

PREDMET:	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
NEKRETNINA:	NEIZGRAĐENO NEUREĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
LOKACIJA:	k.č.z 1984/3, 2003, 2002, 2001, k.o. Sumartina
NARUČITELJ:	OD GJURAŠIĆ, FAK I PATRNERI IVAN GJURAŠIĆ, stečajni upravitelj, Petrinjska 28, HR-10000 Zagreb oib:62906554948
SVRHA:	STEČAJNI POSTUPAK
TD:	19-34-PVN
DATUM:	Split, lipanj 19
OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA:	RH, Županijski sud u Splitu, Ured predsjednika, Broj: 4 Su-656/2018 od 05.12.2018, Split
IZRADILA:	Marija Šarić Leko, stalni sudski vještak i procjenitelj
SURADNIK:	Tomislav Mijatović, stalni sudski vještak i procjenitelj
ODGOVORNA OSOBA U STING d.o.o.:	Marija Šarić Leko, dipl.ing.građ.



SADRŽAJ

1	KATASTAR PROCJENE:	2
1	KATASTAR S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA	3
1.1	KATASTAR	3
1.2	DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE	3
1.3	OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	3
2	REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNOSTI I DRUGIM ODLUČNIM OBILJEŽJIMA	4
2.1	REZULTATI OČEVIDA SA KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA	4
2.2	STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE S OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNOSTI I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA	5
4	UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČE NA VRIJEDNOST	5
5	PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI	5
6	PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA	6
6.1	PRIBAVLJENI PODACI	6
6.1.1	KOREKCIJSKI FAKTOR MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČENJA	6
6.1.2	KOEFICIJENT ODSUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA	7
6.1.3	KOEFICIJENT ODSUPANJA ZBOG RAZLIČITE KATEGORIJE ZEMLJIŠTA (SPREMNOST ZA GRADNJU)	7
6.1.4	KOEFICIJENT ODSUPANJE U KAKVOĆI ARONDACIJSKIH POVRŠINA	7
6.1.5	KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA	7
6.1.6	UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	7
7	OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE	7
8	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU SA STATISTIČKOM OBRADOM I ISKLJUČENJEM NEUOBİČAJNIH OKOLNOSTI	8
8.1	ZAKLJUČAK S MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM IZRAĐIVAČA TE IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	11
8.2	OSVRT NA ZAKON O POREZU NA PROMET NEKRETNOSTI	11
9	POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	12
9.1	PRIMJENJENI PROPISI, STRUČNA I ZNANSTVENA LITERATURA	12
10	OVLAŠTENJE	13
11	PRILOZI	16
11.1	IZVADAK IZ GEOPORTALA (HTTPS://GEOPORTAL.DGU.HR/)	16
11.2	ZK IZVADAK	17

SAŽETAK PROCJENE:

Dan procjene: OD GJURAŠIĆ, FAK I PARTNERI,
Ivan Gjurašić, stečajni upravitelj, Petrinjska 28, 10 000 Zagreb,
oib 62906554948

Dan pregleda nekretnine: 06-06-2019

Dan kakvoće: 06-06-2019

Dan vrednovanja: 06-06-2019

Na dan procjene 06-06-2019 prema tečajnoj listi HNB **1€ = 7,412310 kn**

Indeks cijena nekretnina za područje Jadran iznosi **113,50** za četvrto tromjesečje 2018. god.

Nekretnina: Neizgrađeno, neuređeno građevinsko zemljište

Namjena prema PPU općine Selca: Mješovita, pretežito stambena

Cjenovni blok: Sumartin-građevinsko

Zkulozak	1028	817	1014	1051
Općinski sud u Splitu, zk odjel Supetar				
kčz	1984/3	2003	2002	2001
ko Sumartin				
Površina zemljišta (m ²)	2080	1340	424	568
Ukupna vrijednost zemljišta, iznosi	1.324.839,37	853.502,29	270.063,41	361.783,06
	178.735,02	115.146,60	36.434,45	48.808,41
Suvlasnički udio (%)	4,81%	1,99%	16,17%	33,33%
Suvlasnički udio (m ²)	100	26,67	68,56	189,33
Tržišna vrijednost suvlasničkog udijela (kn)	63.694,20 kn	16.987,24 kn	43.668,74 kn	120.592,23 kn
Tržišna vrijednost -zaokruženo	63.700,00 kn	17.000,00 kn	43.700,00 kn	120.600,00 kn
	8.593,03 €	2.291,76 €	5.895,60 €	16.270,23 €
Jedinična cijena	637,00 kn	637,42 kn	637,40 kn	636,98 kn
	85,94 €	85,99 €	85,99 €	85,94 €

Procjenitelj:

Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ.



1. ZADATAK U DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA

2.1 ZADATAK

Na zahtjev naručitelja, **O.D. GJURAŠIĆ, FAK I PARTNERI, Ivan Gjurašić, stečajni upravitelj, Petrinjska 28, 10 000 Zagreb**, oib:62906554948, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, neizgrađenog građevinskog zemljišta, mješovite namjene, pretežito stambene i to k.č.z 1984/3, 2003, 2002 i 2001 ko Sumartina, u svrhu stečajnog postupka.

2.2 DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE

Procjena vrijednosti nekretnina vrši se na temelju opcih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i stanju katastarske čestice na dan vrednovanja, u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN RH 78/15).

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine, a Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. U pravilu dan vrednovanja i dan kakvoće odnose se na isti trenutak (iznimno, u postupcima izvlaštenja).

Za dan vrednovanja uzima se dan pregleda to 06-06-2019.

Za dan kakvoće uzima se dan pregleda nekretnine i to 06-06-2019.

2.3 OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

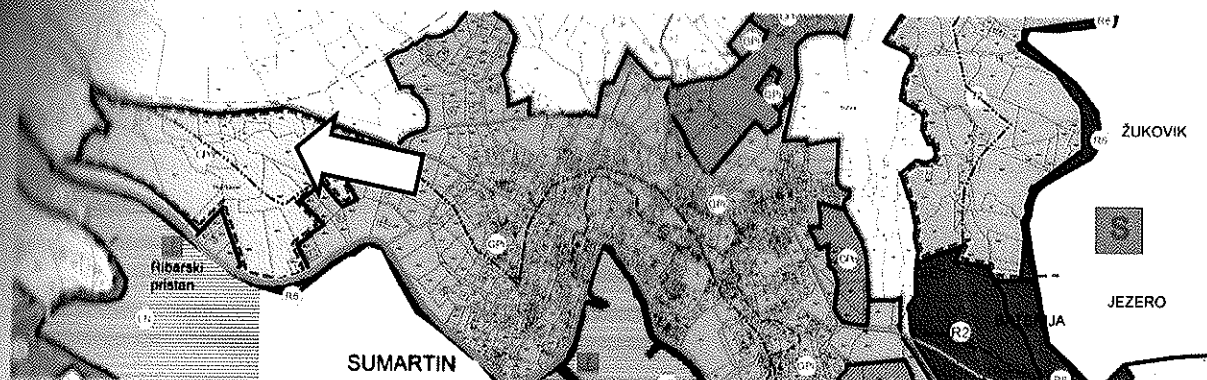
Predmetne nekretnine nalaze se u općini Selca, naselju Sumartin, smještenom na južnoj strani otoka Brača, neposredno uz more. Atraktivno područje s obzirom na turizam.

Predmetne nekretnine odnosi se na k.č.z 1984/3, 2003, 2002, 2001 ko Sumartina, koje u naravi predstavljaju neizgrađeno građevinsko zemljište. Prema prostorno planskoj dokumentaciji, nekretnina se nalazi u PPU općine Selca, i to u građevinskom području naselja, neizgrađeni, neuređeni dio za koji postoji obveza donošenje urbanističkog plana uređenja. Površina kčz 1984/3 iznosi 2080 m², a predmet procjene je 5/104 suvlasničkog dijela; kčz 2003 iznosi 1340 m², a predmet procjene je 4/201 suvlasničkog dijela; k.č.z. 2002 iznosi 424 m², predmet procjene je 424/2622 suvlasničkog dijela i k.č.z. 2001 iznosi 568 m², a predmet procjene je 1/3 m².

IDENTIFIKACIJA S OBZIROM NA KATASTARSKI PLAN, ZEMLJIŠNE KNJIGE I PROSTORNI PLAN

Zemljišne i katastarske oznake su usklađene.

Općinski sud u Splitu, ZK odjel Supetar, ko Sumartin								PPU općine Selca	
Redni broj	Čestica zemlje	Katastarska čestica	ZK uložak	Suvlasnički udio (%)	Ukupna površina (m ²)	Površina u prometu (m ²)	Oznaka zemljišta	Namjena	kis
1	1984/3	1984/4	1028	4,81%	2080	100	šuma	M	0,6
2	2003	2003	817	1,99%	1340	26,67	vrt	M	0,6
3	2002	2002	1014	16,17%	424	68,56	pašnjak	M	1,1
4	2001	2001	1051	33,33%	568	189,33	pašnjak	M	1



SI 1. Korištenje i namjena PPU općine Selva

BUKA I ZAGAĐENJE

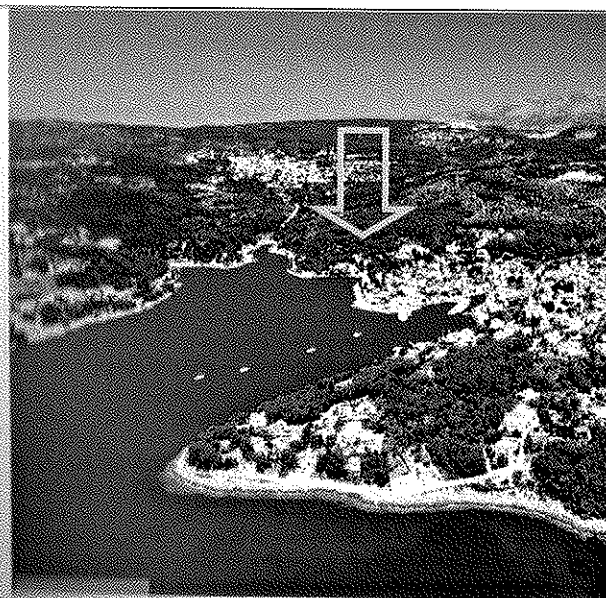
U neposrednoj blizini čestice ne postoje izvori buke koji bi značajno odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi te negativno utjecali na vrijednost nekretnine.

Također, na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi i koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

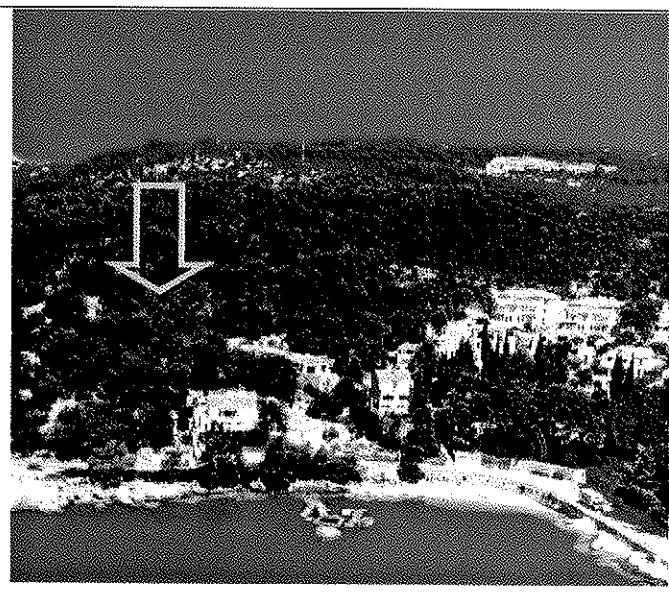
3 REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNOSTI I DRUGIM ODLUČNIM OBILJEŽJIMA

Dan pregleda nekretnine:	06-06-2019
Opseg obilaska:	Obavljen je vizualni pregled nekretnine i fotodokumentiran.
Na očevidu su prisutni:	Marija Šarić Leko, procjenitelj Tomislav Matijević, suradnik procjenitelja
Korištena dokumentacija:	Katastarski priručnik

3.1 REZULTATI OČEVIDA SA KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA



Slika 1. Pogled na česticu sa mora



Slika 2. Fotodokumentacija

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

6.1 Pribavljeni podaci

Izvadak
katastarski prerin

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za građevinsko zemljište

Red. br.	kčz	Datum ugovora	Površina (m ²)	Iznos (kn)	Jedinični iznos(kn)	Jedinični iznos(€)	Smještaj u odnosu na PP	kis	cjenovni blok	Opis isključenja
1	1372	23.3.2018	504	637.854,09	1265,58	170,74	GPn	1	GRADUJEME AVRIŠNKO	
2	1377/2	28.7.2017	1017	1.118.700,00	1100	148,40	GPn-u	0,7		
3	1208/1	18.3.2019	980	370.794,90	378,36	51,04	GPn-u	0,7		
4	1748/2	29.4.2016	1100	860.011,86	781,83	105,48	Gpi	0,7		
5	1944/6	15.5.2018	336	199.410,49	593,48	80,07	Gpi	1,2		
6	1210	18.7.2017	599	571.575,00	954,22	128,73	Gpi	1		
7	1409/17	30.4.2019	650	578.144,19	889,45	120,00	Gpi	0,9		
8	1792/1	18.4.2019	324	222.792,54	687,63	92,77	Gpi	1,2		
9	1389/1	30.8.2017	805	666.646,29	828,13	111,72	Gpi	0,8		
10	1185/2	26.7.2017	305	110.971,59	363,84	49,09	Gpi	1,2		
11	1757/2	21.9.2016	478	468.977,75	981,13	132,36	Gpi	1,1		
12	1372	26.9.2017	65	112.249,54	1726,92	232,98	GPn			Mala površina
13	4214/5	26.4.2018	56,6	1,00	0,02	0,00	GPn-u			Mali iznos
14	1386/11	21.11.2018	31,45	47.845,68	574,93	77,16	GPI			Mala površina
15	4443	23.8.2017	291,5	60.000,00	206,83	27,77	GPI			Mali iznos

6.1.1 Korekcijski faktor međuvremenskog izjednačenja

-Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše 4 godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Red. br.	Datum	Bazni indeks na dan ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)
1	23.3.2018	110,54		1,027
2	28.7.2017	105,46	113,50	1,076
3	18.3.2019	113,50		1,000
4	29.4.2016	100,33		1,131
5	15.5.2018	109,33		1,038
6	18.7.2017	105,46		1,076
7	30.4.2019	113,50		1,000
8	18.4.2019	113,50		1,000
9	30.8.2017	105,46		1,076
10	26.7.2017	105,46		1,076
11	21.9.2016	101,80		1,115
12	26.9.2017	105,46		1,076
13	26.4.2018	109,33		1,038
14	21.11.2018	113,5		1,000
15	23.8.2017	105,46		1,076

6.1.2 Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15) $k_{is}=0,4-2,4$

Prema važećem prostornom planu, najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) za čestic iznosi **0,6, 1** odnosno **1,1**.

Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja, proračunat je u nastavku prilikom interkvalitativnog izjednačenja, iz odnosa k_{is} procjendbene i poredbene nekretnine, prema Prilogu 11.

6.1.3 Koeficijent odstupanja zbog različite kategorije zemljišta (spremnost za gradnju)

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15, prilog 4) orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju za I kategoriju zemljišta 100%, za II 50-80%, za III 25-60%. Procjendbena se nalazi u kategoriji III..

6.1.4 Koeficijent odstupanje u kakvoći arondacijskih površina

Sve poredbene i procjendbena nekretnina su samostalne površine, svojim oblikom i veličinom prema prostorno planskoj dokumentaciji su građevne, pa nije potreban koeficijent za preračunavanje.

6.1.5 Koeficijent za preračunavanje služnosti puta i vodova

Nije potrebno, nije upisan teret koji ima utjecaj na procjendbenu vrijednost.

6.1.6 Utjecaj buke i zagađenja na vrijednost nekretnine

Nema značajnog utjecaja buke na vrijednost nekretnine. Razina buke s obzirom na zonu u kojoj se nekretnina nalazi u skladu sa tabl.1, čl.5 Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

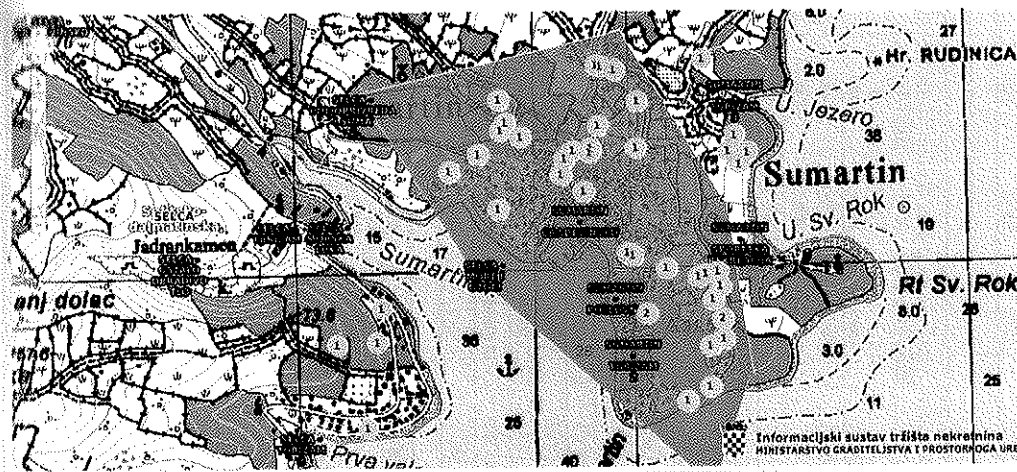
7 OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za procjenu vrijednosti nekretnine, odabrana je poredbena metoda, kojom se utvrđuje vrijednost poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena za min. 3 nekretnine (optimalno 5-8) koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. U postupku poredbe uspoređuje se svojstva nekretnina uz korištenje koeficijenta za preračunavanje kojom se preračunavaju razlike u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina (*P čl.27.st.2*), uz poštivanje uvjeta podudarnosti istih obilježja, te uvijeta odstupanja prikazanih u statističkom proračunu. Kao rezultat poredbe dobije se jedinična vrijednost nekretnine koju bi poredbena nekretnina imala u slučaju da ima ista svojstva kao i procjendbena nekretnina.

(koeficijenti za preračunavanje-iskustveni podaci, nisu korišteni:

Ista 1; Slična 0,95-1,05; Bolja 1 - 1,2; Lošija 0,8 - 1; Da 1 - 1,1; Ne 0,9 - 1)

II MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI, KAKVOĆI NEKRETNOSTI I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU SA STATISTIČKOM OBRADOM I ISKLJUČENJEM NEUOBIČAJNIH OKOLNOSTI



ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJNIH OKOLNOSTI

Kriterij za odabir podataka

- Dovoljan broj poredbenih nekretnosti – najmanje 3, optimalno 5 – 8,
- P.cl. 35. st. 1.+ .čl.19-dovoljno podudarna obilježja -Razlika u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi $\pm 40\%$ izlazne vrijednosti
- P-cl.4.st 1-odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnosti nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja
- P-cl.4.st 2- za pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene(medijan) poredbenih nekretnosti nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma)
- P-cl.4.st 3- Eliminacija netipičnih iznosa, značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoracuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima, isključuju se prije provođenja izjednačenja
- Pcl.7. st.1, VREMENSKO RAZDOBLJE -pomocu indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnosti koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja

Poredbena metoda za izračun vrijednosti zemljišta 1984/3 i 2003

		Poredbena nekretna										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Projekcijska		0										
Čiz (1984/3, 2003)		4372	4377/2	4388/4	1748/2	4844/6	1210	1409/17	4789/4	1389/1	4485/2	1757/2
lokacija												
ko												
Sumarin												
OSNOVNI ULAZNI PODACI												
izvor podataka		izvor: imovinski posrednik										
prodajna/tržišna cijena (kn)		637.864,00	1.148.700,00	370.704,00	860.011,86	499.404,49	571.575,00	570.144,19	222.702,54	666.646,29	440.974,69	468.977,75
površina m ²		604	4047	860	1100	336	599	650	324	835	366	478
jedinična kupoprodajna cijena		1.056,04	2.836,00	431,05	781,83	1483,46	954,22	880,45	692,63	800,13	1202,09	981,13
6/m ²		470,68	448,26	54,00	105,38	75,99	128,61	119,88	95,68	111,62	46,04	132,24
EKONOMSKA OBILJEŽJA												
vrsta transakcije		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
datum transakcije		20.3.2018	28.7.2017	18.3.2019	29.4.2016	15.5.2018	18.7.2017	30.4.2019	18.4.2019	30.8.2017	26.7.2017	21.3.2018
koeficijent za preračun		4,027	4,076	4,000	1,131	4,038	1,076	1,000	1,000	1,076	1,076	1,115
preračunata jed. cijena		4.269.469	4.183.981	373.360	884.458	646.146	1.026.957	889.450	692.630	861.255	1295.533	1.093.882
476.143		469.561	50.066	119.238	83.040	138.415	119.880	92.579	120.125	120.125	62.777	147.425
FIZIKO-TEHNIČKA OBILJEŽJA												
Kategorija zemljišta (s obzirom na		III										
sposobnost za gradnju)		4	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
koeficijent za preračun		4.269,47	710,32	227,02	530,68	369,67	616,18	533,67	442,58	534,76	234,96	556,34
preračunata jed. cijena		1,1	0,7	0,7	0,7	1,2	1	0,9	1,2	0,8	1,2	1,1
K ₀		1,05	0,84	0,84	0,84	1,1	1	0,95	1,1	0,9	1,1	1,05
koeficijent za preračun (prilog 11)		4,06	4,25	4,25	1,25	0,96	1,05	1,11	0,96	1,17	0,96	1
preračunata jed. cijena		1.364,44	887,90	283,77	663,34	364,49	646,99	592,37	364,96	625,67	220,20	556,34
Ostala FT obilježja		Silica	Silica	Silica	Silica	Silica	Silica	Silica	Silica	Silica	Silica	Silica
koeficijent za preračun		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
preračunata jed. cijena		1.364,44	887,90	283,77	663,34	364,49	646,99	592,37	364,96	625,67	220,20	556,34
STATISTIČKA OBRADA 1												
Prosječna vrijednost		607,92	625,67	341,00	37,68	274,48	21,32	33,29	203,72	0,00	402,47	30,67
Prosječna vrijednost medijan		738,78	262,23	341,00	37,68	274,48	21,32	33,29	203,72	0,00	402,47	30,67
Odstupanje od p.v. medijana (aps. kn/m ²)		546.708,53	68.763,63	445.804,03	1.419,49	75.340,98	454,62	1.108,49	54.624,38	0,00	161.980,57	940,51
OK-X ₀ %		35,60										
Standardno odstupanje		7.811% < 40%	19,28% < 40%	26% < 40%	15,15% < 40%	33,41% < 40%	33,41% < 40%	33,41% < 40%	43% < 40%	24,45% < 40%	33,11% < 40%	4,9% < 30%
Kontrola intervjua afektivnog izračunavanja, aps. % (± 40%)												
Kontrola odstupanja od p.v. medijana, aps. % (± 30%)												
Kontrola pravilo 2-σ		611,20	NE	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK
Prosječna vrijednost		636,94										
Jedinična vrijednost		636,94 kn/m ² ili 85,85 €/m ²										

Poredbena metoda za izračun vrijednosti zemljišta 2002 i 2001

Projelečena		Poređena nekretnosti									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
0											
4372	43772	4384	1748/2	1944/6	1210	1409/17	4792/4	1389/1	4465/2		
Suma											
KO											
OSNOVNI ULAZNI PODACI											
lokacija:	KčZ										
Jedn. površine											
kn	632.854,09	320.794,90	860.011,86	498.410,49	571.575,00	578.144,19	222.792,54	665.646,29	440.071,59		
m²	604	4047	1100	336	589	650	324	805	365		
kn/m²	1.048,98	1.048,98	781,83	1.464,98	970,22	890,45	687,53	828,13	1.208,94		
e/m²	470,58	448,26	105,38	79,89	128,61	119,88	92,68	111,52	49,04		
EKONOMSKA OBLIJEŽJA											
vrsta transakcije	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn		
datum transakcije	23.3.2018	28.7.2017	29.4.2016	15.6.2014	18.7.2017	30.4.2019	18.4.2019	31.8.2017	28.3.2017		
koeficijent za preračun	1,027	1,026	1,131	1,038	1,076	1,000	1,000	1,076	1,076		
preračunata jed. cijena	1.286,489	1.483,861	884,458	946,449	1.028,967	892,450	827,538	884,265	1.108,94		
	175.140	489.561	119.208	83.040	138.415	119.880	82.679	120.425	82.679		
FIZIČKO-TEHNIČKA OBLIJEŽJA											
III	III	I	I	I	I	I	I	I	I		
4	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6		
1.286,47	240,32	227,62	530,68	369,67	616,18	533,67	442,28	534,25	228,25		
1,1	0,6	0,7	0,7	1,2	1	0,9	1,2	0,8	1,2		
1,05	0,78	0,84	0,84	1,1	1	0,95	1,1	0,9	1,1		
KP	1,05	1,25	1,25	0,95	1,05	1,11	0,95	1,17	0,95		
KP/KP poređene	1.364,44	958,93	663,34	351,19	646,99	592,37	361,56	525,67	223,23		
preračunata jed. cijena	1.364,44	958,93	663,34	351,19	646,99	592,37	361,56	525,67	223,23		
Ostala FT obilježja	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična		
koeficijent za preračun	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
preračunata jed. cijena	1.364,44	958,93	663,34	351,19	646,99	592,37	361,56	525,67	223,23		
STATISTIČKA OBRADA 1											
Prosječna vrijednost	614,38	kn/m²									
Prosječna vrijednost medijan	625,67	kn/m²									
Odstupanje od p.v. medijana (aps)	738,78	kn/m²	341,60	37,68	274,48	21,32	33,29	233,72	0,00	402,47	
(X-X _{med})²	545.786,53	kn/m²	146.884,03	1.419,49	75.340,08	454,62	1.108,49	54.624,38	0,00	161.980,57	
Standardno odstupanje	311,83										
Kontrola intervala alternativnog izračunavanja aps % (p = 40%)	7,91% < 40%		12,82% < 40%	15,15% < 40%	40,83% > 40%	32,22% < 40%	33,49% < 40%	43% > 40%	24,45% < 40%	38,65% < 40%	
Kontrola odstupanje od p.v. medijana aps % (p = 30%)	118,08% > 30%		54,65% > 30%	6,02% < 30%	43,97% > 30%	3,41% < 30%	5,22% < 30%	37,39% > 30%	0% < 30%	54,33% > 30%	
Kontrola pravilo 2-σ	623,68	NE-ZADOVOLJAVAJA	ZADOVOLJAVAJA	ZADOVOLJAVAJA	ZADOVOLJAVAJA	ZADOVOLJAVAJA	ZADOVOLJAVAJA	ZADOVOLJAVAJA	ZADOVOLJAVAJA	ZADOVOLJAVAJA	
Prosječna vrijednost	636,94	kn/m² ili 85,85 €/m²									
Jedinična vrijednost	636,94	kn/m² ili 85,85 €/m²									

8.1 ZAKLJUČAK S MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM IZRAĐIVAČA TE IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI 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.

Zkulozak	1028	817	1014	1051
Općinski sud u Splitu, zk odjel Supetar				
kčz	1984/3	2003	2002	2001
ko Sumartin				
Površina zemljišta (m ²)	2080	1340	424	568
Ukupna vrijednost zemljišta, iznosi	1.324.839,37	853.502,29	270.063,41	361.783,06
	178.735,02	115.146,60	36.434,45	48.808,41
Suvlasnički udio (%)	4,81%	1,99%	16,17%	33,33%
Suvlasnički udio (m ²)	100	26,67	68,56	189,33
Tržišna vrijednost suvlasničkog udijela (kn)	63.694,20 kn	16.987,24 kn	43.668,74 kn	120.592,23 kn
Tržišna vrijednost -zaokruženo	63.700,00 kn	17.000,00 kn	43.700,00 kn	120.600,00 kn
	8.593,03 €	2.291,76 €	5.895,60 €	16.270,23 €
Jedinična cijena	637,00 kn	637,42 kn	637,40 kn	636,98 kn
	85,94 €	85,99 €	85,99 €	85,94 €

Napomena:

Tereti i prava na katastarskoj čestici utječu na njenu vrijednost i financiranje.

Hipoteka ne utječe na vrijednost, ali utječe na financiranje.

Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako nisu sastavni dio građevine.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu)

Izjava procjenitelja:

- 1 Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno struci i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala kao neovisna stranka, koristeći se najboljim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti zemljišta.

8.2 Osvrt na Zakon o porezu na promet nekretnina:

U RH na snazi je Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18), temeljem kojeg se obračunava i plaća porez na nekretnine. Domaće i strane fizičke ili pravne osobe izjednačene su glede plaćanja poreza na promet nekretnina ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno. Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 3%. Porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora ili drugoga pravnog posla kojim se stječe nekretnina, a javni bilježnici odnosno sudovi dostavljaju podatke Poreznoj upravi u zakonski propisanom roku. Porezni obveznik mora platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina.

Procjenitelj: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ



9 POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

9.1 Primjenjeni propisi, stručna i znanstvena literatura

Elaborat procjene izrađen je temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine te je u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NNRH 78/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NNRH 38/14.)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NNRH 105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NNRH 114/2015, 122/2015
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (81/15)
- Zakon o gradnji (NNRH, 153/13; 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NNRH, 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NNRH 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., 60/13., 108/17)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine broj 86/12, 143/13, 65/17)
- PPUO Selca (Službeni glasnik općine Selca)
- Zakon o vodama (NNRH, 107/95., 150/05., 63/11., 130/11. 56/13., 14/14., 46/18)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN153/09, 119/15)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NNRH, 78/10, 76/11, 19/12, 83/15.)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NNRH, 68/18)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NNRH 15/19)
- Pravilnik o načinu izračuna GBP zgrade (NNRH 93/17)
- Uredba o najvišem iznosu naknade za priključenje građevina i drugih nekretnina na komunalne vodne građevine NN 109/11
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NNRH 100/2018)
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) u Republici Hrvatskoj (NNRH 98/18)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (Instituta građevinarstva Hrvatske 3/18)
- Pokazatelj troškova građenja 2017.god.(HKA)
- Pregled tržišta nekretnina RH 2012-2017 god
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- https://www.dalmacija.hr/DesktopModules/Bring2mind/DMX/Download.aspx?language=hr-HR&EntryId=5052&Command=Core_Download&PortalId=0&TabId=1086

10 OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-89/2018
Split, 16. veljače 2018.

Županijski sud u Splitu po sutkinji ovlaštenoj za obavljanje poslova sudske uprave Marii Majić, odlučujući povodom zahtjeva Marije Šarić Leko, iz Splita, Vrh Visoke 131. za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za građiteljstvo i procjenu nekretnosti, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Marija Šarić Leko, dipl.ing., iz Splita, Vrh Visoke 131, OIB: 97894951601, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za građiteljstvo i procjenu nekretnosti, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

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

Podnositeljica zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnijela zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavila dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

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

SUTKINJA OVLAŠTENJA ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Maria Majić, v.i.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja nije dopuštena je žalba temeljem odredbe članka 126. stavak 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

DNA: 1. vještakinji

2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda

Za točnost ispravku-ovlaštena službenica
Katija Gliganović



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-656/2018

Split, 5. prosinca 2018.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva STING d.o.o., Split, Vukovarska 162, zastupano po direktorici Mariji Šarić Leko, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom STING d.o.o. za graditeljstvo, Split, Vukovarska 162, OIB 16137618276, MBS 060393992, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Trgovačko društvo STING d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Vukovarska 162, zastupano po direktorici Mariji Šarić Leko, podnijelo je zahtjev ovom sudu radi izdavanja odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

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

-da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i procjene nekretnina rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Ti-18/8100-2, o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra.

-da su zaposlenici trgovačkog društva Marija Šarić Leko, dipl.ing., stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovana rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-89/2018 od 16. veljače 2018. i Tomislav Mijatović, mag.ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-441/2018 od 10. srpnja 2018. te su kao dokazi priložena navedena rješenja ovog suda i ugovori o radu na neodređeno vrijeme u punom radnom vremenu zaključeni između trgovačkog društva STING d.o.o., kao poslodavca i Marije Šarić Leko, kao radnice, i Tomislava Mijatovića, kao radnika društva.

-da trgovačko društvo za zaposlenike koji su imenovani stalnim sudskim vještacima ima zaključene ugovore o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu su kao dokaz priloženi ugovori o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein.v.r.

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

Dostaviti:
-STING d.o.o. Split
-Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
-Općinskom sudu u Splitu
-web stranice-ovdje

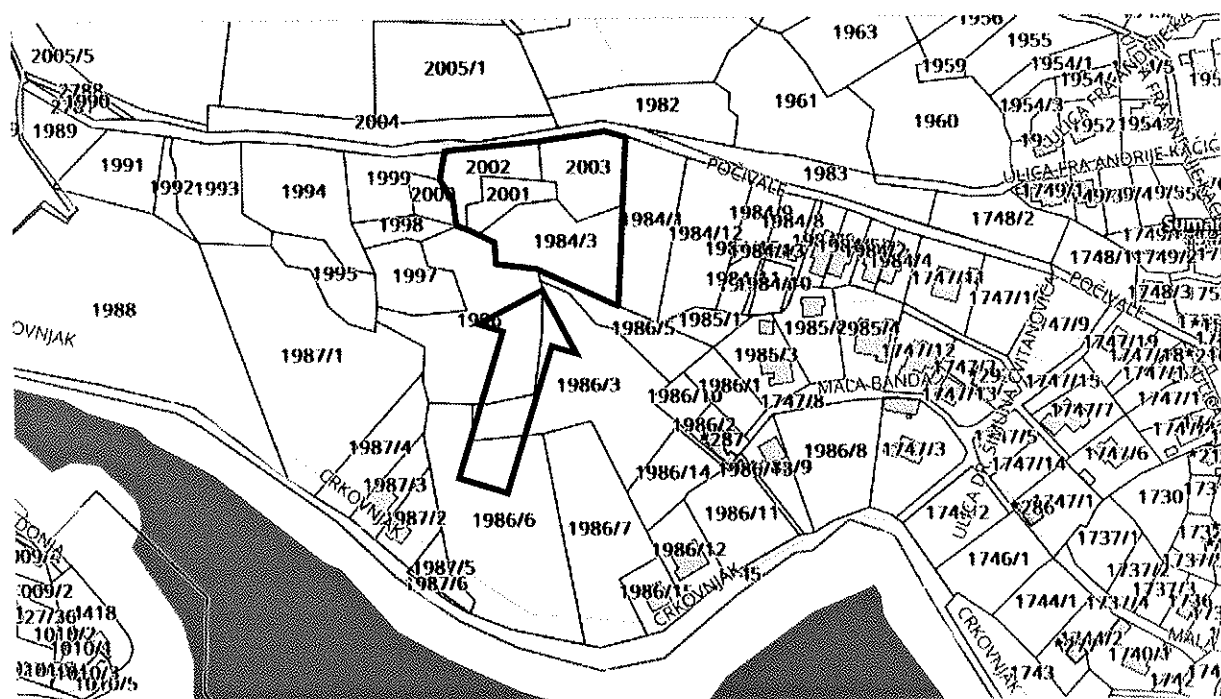
Za vjernost otpisatka – ovlaštena službenica
Marija Štikanović



11 PRILOZI

11.1	Izvadak iz GEOPORTALA (https://geoportal.dgu.hr/)	16
11.2	ZK Izvadak	17

11.1 Izvadak iz Geoportala (<https://geoportal.dgu.hr/>)



11.2 ZK izvadak



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOPRAVNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 21.05.2019. 23:10

Katastarska općina: 301728, SUMARTIN

Broj sudskog dnevnika Z-312/2019
Aktivna plomba

NESLUŽBENA KOPIJA

Veriženost ZK odobak

Broj ZK odobak: 5014

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Prilogi
			izno	čim	na 2	
1.	2002	PS.				
UKUPNO:						

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Prilogi
1.	Sve izmisliti čim: 675/2022 PURATIĆ MELITA POK. BRANKA, NOVI ZELAND, AUCKLAND, 22 WAIMANU BAY DRIVE	
2.	Sve izmisliti čim: 675/2022 HINTZ ADRIANA ROD. PURATIĆ POK. BRANKA	
3.	Sve izmisliti čim: 434/2022 VELLA D.O.O., OIB: 32295603743, ZAGREB, SMICIKLASOVA 21	
4.	Sve izmisliti čim: 434/2022 CALCEDONIO VELLA D.O.O., OIB: 12805620882, ZAGREB, SMICIKLASOVA 21	
5.	Sve izmisliti čim: 434/2022 TANJUR D.O.O., OIB: 71522725336, SPLIT, PUT FIRULA B.B., BOBANOVI DVORI	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Ime	Prilogi
1.	Teret nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.05.2019.

Zemljišnoknjižni broj (datum i vrijeme izdavanja)

21.05.2019. 18:11:37

Stranica: 1



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOPRAVNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 21.05.2019. 23:10

Katastarska općina: 301728, SUMARTIN

Broj sudskog dnevnika Z-312/2019
Aktivna plomba

NESLUŽBENA KOPIJA

Veriženost ZK odobak

Broj ZK odobak: 5014

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Prilogi
			izno	čim	na 2	
1.	2001	PS.				
UKUPNO:						

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Prilogi
1.	Sve izmisliti čim: 1/3 VELLA D.O.O., OIB: 32295603743, ZAGREB, SMICIKLASOVA 21	
2.	Sve izmisliti čim: 1/3 CALCEDONIO VELLA D.O.O., OIB: 12805620882, ZAGREB, SMICIKLASOVA 21	
3.	Sve izmisliti čim: 1/3 TANJUR D.O.O., OIB: 71522725336, SPLIT, PUT FIRULA B.B., BOBANOVI DVORI	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Ime	Prilogi
1.	Teret nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.05.2019.

Zemljišnoknjižni broj (datum i vrijeme izdavanja)

21.05.2019. 18:11:38

Stranica: 1



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOPRAVNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 21.05.2019. 23:10

Katastarska općina: 301728, SUMARTIN

Broj sudskog dnevnika Z-312/2019
Aktivna plomba

NESLUŽBENA KOPIJA

Veriženost ZK odobak

Broj ZK odobak: 1028

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Prilogi
			izno	čim	na 2	
1.	1984/3	S.			2080	
UKUPNO:						

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Prilogi
1.	Sve izmisliti čim: 52/104 PURATIĆ RADOVAN POK. IVANA, POSTIRA	
2.	Sve izmisliti čim: 27/104 PURATIĆ RADOVAN, SUMARTIN	
3.	Sve izmisliti čim: 5/104 VELLA D.O.O., OIB: 32295603743, ZAGREB, SMICIKLASOVA 21	
4.	Sve izmisliti čim: 5/104 CALCEDONIO VELLA D.O.O., OIB: 12805620882, ZAGREB, SMICIKLASOVA 21	
5.	Sve izmisliti čim: 5/104 VELLA D.O.O., OIB: 32295603743, ZAGREB, SMICIKLASOVA 21	
6.	Sve izmisliti čim: 5/104 BORO RAZVOJ D.O.O., OIB: 3853294464, ZAGREB, SMICIKLASOVA 21	
7.	Sve izmisliti čim: 5/104 TANJUR D.O.O., OIB: 71522725336, SPLIT, PUT FIRULA B.B., BOBANOVI DVORI	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Ime	Prilogi
1.	Teret nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.05.2019.

Zemljišnoknjižni broj (datum i vrijeme izdavanja)

21.05.2019. 18:11:38

Stranica: 1



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOPRAVNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 21.05.2019. 23:10

Katastarska općina: 301728, SUMARTIN

Broj sudskog dnevnika Z-312/2019
Aktivna plomba

NESLUŽBENA KOPIJA

Veriženost ZK odobak

Broj ZK odobak: 517

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Prilogi
			izno	čim	na 2	
1.	2003	VRT			2080	
UKUPNO:						

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Prilogi
1.	Sve izmisliti čim: 189/201 PURATIĆ RADOVAN POK. IVANA, POSTIRA	
2.	Sve izmisliti čim: 4/201 VELLA D.O.O., OIB: 32295603743, ZAGREB, SMICIKLASOVA 21	
3.	Sve izmisliti čim: 4/201 CALCEDONIO VELLA D.O.O., OIB: 12805620882, ZAGREB, SMICIKLASOVA 21	
4.	Sve izmisliti čim: 4/201 TANJUR D.O.O., OIB: 71522725336, SPLIT, PUT FIRULA B.B., BOBANOVI DVORI	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Ime	Prilogi
1.	Teret nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.05.2019.

Zemljišnoknjižni broj (datum i vrijeme izdavanja)

21.05.2019. 18:11:38

Stranica: 1