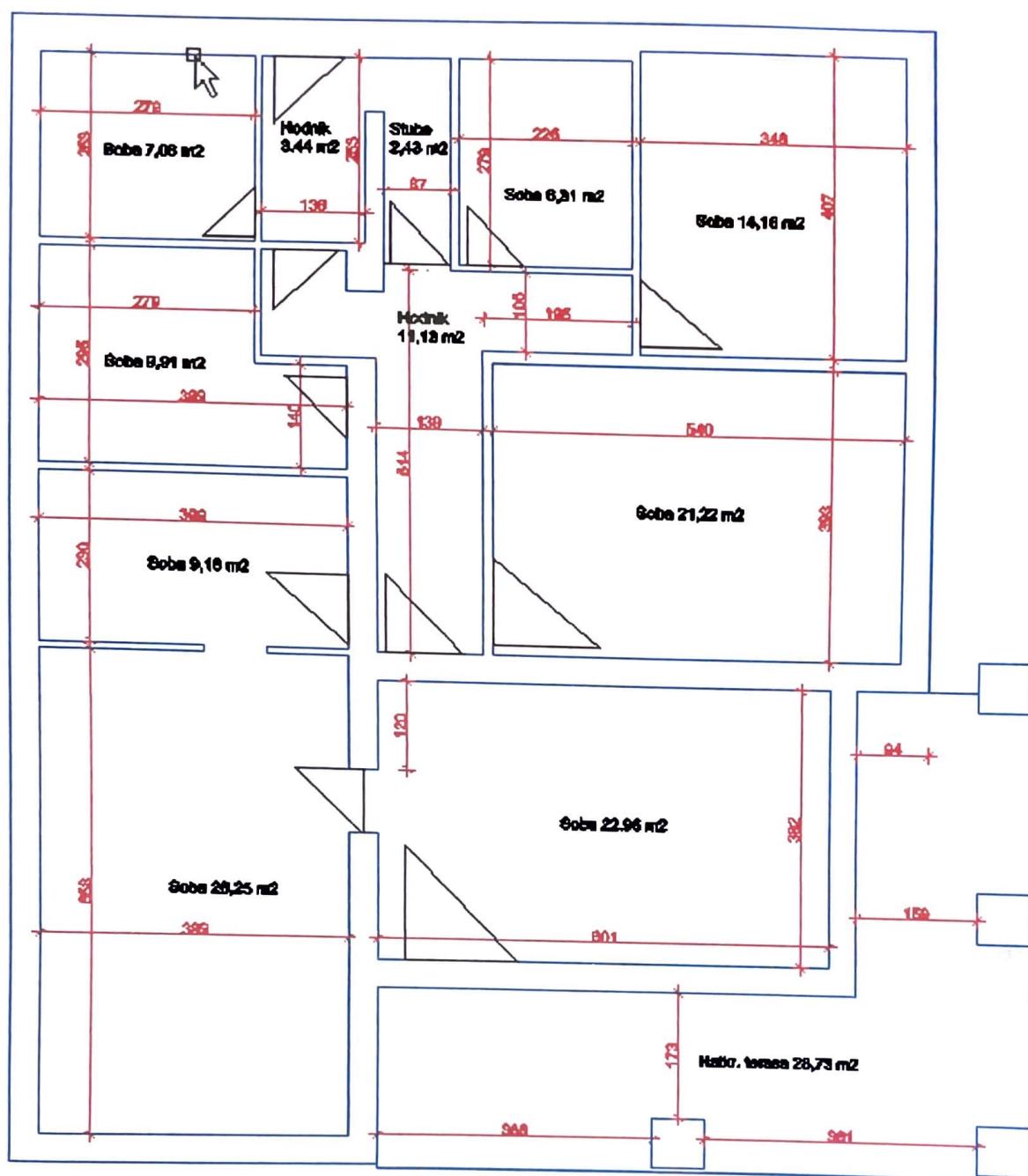
**NACRTI/RASPORED PROSTORIJA SHEMATSKI NAKON PREMJERA OBJEKTA - PRIKAZ RADI OBRAČUNA POVRŠINA I VOLUMENA:**

**Tlocrt podruma – shematski prikaz:**





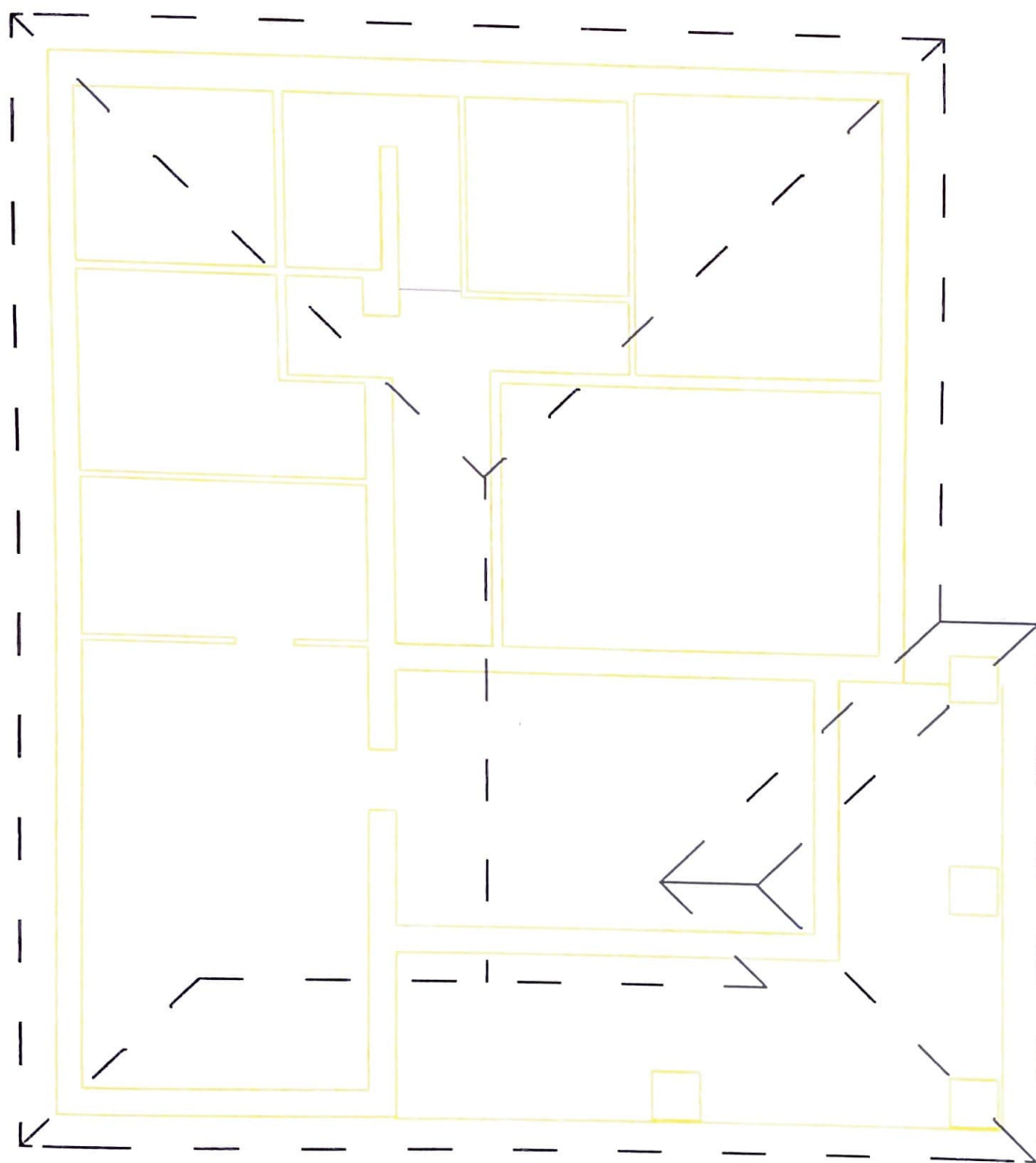
Tlocrt prizemlja – shematski prikaz:



## POTKROVLJE

### Napomena:

**Pristup u negrijano, neizolirano – nestambeno potkrovlje nije bio moguć zbog nesigurnih gaznih površina stropne konstrukcije! Shematski prikaz krovnih ploha:**





## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### ODABIR METODE PROCJENE

Zbog trošnosti i starosti objekta nije bilo moguće naći usporedne nekretnine pa su kuća i pomoćni objekt – portirnica procijenjeni **troškovnom metodom**.

Cijena zemljišta određena je **usporednom metodom**. Za usporedne cijene zemljišta korišten je propisani sustav **e-nekretnine** Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Obilježja poredbenih nekretnina u izračunu nisu nam poznata u cijelosti na način kao kod predmetne nekretnine.

Kao potporna, pomoćna metoda korištena je **rezidualna metoda** procjene – tzv. ulagačka metoda kojom se kao potpora može ustvrditi cijena građevinskog zemljišta.

Procjenitelj polazi od pretpostavke da na navedenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja koji bi znatno utjecali na cijenu. Koeficijenti i faktori navedeni u tablicama navedeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja, te predviđeni važećim Pravilnikom ili utvrđeni i iskustvenim putem uz praćenje stanja na dostupnom tržištu nekretnina. Ovom procjenom nisu utvrđivana vlasnička i druga prava vezana za predmetnu nekretninu, te su korišteni svi procjeniteljima propisani i dostupni dokumenti.

Važno je napomenuti da na **k.č. 4450/4 (ZEM 6214/27)** (zemljište i portirnica) zbog oblika nije moguće provesti gradnju, dok je isto tako pristup **k.č. 4452 (ZEM 6214/5)** (kuća i zemljište pod kućom) moguć jedino preko **k.č. 4450/4 (ZEM 6214/27)**. Stoga su u daljnjim obračunima vrijednosti nekretnina računane za jednu jedinstvenu česticu ukupne zbrojene površine od 642 m<sup>2</sup>. Napominjemo da je po istom postupku za navedeno 2008. dobivena i lokacijska dozvola za gradnju višestambene zgrade. Na isti je način izrađena i potporna procjena vrijednosti zemljišta tzv. rezidualnom metodom.

### PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak te potražnjom stanova i apartmana u s vrhu korištenja u turističke namjene već se bilji rast cijena takvih nekretnina.

Ponuda nekretnina u okolici predmetne nekretnine nije velika. Cijena nekretnina varira u odnosu na mikrolokaciju, kvalitetu građenja i uređenja, starost, pristup, pogled i sl., a relativno mali utjecaj na cijenu ima površina. Sveukupno gledano potražnja za nekretninama u okolici je dobra.

IZRAČUN PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

POREDBENA METODA (PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA)

IZVADAK IZ EVIDENCIJE E-NEKRETNINE / ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

R.br.	Katastarska općina	Čestica br.	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m2	Nadnevak sklapanja ugovora	Vrsta građ.korištenja (namjena)	Mjera građ.korištenja (koef.iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok
1.	Split	više susj. čestica *	672,00	560,00	17.6.2016	M1 - Izgrađ.dijelovi naselja	2,00	1.	kotar Bol
2.	Split	6046/17	118,00	600,13	9.8.2016	M1 - Izgrađ.dijelovi naselja	2,00	1.	kotar Bol
3.	Split	6240/34	443,00	599,77	9.8.2016	M1 - Izgrađ.dijelovi naselja	2,00	1.	kotar Bol

\* - 6046/5, 6046/9, 6046/10, 6046/18

MEDUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - Prilagodba tržištu (Revalorizacija cijena)

R.br.	Katastarska općina	Čestica br.	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m2	Nadnevak sklapanja ugovora	Bazni Indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni Indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/A	Međuvremenski izjednačena cijena
1.	Split	više susj. čestica *	672,00	560,00	17.6.2016	100,33	119,24	1,19	665,55
2.	Split	6046/17	118,00	600,13	9.8.2016	101,80	119,24	1,17	702,94
3.	Split	6240/34	443,00	599,77	9.8.2016	101,80	119,24	1,17	702,52

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - MJERI GRADEVINSKOG KORIŠTENJA)

R.br.	Katastarska općina	Čestica br.	Površina čestice	Međuvrem. izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (prilog br. 11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1.	Split	više susj. čestica *	672,00	665,55	2,00	2,00	1,00	665,55
2.	Split	6046/17	118,00	702,94	2,00	2,00	1,00	702,94
3.	Split	6240/34	443,00	702,52	2,00	2,00	1,00	702,52

STATISTIČKA OBRADA

R.br.	Katastarska općina	Čestica br.	Površina čestice	Nadnevak sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1.	Split	više susj. čestica *	672,00	17.6.2016	560,00	665,55	665,55	3,59%	24,79	614,37
2.	Split	6046/17	118,00	9.8.2016	600,13	702,94	702,94	-1,83%	-12,61	158,90
3.	Split	6240/34	443,00	9.8.2016	599,77	702,52	702,52	-1,76%	-12,18	148,37

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane nekretnine	
Površina	642
Vrsta	M1 - Izgrađ.dij. naselja
Mjera	2
Kategorija	1
Lokacija	Split - predio Bol
Dan vrednovanja: 25.10.2019.	

Prosjeck:	690,34
Standardno odstupanje (+/-):	21,47
Pravilo 2 sigma (+/-):	42,93

921,64

2,39%

Nakon statističke obrade odstupanja su prihvatljiva prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina

VRIJEDNOST PRUJE KOREKCIJE		Iznos
Određena jedinična tržišna cijena		690,34
DODATNA OBIJEŽJA		Iznos
Utjecaj zagađenja zraka	Neznatna	0,00
Utjecaj povećanja buke	Neznatna	0,00
Teret služnosti	Nema	0,00
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja	Nema	0,00
UKUPNO DODATNA OBIJEŽJA		0,00
POSEBNO ZNAČAJNA OBIJEŽJA		Iznos
Gospodarska zastarjelost	Neznatna	0,00
Nadprosječno stanje održavanja	Nema	0,00
Građevinski nedostaci	Nema	0,00
Građevinske štete	Nema	0,00
Kulturno dobro	Ne	0,00
Zaštićeno prirodno dobro	Ne	0,00
Značajnija odstupanja od prihoda koja je moguće postići	Nema	0,00
UKUPNO POSEBNO ZNAČAJNA OBIJEŽJA		0,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		EUR / m2
		690,34

Srednji tečaj: KN za 1 EUR na dan: 29.10.2019.:

7,44

m2      EUR/m2      EUR  
642,00      690,34      443.195,80

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

m2

VRIJEDNOST DIJELA ZEMLJIŠTA - k.č. 4450/4 (ZEM 6214/27) U POVRŠINI OD:	445,00	307.199,58 EUR
VRIJEDNOST DIJELA ZEMLJIŠTA - k.č. 4452 (ZEM 6214/5) U POVRŠINI OD:	197,00	135.996,22 EUR



TROŠKOVNA METODA – KUĆA I POMOĆNI OBJEKT

TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA IZGRADNJE (kuća i pomoćni objekt - portirnica)

A DOPRINOSI	kn/m3	EUR / m3	OG	EUR
komunalni doprinos - II zona	131,78	17,71	1.043,71	18.486,57 EUR
vodni doprinos - zona B	7,88	1,06	1.043,71	1.105,43 EUR
				19.592,01 EUR

B PRIKLJUČCI	EUR/m2	NKVP	EUR
Paušalno (2 % NGV)	18,04	275,14	4.963,53 EUR

C GRAĐENJE - VRIJEDNOST NOVOG OBJEKTA	EUR/m2	NKP - m2	EUR
(etal. vrijednost uvećana kor. koef. obzirom na vrstu, površinu, katnost (kosi krov) i poziciju!)	902,00	275,14	248.176,28 EUR

GRAĐENJE - VRIJEDNOST NOVOG OBJEKTA	EUR
	248.176,28 EUR

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE			
OVK - održ. vijek korištenja (Pravilnik, Prilog 9) -> 70-100	100	ob. kuća; gradnja na licu mjesta; masivna	
Godina procjene	2019		
Godina izgradnje - pretpostavlja se nešto prije II svj.rata, uzeta 1945.	1932		
G - starost građevine	87		
Rs - relativna starost G/OVK	0,87	0,30 za Fk = 4	
Fk (Pravilnik, Prilog 10)	4,00		
OOVK - predviđivi ostatak održ. korištenja	30,00		
Zamjenska starost zgrade	70,00		
Linearni otpis vrijednosti zbog starosti	0,7000		173.723,40 EUR
Preostala vrijednost	0,3000		74.452,88 EUR
UMANJENA VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE			74.452,88 EUR

FAKTOR KORIŠTENJA Fk				
Kuća	A	B	C	Odabrani Fk
	2	2	4	4
				4

Napomena:  
 Navedeni faktori odabrani zbog stanja postojećeg objekta. Kuća je dobrim dijelom u trošnom stanju posebno stropovi i krovšte.  
 Krovšte i stropovi su dijelom u vrlo lošem stanju, na dijelovima i urušeni, prostor pod krovštem negrijan i neizoliran - nestambeni.  
 U nekim prostorijama je došlo do urušavanja stropne konstrukcije zbog trošnosti te radi sigurnosti nije bilo uputno kretanje po istoj.  
 Potkrovlje je samo fotografirano (radi dokaza o načinu korištenja) sa stubišta koje je također bilo u lošem stanju i opasno za korištenje!

D ZEMLJIŠTE	EUR/m2	m2*	EUR
(izračunato poredbenom metodom)	690,34	197,00	135.996,22 EUR

\* - površina zemljišta pod objektom

E UREĐENJE OKOLIŠA - ZEMLJIŠTA	EUR/m2	m2	EUR
(zemljište neuređeno i neodržavano)	0	0,00	0,00 EUR

F PROJEKTIRANJE I NADZOR	% troška	NV	EUR
(uključeno u cijeni građenja stana pod C)	0%	0,00	0,00 EUR

UKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
A DOPRINOSI	19.592,01 EUR
B PRIKLJUČCI	4.963,53 EUR
C GRAĐENJE	74.452,88 EUR
D ZEMLJIŠTE	135.996,22 EUR
E UREĐENJE OKOLIŠA - ZEMLJIŠTA	0,00 EUR
F PROJEKTIRANJE I NADZOR	0,00 EUR
	235.004,64 EUR

TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - KUĆA I PORTIRNICA	99.008,42 EUR
VRIJEDNOST NEKRETNINE - ZEMLJIŠTE( k.č. 4452 (ZEM 6214-5) od 197 m2)	135.996,22 EUR
VRIJEDNOST KUĆE (prema pripadajućim m2 BRP-a)	97.209,78 EUR
VRIJEDNOST PORTIRNICE (prema pripadajućim m2BRP-a)	1.798,64 EUR

Srednji tecaj: KN za 1 EUR na dan: 29.10.2019.:

# IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – REZIDUALNA METODA (POTPORNA)

## POMOĆNA (POTPORNA) METODA - REZIDUALNA METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Osnova za izračun je lokacijska dozvola za oba zemljišta iz 2008. - Idejni projekt arh. ureda J.Jelavića (dobivena lokacijska dozvola)

Propisani uvjeti za M1 - posebno predio Bol (Izvadak):

... " iznimno, za izgradnju slobodnostojećih građevina na predjelu Bol: kig=0.4, kigP=0.7, kis=2.0, kisN=1.4. "...

... " omogućava se zamjena postojećih građevina temeljem ovog Plana uz mogućnost povećanja kisN do 20%, do maksimalno kisN=1,6, maksimalni kigP=0,80 "...

Površina zemljišta - 642 m2 (oba zemljišta)

DOPUŠTENI UVJETI	642	STVARNO - LOK.DOZV.	642	BRP (m2)	NKP (m2)	BVO (m3)
kisN	1,8	kisN	1,78	1.121,00	778,47	3.363,00
kisP	0,7	kisP	0,65	419,40	190,64	1.174,32
kis	2,4	kis	2,4	1.540,80	969,11	4.537,32

kig	0,4	256,8
-----	-----	-------

NKP - nadzemno	
BRP	778,47 m2
NKPp	1.540,80 m2
BVO	190,64 m2
Površina zemljišta - m2	4.537,32 m3
	642 m2

### TRŽIŠNA VRIJEDNOST - PRODAJNE CIJENE

Stambene površine			EUR
Garaže i garažna mjesta	3.150,00	778,47	2.452.187,50
UKUPNO	11.000,00	14,00	154.000,00
PDV			2.606.187,50
PRIHOD UKUPNO	20%		521.237,50
			2.084.950,00 (A)

### TROŠKOVI GRADNJE

	EUR/m3 ili m2; %		EUR
Troškovi rušenja i uklanjanja postojećeg objekta	40,00	824,31	32.972,40
Gradnja stambenih površina	860,00	1121	964.060,00
Gradnja garaža - garažnih mjesta	460,00	419,4	192.924,00
Troškovi uređenja okoliša	40,00	385,2	15.408,00
Projektiranje, stručni nadzor	5,00%		59.497,82
TROŠKOVI GRADNJE UKUPNO			1.264.862,22 (B)

### OSTALI TROŠKOVI

	EUR/m3; %		EUR
Komunalni doprinos ( * umanjeno za 1.043,71 m3 za postojeći objekt)	17,71	3.493,61	61.880,10 *
Vodni doprinos ( * umanjeno za 1.043,71 m3 za postojeći objekt))	1,06	3.493,61	3.700,22 *
Priključci	2,00%	NCG	25.297,24
Trošak marketinga i prodaje	1,50%		31.274,25
Trošak financiranja (pretpostavljena vlastita sredstva 40%)	5,00%	60%	37.945,87
Ostalo	0,50%		6.324,31
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO			166.421,99 (C)

### REKAPITULACIJA:

		EUR
PRIHOD UKUPNO: (A)		2.084.950,00
RASHODI UKUPNO: (B) + (C)		1.431.284,21
DOBIT: (D)	10%	208.495,00 (D)
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA: (A) - (B) - (C) - (D)		445.170,79

Odnosno:

m2

VRIJEDNOST DIJELA ZEMLJIŠTA - k.č. 4450/4 (ZEM 6214/27) U POVRŠINI OD:	445,00	308.568,54 EUR
VRIJEDNOST DIJELA ZEMLJIŠTA - k.č. 4452 (ZEM 6214/5) U POVRŠINI OD:	197,00	136.602,25 EUR

Srednji tečaj: KN za 1 EUR na dan: 29.10.2019.:

7,44



## ZAKLJUČAK:

U nastavku je iskazana procijenjena vrijednost predmetnih nekretnina izračunata **troškovnom metodom** (izračun vrijednosti kuće i pomoćnog objekta - portirnice) te **poredbenom metodom** (izračun vrijednosti zemljišta). Na zahtjev naručitelja korištena je i **rezidualna metoda** (kao potporna - pomoćna procjena):

PROCIJENA POJEDINAČNIH VRIJEDNOSTI NEKRETNINA			
K.Č. 4450/4 (ZEM 6214/27) - POREDBENA I TROŠKOVNA METODA			
Vrijednost okućnice od 445m2			
m2			
EUR/m2	445,00		
UKUPNO EUR	690,34		
Vrijednost portirnice - m2 NKP	307.199,58 EUR	ZAOKRUŽENO:	ZAOKRUŽENO:
m2		307.000,00 EUR	2.281.000,00 kn
EUR/m2	6,40		
UKUPNO	281,04	ZAOKRUŽENO:	ZAOKRUŽENO:
	1.798,64 EUR	1.800,00 EUR	13.000,00 kn
Vrijednost okućnice i portirnice			
UKUPNO	308.998,22 EUR	ZAOKRUŽENO:	ZAOKRUŽENO:
		309.000,00 EUR	2.296.000,00 kn

K.Č. 4452 (ZEM 6214/5) - POREDBENA I TROŠKOVNA METODA			
Vrijednost zemljišta pod kućom od 197m2			
m2			
EUR/m2	197,00		
UKUPNO	690,34	ZAOKRUŽENO:	ZAOKRUŽENO:
	135.996,22 EUR	136.000,00 EUR	1.010.000,00 kn
Vrijednost objekta (same kuće) - m2 NKP			
m2			
EUR/m2	268,74		
UKUPNO	361,72	ZAOKRUŽENO:	ZAOKRUŽENO:
	97.209,78 EUR	97.000,00	721.000,00 kn
Vrijednost zemljišta i kuće			
UKUPNO	233.206,00 EUR	ZAOKRUŽENO:	ZAOKRUŽENO:
		233.000,00 EUR	1.731.000,00 kn

ZAKLJUČAK	ZAOKRUŽENO:	ZAOKRUŽENO:
UKUPNA VRIJEDNOST SVIH PROCIJENJENIH NEKRETNINA	542.000,00 EUR	4.027.000,00 kn

Srednji tecaj: KN za 1 EUR na dan: 29.10.2019.:

7,44

## NAPOMENA:

U navedeni iznos nisu uključeni porezi koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninama!

U Splitu, 29. listopada 2019.

Sudski vještak za građevinarstvo i procjene nekretnina

Vedran Marketić, dipl.ing.građ.

