

PROCJEMBENI ELABORAT

1-10/2020



NEKRETNINA: k.č. 2412/13, K.O. GROHOTE
LOKACIJA: Eugena Buktenice 12, Nečujam, o. Šolta
NARUČITELJ: GENERO USLUGE d.o.o. u stečaju
10000 ZAGREB
Slavenskog 5
IZRADILA: Maja Banić, dipl.ing.građ.
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo
i procjene nekretnina

Split, 14.listopada 2020. god.



SADRŽAJ:

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE | 4 |
| ZADATAK | 5 |
| MAKROLOKACIJA – Šolta, Nečujam | 6 |
| MIKROLOKACIJA | 7 |
| IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE | 8 |
| REZULTATI OČEVIDA | 12 |
| FOTODOKUMENTACIJA..... | 13 |
| PODACI O NEKRETNINI | 14 |
| OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA | 15 |
| POREDBENE NEKRETNINE | 18 |
| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) | 24 |
| INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE | 25 |
| STATISTIČKA OBRADA..... | 27 |
| ZAKLJUČAK | 28 |



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-931/2016
Split, 21. prosinca 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Maje Banić, iz Splita, Rendićeva 16, za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), 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

Maja Banić, dipl.ing.građ., iz Splita, Rendićeva 16, OIB: 39840335365, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, 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.

PREDSJEDNIK SUDA
Marijan Miletić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a putem ovog suda.

- DNA: 1. vještakinji
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda

Za točnost otpredka-ovlaštena službenica

Katija Giljanović



POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

Elaborat je izrađen sukladno propisima i normama koji reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina:

- **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19))

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13, 65/17, 14/19)

- **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 98/18)

- **Propisi o vlasništvu:**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08,38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17)(NN 93/17)

- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17,34/18,36/19, 98/19, 31/20)

- Zakon o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka (NN 42/18)

ZADATAK

Temeljem zahtjeva naručitelja izvršen je očevid predmetne nekretnine.

Svrha ovog vještačenja je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u naravi apartmana, te izrada pisanog elaborata.

| | |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Predmet procjene: | apartman br.5 |
| Anagrafska oznaka: | Eugena Buktenice 12, Nečujam, o. Šolta |
| Očevid je izvršen dana | 14.10.2020. |
| Na očevidu su prisutni: | Zoran Bičanić, predstavnik vlasnika Maja Banić, sudska vještakinja |
| Dan vrednovanja: | 14.10.2020. |
| Dan kakvoće: | 14.10.2020. |
| Opis nekretnine: | Nekretnina je apartman u prizemlju objekta koji se sastoji od kuhinje s boravkom, kupaone i hodnika površine 25,81 m ² , te pripatka terase površine 2,13m ² i kućnog vrta površine 4,48 m ² , sveukupno 32,42 m ² . |

Osnovica za vrednovanje: Tržišna 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

Obavljen je pregled samog stana. Za dijelove koji nisu vizualno dostupni (instalacije i izolacije) stečeni dojam o objektu se prenosi i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.

NAPOMENA:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

MAKROLOKACIJA – Šolta, Nečujam

Šolta je otok u srednjoj Dalmaciji (Južna Hrvatska), nedaleko od Splita, zapadno od Brača, površine 51,9 km², koji administrativno pripada Splitsko-dalmatinskoj županiji.

Uz otok Šoltu, kod mjesta Maslinica, nalazi se još sedam otočića. Glavno mjesto na otoku su Grohote. Za istaknuti je bogatstvo flore i posebno faune (preko 100 vrsta ptica, divlje svinje, zečevi, itd.). Otok je naseljen od prapovijesti, a prvi put ga spominje Pseudoskilaks u 4. st. pr. Kr. pod imenom Olyntha. Kasnije nosi ime Osolenta. Dolaskom Hrvata se ime kroatizira u oblik Sulet. Otok nosi to ime do novog vijeka, kad pod utjecajem mletačke vlasti dolazi do romanizacije hrvatskog imena u oblik Šolta.

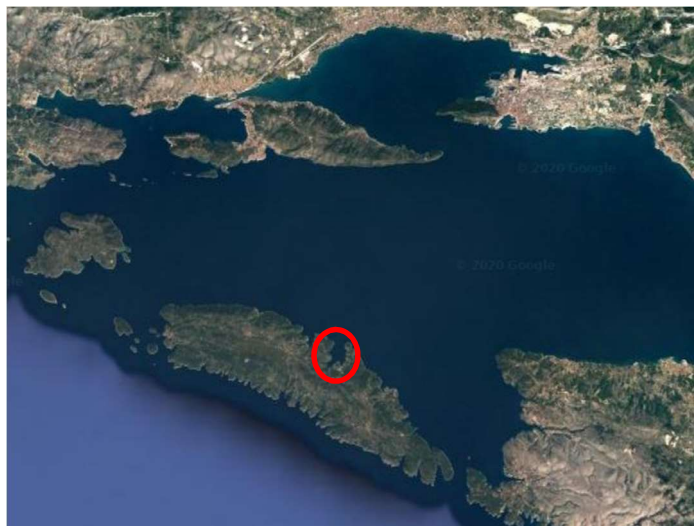
Šolta pripada skupini srednjodalmatinskih otoka. Smještena je između Brača na istoku, Hvara na jugoistoku i kopna na sjeveroistoku. Otok je odijeljen od kopna Splitskim kanalom, od Brača Splitskim vratima, a od Drvenika Velog Šoltanskim kanalom.

Naselja u unutrašnjosti su Grohote, Gornje Selo, Srednje Selo, Donje Selo, a naselja uz more su Stomorska, Nečujam, Rogač i Maslinica.

Nečujam je naselje na otoku Šolti nastalo izgradnjom vikendica i hotela.

U 4. stoljeću car Dioklecijan koji je živio nedaleko u svojoj palači (današnjoj jezgri Splita) rabio je najmanju uvalu u Nečujmu kao svoj ribnjak. Zato je toj uvalici i danas ime Piškera, a ruševine su još uvijek tu, na dnu mora. U Piškera je Dioklecijan imao i terme gdje je dolazio na kupanje. Još od tog vremena Nečujam je ostao samo mjesto za odmor, ne za rad. za Rimljane vjerojatno je u Nečujmu bila tvornica opeka, zatim terme i ribnjak.

Njegova tišina i zelena ljepota bili su inspiracija velikim hrvatskim pjesnicima - Marku Maruliću i Petru Hektoroviću koji su svoja najbolja djela napisali u Nečujmu.[1] Kuća u kojoj su živjeli još uvijek stoji, blizu diskoteke. Najveća imena hrvatskog slikarstva i kiparstva sudjeluju svakog rujna u Umjetničkoj koloniji u Nečujmu i ovjekovječuju poglede plavetnila i zelenila Nečujma.

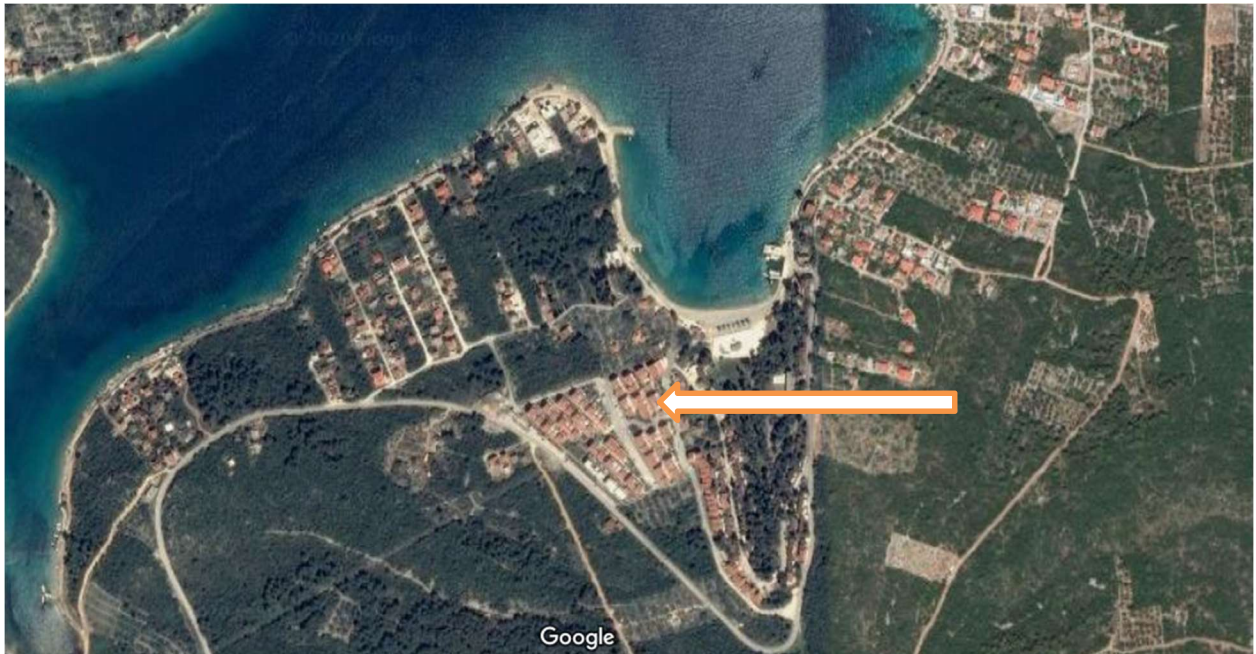


MIKROLOKACIJA

Nečujam je po mnogima najljepša uvala otoka Šolte. Zapravo je to niz uvala. Ukupno su duge 1,8 km i široke do 1,2 km. Nečujam se nalazi na sjevernoj strani otoka, a od Splita ga dijeli nepunih 9 milja prekrasno plavog Jadrana.

Izgradnjom modernih vikend kuća i turističkog naselja Nečujam postaje moderno turističko mjesto. No jedna stvar kroz stoljeća ostaje nepromijenjena, a to je naziv samog mjesta. Latinski naziv Vallis surda ili gluha uvala dolazi iz same veličine nečujamske uvale, koja je u stanju svaki zvuk sakriti i pretvoriti ga tek u sitni šapat.

Predmet ove procjene je apartman u apartmanskom naselju Nečujam



IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 09.10.2020. 00:19

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329762, GROHOTE

Broj ZK uložka: 1711

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5657/2019

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-11489/2019 (E-6), Z-13044/2019 (E-6), Z-22820/2020 (E-6), Z-22978/2020 (E-6)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|----------------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m ² | |
| 1. | ZEM 2625/930 | ZGRADA, DVOR | | | 313 | |
| | | ZGRADA | | | 250 | |
| | | DVOR | | | 63 | |
| | | UKUPNO: | | | 313 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| | Zaprimljeno 11.11.2011. broj Z-11933/11 | |
| 1.1 | Zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na čest. zem. 2625/930 priloženo Uvjerenje za uporabu građevine Republike Hrvatske, Splitsko-dalmatinske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, klasa: 361-05/10-02/0010 od 27. travnja 2010. godine, koje se nalazi u zbirci isprava pod poslovnim brojem Z-4683/10. | ZABILJEŽBA |

B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6. | Suvlasnički dio: 33/617 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom apartmana br. 5, u prizemlju, sredina objekta B 1.3., ukupne površine 25,81 m ² , koji se sastoji od kuhinje s boravkom, kupaoine i hodnika, te pripadka terase površine 2,13 m ² i kućnog vrta površine 4,48 m ² , što čini sveukupnu površinu od 32,42 m ² . GENERO USLUGE D.O.O., OIB: 20488433963, ZAGREB, SLAVONSKOG 5 | |
| 6.1 | Zaprimljeno 15.10.2018.g. pod brojem Z-37673/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSLOVNI BROJ 48.ST-252/17 OD DANA 23. KOLOVOZA 2018. GODINE I DOPUNSKO RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSLOVNI BROJ 48.ST-252/17 OD DANA 9. LISTOPADA 2018. GODINE, nad stečajnim dužnikom GENERO USLUGE d.o.o., OIB: 20488433963, a glede apartmana br. 5 u prizemlju, sredina objekta b 1.3. | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak
Katastarska općina: 329762, GROHOTE Broj ZK uložka: 1711
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|
| 1. Na suvlasnički dio: 6 (33/617) | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 29.03.2013. broj Z-3604/13 Na teret 33/617 dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom apartmana br. 5, u prizemlju, sredina objekta B 1.3., ukupne površine 25,81 m ² , koji se sastoji od kuhinje s boravkom, kupaoine i hodnika, te pripadka terase površine 2,13 m ² i kućnog vrta površine 4,48 m ² , što čini sveukupnu površinu od 32,42 m ² , a na temelju Ugovora o zajmu od 23. studenog 2012. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od devestopedesetjednitisučetristo- osamdesetkunaišezdesetdvijelipe, u korist: GRGIĆ ILIJA, OIB: 46807508832, SESVETE, KAŠINSKA 7A | 951.480,62 KN | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.10.2020.

Podaci iz katastra:



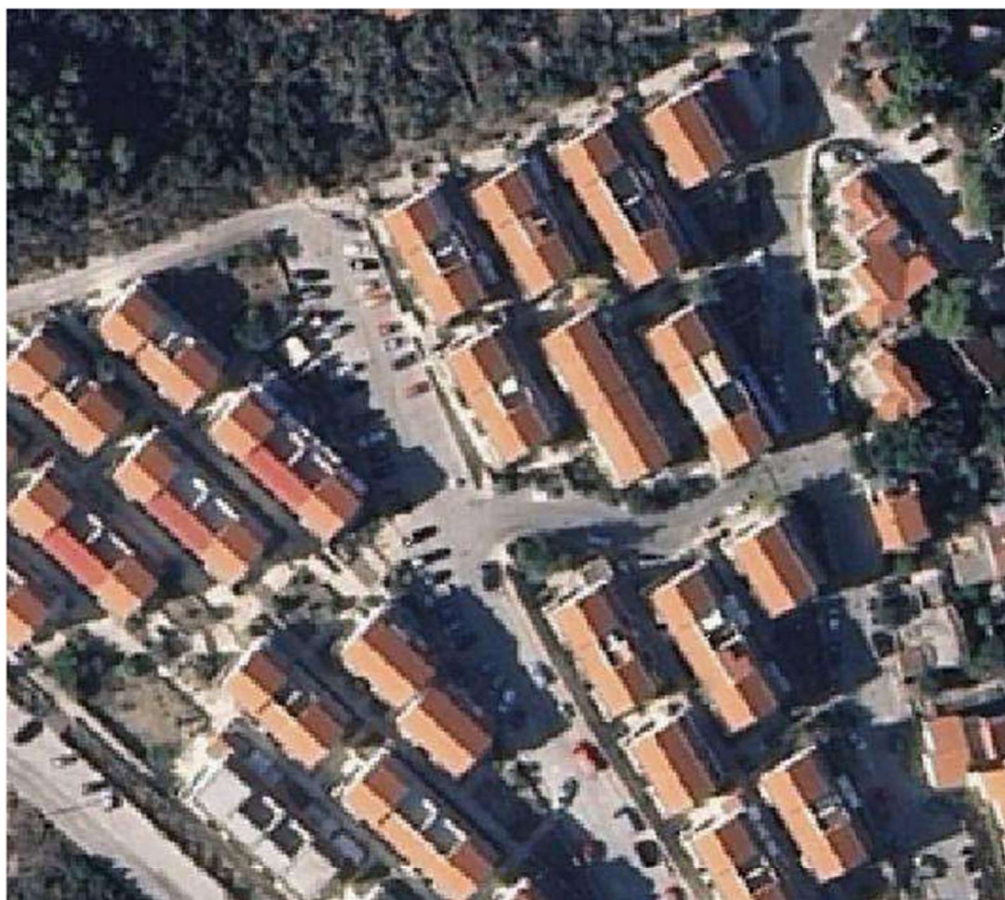
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA VERZIJA

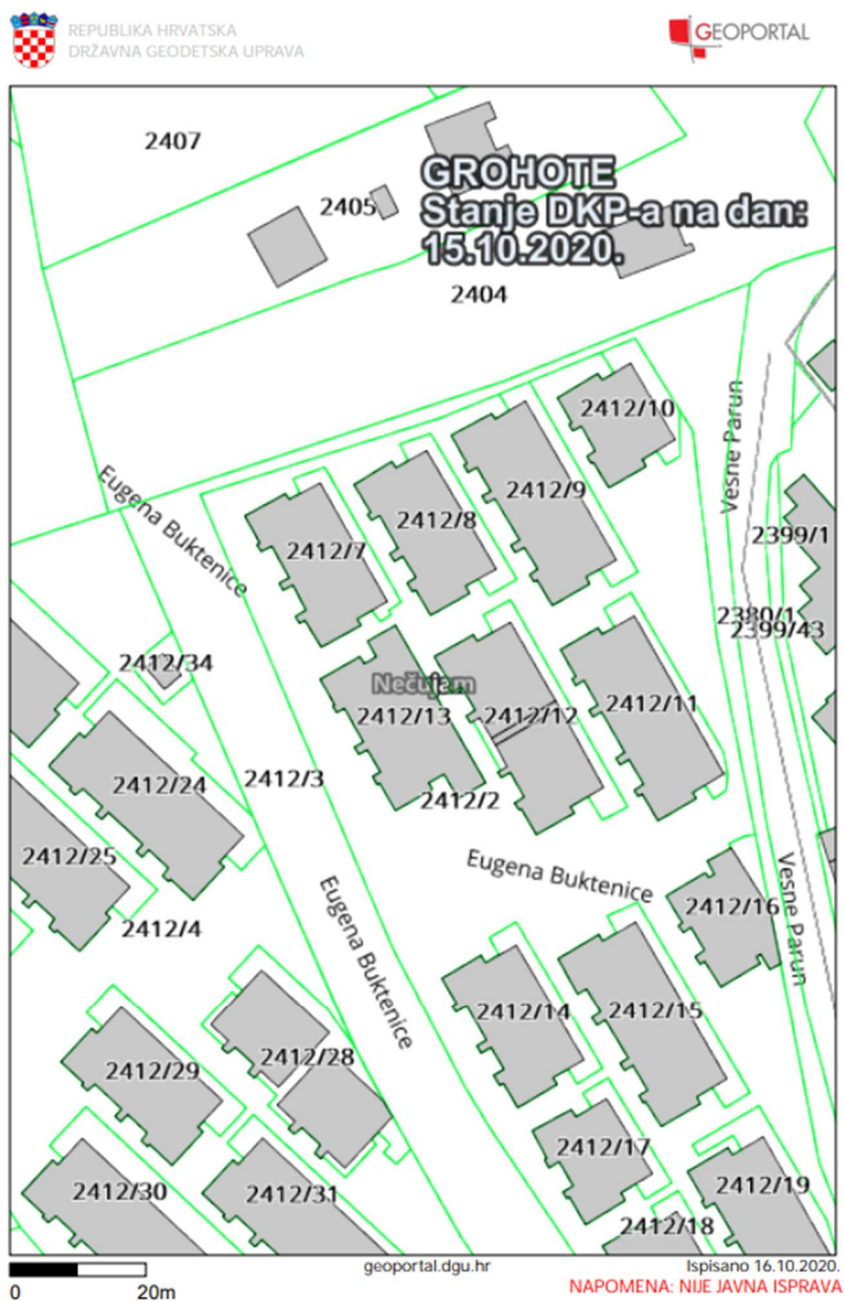
K.o. GROHOTE, 329762
k.č. br.: 2412/13

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 16.10.2020



REZULTATI OČEVIDA

Predmet ove procjene je apartman br. 5 na adresi Eugena Buktenice 12, Nečujam, otok Šolta, k.č. 2412/13, K.O. GROHOTE. Apartman je smješten u prizemlju objekta (višestambene zgrade). Zgrada je dio apartmanskog naselja Nečujam koji se sastoji od nekoliko desetaka manji zgrada sa cca 600 apartmana. Pješачki pristup objektu je moguć sa istočne i zapadne strane objekta, parkiranje je moguće na obližnjem javnom parkiralištu.

Nekretnina je apartman u prizemlju objekta koji se sastoji od kuhinje s boravkom, kupaoine i hodnika površine 25,81 m², te pripatka terase površine 2,13m² i kućnog vrta površine 4,48 m², sveukupno 32,42 m².

Prometnice

Prilazna ulica je namijenjena obavljanju pješачkog i motornog prometa.

Parkiranje

Parkiranje je omogućeno na komercijalnom parkingu na otoku.

Komunalna infrastruktura

Na parceli postoje svi priključci komunalne infrastrukture.

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

FOTODOKUMENTACIJA





PODACI O NEKRETNINI

Osnovne napomene o građevini

Sva saznanja o građevini su u okvirima obilaska terena.

Opis nekretnine je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine.

Za sve dijelove objekta koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

Osnovna obilježja građevine

| | |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vrsta | apartman u prizemlju objekta |
| Energetski certifikat | nije predložen, procjena pretpostavlja srednji energetski parametar uvjetovan vremenom gradnje |
| Vanjski izgled | uredan |

Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Godina izgradnje: | cca 2000. god |
| Nosiva konstrukcija: | armirano betonska |
| Međukatna konstrukcija: | armirano betonska |

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Krov: | kosi |
| Pročelje: | ožbukano |
| Obrada podova: | keramika |
| Obrada unutrašnjih zidova: | boja, keramika, |
| Stolarija vanjska: | drvena |
| Stolarija unutarnja: | drvena, furnirana |
| Grijanje: | Lokalno |
| Održavanje: | dobro |

STANJE:

Vrlo dobro, odgovara etalonskom stanju odbitaka glede proteka vremena korištenja

Opremljenost i ocjena stanja

| | |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Vodovodne instalacije | centralna opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu pitke vode |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|

| | |
|------------------|-------|
| Sanitarna oprema | dobra |
|------------------|-------|

| | |
|--------------|----------------------------------------|
| Kanalizacija | odvod u komunalnu kanalizacijsku mrežu |
|--------------|----------------------------------------|

| | |
|------------------------|------------------------|
| Električne instalacije | prosječna opremljenost |
|------------------------|------------------------|

| | |
|----------------------|---------------------------|
| Opskrba toplom vodom | preko električnog bojlera |
|----------------------|---------------------------|

STANJE:

Vrlo dobro, odgovara etalonskom stanju odbitaka glede proteka vremena korištenja

Prometnice

Prilazna ulica je namijenjena obavljanju pješačkog prometa i prometa motornih vozila.

Parkiranje

Parkiranje je moguće na obližnjem javnom parkingu.

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Zadnji izvještaj o stanju ekonomije upućuju na trenutni blagi pad tržišta nekretnina, ali se očekuje i daljnji pad i destabilizacija tržišta uzrokovana krizom na globalnom nivou kao posljedica pandemije.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda procjene nekretnina se bazira na pretpostavci da je cijena objekta koji se procjenjuje jednaka cijeni izgradnje objekata jednakih karakteristika i kvalitete aktualne u vrijeme određivanja. Vrijednost nekretnine dobije se tako da se procijenjenoj vrijednosti zemljišta pribroje troškovi izgradnje umanjeni zbog starosti ili pogoršanja stanja iz bilo kojeg razloga.

Ova metoda nije primjerena za procjenu predmetne nekretnine.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Ova metoda nije primjerena za procjenu predmetne nekretnine.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je u prvome 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se na osnovu podataka o cijenama koje postižu nekretnine sličnih svojstava na istoj ili sličnim lokacijama u uobičajenom pravnom prometu. Zato što se usporedne nekretnine u pravilu razlikuju od promatrane, potrebno je izvršiti prilagodbu usporedbom njihovih svojstava, da bi se mogla utvrditi cijena koju bi imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao promatrana (interkvalitativno izjednačavanje).

Prema svemu navedenom izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izvršiti će se poredbenom metodom.

Sukladno Zakonu o zaštiti osobnih podataka, osim podataka nužnih za izradu procjene, ostali podaci iz kupoprodajnih isprava se neće prikazati.

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema

1. neuknjiženih tereta (nelegalan dio ili cijela nekretnina)

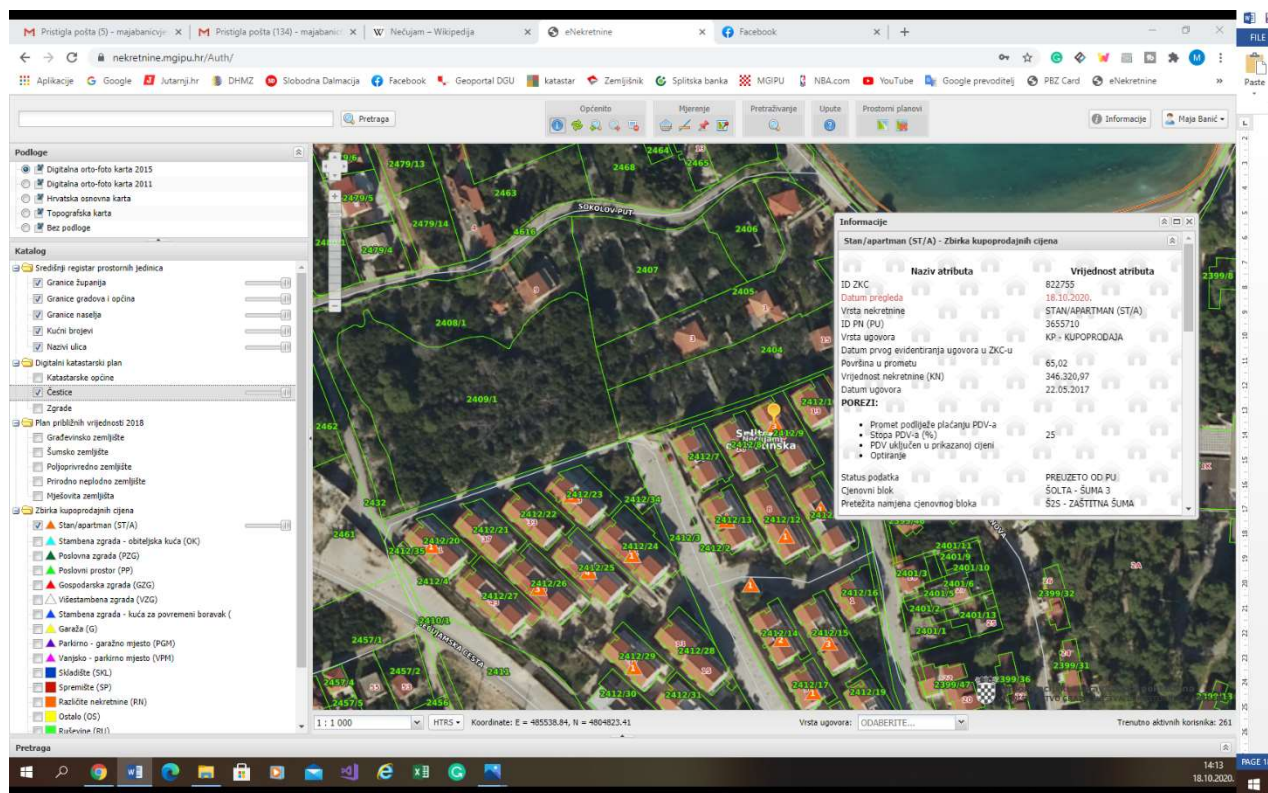
2. nedostataka i posebnih obilježja

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama

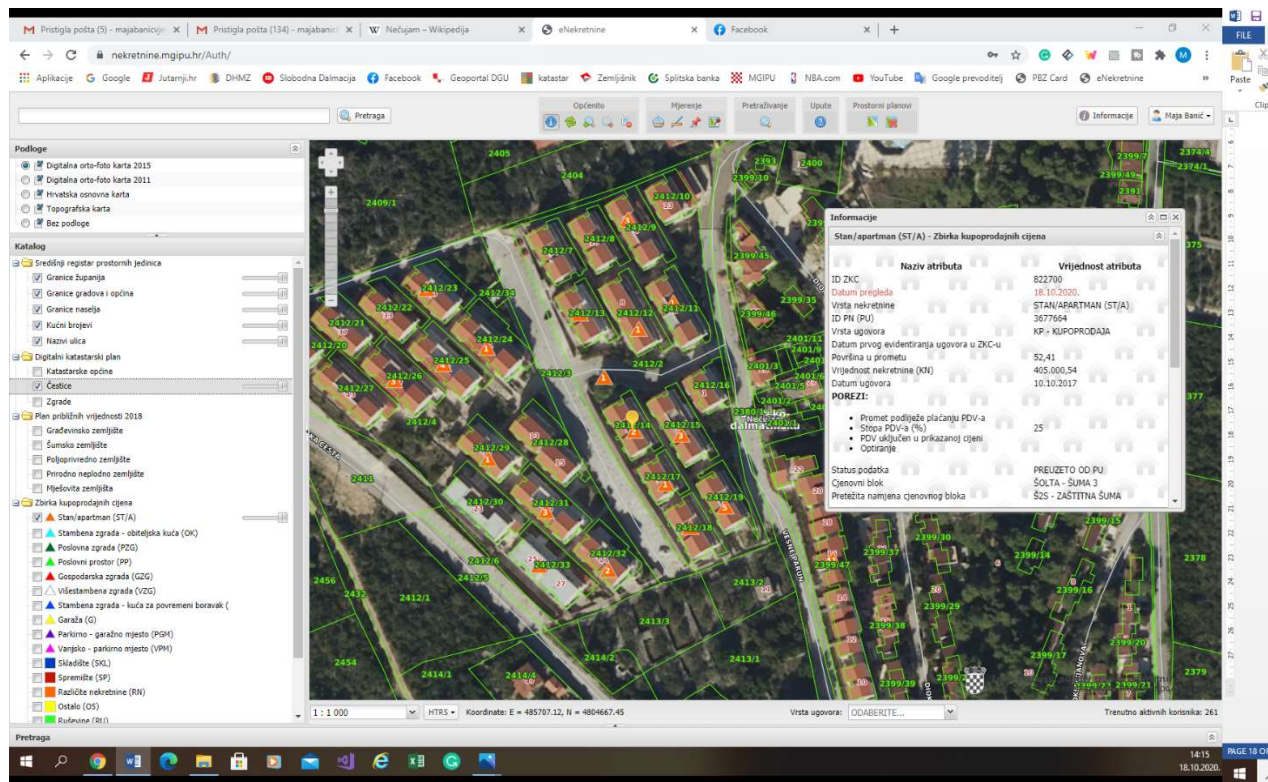
Ostale poznate prednosti - nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir preko koeficijenata za preračunavanje.

POREDBENE NEKRETNINE

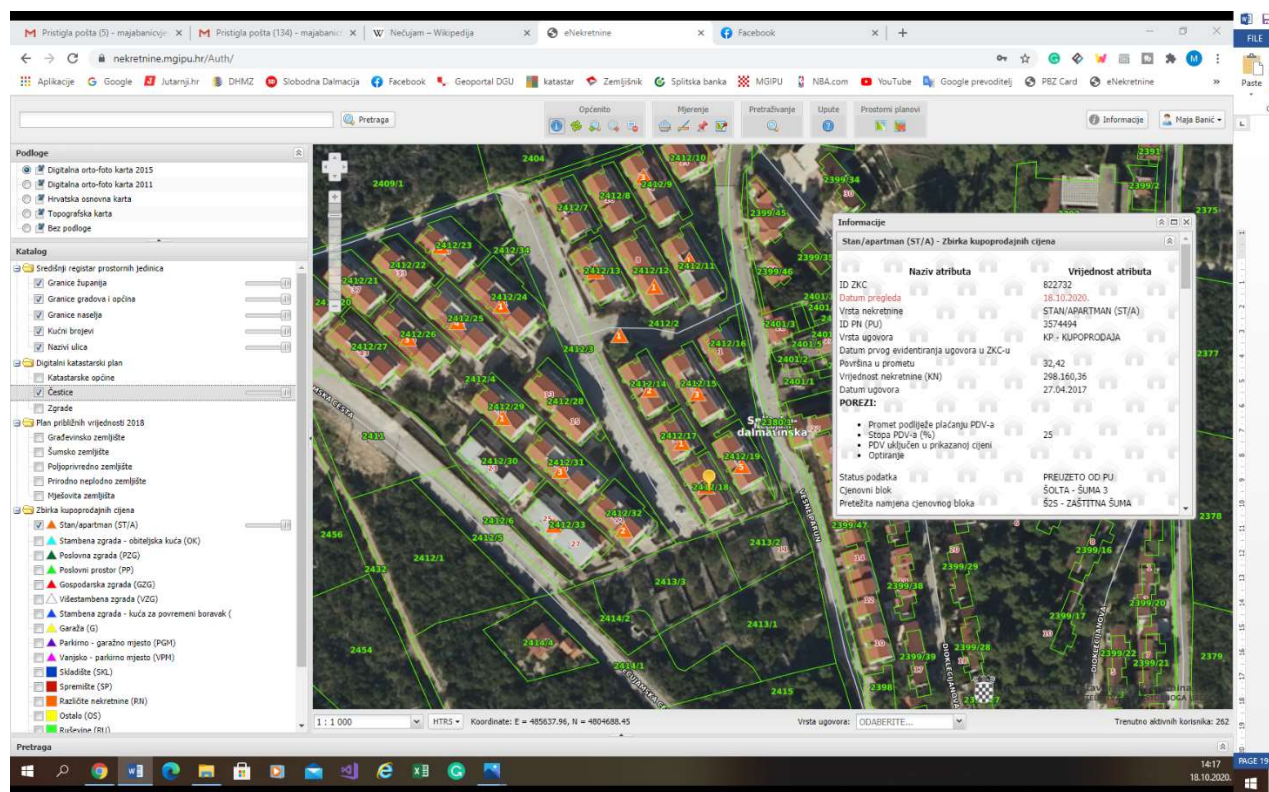
USPOREDBA 1



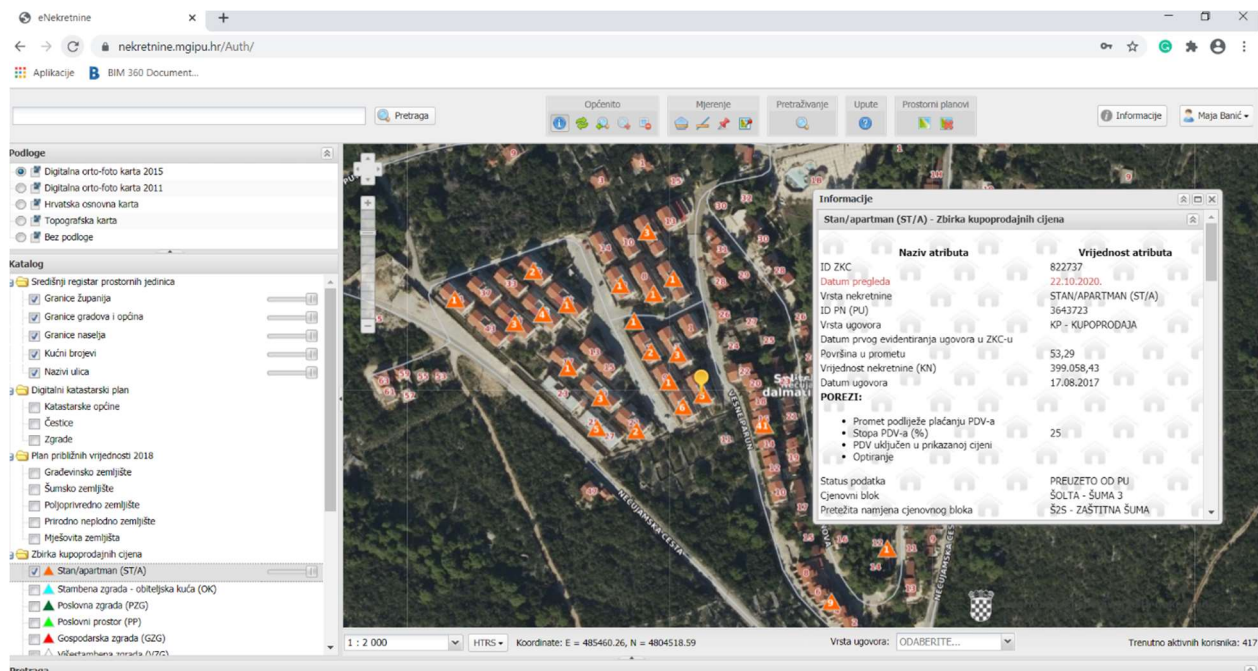
USPOREDBA 2



USPOREDBA 3



USPOREDBA 4



USPOREDBA 5

The screenshot shows the eNekretnine web application interface. On the left, there is a sidebar with 'Podloge' (Digitalna orto-foto karta 2015, Digitalna orto-foto karta 2011, Hrvatska osnovna karta, Topografska karta, Bez podloge) and a 'Katalog' section with various filters. The main area displays a map of a residential area with orange markers. On the right, an 'Informacije' panel shows details for a specific property:

| Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena | |
|----------------------------------------------------|----------------------|
| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | 822702 |
| Datum pregleda | 22.10.2020. |
| Vrsta nekretnine | STAN/APARTMAN (ST/A) |
| ID PN (PU) | 3665572 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | \$2.92 |
| Površina u prometu | 337.500,45 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 10.10.2017 |
| Datum ugovora | |
| POREZI: | |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | |
| • Otpiranje | |
| Status podatka | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | ŠOLTA - ŠUMA 3 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | ŠZS - ZAŠTITNA ŠUMA |

USPOREDBA 6

The screenshot shows the eNekretnine web application interface. On the left, there is a sidebar with 'Podloge' (Digitalna orto-foto karta 2015, Digitalna orto-foto karta 2011, Hrvatska osnovna karta, Topografska karta, Bez podloge) and a 'Katalog' section with various filters. The main area displays a map of a residential area with orange markers. On the right, an 'Informacije' panel shows details for a specific property:

| Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena | |
|----------------------------------------------------|----------------------|
| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | 822759 |
| Datum pregleda | 22.10.2020. |
| Vrsta nekretnine | STAN/APARTMAN (ST/A) |
| ID PN (PU) | 3627310 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 55,43 |
| Površina u prometu | 438.326,45 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 16.03.2017 |
| Datum ugovora | |
| POREZI: | |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | |
| • Otpiranje | |
| Status podatka | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | ŠOLTA - ŠUMA 3 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | ŠZS - ZAŠTITNA ŠUMA |

USPOREDBA 7

The screenshot shows the eNekretnine web application interface. On the left, there is a sidebar with 'Podloge' (Layers) and 'Katalog' (Catalog) sections. The main area displays a map with several orange markers representing properties. An 'Informacije' (Information) window is open, showing details for a property with ID ZKC 822758. The window includes a table of attributes and their values, as well as a list of taxes (POREZI).

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|-------------------------------------------|----------------------|
| ID ZKC | 822758 |
| Datum pregleda | 22.10.2020. |
| Vrsta nekretnine | STAN/APARTMAN (ST/A) |
| ID PN (PU) | 3637534 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 54,78 |
| Površina u prometu | 393.329,50 |
| Vrijednost nekretnine (KV) | 22.03.2017 |
| Datum ugovora | |

POREZI:

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

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cijenovni blok: ŠOLTA - ŠUMA 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka: ŠZS - ZAŠTITNA ŠUMA

USPOREDBA 8

The screenshot shows the eNekretnine web application interface. On the left, there is a sidebar with 'Podloge' (Layers) and 'Katalog' (Catalog) sections. The main area displays a map with several orange markers representing properties. An 'Informacije' (Information) window is open, showing details for a property with ID ZKC 822722. The window includes a table of attributes and their values, as well as a list of taxes (POREZI).

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|-------------------------------------------|----------------------|
| ID ZKC | 822722 |
| Datum pregleda | 22.10.2020. |
| Vrsta nekretnine | STAN/APARTMAN (ST/A) |
| ID PN (PU) | 3666761 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 82,05 |
| Površina u prometu | 719.593,61 |
| Vrijednost nekretnine (KV) | 20.09.2017 |
| Datum ugovora | |

POREZI:

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

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cijenovni blok: ŠOLTA - ŠUMA 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka: ŠZS - ZAŠTITNA ŠUMA

USPOREDBA 9

The screenshot displays the eNekretnine web application interface. The main map shows a residential area with orange markers indicating property locations. The left sidebar contains a 'Katalog' (Catalog) with various data layers, including 'Srednji registar prostornih jedinica' and 'Plan približnih vrijednosti 2018'. The right sidebar shows detailed information for a specific property, including its ID, address, and estimated value.

| Informacije | |
|----------------------------------------------------|----------------------|
| Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena | |
| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | 822749 |
| Datum pregleda | 22.10.2020. |
| Vista nekretnine | STAN/APARTMAN (ST/A) |
| ID PN (PU) | 3637333 |
| Vista ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | |
| Površina u prometu | 98,06 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 640.296,13 |
| Datum ugovora | 08.03.2017 |
| POREZI: | |
| Promet podliježe plaćanju PDV-a | |
| Stopa PDV-a (%) | 25 |
| PDV uključen u prikazanoj cijeni | |
| Optiranje | |
| Status podatka | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | SOLTA - ŠUMA 3 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | ŠZS - ZAŠTITNA ŠUMA |


USPOREDBA 10

The screenshot displays the eNekretnine web application interface. The main map shows a residential area with orange markers indicating property locations. The left sidebar contains a 'Katalog' (Catalog) with various data layers, including 'Srednji registar prostornih jedinica' and 'Plan približnih vrijednosti 2018'. The right sidebar shows detailed information for a specific property, including its ID, address, and estimated value.

| Informacije | |
|----------------------------------------------------|----------------------|
| Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena | |
| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | 822749 |
| Datum pregleda | 22.10.2020. |
| Vista nekretnine | STAN/APARTMAN (ST/A) |
| ID PN (PU) | 3627497 |
| Vista ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | |
| Površina u prometu | 56,13 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 400.136,35 |
| Datum ugovora | 03.03.2017 |
| POREZI: | |
| Promet podliježe plaćanju PDV-a | |
| Stopa PDV-a (%) | 25 |
| PDV uključen u prikazanoj cijeni | |
| Optiranje | |
| Status podatka | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | SOLTA - ŠUMA 3 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | ŠZS - ZAŠTITNA ŠUMA |

| NEKRETNINA ZA USPOREDBU | UKUPNO m2 | KUPOPRODAJNA CIJENA kn | Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora | KUPOPRODAJNA CIJENA kn/m2 |
|----------------------------|--------------|------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|
| 1 | 65,02 | 346.320,97 | 22.05.2017. | 5.326,38 |
| 2 | 52,41 | 405.000,54 | 10.10.2017. | 7.727,54 |
| 3 | 32,42 | 298.160,36 | 27.04.2017. | 9.196,80 |
| 4 | 53,29 | 399.058,43 | 17.08.2017. | 7.488,43 |
| 5 | 52,92 | 337.500,45 | 10.10.2017. | 6.377,56 |
| 6 | 55,43 | 438.326,45 | 16.03.2017. | 7.907,75 |
| 7 | 54,78 | 393.329,50 | 22.03.2017. | 7.180,17 |
| 8 | 82,05 | 719.593,61 | 20.09.2017. | 8.770,18 |
| 9 | 98,06 | 640.296,13 | 08.03.2017. | 6.529,64 |
| 10 | 56,13 | 400.136,35 | 03.03.2017. | 7.128,74 |

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

| | | | | | | | | |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|--------|
| 1 | 13.1.3. | | | | | | | |
| 2 | INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾ | | | | | | | |
| 3 | HOUSE PRICE INDICES¹⁾ | | | | | | | |
| 4 | Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor. | | | | | | | |
| 5 | Users are kindly requested to state the source. | | | | | | | |
| 6 |  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ | | | | | |
| 7 | | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| 8 | Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| 9 | Year | Quarter | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 79 | | | | | | | | |
| 80 | 2016. | Q1 | 101,21 | 99,07 | 101,73 | 100,43 | 101,77 | 100,21 |
| 81 | | Q2 | 100,28 | 95,80 | 101,23 | 99,91 | 100,33 | 100,52 |
| 82 | | Q3 | 101,31 | 96,67 | 102,30 | 101,96 | 101,80 | 97,74 |
| 83 | | Q4 | 100,75 | 94,84 | 101,97 | 100,56 | 101,39 | 98,26 |
| 84 | | | | | | | | |
| 85 | 2017. | Q1 | 100,85 | 92,86 | 102,51 | 100,72 | 102,25 | 95,53 |
| 86 | | Q2 | 104,55 | 96,71 | 106,17 | 102,69 | 106,58 | 100,93 |
| 87 | | Q3 | 105,13 | 97,76 | 106,65 | 106,45 | 105,46 | 100,20 |
| 88 | | Q4 | 108,45 | 98,73 | 110,46 | 110,46 | 108,67 | 102,26 |
| 89 | | | | | | | | |
| 90 | 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| 91 | | Q2 | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| 92 | | Q3 | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| 93 | | Q4 | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 94 | | | | | | | | |
| 95 | 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| 96 | | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| 97 | | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| 98 | | Q4 | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 99 | | | | | | | | |
| 100 | 2020. | Q1 | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| 101 | | Q2 | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |
| 102 | | | | | | | | |

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

| R. br. Trans. | Kat. općina | Kupoprodajna cijena kn/m ² | Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora | Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A) | Bazni indeks* na dan vrednovanja 14.10.2020. (B) | Korekcijski faktor =(B)/(A) | Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ² |
|------------------|-------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1 | GROHOTE | 5.326,38 | 22.05.2017. | 106,58 | 126,3 | 1,19 | 6.311,89 |
| 2 | GROHOTE | 7.727,54 | 10.10.2017. | 108,67 | 126,3 | 1,16 | 8.981,22 |
| 3 | GROHOTE | 9.196,80 | 27.04.2017. | 106,58 | 126,3 | 1,19 | 10.898,44 |
| 4 | GROHOTE | 7.488,43 | 17.08.2017. | 105,46 | 126,3 | 1,20 | 8.968,22 |
| 5 | GROHOTE | 6.377,56 | 10.10.2017. | 108,67 | 126,3 | 1,16 | 7.412,22 |
| 6 | GROHOTE | 7.907,75 | 16.03.2017. | 102,25 | 126,3 | 1,24 | 9.767,71 |
| 7 | GROHOTE | 7.180,17 | 22.03.2017. | 102,25 | 126,3 | 1,24 | 8.869,00 |
| 8 | GROHOTE | 8.770,18 | 20.09.2017. | 105,46 | 126,3 | 1,20 | 10.503,26 |
| 9 | GROHOTE | 6.529,64 | 08.03.2017. | 102,25 | 126,3 | 1,24 | 8.065,46 |
| 10 | GROHOTE | 7.128,74 | 03.03.2017. | 102,25 | 126,3 | 1,24 | 8.805,48 |

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

| | PROCJENJIVAN A NEKRETNINA | USPOREDBA 1 | USPOREDBA 2 | USPOREDBA 3 | USPOREDBA 4 | USPOREDBA 5 | USPOREDBA 6 | USPOREDBA 7 | USPOREDBA 8 | USPOREDBA 9 | USPOREDBA 10 |
|------------------------------------|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| OSNOVNI ULAZNI PODACI | | | | | | | | | | | |
| PRODAJNA CIJENA | | 346.320,97 kn | 405.000,54 kn | 298.160,36 kn | 399.058,43 kn | 337.500,45 kn | 438.326,45 kn | 393.329,50 kn | 719.593,61 kn | 640.296,13 kn | 400.136,35 kn |
| NETO KORISNA POVRŠINA | 32,42 | 65,02 | 52,41 | 32,42 | 53,29 | 52,92 | 55,43 | 54,78 | 82,05 | 98,06 | 56,13 |
| PRODAJNA CIJENA PO m2 | | 5.326,38 | 7.727,54 | 9.196,80 | 7.488,43 | 6.377,56 | 7.907,75 | 7.180,17 | 8.770,18 | 6.529,64 | 7.128,74 |
| EKONOMSKI ASPEKTI | | | | | | | | | | | |
| VRSTA PROMETA | | KUPOPRODAJA | KUPOPRODAJA | KUPOPRODAJA | KUPOPRODAJA | KUPOPRODAJA | KUPOPRODAJA | KUPOPRODAJA | KUPOPRODAJA | KUPOPRODAJA | KUPOPRODAJA |
| DATUM TRANSAKCIJE | | 22.05.2017. | 10.10.2017. | 27.04.2017. | 17.08.2017. | 10.10.2017. | 16.03.2017. | 22.03.2017. | 20.09.2017. | 08.03.2017. | 03.03.2017. |
| korekcijski faktor | | 1,19 | 1,16 | 1,19 | 1,20 | 1,16 | 1,24 | 1,24 | 1,20 | 1,24 | 1,24 |
| međuvremenski korigirana cijena | | 6.311,89 | 8.981,22 | 10.898,44 | 8.968,22 | 7.412,22 | 9.767,71 | 8.869,00 | 10.503,26 | 8.065,46 | 8.805,48 |
| FIZIČKI ASPEKTI | | | | | | | | | | | |
| LOKACIJA | | ISTA | ISTA | ISTA | ISTA | ISTA | ISTA | ISTA | ISTA | ISTA | ISTA |
| koef. za preračunavanje | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena jedinična cijena | | 6.311,89 | 8.981,22 | 10.898,44 | 8.968,22 | 7.412,22 | 9.767,71 | 8.869,00 | 10.503,26 | 8.065,46 | 8.805,48 |
| PRISTUP AUTOM | DA | DA | DA | DA | DA | DA | DA | DA | DA | DA | DA |
| koef. za preračunavanje | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena jedinična cijena | | 6.311,89 | 8.981,22 | 10.898,44 | 8.968,22 | 7.412,22 | 9.767,71 | 8.869,00 | 10.503,26 | 8.065,46 | 8.805,48 |
| OPĆE STANJE OBJEKTA | DOBRO | DOBRO | DOBRO | DOBRO | DOBRO | DOBRO | DOBRO | DOBRO | DOBRO | DOBRO | DOBRO |
| koef. za preračunavanje | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena jedinična cijena | | 6.311,89 | 8.981,22 | 10.898,44 | 8.968,22 | 7.412,22 | 9.767,71 | 8.869,00 | 10.503,26 | 8.065,46 | 8.805,48 |
| MIKROLOKACIJA | | SLIČNA | SLIČNA | BOLJA | SLIČNA | SLIČNA | SLIČNA | SLIČNA | SLIČNA | BOLJA | SLIČNA |

| | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|------------|
| koef. za preračunavanje | | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena jedinična cijena | | 6.311,89 | 8.981,22 | 9.263,68 | 8.968,22 | 7.412,22 | 9.767,71 | 8.869,00 | 8.927,77 | 8.065,46 | 8.805,48 |
| VELIČINA | | VEĆA | VEĆA | SLIČNA | VEĆA | VEĆA | VEĆA | VEĆA | ZNATNO VEĆA | ZNATNO VEĆA | VEĆA |
| koef. za preračunavanje | | 1,03 | 1,03 | 1,03 | 1,03 | 1,03 | 1,03 | 1,03 | 1,05 | 1,05 | 1,03 |
| Prilagođena jedinična cijena | | 6.501,25 | 9.250,65 | 9.541,59 | 9.237,27 | 7.634,58 | 10.060,74 | 9.135,07 | 9.374,16 | 8.468,73 | 9.069,64 |
| BUKA | TOLERANTNA | TOLERANTNA | TOLERANTNA | TOLERANTNA | TOLERANTNA | TOLERANTNA | TOLERANTNA | TOLERANTNA | TOLERANTNA | TOLERANTNA | TOLERANTNA |
| ZAGAĐENJE OKOLIŠA | NEPOZNATO | NEPOZNATO | NEPOZNATO | NEPOZNATO | NEPOZNATO | NEPOZNATO | NEPOZNATO | NEPOZNATO | NEPOZNATO | NEPOZNATO | NEPOZNATO |
| KOMUNALNA INFRASTRUKTURA | DOBRA | DOBRA | DOBRA | DOBRA | DOBRA | DOBRA | DOBRA | DOBRA | DOBRA | DOBRA | DOBRA |
| koef. za preračunavanje | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | | 6.501,25 | 9.250,65 | 9.541,59 | 9.237,27 | 7.634,58 | 10.060,74 | 9.135,07 | 9.374,16 | 8.468,73 | 9.069,64 |
| <i>Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja manje od 40% (Pravilnik: Čl. 19)</i> | | 1,03 | 1,03 | 0,88 | 1,03 | 1,03 | 1,03 | 1,03 | 0,89 | 1,05 | 1,03 |
| PRIVREMENI PROSJEK | 8.827,37 | | | | | | | | | | |
| ODSTUPANJE OD PROSJEKA APSOLUTNO | | -2.326,12 | 423,28 | 714,22 | 409,90 | -1.192,78 | 1.233,37 | 307,70 | 546,79 | -358,64 | 242,27 |
| ODSTUPANJE OD PROSJEKA RELATIVNO >30% (Pravilnik: Čl. 4, st.3) | | -26% | 5% | 8% | 5% | -14% | 14% | 3% | 6% | -4% | 3% |
| PROSJEK | 8.827,37 | | | | | | | | | | |
| 5.326,38 | 32,42 m2 x 9.176,08 = | 286.183,30 kn | | | | | | | | | |

STATISTIČKA OBRADA

| R. br. transakcije | Kupoprodajna cijena kn | Kupoprodajna cijena kn/m2 | Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora | Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A) | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena kn/m ² | Odstupanje od prosjeka u % | Odstupanje od prosjeka (apsolutno) | Kvadrat odstupanja (apsolutnih) |
|--------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 1 | 346.320,97 | 5.326,38 | 22.05.2017. | 106,58 | 6.501,25 | 26,35% | 2.326,12 | 5.410.842,15 |
| 2 | 405.000,54 | 7.727,54 | 10.10.2017. | 108,67 | 9.250,65 | -4,80% | -423,28 | 179.168,67 |
| 3 | 298.160,36 | 9.196,80 | 27.04.2017. | 106,58 | 9.541,59 | -8,09% | -714,22 | 510.109,43 |
| 4 | 399.058,43 | 7.488,43 | 17.08.2017. | 105,46 | 9.237,27 | -4,64% | -409,90 | 168.017,82 |
| 5 | 337.500,45 | 6.377,56 | 10.10.2017. | 108,67 | 7.634,58 | 13,51% | 1.192,78 | 1.422.733,80 |
| 6 | 438.326,45 | 7.907,75 | 16.03.2017. | 102,25 | 10.060,74 | -13,97% | -1.233,37 | 1.521.211,71 |
| 7 | 393.329,50 | 7.180,17 | 22.03.2017. | 102,25 | 9.135,07 | -3,49% | -307,70 | 94.678,27 |
| 8 | 719.593,61 | 8.770,18 | 20.09.2017. | 105,46 | 9.374,16 | -6,19% | -546,79 | 298.984,21 |
| 9 | 640.296,13 | 6.529,64 | 08.03.2017. | 102,25 | 8.468,73 | 4,06% | 358,64 | 128.621,42 |
| 10 | 400.136,35 | 7.128,74 | 03.03.2017. | 102,25 | 9.069,64 | -2,74% | -242,27 | 58.697,02 |

| | | | |
|-----------------------------------|-----------------|-----|---------------------|
| Prosjek: | 8.827,37 | | 9.793.064,49 |
| Standardno odstupanje (±): | 989,60 | 11% | |
| Pravilo dva-sigma (±): | 1.979,20 | 22% | |

ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine – apartmana br.5 na adresi Eugena Buktenice 12, Nečujam, otok Šolta, k.č. 2412/13, K.O. GROHOTE, utvrđene su slijedeće vrijednosti:

UKUPNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE IZNOSI:

1€=7,566558 kn po srednjem tečaju HNB na dan 14.10.2020

| | | |
|----------------|------------|--------------------|
| 286.183,30 kn | zaokruženo | 286.000,00 kn |
| 37.822,12 € | zaokruženo | 38.000,00 € |
| 8.827,37 kn/m2 | ili | 1.166,63 EUR/m2 |

Napomena:

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije uključen porez na prijenos vlasništva.

IZJAVA PROCJENITELJA:

1. Usluga pružena od strane sudskog vještaka je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

Elaborat je izrađen u dva (3) istovjetna primjerka, od kojih dva (2) dobiva Naručitelj, a jedan ostaje za arhivu sudskog vještaka.

Procjenu izradila:

Maja Banić, dipl.ing.građ.
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo
i procjene nekretnina



U Splitu, 14. listopada 2020. god.