



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukoišanska 11
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
mob: 098 447 000
agencija.info@agenroko.tcloud.hr

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA

Broj elaborata: 189/2020
U Splitu, prosinac 2020 .

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: Stečajna masa iza BLERIM d.o.o., Lušić 70, Karlovac; OIB:
89301633999



NEKRETNINA : POSLOVNI OBJEKTI
Neretvanska ulica 1 i 1A, Krvavac II
kat.čest.zem. 376, 377 i 378 k.o. Krvavac

Datum procjene : 8. prosinac 2020.

Izradio:
Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
nekretnina

SADRŽAJ :

	RJEŠENJE
A.	UVOD
A. 1.	Zadatak
A. 2.	Status procjenitelja i sukob interesa
A. 3.	Analiza tržišnih cijena
B.	SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
C.	LOKACIJA
D.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
E.	PROCJENA
E. 1.	Dan kakvoće
E. 2.	Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
E. 3.	Geometrijski podaci
E. 4.	Metoda procjene
E. 5.	Izračun vrijednosti nekretnina
E. 5.1.	Vrijednost zemljišta
E. 5.2.	Tržišna vrijednost
F.	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
H.	PRILOZI
H. 1.	Opći uvjeti procjene / Zakoni
H. 2.	Fotozapis
H. 3.	Dokumentacija



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-763/2018

Split, 21. listopada 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, iz Splita, Makarska 46, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem 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 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Ivan Mijanović, dipl.ing.grad., iz Splita, Makarska 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, dipl.ing.građevinarstva, iz Splita, Makarska 46, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 19. prosinca 2018.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

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

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
4. web.stranice suda-ovdje

Za točnost otpravka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović



1. ZADATAK

Naručitelj : Stečajna masa iza BLERIM d.o.o., Lušić 70, Karlovac; OIB: 89301633999
Nekretnina POSLOVNI OBJEKTI
Neretvanska ulica 1 i 1A, Krvavac II

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavam, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a sukladno zakonima. Svrha izrada elaborata je izrada sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine s izračunom amortizacije od dana izgradnje do dana procjene.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni 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 stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravnopravnog naslova.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten 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.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

3. ANALIZE TRZISNIH CIJENA

Podaci o cijenama građevinskih zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz informacijskog sustava tržišta vrijednosti nekretnina

Podaci o cijenama zakupa poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz dostavljenih podataka zakupodavaca

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNI OBJEKTI
Lokacija : Neretvanska ulica 1 i 1A, Krvavac II
Naručitelj: Stečajna masa iza BLERIM d.o.o., Lušić 70, Karlovac; OIB: 89301633999
Dan očevida 22.10.2020.
Dan kakvoće 08.12.2020.
Dan vrednovanja 08.12.2020.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni 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 stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Z.K. izvadak: E izvadak-07.12.2020.

Općinski sud: Metković - Zemljišno knjižni odjel Metković

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	(m2)
KRVAVAC II	723	377	-	KRVAVAC II	377	2569	73
KRVAVAC II	724	378	-	KRVAVAC II	378	2569	320
KRVAVAC II	725	376	-	KRVAVAC II	376	2569	1.377

Opis nekretnine: Stambena zgrada i dvorište, pašnjak

Površina čest: 1.770 m2

Vlasnik: 1. Vlasnički dio: 1/1

ZOGGI D.O.O. ZA TRGOVINU SA SJEDIŠTEM U STOBREČU

Teret: ZK uložak 723 i 724: IMA, sukladno upisu u ZK;

Teret: ZK uložak 725: NEMA, sukladno upisu u ZK;

Legalitet (k.č. 377): Za potrebe izrade predmetnog elaborata Procjenitelju je dostavljena dozvola BROJ: 08-1829/1-73 od 26.09.1973. godine. Djelomično legalna nekretnina.

Legalitet (k.č. 378): Za potrebe izrade predmetnog elaborata Procjenitelju nije dostavljen dokaz legalnosti. Nekretnina je izgrađena na samom rubu građevne parcele te je istu nemoguće legalizirati sukladno Zakonu. Nelegalan objekt, isti se ne razmatra u elaboratu.

Legalitet (k.č. 376): Na k.č. 376 izgrađen je objekt koji u naravi predstavlja samostalnu funkcionalnu cjelinu zajedno s objektom izgrađenom na k.č. 377. Djelomično legalna nekretnina (odstupanja od dozvole za gradnju).

Nekretnina upisana u ZK ulošku.

Nekretnina ima direktan pristup na javnu prometnu površinu.

Energetski certifikat nije priložen

Nekretnina ucrtana u katastar, stanje u katastru i naravi neusklađeno glede k.č.z. 377.

Godina gradnje : 1970

Zadnja rekonstrukcija Stanje izvorno.

Alternativna upotreba Nije razmatrano

Napomene : Predmet procjene je građevinsko zemljište s izgrađenim poslovnim objektima. Objekat etaže Pr + 01 kt izgrađen na k.č. 376 i 377, te objekat etaže Pr izgrađen na k.č. 378. Vrijednost izgrađenog objekta na k.č 378 se ne razmatra u daljnjem izračunu obzirom da nije legalan.

NKP : (m2) 317,90

Tržišna vrijednost : 66.816,05 € ili 504.461,16 Kn

C. LOKACIJA

MAKRO



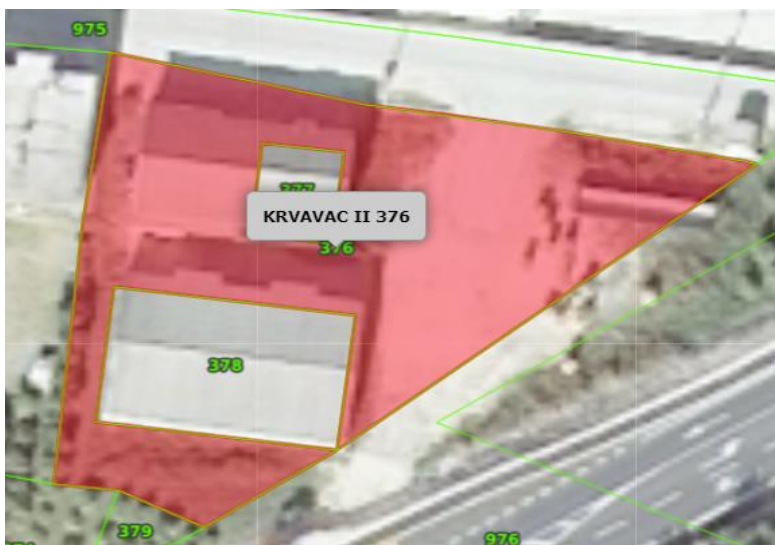
Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjeveličke europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.); Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.), Svjetska banka

MIKRO



Nekretnina u naravi predstavlja dva poslovna objekta anagrafske oznake Neretvanska 1 i Nesretvanska 1 A. Objekti se nalaze u Općini Kula Norinska, na udaljenosti od cca 50 m od Rijeka Neretve te cca 4 km od centra Opuzena. Parkiranje je moguće na samom objektu. Nekretnina ima direktan pristup na javnu prometnu površinu. U okolini se nalaze svi potrebni javni i društveni sadržaji.

Nekretnina oznake Neretvanska 1 u naravi predstavlja stambeni objekat visine Pr + 01 Kt od kojih se u prizemlju nalaze dva skladišta dok se na katu nalazi hodnik i skladište. Nekretnina oznake Neretvanska 1A u naravi predstavlja poslovni objekt etaže Pr u naravi skladišni prostor. Objekti su u izrazito lošem stanju, loše održavani, nedovršeni te s vidnim vlaženjima. Potrebna kompletna rekonstrukcija/sanacija.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

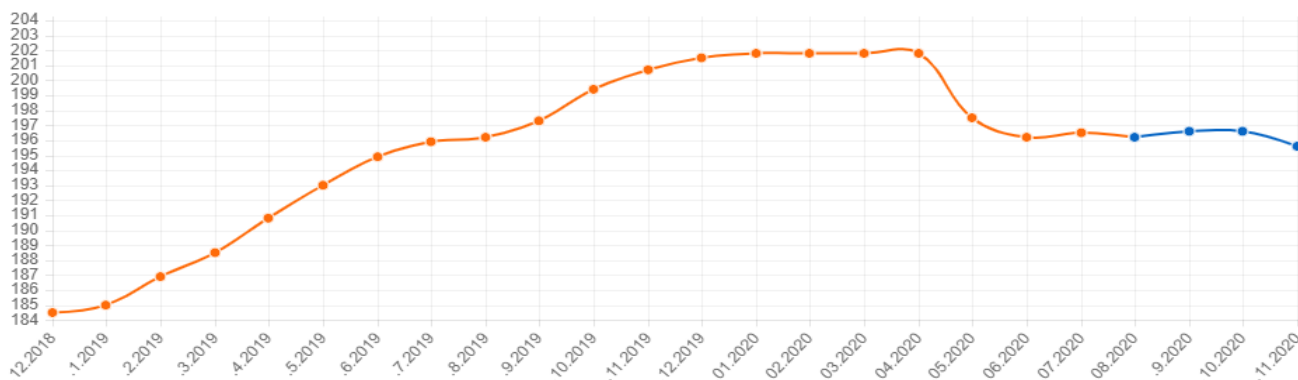
Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporevati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

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

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



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

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 22.10.2020. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	septik
Telefon	priključen
El. struja	priključen
Plin	nije priključen

ZGRADA

Godina izgradnje	1970
Godina obnove	-
Katnost	Pr + 01 Kt; Pr
Temelji	AB trakasti
Hidroizolacija poda	nije izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	betonski blokovi
Međukatna konstr.	AB međukatna konstrukcija
Svjetla visina etaže prosjek:	280
Krovna k. + pokrov	dvostrešna gredna konstrukcija + pokrov od valovitog lima
Limarija	ugrađena
Pročelje	dio žbuka + boja, dio beton, neožbukano
Vanjska stolarija (prozori)	FE jednokrilna i dvokrilna
Vanjska stolarija (vrata)	FE jednokrilna i dvokrilna
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka
Obrada podova	beton
Unutarnja stolarija	nije ugrađena
Grijanje	el. Energija
Ventilacija	ne
Klima	ne
Mrežna instalacija	ne
Alarm / video nadzor	ne

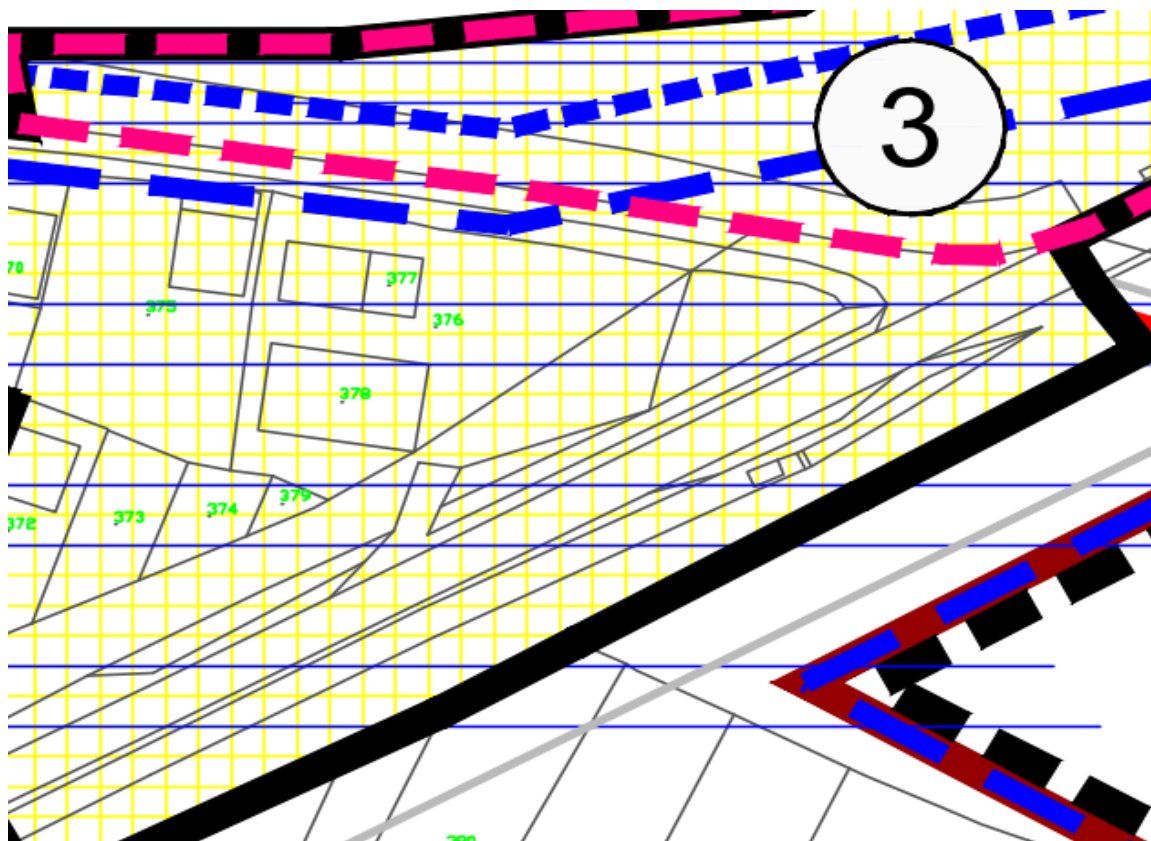
Ostalo

Stanje: Nekretnina je stara 50 godina, nedovršena, loše održavana i s vidljivim vlaženjima.

PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Sukladno izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Općine Kula Norinska, predmetna nekretnina nalazi se u izgrađenom građevinskom dijelu područja.

https://kulanorinska.hr/wp-content/uploads/2016/03/B.gradjevinska-podrucja-5-000_4.3.Krvavac_Krvavac-II.pdf



Razvoj i uređenje prostora/površina naselja



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Općina: OPĆINA KULA NORINSKA	
Županija: DUBROVAČKO- NERETVANSKA ŽUPANIJA	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KULA NORINSKA	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA KRVAVAC, KRVAVAC II	
Broj kartografskog prikaza: 4.3.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): "Službeni glasnik Dubrovačko- neretvanske županije" broj 09/10 "Službeni glasnik Dubrovačko- neretvanske županije" broj 14/13 Javna rasprava (datum objave): 04.srpnja 2015., Slobodna Dalmacija	
Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službeni glasnik Dubrovačko- neretvanske županije" broj 03/16 od 25.02.2016. Javni uvid očišan: 14.srpnja - 14.kolovoza 2015.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: Pročelnica: MERI DOKO	
_____ potpis	

Članak 20.

Članak 15. postaje članak 16. te se tablica iz stavka (1) briše i zamjenjuje sa novom tablicom, a izraz iz stavka (6) koji glasi „građevinskoj čestici“ zamjenjuje se izrazom „građevnoj čestici“.

način izgradnje čestice	minimalna širina čestice	minimalna dubina čestice	minimalna površina čestice	koef. građ.
a) za izgradnju na slobodnostojeći način:				
- prizemne	12 m	25 m	300 m ²	0,4
- katne	12 m	25 m	300 m ²	0,4
b) za izgradnju dvojnih građevina:				
- prizemne	11 m	23 m	250 m ²	0,4
- katne	11 m	23 m	250 m ²	0,4
c) za izgradnju građevina u nizu:				
- prizemne	8 m	25 m	200 m ²	0,5
- katne	8 m	25 m	200 m ²	0,5

Članak 21.

Članak 16. postaje članak 17., mijenja se i glasi:

- (1) Brutto izgrađenost građevne čestice za stambene građevine namijenjene za individualno stanovanje može iznositi najviše:
- 40 % za slobodnostojeći način izgradnje,
 - 40 % za poluizgrađeni način izgradnje,
 - 50 % za građevine u nizu.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine predmetne nekretnine izmjerene su na licu mjesta te pomnožene s koeficijentima korisne površine sukladno Zakonu i Pravilniku. Procjenitelj u predmetnom elaboratu razmatra objekte za koje postoji dozvola za građenje te koji se mogu legalizirati. Građevina izgrađena na k.č. 378 izvedena je na rubu prometnice te se kao takva ne može legalizirati sukladno Zakonu o gradnji i Prostornom planu.

BRUTO GRAĐEVNA POVRŠINA

OBJEKAT 1:

PRIZEMLJE:	187,00	x	1	=	187,00 m2
KAT:	187,00	x	1	=	187,00 m2
OBJEKAT 1 SVEUKUPNO:				=	374,00 m2

UKUPNO BRUTO GRAĐEVNA POVRŠINA OBJEKTA				=	374,00 m2
Brutto korisna površina (BKP) =				=	374,00 m2
Netto korisna površina (NKP) =	374,00	0,85		=	317,90 m2
Volumen objekta (BV)				=	1.122,00 m3

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) =	374,00	m2
Netto građevinska površina (NGP) =	317,90	m2
Volumen objekta (BV)	1.122,00	m3

4. METODA PROCJENE

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 poslovnim prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom iz razloga što nema usporednih nekretnina koji su bili predmet kupoprodaje na obližnjoj lokaciji.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- ☐ POREDBENA METODA
- ☐ PRIHODOVNA METODA
- ☐ TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine:

- ☐ POREDBENA METODA
- ☐ PRIHODOVNA METODA
- ☒ TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Usporedne nekretnine su odabrane na način da spadaju u istu zonu razvijenosti i istu kategoriju nekretnine kao i nekretnina koja se procjenjuje. Pazeći da se cijena usporednih nekretnina kreće u rasponu od $\pm 30\%$

Navedene usporedne nekretnine: Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; se nalaze u istom području razvijenosti kao i nekretnina koju procjenjujemo. Izvor: <https://razvoj.gov.hr/o-ministarstvu/regionalni-razvoj/indeks-razvijenosti/112>

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Krvavcu. Zemljište je površine 41,00 m². Kupoprodaja je obavljena 04.11.2019. za iznos od 804,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

The screenshot displays the 'Informacije' (Information) page for a specific building plot. It is divided into two main sections: 'Građevinsko zemljište - Plan približnih vrijednosti 2018' and 'Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena'.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
Redni broj CB	4438
Naziv cjenovnog bloka	KRVAVAC II - GRAĐEVINSKO
Oznaka pretežite namjene	GP
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)	

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1195700
Datum pregleda	8.12.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4161385
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	41,00
Vrijednost nekretnine (KN)	6.000,00
Datum ugovora	04.11.2019

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

25

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cjenovni blok: KRVAVAC II - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA (ISKLUČIVA GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA. I)

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Metkoviću. Zemljište je površine 545,00 m². Kupoprodaja je obavljena 09.03.2020. za iznos od 6.684,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

The screenshot displays the 'Informacije' (Information) page for a specific building plot. It is divided into two main sections: 'Građevinsko zemljište - Plan približnih vrijednosti 2018' and 'Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena'.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
Redni broj CB	9692
Naziv cjenovnog bloka	METKOVIĆ - NASELJE
Oznaka pretežite namjene	GP
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)	

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1273470
Datum pregleda	8.12.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4260246
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	545,00
Vrijednost nekretnine (KN)	50.000,00
Datum ugovora	09.03.2020

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnir bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

25

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cjenovni blok: METKOVIĆ - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Opuzenu. Zemljište je površine 375,00 m². Kupoprodaja je obavljena 27.11.2018. za iznos od 5.391,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodne dozvole za gradnju.

Informacije

Gradjevinsko zemljište - Plan približnih vrijednosti 2018

Naziv atributa	Vrijednost atributa
Redni broj CB	4243
Naziv cjenovnog bloka	OPUZEN - GRAĐEVINSKO 2
Oznaka pretežite namjene	GP
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)	

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1039387
Datum pregleda	8.12.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3962378
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	375,00
Vrijednost nekretnine (KN)	40.000,00
Datum ugovora	27.11.2018

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a

• Stopa PDV-a (%)

• PDV uključen u prikazanoj cijeni

• Optiranje

25

Status podatka

PREUZETO OD PU

Cjenovni blok

OPUZEN - GRAĐEVINSKO 2

Pretežita namjena cjenovnog bloka

GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Pozicija projenjivane nekretnine i usporednih nekretnina.



5.2. Međuvremensko izjednačenje

Za indekse cijena stambenih objekata koristimo kategoriju "Jadran".

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.

		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
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 1.770 m2 Pgz = 1.770 Građevno zemljište I. kategorije

PODACI O
NEKRETNOSTIMA

	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Nekretnina	Krvavac	Krvavac	Metković	Opuzen
Općina/Mjesto	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
Nekretnina	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Izvor podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrsta podatka	1.770	41	545	375
Površina (m2)	-	804	6.684	5.391
Cijena (€)	-	19,6	12,3	14,4
Cijena po m2				

Protok vremena	3Q2020	4Q2019	1Q2020	4Q2018
DZS indeksi cijena nekretnina	115,90	109,64	109,31	102,00
Vremensko usklađenje	-	5,7%	6,0%	13,6%
Korigirana vrijednost po m2	-	20,7	13,0	16,3

Odstupanje zbog različite		20,74	13,00	16,33
Ki- koeficijent iskoristivosti	1,00	1,00	1,00	1,00
Koef. za preračunavanje KP	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	20,74	13,00	16,33

Lokacija-kategorija	dobra	dobra	odlična	odlična
(-20% do +20%)	-	0%	-10%	-10%

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	1.770	41	545	375
(-20% do +20%)	-	-15%	-10%	-10%

Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Topografija	koso	koso	koso	koso
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Namjena	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Infrastruktura	na zemljištu	dostupna	dostupna	dostupna
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	-15%	-20%	-20%
Korigirana vrijednost po m2	13,70	17,6	10,4	13,1

ZAKLJUČAK	13,7			
------------------	-------------	--	--	--

Ukupno korigirana cijena	13,7	17,6	10,4	13,1
---------------------------------	------	------	------	------

Odstupanje od prosjeka		3,9	-3,3	-0,6
-------------------------------	--	-----	------	------

Kvadrat odstupanja	26,7	15,4	10,9	0,4
---------------------------	------	------	------	-----

Standardna devijacija - σ	3,0			
----------------------------------	-----	--	--	--

Dvosturuka devijacija - 2σ	6,0			
-----------------------------------	-----	--	--	--

Odstupanje od prosjeka		29%	-24%	-5%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

Odstupanje od 2σ (±)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
-----------------------------	--	--------------	--------------	--------------

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta I. ktg	1.770	m2
Vrijednost po m2	13,70	€/m2
Tržišna vrijednost	24.247,61	€

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

STATISTIČKA OBRADA

5.4. Izračun FK matrice

FK matrica					
			A –	B – zgrada	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratko- ročno

HKA - cijena građenja

Pokazatelji troškova građenja - 2017

Pošteni i/ili grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrada	Grupa troškova 2. razine		Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje strukovne škole		Vrtići srednji standard		Športske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće jednostavnog standarda		Stambeni nizovi srednjeg standarda		Višestambene zgrade srednjeg standarda		Domovi za starije		Hoteli srednjeg standarda		Industrijski proizvodni objekti		
	%		u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	
300 Zgrada - građevinska konstrukcija	310	Građevinska jama	1,8	1,4	2,3	1,6	1,9	1,5	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,6	3,3	2,3	3,4	2,6	
	320	Temeljenje	11,1	8,5	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,8	8,4	9,0	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1	6,5	4,4	23,6	17,7	
	330	Vertikalni zidovi	33,3	25,4	26,9	19,0	32,3	24,6	28,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,9	39,1	33,6	33,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,6	17,9	12,2	27,1	20,4	
	340	Horizontalni zidovi	18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	16,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,3	13,9	19,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,5	11,4	8,6	
	350	Stupovi	16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	15,8	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	9,3	22,9	15,6	4,4	3,3	
	360	Krovovi	12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	16,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,6	7,5	5,1	27,4	20,6	
	370	Građevinske ugradnje	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,8	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-	-	
	390	Ostale građevinske konstrukcije	4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,0	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	4,3	3,0	3,7	2,5	2,7	2,0	
	Ukupno		100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100	77,2	100,0	85,9	100,0	80,1	100,0	79,3	100,0	68,8	100	68,2	100,0	75,2	100,0
	400 Instalacije	410	Osnovna, vodovod, plin	15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,9	36,6	7,3	36,7	7,6	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	3,2
		420	Grijanje	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	18,7	5,9	13,1	3,3
		430	Instalacije za odzračivanje zraka	8,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,1
		440	Jaka struja	31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8	20,6	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3
		450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,6	3,6	2,9	0,9	4,4	1,1
		460	Transportni uređaji	3,0	0,7	6,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-	-	-	12,7	2,6	3,8	1,2	8,4	2,7	3,1	0,8
		470	Posebna postrojenja za kotle	1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,6	7,8	2,3	0,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-	-	-	7,4	2,3	12,2	3,9	27,6	6,6
480		Automatska zgrade	2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	0,7	0,2	
490		Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-	0,2	-	0,1	-	0,2	0,1	0,4	0,1	-	-	
Ukupno		100,0	23,7	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2	100	31,8	100,0	24,8	100,0	
Hrvatska																											
Troškovi građenja kn (€/m2 bruto površina, procjena, bez PDV-a)		od srednje	kn	€/m2	kn	€/m2	kn	€/m2	kn	€/m2	kn	€/m2	kn	€/m2	kn	€/m2	kn	€/m2	kn	€/m2	kn	€/m2	kn	€/m2	kn	€/m2	
		60	4500	600	5250	700	4650	640	4450	600	5150	650	5300	700	3000	4400	3100	410	3200	420	3950	520	5300	7	2800	450	
		srednje	5,800	77,3	6,500	86,7	5,900	78,7	5,800	77,6	6,200	82,7	6,400	85,3	3,250	43,3	3,450	46,0	3,750	50,0	4,550	60,7	6,300	84	3,400	45	
		do	8100	1038	7500	1000	7200	960	7500	1000	7300	970	7500	1000	3450	480	3800	507	4650	620	5300	707	8960	113	3790	50	

Tažnica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" Troškovi građenja 2016, Baukosteninformationssystem Deutscher Architektenkammer, Stuttgart.
Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kao što posloje samo programski podaci o građevini.

Prijemno: Zlatko Henck

Hrvatska komora arhitekata

Cijena izgradnje za predmetni objekt na današnji dan odabrana je u iznosu od 500,00 €/m2 neto površine što predstavlja povećanje u odnosu na gore prikazane jedinične cijene, a sve zbog povećanja cijene izgradnje na tržištu.

5.5. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Godina izgradnje

1970 godina

Vrijednost zemljišta									
PZ =	1.770	m2	Cz=	13,70	€/m2Pz		VZ=	24.248 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	922,00	m3	Kd=	1,32	€/m3BV		Kd=	1.217 €	
			Kv=	1	€/m3BV		Kv=	922 €	
Priključci									
BGP=	374,00	m2	Cp=	1	€/m2BGP		Kp=	374 €	
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								26.761 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP=	317,90	m2	Cizg=	500	€/m2NGP		NV=	111.265 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,70	350	€/m2NGP				
Godina procjene	2020	Godina izgradnje		1970	Starost (G) =		50	Trajnost OVK=	120
FK matrica	A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito			C – stanje zgrade		
Opis	umjerena			dovoljna			jasna oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)	4			4			3		
Relativna starost (G/OVK) =		42%	Odabrani FK=		4	Predvidivi ostatak OVK u %		33%	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)							40		
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							80		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							67,0%		
Ukupno		100%	350	67,0%	235	116			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								36.717 €	
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje (projekt, nadzor) % od NV 3,00% 3.337,95 €									
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O								66.816 €	
Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima. Sukladno izračunu koeficijen prikazujemo u nastavku:									
Tržišna vrijednost nekretnina									
Tf - = 1,0									
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF									
TV=	66.816	X	1	66.816,05 €					

Napomena: Predmetna nekretnina je nedovršena stoga Procjenitelj koristi koeficijent dovršenosti 0,7.

Površina nekretnine 317,90 m2
 Vrijednost po m2 210,18 €/m2
 Tržišna vrijednost 66.816,05 €

VRIJEDNOST PO ČESTICAMA

k.č. 376 46.107,62 €
 k.č. 377 16.324,68 €
 k.č. 378 4.383,75 €

Sukladno nalogu stečajnog upravitelja vrijednost objekta prikazana je po česticama, te je informativnog karaktera obzirom na nepostojanje geodestke skice izmjere. Također Procjenitelj napominje da objekt predstavlja zasebnu nedjeljivu samostalnu funkcionalnu uporabnu cijelinu izvedenu na dvije čestice.

F. ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za
nekretninu : STAMBENI OBJEKT
na adresi: Neretvanska ulica 1 i 1A, Krvavac II
naručitelja: Stečajna masa iza BLERIM d.o.o., Lušić 70, Karlovac; OIB: 89301633999

Mišljenja smo da je na dan 8.12.2020

- Tržišna vrijednost (TV) :

66.816,05 €

ili

504.461,16 Kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,55 Kn

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 230

Utvrđena na dan 26.11.2020.

Primjenjuje se od 27.11.2020.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,658603	4,672621	4,686639
Kanada	124	CAD	1	4,861922	4,876552	4,891182
Češka	203	CZK	1	0,288088	0,288955	0,289822
Danska	208	DKK	1	1,012005	1,015050	1,018095
Mađarska	348	HUF	100	2,085759	2,092035	2,098311
Japan	392	JPY	100	6,065753	6,084005	6,102257
Norveška	578	NOK	1	0,712709	0,714854	0,716999
Švedska	752	SEK	1	0,741847	0,744079	0,746311
Švicarska	756	CHF	1	6,961849	6,982797	7,003745
Velika Britanija	826	GBP	1	8,444306	8,469715	8,495124
SAD	840	USD	1	6,325073	6,344105	6,363137
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,850351	3,861937	3,873523
EMU	978	EUR	1	7,530632	7,553292	7,575952
Poljska	985	PLN	1	1,683838	1,688905	1,693972

Izradio:

Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.

U Splitu 8. prosinac 2020.

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina**

PRILOG 1











PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Metkoviću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL METKOVIĆ
Stanje na dan: 07.12.2020. 23:13

Katastarska općina: 336840, KRVAVAC II

Broj ZK uložka: 725

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-378/2019

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	376	3	DVORIŠTE ZEMLJIŠTA POD ZGRADA	1377 1263 114	
		UKUPNO:		1377	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zabilježuje se da je objekat na nekretnini u listu A. uplanjen bez priložene građevinske i uporabne dozvole, čl.141 Zakona o gradnji (N.N.175/03).	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 ZOGGI D.O.O., STOBREČ		
3.1	Zaprimljeno 08.06.2009. broj Z-535/09 Temeljem podneska, od 28. svibnja 2009.god., rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Splitu posl.br. Ovrh. 675/05 od 28. svibnja 2009.god., upknjižuje se zabilježba ovrhe na nekretninu opisane u listu A., vlasništva Zoggi d.o.o. Stobreč, u ovršnom postupku ovrhovoditelja Regionalna veletržnica d.d. Split, protiv ovršenika Blerim d.o.o. kao pravni slijednik Zoggi d.o.o. Stobreča, radi naplate potraživanja, u iznosu od 70.047,47 kuna sa pripadajućim zakonskim kamatama.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 07.12.2020.

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-778/2005/723 prenosi se slijedeći upis: Pred.16.listopada 1996.god. Z.451/96</p> <p>Na temelju Ugovora od dana 26.rujna 1996.god. solemeniziranog od Javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita pod br.OU-107/96 od dana 26.rujna 1996.god. na teret nekretnina upisanih u listu A. uknjiženog vlasništva na ime Felix d.o.o. Metković, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčanog potraživanja na temelju ugovora o revolving kreditu br.513/63/96 od dana 24.rujna 1996.god. u ukupnom iznosu od 710.000,00 kn (slovima:sedamstodesettisuća kuna), Ugovoru o otvaranju akreditiva s odloženim polaganjem pokrića br.23-083 od dana 26.rujna 1996.god. koji je Aneks glavnom Ugovoru u vrijednosti od ITL 15.809.300,00, ugovora o otvaranju akreditiva br.23-084 koji je Aneks glavnom ugovoru u vrijednosti od ITL 35.000.000,00, Ugovora o otvaranju akreditiva s odloženim polaganjem pokrića br. 23-085 koji je Aneks glavnom ugovoru u vrijednosti ITL 39.187.000,00, Ugovora o otvaranju akreditiva s odloženim polaganjem pokrića u vrijednosti od ITL 61.433.000,00, kamatama, rokom vraćanja i ostalih troškova po navedenom ugovoru, u korist:</p> <p>CREDO BANKA D.D. "U STEČAJU", OIB: 94141384086, BIHAĆKA 2, 21000 SPLIT</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 07.12.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Metkoviću

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL METKOVIĆ

Stanje na dan: 10.09.2020. 23:09

Katastarska općina: 336840, KRVAVAC II

Broj ZK uložka: 723

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-2194/2020

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	377	3	ZEMLJIŠTA POD ZGRADA	73	
		UKUPNO:		73	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ZOGGI D.O.O. ZA TRGOVINU SA SJEDIŠTEM U STOBREČU		
3.1	Zaprimljeno 26.08.2005. broj Z-778/05 Zaprimljeno 19.07.2007. broj Z-993/07 Temeljem Rješenja o ovrši ovog suda posl.br.Ovr-522/06 zaprimljenog pod posl.br.Z-993/07 po Rješenju Županijskog suda u Dubrovniku posl.br Gž-1199/07 od dana 3.srpnja 2007.god. zaprimljenog pod posl.br. Z-73/07 od dana 27.ožujka 2007.god., te Tabularne isprave priložene u spisu posl.br.Ovr-522/06, upisuje se zabilježba ovrhe na nekretnine u AI, radi namirenja ovrhovoditelja RH Ministarstvo financija - Porezna uprava Područni ured Šibenik.	
1.3	Zaprimljeno 06.07.2020.g. pod brojem Z-2194/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl.br. 7-St. 442/2019-5 od 10. lipnja 2020.god., upisuje se zabilježba otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Blerim d.o.o. Stobreč, Put Vrbovnika bb (ranije Zoggi d.o.o. Stobreč).	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-778/2005/723 prenosi se slijedeći upis: Pred.16.listopada 1996.god. Z.451/96</p> <p>Na temelju Ugovora od dana 26.rujna 1996.god. solemeniziranog od Javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita pod br.OU-107/96 od dana 26.rujna 1996.god. na teret nekretnina upisanih u listu A. uknjiženog vlasništva na ime Felix d.o.o. Metković, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčanog potraživanja na temelju ugovora o revolving kreditu br.513/63/96 od dana 24.rujna 1996.god. u ukupnom iznosu od 710.000,00 kn (slovima:sedamstodesettisuća kuna), Ugovoru o otvaranju akreditiva s odloženim polaganjem pokrića br.23-083 od dana 26.rujna 1996.god. koji je Aneks glavnom Ugovoru u vrijednosti od ITL 15.809.300,00, ugovora o otvaranju akreditiva br.23-084 koji je Aneks glavnom ugovoru u vrijednosti od ITL 35.000.000,00, Ugovora o otvaranju akreditiva s odloženim polaganjem pokrića br. 23-085 koji je Aneks glavnom ugovoru u vrijednosti ITL 39.187.000,00, Ugovora o otvaranju akreditiva s odloženim polaganjem pokrića u vrijednosti od ITL 61.433.000,00, kamatama, rokom vraćanja i ostalih troškova po navedenom ugovoru, u korist:</p> <p>CREDO BANKA D.D. "U STEČAJU", OIB: 94141384086, BIHAČKA 2, 21000 SPLIT</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 10.09.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Metkoviću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL METKOVIĆ
Stanje na dan: 07.12.2020. 23:13

Katastarska općina: 336840, KRVAVAC II

Broj ZK uložka: 724

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-2194/2020
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	378	3	ZEMLJIŠTA POD ZGRADA	320	
		UKUPNO:		320	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ZOGGI D.O.O. ZA TRGOVINU SA SJEDIŠTEM U STOBREČU		
1.3	Zaprimljeno 06.07.2020.g. pod brojem Z-2194/2020	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl.br. 7-St. 442/2019-5 od 10. lipnja 2020.god., upisuje se zabilježba otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Blerim d.o.o. Stobreč, Put Vrbovnika bb (ranije Zoggi d.o.o. Stobreč).	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-778/2005/724 prenosi se slijedeći upis: Pred.16.listopada 1996.god. Z.451/96		
	Na temelju Ugovora od dana 26.rujna 1996.god. solemeniziranog od Javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita pod br.OU-107/96 od dana 26.rujna 1996.god. na teret nekretnina upisanih u listu A. uknjiženog vlasništva na ime Felix d.o.o. Metković, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčanog potraživanja na temelju ugovora o revolving kreditu br.513/63/96 od dana 24.rujna 1996.god. u ukupnom iznosu od 710.000,00 kn (slovima:sedamstodesetisuća kuna), Ugovoru o otvaranju akreditiva s odloženim polaganjem pokrića br.23-083 od dana 26.rujna 1996.god. koji je Aneks glavnom Ugovoru u vrijednosti od ITL 15.809.300,00, ugovora o otvaranju akreditiva br.23-084 koji je Aneks glavnom ugovoru u vrijednosti od ITL 35.000.000,00, Ugovora o otvaranju akreditiva s odloženim polaganjem pokrića br. 23-085 koji je Aneks glavnom ugovoru u vrijednosti ITL 39.187.000,00, Ugovora o otvaranju akreditiva s odloženim polaganjem pokrića u vrijednosti od ITL 61.433.000,00, kamatama, rokom vraćanja i ostalih troškova po navedenom ugovoru, u korist: CREDO BANKA D.D. "U STEČAJU", OIB: 94141384086, BIHAĆKA 2, 21000 SPLIT		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 07.12.2020.

IV. JEDINIČNA VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA

Članak 6.

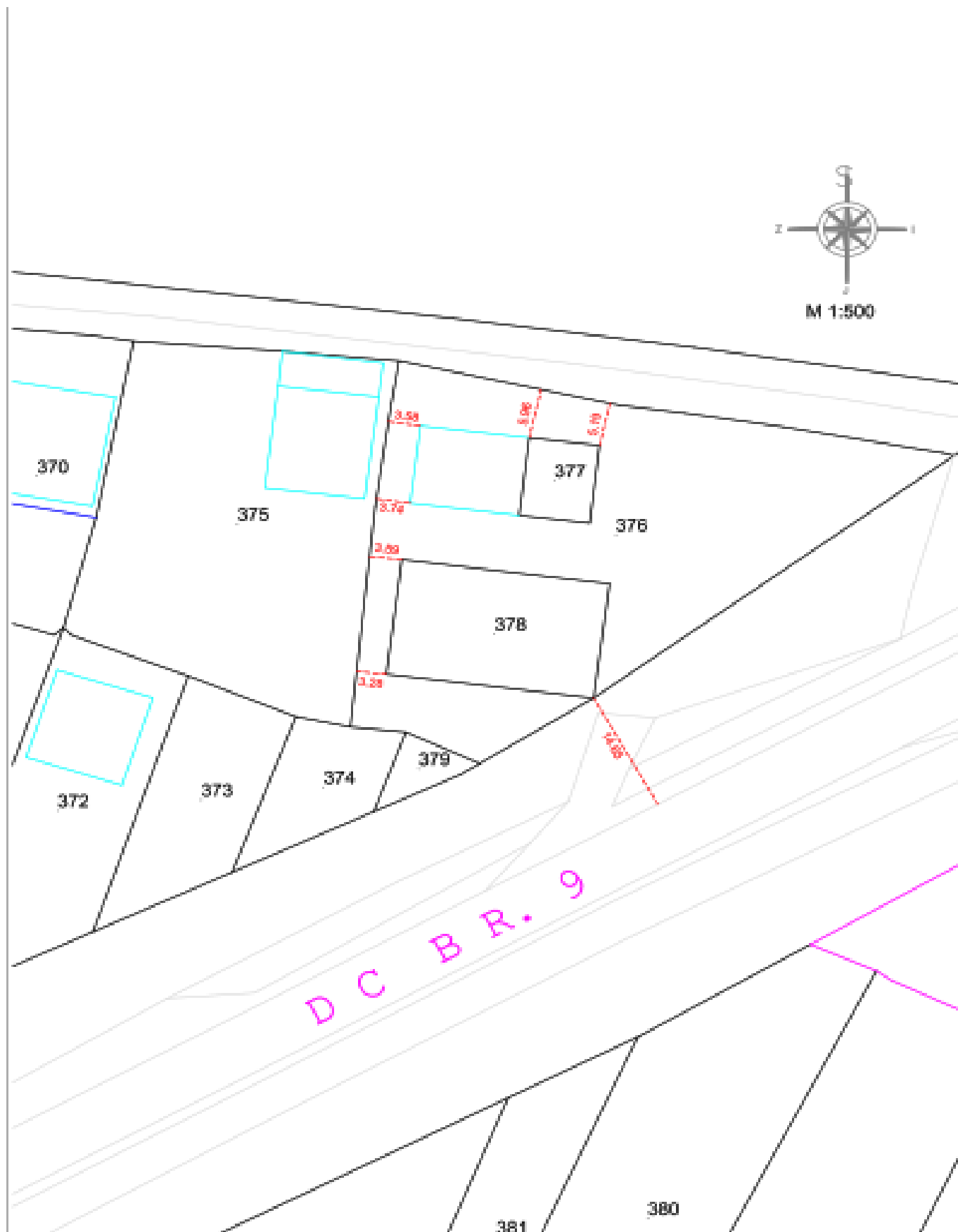
Komunalni doprinos obračunava se u skladu s obujmom, odnosno po m³ (prostornom metru) građevine, koja se gradi na građevinskoj čestici, a kod građevine koja se uklanja zbog građenja nove građevine ili kada se postojeća građevina dograđuje ili nadograđuje, komunalni se doprinos obračunava na razliku u obujmu u odnosu na prijašnju građevinu.

Članak 7.

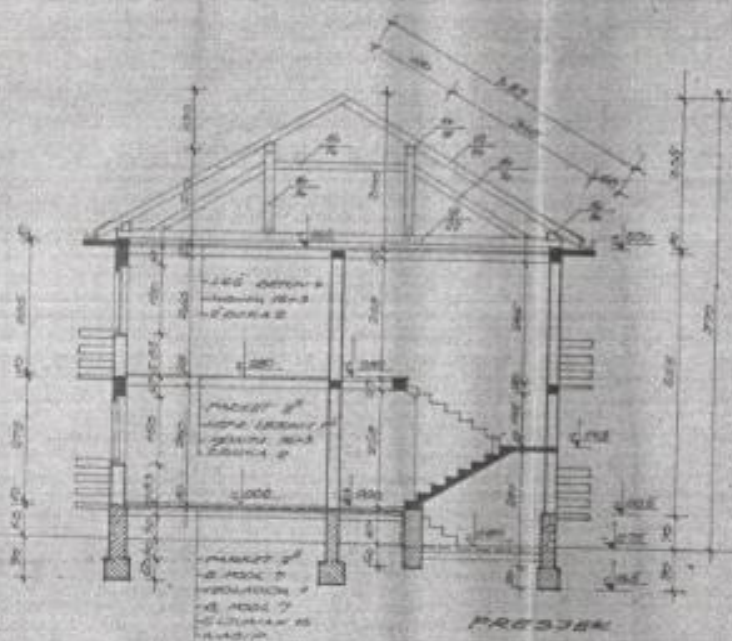
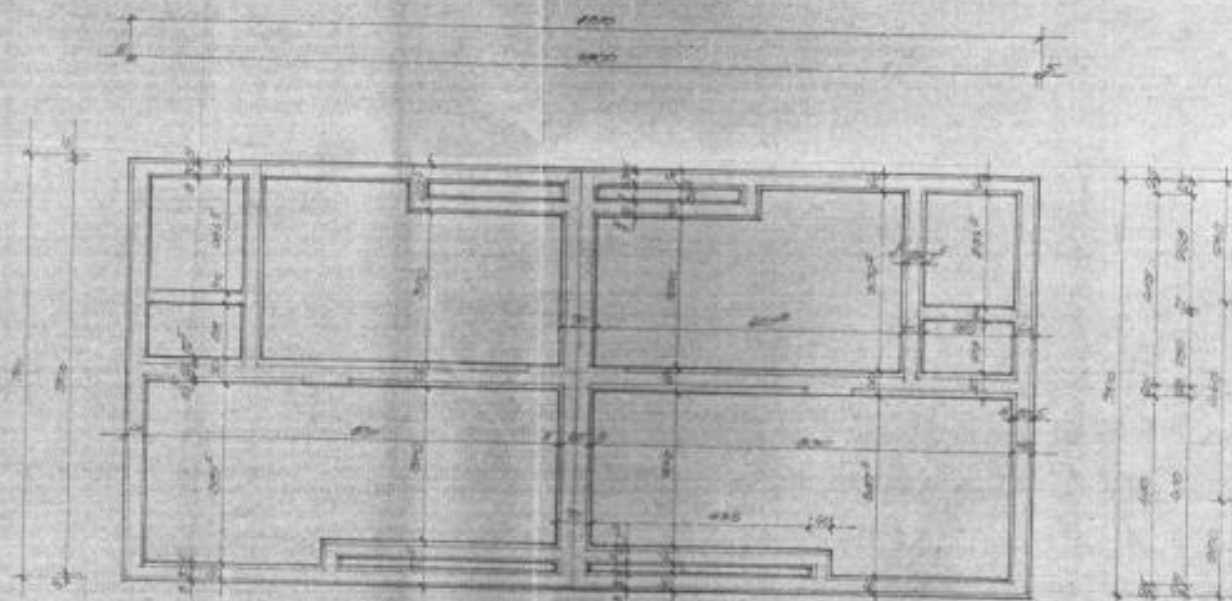
Utvrđuje se jedinična vrijednost komunalnog doprinosa po m³ građevine i to:

- za stambene objekte	8 kn/m ³
- za poslovne objekte	10 kn/m ³
- sve pomoćne građevine (garaže, poljoprivredne i sl.)	2 kn/m ³





TEMELJI



SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA METKOVIĆ
SEKRETARIJAT ZA POSLOVE UPRAVE
SLUŽBA ZA URBANIZAM I KOM. POSLOVE

BR. 08- 1829/1-73.

Metkević, 26. 9. 1973. god.

COTIC ANTE I NEDILJKO PETROV.

M E T K O V I Ć

Bikevska 3.

Za izgradnju obiteljske stambene zgrade na
čest. zemlje 1857 K. O. Opuzen u Kuli Nerinskeoj, a prema Odluci
o izgradnji objekata građana i građanskih pravnih osoba / općins-
ki listnik 6/69/ uvjet jame slijedeće:

- Objekt će se izgraditi od čvrstog materijala
pokriti sa četiri vee s falcevanim crijevom P+ 1. Udaljiti od
susjednih parcela i objekat prema uortanem situacionem planu koji
čini sastavni dio ove suglasnosti.

Prije podnošenja zahtjeva, investitor je dužan
od komunalnih radnih organizacija i nadležnog organa, pribaviti
sanitarnu suglasnost, suglasnost za priključak na mrežu.

Taksa po tarf. broju 1. i 29. Odluke o općinskim
administrativnim taksama u iznosu od 13,00 dinara maljepljene i
prevodne poništene na molbi.

PO OVL. SEKRETARA

REP. ENT

Zdenka Mikulić

PRILOG 3

ZAKONI

- * 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)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)

- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * 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)
- * Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15