

7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

Izvor podataka korišten za procjenu vrijednosti zemljišta je baza eNekretnine, i to unutar istog cjenovnog bloka "Žnjan-mješovito 2", u kojem se nalazi i procjenjivana nekretnina.

Kako u bazi e-nekretnine ne postoje podaci o kupoprodajnim vrijednostima spremišta, to se u ovom elaboratu koriste podaci kupoprodajnih vrijednosti stanova/ apartmana, koje se sukladno Prilgu 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.



Sve iskazane cijene su bez Pdv-a.

RB	IDZKC	ko	k.č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (m2)	Površina u prometu (m2)	Status podatka	Cjenovni blok
1	1844781	SPLIT	10104/2	ST/A	KP	03.01.2023.	303.074,00	66,83	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
2	1823894	SPLIT	10109/1	ST/A	KP	23.12.2022.	370.000,00	108,77	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
3	1767157	SPLIT	10109/1	ST/A	KP	10.08.2022.	200.000,00	52,44	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
4	1780896	SPLIT	10104/3	ST/A	KP	23.05.2022.	308.000,00	71,28	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
5	1595147	SPLIT	10107/4	ST/A	KP	22.11.2021.	270.000,00	96,48	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
6	1103543	SPLIT	10104/4	ST/A	KP	07.02.2019.	109.612,80	101,51	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
7	1105136	SPLIT	10105/1	ST/A	KP	08.01.2019.	90.000,00	42,61	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
8	671816	SPLIT, SPLIT	10093/2	ST/A	KP	14.12.2015.	140.000,00	63,18	IZVORNO UNESEN	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
9	1799795	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	02.12.2022.	361191	78,53	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
10	1796556	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	23.11.2022.	370.000,00	95,09	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
11	1796554	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	23.11.2022.	230.183,00	58,69	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
12	1788829	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	23.11.2022.	251.000,00	62,65	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
13	1796557	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	17.11.2022.	312.887,00	78,95	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
14	1788830	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	17.11.2022.	154.242,00	43,14	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
15	1789733	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	16.11.2022.	160.987,00	50,5	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
16	1789732	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	16.11.2022.	198.959,00	55,07	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
17	1788831	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	16.11.2022.	206.250,00	50,08	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
18	1789734	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	15.11.2022.	170.000,00	49,89	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
19	1788835	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	15.11.2022.	550.000,00	167,9	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
20	1788834	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	15.11.2022.	247.044,00	65,18	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
21	1788833	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	15.11.2022.	221.991,80	56,14	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
22	1788832	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	15.11.2022.	240.000,00	68,28	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
23	1789735	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	14.11.2022.	224.377,00	66,53	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
24	1788838	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	14.11.2022.	236.005,00	59,33	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
25	1788837	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	14.11.2022.	394.200,00	102,91	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
26	1788836	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	14.11.2022.	250.000,00	62,18	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
27	1796558	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	11.11.2022.	244.206,00	62,41	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
28	1788841	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	11.11.2022.	185.845,00	61,87	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
29	1788840	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	11.11.2022.	198.735,12	50,15	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
30	1788839	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	11.11.2022.	643.978,50	109,21	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
31	1782461	SPLIT	10117/4	ST/A	KP	10.11.2022.	264.120,00	54,64	EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2

Izvršeno je grubo čišćenje.

RB	ko	k.č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (m2)	Površina u prometu (m2)	Jedinična cijena (Eur/m2)	Razlog isključenja prema ZPVN
1	SPLIT	10104/2	03.01.2023.	303.074,00	66,83	4535,00	
2	SPLIT	10109/1	23.12.2022.	370.000,00	108,77	3401,67	
3	SPLIT	10109/1	10.08.2022.	200.000,00	52,44	3813,88	
4	SPLIT	10104/3	23.05.2022.	308.000,00	71,28	4320,99	
5	SPLIT	10107/4	22.11.2021.	270.000,00	96,48	2798,51	
6	SPLIT	10104/4	07.02.2019.	109.612,80	101,51	1079,82	Starija od 4 godine
7	SPLIT	10105/1	08.01.2019.	90.000,00	42,61	2112,18	Starija od 4 godine
8	SPLIT, SPLIT	10093/2	14.12.2015.	140.000,00	63,18	2215,89	Starija od 4 godine
9	SPLIT	10117/4	02.12.2022.	361191	78,53	4599,40	
10	SPLIT	10117/4	23.11.2022.	370.000,00	95,09	3891,05	
11	SPLIT	10117/4	23.11.2022.	230.183,00	58,69	3922,01	
12	SPLIT	10117/4	23.11.2022.	251.000,00	62,65	4006,38	
13	SPLIT	10117/4	17.11.2022.	312.887,00	78,95	3963,10	
14	SPLIT	10117/4	17.11.2022.	154.242,00	43,14	3575,38	
15	SPLIT	10117/4	16.11.2022.	160.987,00	50,5	3187,86	
16	SPLIT	10117/4	16.11.2022.	198.959,00	55,07	3612,84	
17	SPLIT	10117/4	16.11.2022.	206.250,00	50,08	4118,41	
18	SPLIT	10117/4	15.11.2022.	170.000,00	49,89	3407,50	
19	SPLIT	10117/4	15.11.2022.	550.000,00	167,9	3275,76	
20	SPLIT	10117/4	15.11.2022.	247.044,00	65,18	3790,18	
21	SPLIT	10117/4	15.11.2022.	221.991,80	56,14	3954,25	
22	SPLIT	10117/4	15.11.2022.	240.000,00	68,28	3514,94	
23	SPLIT	10117/4	14.11.2022.	224.377,00	66,53	3372,57	
24	SPLIT	10117/4	14.11.2022.	236.005,00	59,33	3977,84	
25	SPLIT	10117/4	14.11.2022.	394.200,00	102,91	3830,53	
26	SPLIT	10117/4	14.11.2022.	250.000,00	62,18	4020,59	
27	SPLIT	10117/4	11.11.2022.	244.206,00	62,41	3912,93	
28	SPLIT	10117/4	11.11.2022.	185.845,00	61,87	3003,80	
29	SPLIT	10117/4	11.11.2022.	198.735,12	50,15	3962,81	
30	SPLIT	10117/4	11.11.2022.	643.978,50	109,21	5896,70	
31	SPLIT	10117/4	10.11.2022.	264.120,00	54,64	4833,82	

Rekapitulacija podataka nakon grubog čišćenja :

RB	ko	k.č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (m2)	Površina u prometu (m2)	Jedinična cijena (Eur/m2)
1	SPLIT	10104/2	03.01.2023.	303.074,00	66,83	4535,00
2	SPLIT	10109/1	23.12.2022.	370.000,00	108,77	3401,67
3	SPLIT	10109/1	10.08.2022.	200.000,00	52,44	3813,88
4	SPLIT	10104/3	23.05.2022.	308.000,00	71,28	4320,99
5	SPLIT	10107/4	22.11.2021.	270.000,00	96,48	2798,51
9	SPLIT	10117/4	02.12.2022.	361191	78,53	4599,40
10	SPLIT	10117/4	23.11.2022.	370.000,00	95,09	3891,05
11	SPLIT	10117/4	23.11.2022.	230.183,00	58,69	3922,01
12	SPLIT	10117/4	23.11.2022.	251.000,00	62,65	4006,38
13	SPLIT	10117/4	17.11.2022.	312.887,00	78,95	3963,10
14	SPLIT	10117/4	17.11.2022.	154.242,00	43,14	3575,38
15	SPLIT	10117/4	16.11.2022.	160.987,00	50,5	3187,86
16	SPLIT	10117/4	16.11.2022.	198.959,00	55,07	3612,84
17	SPLIT	10117/4	16.11.2022.	206.250,00	50,08	4118,41
18	SPLIT	10117/4	15.11.2022.	170.000,00	49,89	3407,50
19	SPLIT	10117/4	15.11.2022.	550.000,00	167,9	3275,76
20	SPLIT	10117/4	15.11.2022.	247.044,00	65,18	3790,18
21	SPLIT	10117/4	15.11.2022.	221.991,80	56,14	3954,25
22	SPLIT	10117/4	15.11.2022.	240.000,00	68,28	3514,94
23	SPLIT	10117/4	14.11.2022.	224.377,00	66,53	3372,57
24	SPLIT	10117/4	14.11.2022.	236.005,00	59,33	3977,84
25	SPLIT	10117/4	14.11.2022.	394.200,00	102,91	3830,53
26	SPLIT	10117/4	14.11.2022.	250.000,00	62,18	4020,59
27	SPLIT	10117/4	11.11.2022.	244.206,00	62,41	3912,93
28	SPLIT	10117/4	11.11.2022.	185.845,00	61,87	3003,80
29	SPLIT	10117/4	11.11.2022.	198.735,12	50,15	3962,81
30	SPLIT	10117/4	11.11.2022.	643.978,50	109,21	5896,70
31	SPLIT	10117/4	10.11.2022.	264.120,00	54,64	4833,82

8. Odabir metode procjenjivanja

8.1. Opis metoda procjenjivanja

8.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

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

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

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

8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

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

8.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene

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

Zaključak:

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

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

9.1. Međuvremensko izjednačavanje

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

* izvor: www.dsz.hr

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,67
	Q2	109,26	99,51	111,47	114,51	109,33	99,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,7	110,11	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	130,71	109,52	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	139,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,58	154,80	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	149,97	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	139,85
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	145,19

ULAZNI PODACI IZ IZKC					MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE		
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Cijena Eur/m2	Datum sklapanja ugovora	članak 6. i 7. Pravilnika		
					Indeks na dan sklapanja ugovora	Indeks na dan vrednovanja	Međuvremenski izjednačena cijena Eur/m2
1	SPLIT	10104/2	4535,00	03.01.2023.	160,87	160,87	4535,00
2	SPLIT	10109/1	3401,67	23.12.2022.	160,87	160,87	3401,67
3	SPLIT	10109/1	3813,88	10.08.2022.	160,87	160,87	3813,88
4	SPLIT	10104/3	4320,99	23.05.2022.	160,87	160,87	4320,99
5	SPLIT	10107/4	2798,51	22.11.2021.	142,51	160,87	3159,05
9	SPLIT	10117/4	4599,40	02.12.2022.	160,87	160,87	4599,40
10	SPLIT	10117/4	3891,05	23.11.2022.	160,87	160,87	3891,05
11	SPLIT	10117/4	3922,01	23.11.2022.	160,87	160,87	3922,01
12	SPLIT	10117/4	4006,38	23.11.2022.	160,87	160,87	4006,38
13	SPLIT	10117/4	3963,10	17.11.2022.	160,87	160,87	3963,10
14	SPLIT	10117/4	3575,38	17.11.2022.	160,87	160,87	3575,38
15	SPLIT	10117/4	3187,86	16.11.2022.	160,87	160,87	3187,86
16	SPLIT	10117/4	3612,84	16.11.2022.	160,87	160,87	3612,84
17	SPLIT	10117/4	4118,41	16.11.2022.	160,87	160,87	4118,41
18	SPLIT	10117/4	3407,50	15.11.2022.	160,87	160,87	3407,50
19	SPLIT	10117/4	3275,76	15.11.2022.	160,87	160,87	3275,76
20	SPLIT	10117/4	3790,18	15.11.2022.	160,87	160,87	3790,18
21	SPLIT	10117/4	3954,25	15.11.2022.	160,87	160,87	3954,25
22	SPLIT	10117/4	3514,94	15.11.2022.	160,87	160,87	3514,94
23	SPLIT	10117/4	3372,57	14.11.2022.	160,87	160,87	3372,57
24	SPLIT	10117/4	3977,84	14.11.2022.	160,87	160,87	3977,84
25	SPLIT	10117/4	3830,53	14.11.2022.	160,87	160,87	3830,53
26	SPLIT	10117/4	4020,59	14.11.2022.	160,87	160,87	4020,59
27	SPLIT	10117/4	3912,93	11.11.2022.	160,87	160,87	3912,93
28	SPLIT	10117/4	3003,80	11.11.2022.	160,87	160,87	3003,80
29	SPLIT	10117/4	3962,81	11.11.2022.	160,87	160,87	3962,81
30	SPLIT	10117/4	5896,70	11.11.2022.	160,87	160,87	5896,70
31	SPLIT	10117/4	4833,82	10.11.2022.	160,87	160,87	4833,82

9.2. Statistička obrada i analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

Provodi se sukladno članku 4. stavak 1. i 2. Pravilnika.

ULAZNI PODATCI				STATISTIČKA OBRADA I ANALIZA				
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (Eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka u postotku	Standardno odstupanje-sigma	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma
1	SPLIT	10104/2	4535,00	-647,10	17%	zadovoljava	418735,09	zadovoljava
2	SPLIT	10109/1	3401,67	486,23	13%	zadovoljava	236418,21	zadovoljava
3	SPLIT	10109/1	3813,88	74,02	2%	zadovoljava	5478,85	zadovoljava
4	SPLIT	10104/3	4320,99	-433,09	11%	zadovoljava	187563,34	zadovoljava
5	SPLIT	10107/4	3159,05	728,85	19%	zadovoljava	531228,24	zadovoljava
9	SPLIT	10117/4	4599,40	-711,50	18%	zadovoljava	506231,80	zadovoljava
10	SPLIT	10117/4	3891,05	-3,15	0%	zadovoljava	9,91	zadovoljava
11	SPLIT	10117/4	3922,01	-34,11	1%	zadovoljava	1163,64	zadovoljava
12	SPLIT	10117/4	4006,38	-118,48	3%	zadovoljava	14038,19	zadovoljava
13	SPLIT	10117/4	3963,10	-75,20	2%	zadovoljava	5655,25	zadovoljava
14	SPLIT	10117/4	3575,38	312,52	8%	zadovoljava	97668,34	zadovoljava
15	SPLIT	10117/4	3187,86	700,04	18%	zadovoljava	490056,60	zadovoljava
16	SPLIT	10117/4	3612,84	275,06	7%	zadovoljava	75659,99	zadovoljava
17	SPLIT	10117/4	4118,41	-230,51	6%	zadovoljava	53134,27	zadovoljava
18	SPLIT	10117/4	3407,50	480,41	12%	zadovoljava	230789,28	zadovoljava
19	SPLIT	10117/4	3275,76	612,14	16%	zadovoljava	374718,36	zadovoljava
20	SPLIT	10117/4	3790,18	97,72	3%	zadovoljava	9549,35	zadovoljava
21	SPLIT	10117/4	3954,25	-66,35	2%	zadovoljava	4402,57	zadovoljava
22	SPLIT	10117/4	3514,94	372,96	10%	zadovoljava	139101,64	zadovoljava
23	SPLIT	10117/4	3372,57	515,33	13%	zadovoljava	265568,15	zadovoljava
24	SPLIT	10117/4	3977,84	-89,93	2%	zadovoljava	8088,13	zadovoljava
25	SPLIT	10117/4	3830,53	57,37	1%	zadovoljava	3291,35	zadovoljava
26	SPLIT	10117/4	4020,59	-132,68	3%	zadovoljava	17604,93	zadovoljava
27	SPLIT	10117/4	3912,93	-25,03	1%	zadovoljava	626,44	zadovoljava
28	SPLIT	10117/4	3003,80	884,10	23%	zadovoljava	781639,05	zadovoljava
29	SPLIT	10117/4	3962,81	-74,91	2%	zadovoljava	5611,83	zadovoljava
30	SPLIT	10117/4	5896,70	-2008,80	52%	nezadovoljava	4035266,21	zadovoljava
31	SPLIT	10117/4	4833,82	-945,92	24%	zadovoljava	894763,81	zadovoljava
			3887,90				1.158,45	

ULAZNI PODATCI				STATISTIČKA OBRADA I ANALIZA				
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (Eur/m2)	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka u postotku	Standardno odstupanje-sigma	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma
1	SPLIT	10104/2	4535,00	-647,10	17%	zadovoljava	418735,09	zadovoljava
2	SPLIT	10109/1	3401,67	486,23	13%	zadovoljava	236418,21	zadovoljava
3	SPLIT	10109/1	3813,88	74,02	2%	zadovoljava	5478,85	zadovoljava
4	SPLIT	10104/3	4320,99	-433,09	11%	zadovoljava	187563,34	zadovoljava
5	SPLIT	10107/4	3159,05	728,85	19%	zadovoljava	531228,24	zadovoljava
9	SPLIT	10117/4	4599,40	-711,50	18%	zadovoljava	506231,80	zadovoljava
10	SPLIT	10117/4	3891,05	-3,15	0%	zadovoljava	9,91	zadovoljava
11	SPLIT	10117/4	3922,01	-34,11	1%	zadovoljava	1163,64	zadovoljava
12	SPLIT	10117/4	4006,38	-118,48	3%	zadovoljava	14038,19	zadovoljava
13	SPLIT	10117/4	3963,10	-75,20	2%	zadovoljava	5655,25	zadovoljava
14	SPLIT	10117/4	3575,38	312,52	8%	zadovoljava	97668,34	zadovoljava
15	SPLIT	10117/4	3187,86	700,04	18%	zadovoljava	490056,60	zadovoljava
16	SPLIT	10117/4	3612,84	275,06	7%	zadovoljava	75659,99	zadovoljava
17	SPLIT	10117/4	4118,41	-230,51	6%	zadovoljava	53134,27	zadovoljava
18	SPLIT	10117/4	3407,50	480,41	12%	zadovoljava	230789,28	zadovoljava
19	SPLIT	10117/4	3275,76	612,14	16%	zadovoljava	374718,36	zadovoljava
20	SPLIT	10117/4	3790,18	97,72	3%	zadovoljava	9549,35	zadovoljava
21	SPLIT	10117/4	3954,25	-66,35	2%	zadovoljava	4402,57	zadovoljava
22	SPLIT	10117/4	3514,94	372,96	10%	zadovoljava	139101,64	zadovoljava
23	SPLIT	10117/4	3372,57	515,33	13%	zadovoljava	265568,15	zadovoljava
24	SPLIT	10117/4	3977,84	-89,93	2%	zadovoljava	8088,13	zadovoljava
25	SPLIT	10117/4	3830,53	57,37	1%	zadovoljava	3291,35	zadovoljava
26	SPLIT	10117/4	4020,59	-132,68	3%	zadovoljava	17604,93	zadovoljava
27	SPLIT	10117/4	3912,93	-25,03	1%	zadovoljava	626,44	zadovoljava
28	SPLIT	10117/4	3003,80	884,10	23%	zadovoljava	781639,05	zadovoljava
29	SPLIT	10117/4	3962,81	-74,91	2%	zadovoljava	5611,83	zadovoljava
31	SPLIT	10117/4	4833,82	-945,92	24%	zadovoljava	894763,81	zadovoljava
			3813,50				891,01	

Dakle , prosječna jedinična cijena procijenjuje se u iznosu od :

3.813,50 Eur/m2 KVP

9.3. Odstupanje u kakvoći - povoljnost stambenog prostora u višestambenoj zgradi

Provodi se temeljem Priloga 5 Pravilnika.

NEKRETNINA

Prosječna cijena

Korisna vrijednost površine predmetne nekretnine (KVP)

VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE

SPREMA E-35

3.813,50 €/m²

2,42 m²

9.209,60 €

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - Kp - provodi se samo za stanove

ODBICI

Utjecaj buke

Neznatan: 0 %

0,00%

Utjecaj zagađenja zraka

Nizak: ≤10 %

0,00%

Održavanje zgrade

Održavano

0,00%

Održavanje stana

održavano

0,00%

UKUPNO ODBICI

0,00

DODACI

Izvršna lokacija: od +10 do 20%

0,00%

Prosječno održavanje: ≤5 %

0,00%

Razlika u površinama (poredbene nekretnine)

0,00%

UKUPNO DODACI

0,00 €

Tržišna vrijednost sprema oznake E-35

9.209,60 €

10. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

na adresi: Split, Put Žnjana 3H

z.k.uložak: 17900/A

z.k.č.: 98/1

k.o.: Split

Mišljenja sam da se tržišna vrijednost predmetne spremne oznake E-35 može se procijeniti u slijedećem iznosu :

9.210,00 Eur

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

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)



Split, 14.travnja 2023. godine

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema općim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Potvrđujem da ja kao procjenitelj osobno nemam nikakve pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Slaven Runje dipl.ing.građ.,REV



Split, 14.travnja 2023. godine

12. Prilozi

FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 13.04.2023. 21:59

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 17900/A

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe: Z-23102/2022 (E-35)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 35 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	98/1	DVOR, POSLOVNO STAMBENA ZGRADA			2203	
		DVOR			1129	
		POSLOVNO STAMBENA ZGRADA			1074	
		UKUPNO:			2203	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
35.	Suvlasnički dio: 5/5087 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35) dijela, povezanih sa spremom, ukupne površine 4,83 m2, u podrumu. JUKIĆ COMMERCE D.O.O., HERCEGOVAČKA 46, PODSTRANA	PODULOŽAK BR. 5435

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Pred. 2. ožujka 2005. Z-2880/05 Zabilježuje se da kod upisa stambeno poslovne zgrade sagrađene na čest. zem. 98/1 nije priložena uporabna dozvola, a za IV. kat zgrade nije priložena lokacijska, građevinska i uporabna dozvola.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.04.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 254532/2023



Kontrolni broj: 165020125b65fd6

Elektronički izvadak posjedovnice na ovom elektroničkom zapisu može biti i u veći formati podataka. Isto možete učiniti na internet adresi: <http://tas.hr> (posjedovnica i teretovnica). Jednolični dokument upisan u katastarski broj. U slučaju sustava za izdavanje izvoda iz ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument elektronički prikazan u veći format i digitalnom obliku. Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje istovjetnost dokumenta - stampe podataka u trenutku izdavanja izvoda.