

PROCJEMBENI ELABORAT – PR IX-2/2021



Nekretnina: **STAMBENI OBJEKT U Kaštel Starom**

Lokacija: **Ulica Sv. Felicije / 21217 Kaštel Stari**

Naručitelj: **STEČAJNA MASA IZA AKTIF d.o.o. u stečaju; Murtinca 9,21215 Kaštel Lukšić**

Svrha: **Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
Zlatko Bender dipl.inž.građ.
Dubrovnik, Dračasta 5



Dubrovnik, 02.09.2021. godine.

VLASNIK: Prema priloženom z.k. izvratku
IZVRŠITELJ: Zlatko Bender dipl.inž.građ.
Dubrovnik, Dračasta 5

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

VANJSKI OČEVID

Nekretnina

Adresa:
ZK katastarska općina:
Zemljišnoknjižni uložak:
Suvlasnički udio redni broj:
Zemljišnoknjižna čestica:
Katastarska općina:
Katastarska čestica:
Namjena:
Datum pregleda građevine:
Svrha procjenjivanja:
Pretpostavka procjenjivanja:

STAMBENI OBJEKT U Kaštel Starom

Ulica Sv. Felicije / 21217 Kaštel Stari
KAŠTEL STARI
3980
E-/**
ZGR. 165/1
KAŠTEL STARI
ZGR. 165/1
Stambena
02.09.2021.
Određivanje tržišne vrijednosti
Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Nova vrijednost za potrebe osiguranja: 38.115,00 EUR-a

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretnine : STAMBENI OBJEKT U Kaštel Starom
na adresi: Ulica Sv. Felicije / 21217 Kaštel Stari

iznosi zaokruženo:

SADAŠNJA VRIJEDNOST:

285.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,48738 kn STHNB

38.108,12 €

Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:

1.1 Pred.18.ožujka 1970 z-582/70 Na temelju rješenja Zavoda za zaštitu spomenika kulture-Split od 15.3.1970, zabilježuje se da je čest.zgr. 165/1 zaštićena kao spomenik kulture

„Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PNP-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na kat objekta pristupa vanjskim kamenim stubištem sa bočne strane, a vjerojatno u potkrovlje prostora kroz unutrašnjost kata. Nadalje obzirom na nedostatak dokumentacije, kako upravno pravne tako i projektne za potrebe ishođenja uporabne dozvole, objekt je procjenjen u smislu prostora, a u odnosu na procjeniteljske odrednice, kao jedinstvena cjelina, pri čemu je evidentirano da objekt nema vanjskog okolnog zemljišta. Za vjerodostojni elaborat u smislu procjeniteljskih odrednica potrebno je dostaviti komplet dokumentaciju(ako ista postoji), te izvršiti premjer i zapažanje unutrašnjosti prostora.“

Procjena je napravljena pod pretpostavkom vanjskog očevida i zapažanja objekta, obzirom da procjenitelju nije bilo moguće izvršiti uvid u unutrašnjost prostora. Prema zapažanju objekt je podijeljen u vertikalne cjeline na način da je prizemlje jedinstvena cjelina, sa posebnim ulazom, dok se na kat objekta pristupa vanjskim kamenim stubištem sa bočne strane, a vjerojatno u potkrovlje prostora kroz unutrašnjost kata. Nadalje obzirom na nedostatak dokumentacije, kako upravno pravne tako i projektne za potrebe ishođenja uporabne dozvole, objekt je procjenjen u smislu prostora, a u odnosu na procjeniteljske odrednice, kao jedinstvena cjelina, pri čemu je evidentirano da objekt nema vanjskog okolnog zemljišta. Za vjerodostojni elaborat u smislu procjeniteljskih odrednica potrebno je dostaviti komplet dokumentaciju(ako ista postoji), te izvršiti premjer i zapažanje unutrašnjosti prostora.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)	
Zakon o zemljišnim knjigama	(NN 63/19)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima	(NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju	(NN 88/17)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade	(NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa	(NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 59/20)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave	
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora	

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 259, Hrvatska narodna banka, svibanj 2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
Indeksi cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2020. Državni zavod za statistiku, Zagreb, 12.04.2021.godine.

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, zk. Odjel KAŠTEL LUKŠIĆ, od 11.07.2021. godine - neslužbena verzija, preslik sa WEB-a.
2. Nacrt stana preslik-tlocrti, izvadak iz projekta legalizacije objekta-NIJE DOSTAVLJEN
3. Kopija katastarskog plana ; za k.č.z. *165/1 K.O. KAŠTEL STARI, neslužbena kopija preslik sa WEB-a.
4. Posjedovni list broj 658 k.o. Kaštel Stari , Područni ured za katastar Split, Ispostava Kaštel Sućurac od dana 02.09.2021. godine,

Napomene i ograde:

Pri izradi procjenekorištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom. Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: stambene kuće bez okolnog zemljišta (u naravi vjerojatno stana koji se proteže kroz prizemlje, kat i potkrovlje) na adresi ulica Sv. Felicije, /nema kućnog broja/Kaštel Stari, povjesna zaštićena jezgra (M6 zona), južna mikrolokacija na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu u smislu vanjskog očevida i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 02.09.2021.

Datum kakvoće: 02.09.2021.

Datum vrednovanja: 02.09.2021.

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak: e-izvadak broj 3980/2021, Općinskog suda u Splitu, zk. Odjel KAŠTEL LUKŠIĆ, od dana 11.07.2021.

Katastarska općina: KAŠTEL STARI

Zemljišnoknjižni uložak: 3980

Suvlasnički udio redni broj: E-/**

Zemljišnoknjižna čestica: ZGR. 165/1

Zemljišnoknjižna k.o.: KAŠTEL STARI

Katastarska čestica: ZGR. 165/1

Katastarska općina: KAŠTEL STARI

Opis nekretnine: STAMBENI OBJEKT U Kaštel Starom

Površina prostora: 52,50 m²

Vlasnik: Prema priloženom z.k. izvatku

Teret: Prema priloženom z.k. izvatku

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4553/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	165/1 ZGR	KUĆA			28	
		UKUPNO:			28	

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAŠTEL STARI (Mbr. 313491)

Posjedovni list: 658

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AKTIF D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, MURINCA 9, KAŠTEL LUKŠIĆ 21214 KAŠTEL KAMBELOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	97232015239

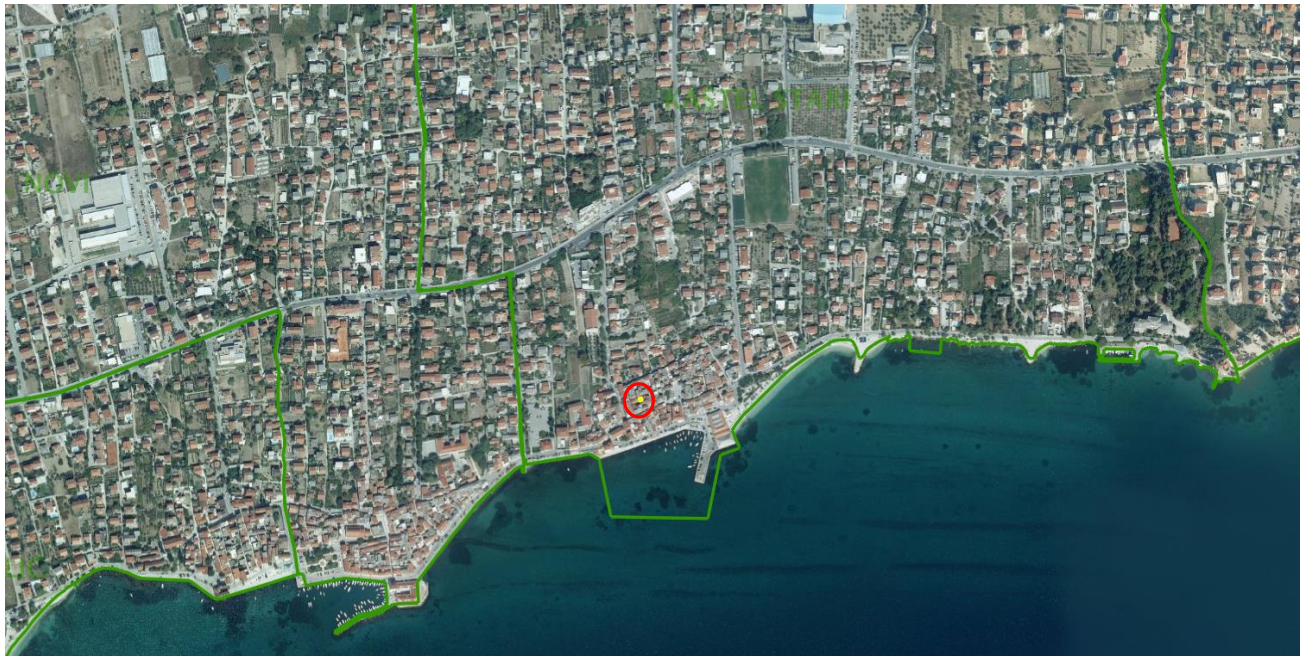
Legalitet:

Naručitelj procjene je za predmetnu procjenu nije dostavio projektnu ili bilo kakvu drugu UPRAVNO PRAVNU dokumentaciju u legalnosti i geometrijskih karakteristika unutrašnjosti prostora, a procjenitelj nije bio omogućen očevid unutrašnjosti objekta. Geodetska i gruntovna identifikacija su usklađene u smislu površina i oblika. Stambena kuća u kojoj se nalazi predmetni stan (ili stanovi) prema načinu gradnje, položajnoj mikrolokaciji, rasporedu prostora, tehnologiji gradnje, pripada periodu gradnje prije 15.02.1968. godine. Predmetni prostor nije upisan u zemljišnu knjigu kao; Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-/**), a procjena je napravljena pod pretpostavkom pune legalnosti objekta sa aspekta odrednica Zakona o građenju.

LOKACIJA

Predmetna nekretnina, stambena kuća u kojoj je smješten predmetni stambeni prostor nalazi se u Kaštel Starom , povijesna jezgra (M6 zona pod konzervatorskom zaštitom), južna mikrolokacija mjesta. Riječ je o relativno solidnoj mikrolokaciji unutar grada , a koju lokaciju karakterizira izgradnja građevina stambene, i mješovite namjene. Pristup na javnu pješačku prometnicu je neposredan, a parkiranje je omogućeno izvan povijesne jezgre na javnom parkingu.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>; <https://www.google.hr/maps/>

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana dana 02.09.2021. godine, identificirana je predmetna nekretnina: stambeni objekt -kuća bez okolnog zemljišta u Kaštel Starom , južna mikrolokacija , koja se nalazi u ulici Sv. Felicije , oznake č.zgr. 165/1 k.o. Kaštel Stari. Prostor je u relativno neurednom stanju u smislu zapažanja i zaključkom vanjskim očevidom, vjerojatno dotrajavao u smislu obrtničko zanatskih radova . Objekt nema vlastiti parking prostor , pristup objektu je samo pješački . Okolna gradnja su građevine individualne i kolektivne stambeno poslovne namjene , a u blizini se nalaze svi potrebni sadržaji: škola, vrtić, javni prijevoz...

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

4.2. Tehnički opis nekretnine

OPĆENITO

Namjena:	stambena
Godina izgradnje:	prije 15.02.1968. godine
Adaptacija:	***
Katnost:	4/Pr+K+II K +Pk
Vertikalna komunikacija:	stubište

KONSTRUKCIJA

Temelji:	kameni
Nosiva konstrukcija:	masivno kameno zide u nepravilnom košu, žbuka tradicionalna
Pregradni zidovi:	opeka, kamen
Međukatna konstrukcija:	drvena spregnuta konstrukcija
Krovište i pokrov:	koso drveno sa pokrovom crijepom kanalicom

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	žbuka, kameno pročelje
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	drveni podovi, keramika, kamen
Obrada zidova:	žbukani i bojani
Obrada stropova:	žbukani i bojani
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	drvena

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	INSTALACIJE I PRIKLJUČAK NA GRADSKU MREŽU
Kanalizacija:	INSTALACIJE I PRIKLJUČAK NA GRADSKU MREŽU
Struja:	INSTALACIJE I PRIKLJUČAK NA GRADSKU MREŽU
Plin:	***
Telefon:	***
Grijanje:	***
Dodatne instalacije:	nema

STANJE - ODRŽAVANJE

Stambeni prostor u smislu vanjskog zapažanja je u neodržavanom stanju , sa lošim stanjem građevinsko obrtničkih i instalaterskih radova

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je dobra - blizina važnih gradskih prometnica, i javnog prevoza

5. Prikaz površina

Površina stana preuzeta je iz zemljišnoknjižne identifikacije u smislu bruto površine. Površine su korigirane odgovarajućim koeficijentima korisne vrijednosti površina (KVP), prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15).

5.1. Netto korisna površina (NKP) VANJSKI OČEVID - PRETPOSTAVKA

Z.k.ul. 3980 A; Suvl. Dio ***E-/***	m ²	k	NKP
PRIZEMLJE, I,II, KAT, POTKROVLJE	IZVEDENE POVRŠINE IZ ZK. I KAT. IDENTIFIKACIJE		
1. prizemlje	22,40	0,75	16,80
2. kat	22,40	0,75	16,80
3. potkrovlje	28,00	0,68	18,90
			52,50
SVEUKUPNO (PRIZEMLJE, KAT, POTKROVLJE)			52,50
SVEUKUPNO (PRIZEMLJE) ;		NKP =	52,50 m ²

5.2. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP =	NKP	x	k
BRP =	52,50	x	1,60
			BRP = 84,00 m ²

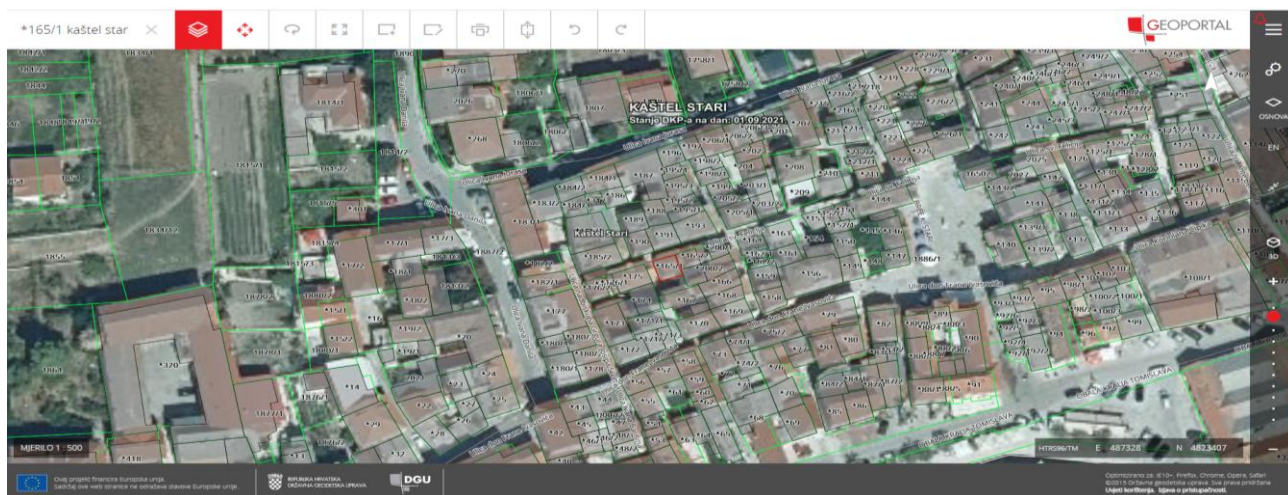
5.3. Brutto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h
BVO =	84,00	x	2,65
			BVO = 222,60 m ³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	52,50 m ²	Pz zk. =	28,00 m ²
BRP =	84,00 m ²	Pz PL. =	28,00 m ²
BVO =	222,60 m ³	UKUPNA K.Č.	

PRIKAZ LOKACIJE NA KOPIJI KATASTARSKOG PLANA; Č.ZGR. 165/1 K.O. KAŠTEL STARI



6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

Prosječno je BDP-a u 2019. porastao za 2,9 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta BDP-a u 2019.

Analizirajući kvartalne stope promjene BDP-a zajedno s kretanjem odgovarajućih stopa promjene cijena stambenih nekretnina od 2003. pa do kraja 2019., uočava se snažna korelacija ove dvije varijable.

U prvom tromjesečju 2020. realna aktivnost se smanjila u odnosu na prethodno tromjesečje te usporila na godišnjoj razini, na što su uvelike utjecali podaci za ožujak u kojima se zrcale prve negativne ekonomske posljedice izazvane pandemijom novog koronavirusa (slika 1.).

Uvođenjem restriktivnih mjera vezanih uz pandemiju koronavirusom u travnju 2020. ubrzao se pad broja zaposlenih gdje je najveće smanjenje broja zaposlenih zabilježeno u djelatnosti smještaja i hrane (slika 2.). Kamatne stope na prvi put ugovorene stambene kredite bilježe nastavak pada (slika 4.).

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, www.dzs.hr, www-moj-bankar.hr, istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

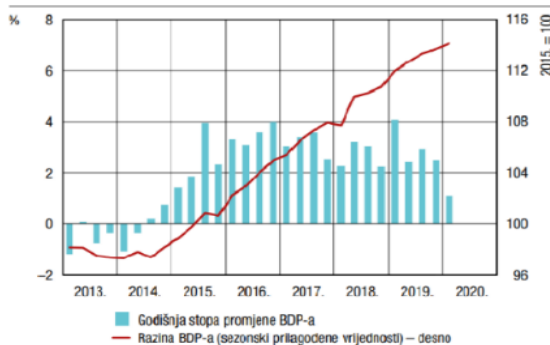
6.2 Građevinski sektor

U 2019. izdane su 9.932 građevinske dozvole, što je 5,6% više nego u 2018. Prema izdanim građevinskim dozvolama u 2019. predviđeno je građenje 15.370 stanova, što je za 31,1% više nego u 2018.

Građevinska se aktivnost u siječnju i veljači 2020. godine znatno ubrzala u odnosu na kraj prethodne godine, pri čemu je obujam građevinskih radova porastao za 5,6 % na tromjesečnoj razini (slika 3.).

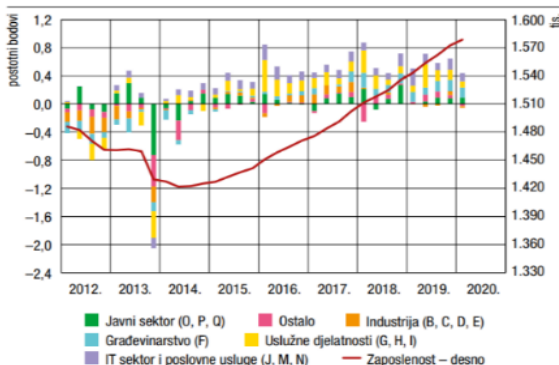
Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, svibanj 2020., www.dzs.hr, Izdane građevinske dozvole u 2019., 10.03.2020.

Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



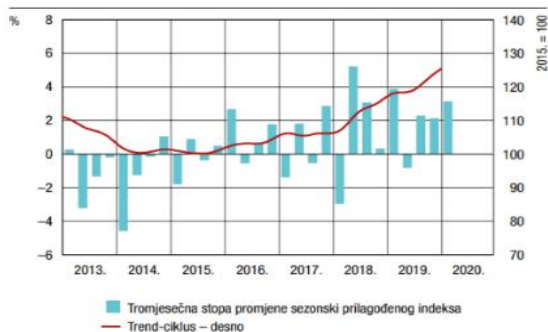
Napomena: Podatak za prvo tromjesečje 2020. odnosi se na Mjesečni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a, procijenjen na osnovi podataka objavljenih do 6. ožujka 2020.
Izvori: DZS (sezonska prilagodba HNB-a); izračun HNB-a

Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



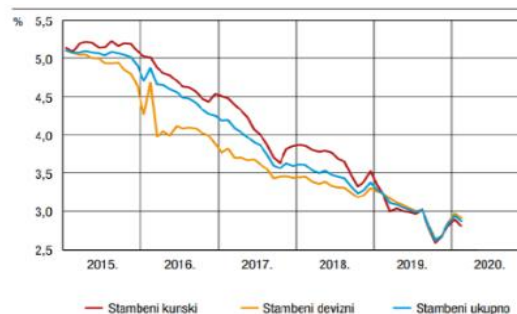
Napomena: Podaci za prvo tromjesečje 2020. odnose se na siječanj i veljaču.
Izvori: HZMO (sezonska prilagodba HNB-a)

Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Podatak za prvo tromjesečje 2020. odnosi se na siječanj.
Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNB-a)

Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite stanovništvu



Izvor: HNB

6.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %.

Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Stanovi

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom stambenih objekata, u četvrtkom tromjesečju 2019. u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,9%. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10%, dok su u godišnjem prosjeku više za 9,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 0,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 6,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,7%, za Jadran za 6,0% i za Ostalo za 7,5% (slika 5.).

Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina koji u odnosu na 2018. bilježe međugodišnji rast od 11,6%, a tržišna aktivnost i dalje je fokusirana na Zagreb i Jadran.

Izvori: www.dzs.hr, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE					
	X - XII. 2019. ¹⁾ Q 2019.	X - XII. 2019. VII. - IX. 2019.	X - XII. 2019. X. - XII. 2018.	Q 2019. Q 2018.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	124,90	2,9	10,0	9,0	House price index – total
Novi stambeni objekti	108,49	-0,5	6,9	8,3	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	128,08	3,4	10,4	9,1	Existing dwellings
Grad Zagreb	137,38	2,9	14,7	13,2	City of Zagreb
Jadran	120,35	1,9	6,0	6,9	Adriatic coast
Ostalo	109,64	5,4	7,5	3,8	Other

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

Slika 6. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2018. i 2019.

Godina Year		Tronjesečje Quarter	Godišnje stope promjene, % (isto tronjesečje prethodne godine = 100) ³⁾ Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾					
			ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2018.		Q1	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2
		Q2	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
		Q3	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
		Q4	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3
2019.		Q1	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
		Q2	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
		Q3	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
		Q4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

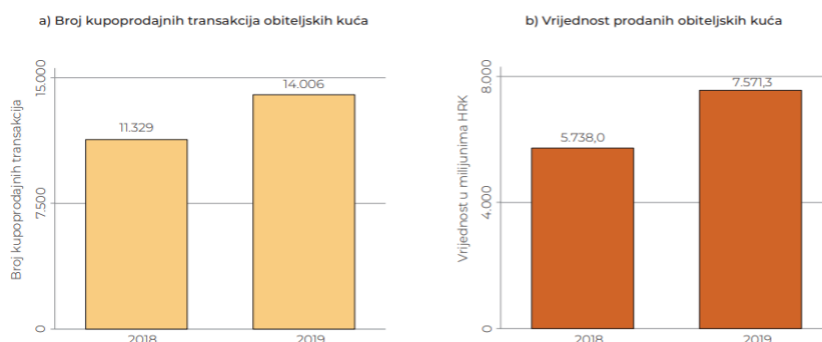
Kuće

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija.

U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Slika 7. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019.



Izvor: EIZ i MGIPU

Poslovni prostori

Broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2%, a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019.

Potres koji je zadesio Zagreb rezultirao je povećanom potražnjom za uredskim prostorima veće površine izvan centra na području Grada Zagreba što je vidljivo u drugom kvartalu 2020.

Mjesečni zakup uredskih prostora u Gradu Zagrebu za A kategoriju kreće se u rangu 12-14 EUR po četvornom metru i 8-10 EUR po četvornom metru za uredski prostor B kategorije.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU i HIZ i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Zemljišta

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%.

2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%.

Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m². U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m² poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m².

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU i HIZ

6.4 Turistički sektor

U 2018. u komercijalnim smještajnim objektima ostvareno je 19,6 milijuna dolazaka i 91, milijuna noćenja turista. U odnosu na 2018. ostvaren je porast dolazaka turista za 4,8% te porast noćenja za 1,8%.

Istarska županija ostvarila je najviše dolazaka i noćenja turista u 2019. i to 4,5 milijuna noćenja, što je 22,9% od ukupno ostvarenih dolazaka i 28,9% od ukupno ostvarenih noćenja. Slijedi Splitsko-dalmatinska županija s ostvarenih 3,7 milijuna dolazaka i 18,0 milijuna noćenja turista, što je 18,7% od ukupno ostvarenih dolazaka i 19,7% od ukupno ostvarenih noćenja.

Dubrovnik je u 2019. bio grad s najviše ostvarenih noćenja i to 4,3 milijuna noćenja, dok je u Kontinentalnoj Hrvatskoj najviše noćenja ostvario Grad Zagreb (2,6 milijuna), Rakovica (305 tisuća), Sveti Martin na Muri (147 tisuća), Tuhelj (146 tisuća) te Osijek (129 tisuća).

Izvori: www.dzs.hr, Dolasci i noćenja turista u 2019., 28.02.2020.

Slika 8. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2019.

	Ukupno objekata	Ukupno broj smještajnih jedinica	Ukupno broj stalnih kreveta
2*	50	3963	7974
3*	313	20266	39965
4*	329	29718	57636
5*	44	6161	12075
Hotel - ukupno RH:	736	60108	117650
Hotel baština (heritage)	22	988	1831
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	20	390	829
Hotel posebnog standarda	4	1096	2196
Hotel - ukupno RH:	784	62614	122568

Izvor: www.mint.gov.hr, Ministarstvo turizma

6.5 Industrijska proizvodnja

Industrijska se proizvodnja u ožujku smanjila za 2,8% u odnosu na veljaču, dok je na tromjesečnoj razini prvog tromjesečja bila niža za 0,9% u odnosu na prosječno ostvarenje iz prethodna tri mjeseca.

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, svibanj 2020

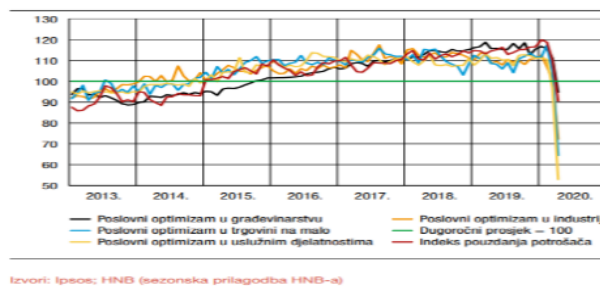
6.6 Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Osobna potrošnja je u padu zbog smanjenja zaposlenosti i očekivanog smanjenja dijela plaća.

Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Prema prognozama Svjetske banke očekuje se pad BDP-a u 2020. za 9,3 %. Uslijed potresa koji je zadesio Zagreb dana 22.03.2020. počeli su se pojavljivati oglasi za prodaju stanova u središtu grada i u dijelu Podsljemenske zone s cijenama nižima i do 30 % nego u 2019. Pod utjecajem potresa u Zagrebu se povećala potražnja za najmom nekretnina, koji se uglavnom nudi po najmanje 10 % nižoj cijeni. Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina.

Izvori: Europska komisija, Ocjena napretka u provedbi strukturnih promjena, 28.2.2019., www.poslovni.hr, Istraživanja HPB-nekretnine d.o.o.

Slika 9. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 **ID Nekretnine (PU)** 4000862

Lokacija: KAŠTEL KAMBELOVAC

Datum ugovora: 05.04.2021.

ICSN: 132,80

K.č.: 748/22

K.o.: KAŠTEL KAMBELOVAC

Površina (m²): 42,20

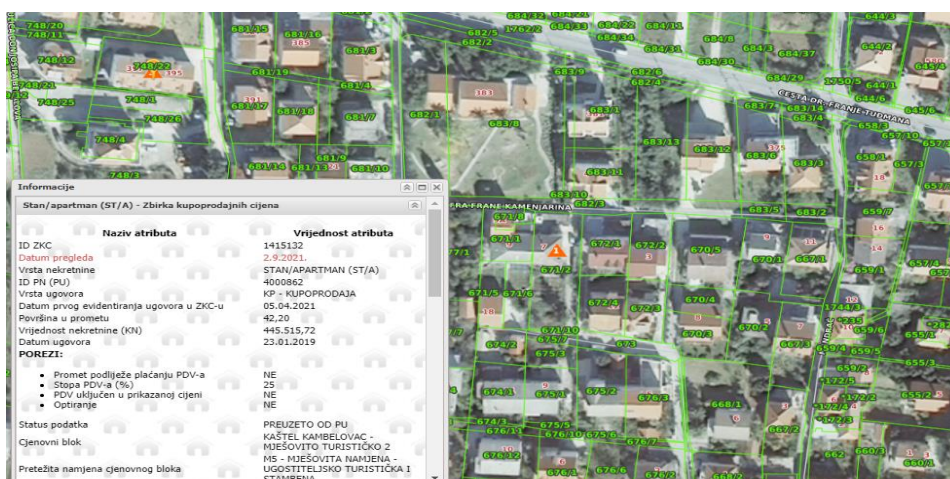
Cijena (€): 58.888,32

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =

7,565435

Cijena (€/m²): 1.395,46

ID ZKC 1415132



Usporedba 2 **ID Nekretnine (PU)** 4242198

Lokacija KAŠTEL KAMBELOVAC

Datum ugovora: 13.03.2020.

ICSN:

125,39

K.č.: 59/6

K.o.: KAŠTEL KAMBELOVAC

Površina: 106,17 m²

Cijena: 100.000,00 €

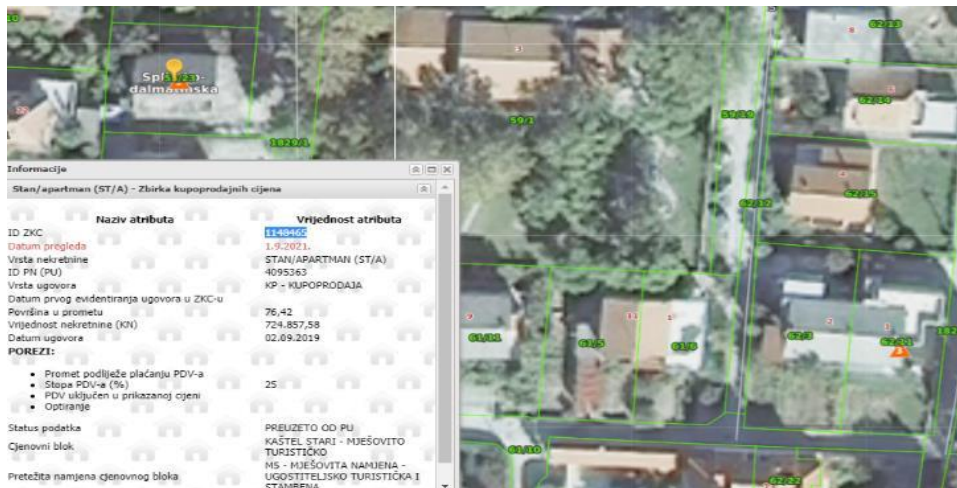
srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =

7,557363

Cijena po m²: 941,89 €

ID ZKC 1260929




Usporedba 3**ID Nekretnine (PU) 4095363****Lokacija:****KAŠTEL KAMBELOVAC****Datum ugovora:****02.09.2019.****ICSN: 118,05****K.č.:****53/23****K.o.:****KAŠTEL KAMBELOVAC****Površina (m²):****76,42****Cijena (€):****98.024,40****srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =****7,394665****Cijena (€/m²):****1.282,71****ID ZKC****1148465****Usporedba 4****ID Nekretnine (PU) 4349088****Lokacija:****KAŠTEL GOMILICA****Datum ugovora:****27.10.2020.****ICSN: 127,61****K.č.:****270****K.o.:****KAŠTEL GOMILICA****Površina (m²):****45,06****Cijena (€):****59.684,84****srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =****7,572945****Cijena (€/m²):****1.324,56****ID ZKC****1331367****Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje****ICSN: 132,80**

8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DEŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
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

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
KAŠTEL KAMBELOVAC	58.888,32	132,80	132,80	1,0000	58.888,32	1.395,46
KAŠTEL KAMBELOVAC	100.000,00	125,39		1,0591	105.909,56	997,55
KAŠTEL KAMBELOVAC	98.024,40	118,05		1,1249	110.272,26	1.442,98
KAŠTEL GOMILICA	59.684,84	127,61		1,0407	62.112,27	1.378,43

8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN 105/15, Čl. 19.)

Ulica Sv. Felicije / 21217 Kaštel Stari	Procjenjivana nekretnina Ulica Sv. Felicije / 21217 Kaštel Stari	Usporedba 1 KAŠTEL KAMBELOVA C	Usporedba 2 KAŠTEL KAMBELOVA C	Usporedba 3 KAŠTEL KAMBELOV AC	Usporedba 4 KAŠTEL GOMILICA
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	58.888,32	105.909,56	110.272,26	62.112,27
Netto korisna površina	52,50	42,20	106,17	76,42	45,06
Cijena po metru kvadratnom	1.303,60	1.395,46	997,55	1.442,98	1.378,43
FIZIČKI ASPEKTI					
Starost	53	mlađe	mlađe	mlađe	mlađe
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.303,60	1.395,46	997,55	1.442,98	1.378,43
Tehničko stanje	loše	bolje	bolje	bolje	bolje
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.303,60	1.395,46	997,55	1.442,98	1.378,43
Lokacija	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.303,60	1.395,46	997,55	1.442,98	1.378,43
Veličina prostora	52,50	42,20	106,17	76,42	45,06
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.303,60	1.395,46	997,55	1.442,98	1.378,43
Atraktivnost nekretnine	atrakt.	slična	slična	slična	slična
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.303,60	1.395,46	997,55	1.442,98	1.378,43
Cestovni pristup i parkiranje	nema	ima	ima	ima	ima
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.303,60	1.395,46	997,55	1.442,98	1.378,43
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dostupan	dostupan	dostupan	dostupan	dostupan
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.303,60	1.395,46	997,55	1.442,98	1.378,43
Komunalna infrastruktura	nema	ima	ima	ima	ima
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.303,60	1.395,46	997,55	1.442,98	1.378,43
Ostale prilagodbe(useljivost)	nije useljiv	useljiv	useljiv	useljiv	useljiv
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.303,60	1.395,46	997,55	1.442,98	1.378,43
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		0%	0%	0%	0%
Indikator vrijednosti	1.303,60	1.395,46	997,55	1.442,98	1.378,43

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:	-91,85	306,06	-139,37	-74,83
Odstupanje od prosjeka u postotku:	7%	23%	11%	6%
Kvadrat odstupanja:	8.437	93.671	19.425	5.600
Standardno odstupanje:	178,28	14%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	356,56	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost nekretnine:	68.439,21 €
-------------------------------	--------------------

512.430,09 kn

Radi nedostatka odgovarajućih transakcija na području bliže mikrolokacije procjenjivane nekretnine - za koju je izrađena procjena, upotrijebljeni su podaci na usporedivim okolnim područjima, uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjednačenje, koji pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine (Članak 57., stavak (6) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

8.1.1. Umanjenje vrijednosti nekretnine - izračun potrebnih ulaganja

Procijenjena tržišna vrijednost umanjuje se zbog odbitaka, a sukladno odredbama čl. 61., st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (u daljnjem tekstu Pravilnik), u kojima se navodi "Građevinske štete nastaju vanjskim djelovanjem. U građevinske štete ubrajaju se zapušteno tekuće održavanje, napuknuća, štete prouzročene vodom, bolesti drveta, djelovanjem štetočina. Građevinske štete mogu nastupiti i kao posljedica građevinskih nedostataka".

Odbitak od procijenjene tržišne vrijednosti, određen je umanjenjem procijenjene tržišne vrijednosti za troškove uklanjanja šteta i dovođenje prostora u funkcionalno stanje, a sukladno Pravilniku, čl. 61., st. 4., toč. 3.

Utvrđivanje građevinskih nedostataka i/ili šteta razmatrano je iz perspektive dobrog gospodara, sukladno čl. 61, st. 6. Pravilnika.

Procjena tržišnih troškova građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova dobivena je analizom javno dostupnih podataka, pokazatelja troškova gradnje Hrvatske komore arhitekata, Standardne kalkulacije IGH... Popis potrebnih radova iskazan je isključivo temeljem vizualnog pregleda (dokaz: fotodokumentacija u prilogu ovog Procjembenog elaborata), te su moguća odstupanja nakon provedbe dubinskog snimanja konstrukcije i instalacija, kao i primjene razornih metoda ispitivanja.

Iskazani opis pojedine stavke odnosi se na potpuno dovršenje pojedinih radova, odnosno uključuje sav materijal, dobavu i montažu i/ili ugradnju, te sve predradnje koje su nužne za izvedbu pojedine vrste radova, a da se predmetna nekretnina dovede u funkcionalno stanje. Radove navedenih stavki potrebno je izvesti sukladno svim pravilima struke i preporuci proizvođača materijala i/ili opreme.

Opis radova koje je potrebno izvesti kako bi se predmetna nekretnina dovela u funkcionalno stanje i učešće u vrijednosti gradnje korišteni su iz ranije navedenih dostupnih izvora.

opis stavke		učešće [%]	postotak od učešća	potrebno za funkcionalno stanje [%]
konstrukcija:	zemljani radovi	2,23%	0,00%	0,00%
	armiranobetonski radovi	32,67%	50,00%	16,34%
	zidarski radovi(UNUTARNJI)	12,77%	100,00%	12,77%
	vanjska stolarija	8,63%	100,00%	8,63%
konstrukcija ukupno:		56,30%	67,02%	37,74%
obrtički radovi:	fasaderski radovi	5,25%	0,00%	0,00%
	krovopokrivački radovi	0,97%	0,00%	0,00%
	limarski radovi	0,81%	0,00%	0,00%
	bravarski radovi	2,16%	0,00%	0,00%
	izolaterski radovi	1,32%	0,00%	0,00%
obrtički radovi ukupno:		10,51%	0,00%	0,00%
završni radovi:	žbukanje (uklj. i lič. radove)	4,96%	100,00%	4,96%
	keramičarski radovi	2,08%	100,00%	2,08%
	podopolagački radovi	3,03%	100,00%	3,03%
završni radovi ukupno:		10,07%	100,00%	10,07%
instalaterski radovi:	elektroinstalacije	5,50%	100,00%	5,50%
	instalacije vodovoda i kanalizacije	8,46%	100,00%	8,46%
	instalacije centralnog grijanja	6,29%	100,00%	6,29%
	klimatizacija	0,70%	100,00%	0,70%
	instalacije plina	2,17%	0,00%	0,00%
instalaterski radovi ukupno:		23,12%	90,61%	20,95%
sveukupno:		100,00%		68,76%

Iznos umanjenja vrijednosti u odnosu na etalonsku cijenu građenja:				NKP = 52,50 m ²	
etalonska cijena građenja [kn/m ²]	postotak od učešća	umanjenje [kn/m ²]	umanjenje - bez PDV-a [kn/m ²]	ukupno umanjenje [kn]	ukupno umanjenje - bez PDV-a [kn]
6.518,75	68,76%	4.481,97	3.585,57	235.303,24	188.242,60
etalonska cijena građenja [€/m ²]	postotak od učešća	umanjenje [€/m ²]	umanjenje - bez PDV-a [€/m ²]	ukupno umanjenje [€]	ukupno umanjenje - bez PDV-a [€]
870,63	68,76%	598,60	478,88	31.426,66	25.141,33

1€ = 7,487376 kn

8.5. Položajna obilježja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 14.; Prilog 5.)

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA

$K_p = ax_{kk} + bx_{ko} + cx_{kgps} + dx_{kuo} + ex_{ksks}$

$K_p = 0,28x_{kk} + 0,09x_{ko} + 0,22x_{kgps} + 0,27x_{kuo} + 0,14x_{ksks}$

kk = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

- ☐ podrum
☐ prizemlje
☐ zadnji kat
☒ predzadnji kat

kk = 1,08

ko = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

- ☐ jednostrano
☐ ugaono dvostrano
☒ dvostrano poprečno

ko = 1,08

kgps = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

- ☐ sjever, sjeverozapad, sjeveroistok
☒ istok ili zapad
☐ jug, jugozapad ili jugoistok

kgps = 1,00

kuo = KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

- ☐ ispod standarda
☒ prosječni standard
☐ optimalni standard

kuo = 1,00

ksks = KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA

- ☐ pod utjecajem
☒ nije pod utjecajem

ksks = 1,00

Međuvremenski izjednačena vrijednost	(€/m²)	1.303,60
DODACI		0,00
ODBICI (poglavlje 8.1. ovog Elaborata)		-598,60
Vrijednost međuvremenski izjednačena i korigirana za dobitke i/ili odbitke		705,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora		1,03
Indikator tržišne vrijednosti	(€/m²)	725,87

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	(€)	38.108,12
--------------------------------------	------------	------------------

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

STAMBENI OBJEKT U Kaštel Starom
na adresi: Ulica Sv. Felicije / 21217 Kaštel Stari
z.k.č.: ZGR. 165/1
k.o.: KAŠTEL STARI
z.k.ul.: 3980
poduložak: ***

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

285.000,00 kn	1€ =	7,48738 kn
38.108,12 €		
726,00 €/m ² NKP	5.436,00 kn/m ² NKP	

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

285.000,00 kn
38.115,00 €

Izradio:

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Zlatko Bender



*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Dubrovnik, 02.09.2021. godine.

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Potvrđujem da osobno kao i potpisnik ovog elaborata (ovlaštena osoba) nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese sa predmetom vještačenja. Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine i nekretnina. Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom nalazu su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ovog nalaza i mišljenja. Položajni nacrti, opisi i podaci svake vrste korišteni u ovom vještačenju koji su dobavljeni od strane investitora, katastarsa, sudskog spisa, zemljišnoknjižnog odjela i tijela državne uprave i drugih državnih institucija smatraju se istinitim i točnim te ne snosim odgovornost za točnost podataka.

Usluga pružena od strane vještaka-procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim građevinskim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti spora, nekretnina ili bilo kojih drugih relevantnih činjenica i pretpostavki. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će moja imovina.

Moje potpuno izvorno vještvo, nadopune izvornog vještva, izmjene ili djelove izvornog vještva, nadopuna vještva koji su izrađeni u analognom ili digitalnom obliku možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije isključivo uz moje pisano odobrenje. Izvorno vještvo, nadopune izvornog vještva, izmjene vještva bilo koje vrste smatraju se cijelinom bez isključivanja pojedinih djelova ili stavaka. Izvorno vještvo, nadopune i izmjene vještva isključivo su izrađene za potrebe predmetnog postupka na koje se odnosi vještvo te se bez mog pisanog odobrenja ne može koristiti za bilo koji drugi privatni postupak ili postupke pred bilo kojim tijelom državne uprave ili državnih institucija unutar RH. Navedeni uvjeti odnose se na dopune vještva koja su izrađena na osnovu izvornih vještava i na izvorna vještva u kojima u izjavi o nepristranosti ova klauzula nije navedena.

Ovo vještvo i njegovi prilozi mogu sadržavati povlaštene informacije i/ili povjerljive informacije. Molimo Vas da vještvo ne čitate ako niste zainteresirana stranka u sudskom postupku ili nemate pisano odobrenje. Ako ste ovo vještvo primili greškom, molimo Vas da o tome obavijestite pošiljatelja i da izvorno vještvo, nadopune vještva i izmjene vještva uključujući sve privitke uništite bez čitanja ili bilo kakvog pohranjivanja. Ako niste isključivi korisnik izvornog vještva, nadopuna vještva i izmjena vještva uključujući sve privitke, ne smijete koristiti, otkriti, proslijediti, umnožiti, tiskati ili na bilo koji drugi način upotrijebiti bez mog pisanog odobrenja. Svako neovlašteno korištenje, objavljivanje, prerada, obrada, reprodukcija, prikazivanje, predočavanje, prenošenje, snimanje, ili bilo koji drugi oblik neovlaštene uporabe ovog vještva, nadopuna i izmjena podliježe kaznenoj i prekršajnoj odgovornosti kao i građanskopravnoj zaštiti jer sadrži autorsko djelo zaštićeno odredbama Zakona o autorskom pravu. Zadržavamo pravo na povlačenje u bilo kojem trenutku izvornog vještva, nadopuna, izmjena i svih djelova vještva ukoliko se pojavi mogućnost financijske štete, pravne odgovornosti bilo koje vrste te bilo koje vrste pritisaka od strane svih stranaka u postupku na osobu vještaka

Temeljem ove izjave smatram da ste upoznati sa svim pravnim obvezama i ograničenjima koje se odnose na izvorno vještvo, nadopune, izmjene i privitke vještva. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi

Zlatko Bender

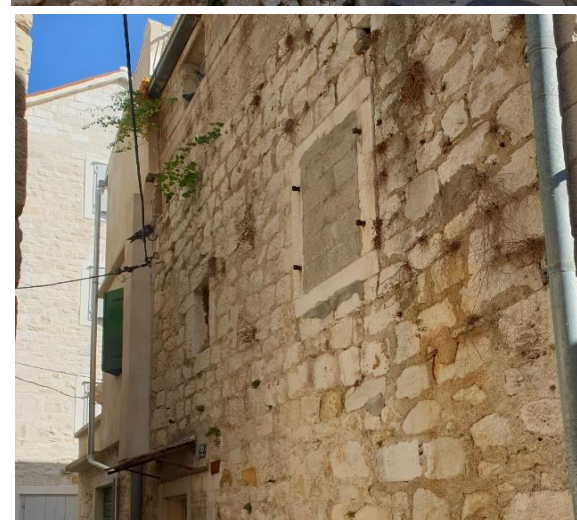
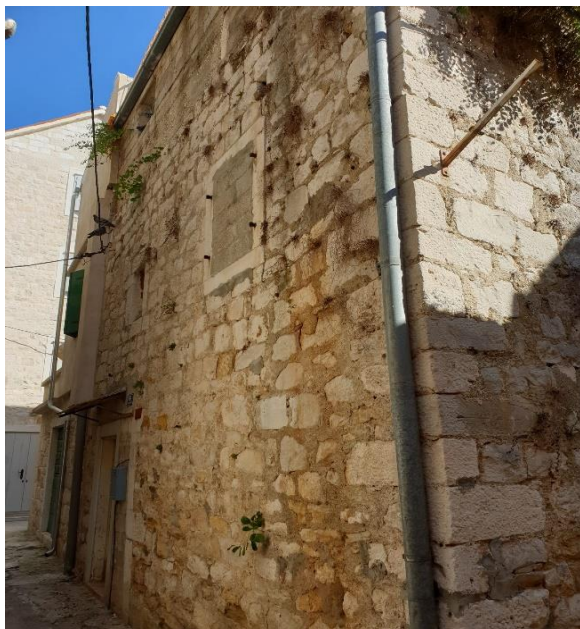
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Dubrovnik, 02.09.2021. godine.

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
 Stanje na dan: 11.07.2021. 22:48

Katastarska općina: 313491, KAŠTEL STARI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4553/2020
 Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3980

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	165/1 ZGR	KUĆA			28	
		UKUPNO:			28	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	AKTIF D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, OIB: 97232015239, MURTINCA 9, KAŠTEL LUKŠIĆ 21214 KAŠTEL KAMBELOVAC, HRVATSKA	
2.2	Zaprimljeno 04.02.2020.g. pod brojem Z-4553/2020	na 2 (2.1)
	ZABILJEŽBA, nastavka postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza stečajnog dužnika AKTIF d.o.o. u stečaju, OIB: 97232015239, Kaštel Lukšić, Murtinca 9, na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Splitu, pod posl. br. 11. St-29/2020-3 od 30. siječnja 2020. godine	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Pred.18.ožujka 1970 z-582/70	
	Na temelju rješenja Zavoda za zaštitu spomenika kulture-Split od 15.3.1970, zabilježuje se da je čest.zgr. 165/1 zaštićena kao spomenik kulture.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.07.2021.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.09.2021. 23:29

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAŠTEL STARI (Mbr. 313491)

Posjedovni list: 658

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AKTIF D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, MURINCA 9, KAŠTEL LUKŠIĆ 21214 KAŠTEL KAMBELOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	97232015239

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		165/1	SELO	28	7		
			KUĆA, SELO	28			
Ukupna površina katastarskih čestica				28			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDSEDNIKA
Poslovni broj: 4 Su-493/2020
Dubrovnik, 1. veljače 2021.

Županijski sud u Dubrovniku, po predsjednici suda Jositi Begović, temeljem članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 - dalje: Pravilnika), a povodom zahtjeva Zlatka Bendera za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom donosi

RJEŠENJE

ZLATKO BENDER, dipl. ing. građ. iz Dubrovnika, Dračasta 5, OIB: 34104772311, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednice ovog suda pod brojem 4 Su-492/16 od 1. veljače 2017. Zlatko Bender imenovan je stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Spomenuti je u roku iz članka 12. stavka 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem.

Uz zahtjev za ponovnim imenovanjem kandidat je priložio dokaze o ispunjavanju uvjeta iz članka 12. stavka 3. Pravilnika, a kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovno imenovanje, to je valjalo odlučiti kao u izreci temeljem odredbe članka 12. stavka 5. Pravilnika.

Predsjednica:

Josita Begović

D-NA:

1. vještaku,
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH,
3. Općinskom sudu u Dubrovniku,
4. Općinskom sudu u Metkoviću.

Dokazano je elektroničkim potpisom:

JOSITA BEGOVIĆ

Vrijednost potpisa: 01-02-2021

09:56:28



Dr.
JOSITA BEGOVIĆ
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
IZ OBLASTI GRADITELJSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
POSREDOVANJE
POSREDOVANJE
POSREDOVANJE
POSREDOVANJE

Dubrovnik, 02.09.2021. godine.