

Martin Čović, org.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Mosečka 66, 21000 Split

OIB: 75895200529

MOB: +385 (0) 91 21 91 299

E-mail: covicmartin@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT

107/24



ZADATAK:

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

NEKRETNINA:

**Kuća (Su + Pr + Po) i dvorište
č.zgr. 477/1 č.zem. 1476/15, k.o. Tučepi, ZKU 2823**

LOKACIJA:

TUČEPI, predio Gornji Tučepi, Srida sela 44

NARUČITELJ:

Srđan Dvornik (stečajni upravitelj)

PROCJENITELJ:

**Martin Čović, org.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina**

SPLIT, RUJAN 2024.

S A D R Ž A J

- 1. SAŽETAK**
- 2. IMENOVANJE PROCJENITELJA**
- 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE**
- 4. ZADATAK**
 - OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE
 - PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
 - ZK IZVADAK I OCJENA LEGALITETA
- 5. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE**
 - FOTOGRAFIJE
 - TEHNIČKI OPIS I STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
- 6. PROCJENA**
 - PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU
 - PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
 - OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
 - MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE
 - INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
 - STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN
- 7. MIŠLJENJE**
- 8. IZJAVA PROCJENITELJA**
- 9. PRILOZI**

1. SAŽETAK

Nekretnina		Kuća (Su + Pr + Po) i dvorište
Lokacija		TUČEPI, predio Gornji Tučepi, Srida sela 44
Zemljišnik	ZKU	2823
	poduložak	-
	zk.čest.br.	č.zgr. 477/1 i č.zem. 1476/15
	katastarska općina	Tučepi
Katastar	posjedovni list	704
	kat.čest.br.	č.zgr. 477/1 i č.zem. 1476/15
	katastarska općina	Tučepi
Površina zemljišta (m ²)		301.00
Neto korisna površina (m ²)		86.74
Bruto površina (m ²)		147.21
Tržišna vrijednost nekretnine (€)		182,000.00
Legalitet		DA
Pristup na javnu površinu		DA
Usklađenost zemljišnika i katastra		DA
Usklađenost izvedenog stanja sa zemljišnikom i katastrom		DA
Energetski certifikat		-

2. IMENOVANJE PROCJENITELJA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDsjedNIKA SUDA
Broj: 4 Su-634/2020-6
Split, 11. prosinca 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Martina Čovića, iz Splita, Mosečka 66, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18, dalje: Zakon o sudovima), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Martin Čović, org.građ., iz Splita, Mosečka 66, OIB: 75895200529, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

PREDsjedNIK SUDA
Bruno Klein

Broj zapisa: **1789b-962f2**

Kontrolni broj: **0ed62-c78ab-76a88**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=BRUNO KLEIN, L=SPLIT, O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- 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 građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Pravilnik o sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2017)

4. ZADATAK

Prema zahtjevu naručitelja potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine.

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.

OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Stambena zgrada i dvorište u Tučepima, predio Gornji Tučepi anagrafske oznake Srida sela 44, upisane u zemljišnu knjigu, zk.ul. br. 2823, na č.zem. 1476/15, čes.zgr. 477/1, k.o. Tučepi.

Datum vrednovanja: 14.09.2024.

Datum kakvoće: 14.09.2024.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

MAKRO LOKACIJA

Tučepi



Općina Tučepi pripada Splitsko-dalmatinskoj županiji, smještena podno planine Biokovo, sa jednim naseljem mjestom Tučepi. Tučepi su dio Makarskog primorja, mikroregije koja se proteže od Brela na zapadu do Gradca na istoku. Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Općina Tučepi ima 1819 stanovnika. Glavna gospodarska djelatnost općine, kao i cijele regije, je turizam.

MIKRO LOKACIJA

Gornji Tučepi



Lokacija nekretnine je oko 1,5 km zračne udaljenosti od mora i 200 m sjeverno od državne ceste D-512 ceste (Makarska-Vrgorac), kojom je povezana sa Gradom Makarskom (udaljenost oko 5 km) i ostalim mjestima u Primorju i Zagori. Udaljenost do autoceste A1, čvor Zagvozd, iznosi oko 25 km. Zgrada je smještena unutar gusto izgrađenog starog dijela građevinskog područja naselja, okružena sličnim građevinama individualnog obiteljskog stanovanja.

5. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

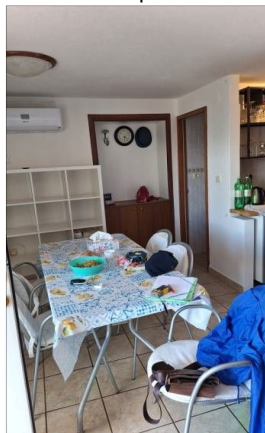
FOTOGRAFIJE



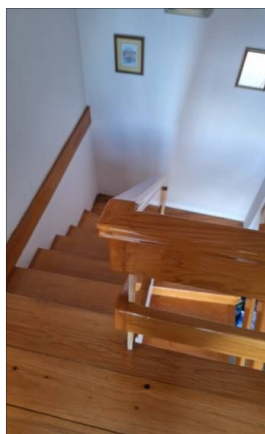
soba i kupaonica u istočnom dijelu suterena



kotlovnica i spremište u zapadnom dijelu suterena



prizemlje



potkrovlje

TEHNIČKI OPIS I STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

ISKAZ POVRŠINA

kb = 1.22

STAMBENI OBJEKT	tlocrtna neto površina (m²)	koef. KVP	neto korisna pov. (m²)	koef. bruto	bruto površina (m²)	h (m)	Bruto obujam (m³)
SUTEREN							
SOBA	13.70	0.75	10.28	1.00	16.71	2.28	38.11
KUPAONICA	5.10	0.75	3.83	1.00	6.22	2.28	14.19
KOTLOVNICA	14.28	0.50	7.14	1.00	17.42	2.44	42.51
SREMIŠTE	24.99	0.50	12.50	1.00	30.49	2.44	74.39
UKUPNO:	58.07		33.74		70.85		169.19
PRIZEMLJE							
DNEVNI BORAVAK	14.24	0.90	12.82	1.00	17.37	2.50	43.43
KUHINJA	4.05	0.90	3.65	1.00	4.94	2.50	12.35
WC	1.47	0.90	1.32	1.00	1.79	2.50	4.48
BLAGOVAONICA	8.75	0.90	7.88	1.00	10.68	2.50	26.69
OTVORENA TERASA	28.80	0.25	7.20	0.00	0.00	0.00	0.00
UKUPNO:	57.31		32.86		34.78		86.96
POTKROVLJE							
STEPENIŠTE I PODEST	4.65	0.90	4.19	1.00	5.67	2.35	13.33
KUPAONICA	5.78	0.75	4.34	1.00	7.05	2.35	16.57
SOBA	8.14	0.75	6.11	1.00	9.93	2.35	23.34
SOBA	15.51	0.75	11.63	1.00	18.92	2.35	44.47
BALKON	4.17	0.25	1.04	0.00	0.00	0.00	0.00
UKUPNO:	38.25		27.30		41.58		97.71
VRT							
VRT	257.00	0.10	25.70	0.00	0.00	0.00	0.00
UKUPNO:	257.00		25.70		0.00		0.00
SVEUKUPNO:	410.63		86.74		147.21		353.86

**** koef. netto iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 1

**** iskaz površina temeljem projektne dokumentacije postojećeg stanja

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA STANA		
NETO KORISNA POVRŠINA	86.74	m²
BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA	147.21	m²
BRUTO OBUJAM	353.86	m³

TEHNIČKI OPIS

Općenito

opis:	stambena zgrada i dvorište
katnost:	Su + Pr + Po
orijentacija:	sjever - jug - zapad
godina izgradnje:	nepoznata; tijekom vremena je zgrada održavana i renovirana; prostor je adaptiran 2006. godine; kao prosječna starost se uzima 42 godina
godina adaptacije:	2006.
svijetla visina prostorija:	suteren 2,24 m i 2,08 m, prozemlje 2,30 m, potkrovlje od 0,90 - 2,50 m

Konstrukcija

temelji:	kameni u vapnenom mortu
nosiva konstrukcija:	klesani kamen
međukatna konstrukcija:	armiranobetonska
krov i pokrov:	dvostrešni drveni krov, pokrov glineni crijep
pročelje:	klesani kamen i fasadna boja
vanjski otvori:	AL i PVC profili izo staklo, PVC rolete

Unutarnja obrada

obrada podova:	keramika, laminat, u kotlovnici i spremištu bez završne obrade
obrada unutrašnjih zidova:	ožbukani, oličeni, dijelom keramičke pločice
obrada stropova:	ožbukani, oličeni osim u kotlovnici i spremištu
unutarnja vrata:	drvena

Instalacije

infrastruktura:	gradski vodovod sep jama
grijanje:	centralno
klimatizacija:	split sistem
stanje:	dobro
dodatna napomena:	-

Ostale karakteristike lokacije

Štetne imisije u okruženju	nema očitih izvora
Karakteristike okolnih nekretnina	slične zgrade
Promet u mirovanju	na javnoprometnoj površini

6. PROCJENA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU

Prema odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne samouprave, a prema stupnju razvijenosti, Općina Tučepi se nalazi u sklopu IV. skupine jedinica lokalne samouprave čiji je indeks razvijenosti između 100 i 125% od prosjeka RH.

ANALIZA NAJBOLJE I NAJEKONOMIČNIJE NAMJENE

Sadašnje korištenje nekretnine:	stambena zgrada
Mogućnost alternativnog korištenja:	najam cijelog objekta
Mišljenje:	mišljenja sam da predmetna lokacija nekretnine predstavlja dobar potencijal za stambeno poslovnu namjenu

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Prema Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koriste se sljedeće metode:

POREDBENA METODA je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

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

PRIHODOVNA METODA je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je

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

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

Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke odlučio sam ovu procjenu napraviti **poredbenom metodom**.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija, te prodanih nekretnina na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija koje su javno dostupne.

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te prikupio podatke iz svih izvora koji su mi bili dostupni. Za potrebe procjene poredbenom metodom, korištene su kupoprodajne cijene poznatih stanova, za koje smatram da nisu pod utjecajem neuobičajenih okolnosti.

Izvor poredbenih nekretnina:

e-nekretnine

Poredba 1: TUČEPI, u blizini predmetne nekretnine

datum transakcije:	8/2019	ID ZKC:	1180743
k.č.z.	703/1	k.o.	Tučepi
površina (kvp) - m2:	41.00		
godina izgradnje:	- .		
cijena (eur):	50,000.00	=	1,219.51 eur/m2


Poredba 2: TUČEPI, 1,5 km jugozapadno od predmetne nekretnine

datum transakcije:	12/2023	ID ZKC:	2039950
k.č.z.	4270/1	k.o.	Tučepi
površina (kvp) - m2:	366.40		
godina izgradnje:	- .		
cijena (eur):	550,000.00	=	1,501.09 eur/m2

Poredba 3: MAKARSKA , Veliko Brdo

datum transakcije:	03/2021	ID ZKC:	1475115
k.č.z.	630/43	k.o.	Veliko Brdo
površina (kvp) - m2:	189.89		
godina izgradnje:	- .		
cijena (eur):	344,000.00	=	1,811.58 eur/m2

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	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
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Tučepi	Tučepi	Veliko Brdo		
Z.K. čestica:	703/1	4270/1	630/43		
Datum transakcije:	8/2019	12/2023	03/2021		
Površina (m2) :	41.00	366.40	189.89		
Prodajna vrijednost (€):	50,000	550,000	344,000		
Cijena (€/m2):	1,219.51	1,501.09	1,811.58		
Indeks / dan transakcije:	126.91	179.04	132.80		
Indeks / dan vrednovanja:	181.47	181.47	181.47		
Korekcijski faktor:	1.43	1.01	1.37		
Međuvr.izjed.cijena (€/m2):	1,744	1,521	2,476		

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

PREDMET PROCJENE:	Površina:	Starost:	Stanje:	Adaptacija:	
	86.74	42	dobro	da	
	Namjena	Dovršenost:	Parkiranje:	Okoliš:	Okućnica:
	stambena	da	javni parking	prosječni standard	da
Redni broj - usporedbe	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Tučepi	Tučepi	Veliko Brdo		
Katastarska čestica:	703/1	4270/1	630/43		
Međuvrem. izjedn. cijena (€/m2):	1,743.79	1,521.47	2,475.50		
Atraktivnost (lokacija)	slična	slična	slična		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Starost prosječno	-	-	-		
Prilagodba	10%	10%	5%		
Veličina	41.00	366.40	189.89		
Prilagodba	0%	10%	20%		
Okućnica i parkiranje	-	-	-		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Utjecaj okoliša	prosječno	prosječno	prosječno		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Stanje nekretnine	bolje	bolje	bolje		
Prilagodba	-5%	-5%	-15%		
Ostalo	-	-	-		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (%):	5%	15%	10%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (€):	1,830.98	1,749.68	2,723.05		

STATISTIČKA OBRADA					
Prosjek:	2,101.24	0.30	630.37		
Odstupanja od prosjeka:	-270.26	-351.55	621.81		
Kvadrat odstupanja:	73,038.47	123,590.91	386,649.28		
suma	583,278.66				
Standardno odstupanje:	440.94	20.98%			
Pravilo dva-sigma (\pm)	881.88				
Odstupanja od prosjeka:	-12.86%	-16.73%	29.59%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost prema poredbenoj metodi (€/m ²):	2,101.24
Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi (€):	182,251.04
Zaokružena vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi (€):	182,000.00

7. MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: Stambene zgrade i dvorišta u Tučepima, predio Gornji Tučepi, anagrafske oznake Srida sela 44, upisane u zemljišnu knjigu, zk.ul. br. 2823, na č.zem. 1476/15, čes.zgr. 477/1, k.o. Tučepi, utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnine na dan 14.09.2024. godine iznosi:

182,000.00 €

(2,098.35 €/m²)

Navedena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja 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. Navedeni iznos ne sadrži poreze.

Procjenitelj:

Martin Čović, org.građ..

*stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina*

U Splitu, 18. rujna 2024. godine.

8. IZJAVA PROCJENITELJA

- Posjedujem potrebno ovlaštenje za izradu ovog elaborata o procijenjenoj vrijednosti
- Djelujem kao neovisna stranka, nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, te naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Elaborat je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene nekretnina
- U elaboratu su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, kao i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

Procjenitelj:

Martin Čović, org.građ.

*stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina*

9. PRILOZI

- 1. E - Izvadak iz zemljišne knjige**
- 2. E - Prijepis posjedovnog lista**
- 3. E - Izvod iz katastarskog plana**