

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA : **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT S DVORIŠTEM**

LOKACIJA : **21300 Makarska, Molizanskih hrvata 8**

NARUČITELJ : **OTP BANKA d.d., DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, OIB: 52508873833**

VLASNIK : **ČOPRA NEDIM, OIB: 20294979212, INDUSTRIJSKA CESTA 7, DONJA LOMNICA 10410 VELIKA GORICA**

SVRHA : **Osiguranja tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini**

U Zadru, 20.09.2019.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha	Osiguranja tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini
Naručitelj procjene	OTP BANKA d.d., DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, OIB: 52508873833
Adresa nekretnine	21300 Makarska, Molizanskih hrvata 8
Tip nekretnine	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT S DVORIŠTEM
katastarska općina	Makarska - Makar
ZK uložak	2460
zemljišno knjižna čestica	374/3
površina zemljišta (m ²)	624,00
Neto korisna površina (m ²)	520,03
Brutto razvijena površina (m ²)	570,02
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	6.203.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	838.300,00
Legalitet	DA, sukladno procjeni 558/16 (SB)
Upisana pozitivna zabilježba	DA
Prilaz javnoj površini	DA
Energetski certifikat	Nije predodčen
Procjenitelj:	VEIG EKSPERT d.o.o.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-119/2016

Split, 12. veljače 2018.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Splitu Maria Majić, povodom zahtjeva Nikole Blagaića, iz Splita, Ćirila i Metoda 38, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16 dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Nikola Blagaić, dipl.ing.građ., iz Splita, Ćirila i Metoda 38, OIB: 96451825968, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Nikola Blagaić, dipl.ing.građ., iz Splita, Ćirila i Metoda 38, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

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

Imenovani je položio prisegu dana 12. veljače 2018.

**SUTKINJA OVLAŠTENA ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Maria Majić, v.r.**

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

Dostaviti:

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

Za točnost otpisatka — ovlaštena službenica
Katija Giljanović



2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15; u daljnom tekstu Zakon)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15; u daljnom tekstu Pravilnik)
- * 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)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 19/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 12284/2, 56/16)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 68/18)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 153/2013, 20/2017)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * 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 gradnje (HKA 2017)

3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **OTP BANKA d.d., DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, OIB: 52508873833**

izvršili smo istraživanje kako bismo izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT S DVORIŠTEM**

na lokaciji: **21300 Makarska, Molizanskih hrvata 8**

dan kakvoće: 20.09.2019.

dan vrednovanja: 20.09.2019.

Opis nekretnine:

Stambeno-poslovna građevina katnosti Su + Pr + 3 izgrađena je na č.zem. 374/3 (k.č. 2513/1) k.o. Makarska - Makar, anagrafske oznake Makarska, Molizanskih hrvata 8. Građevini se pristupa neposredno s javne površine koja je u naravi asfaltirana i komunalno opremljena gradska ulica.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

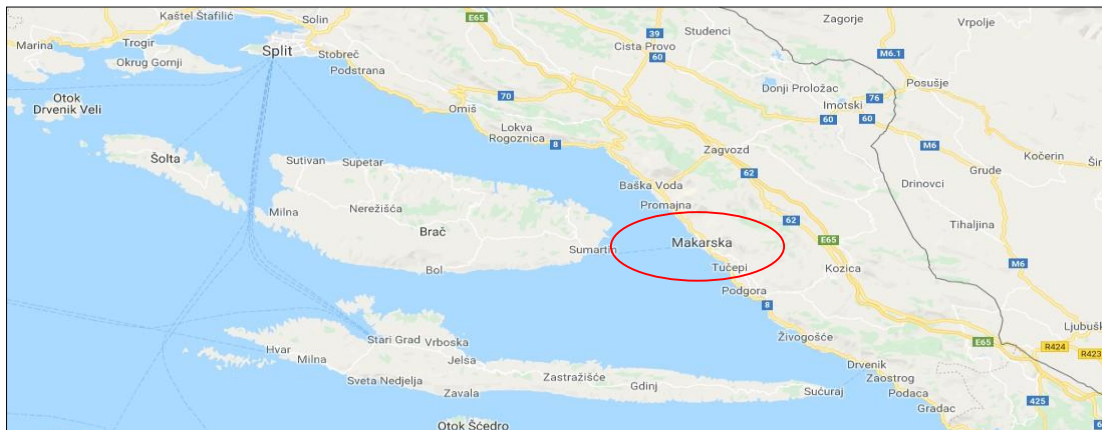
Osobno smo obavili očevid nekretnine te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

4. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

Makarska je priobalni grad u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u podnožju planine Biokovo. Središte je Makarskog primorja, mikroregije koja se proteže od Brela na zapadu do Gradca na istoku. Prema popisu stanovništva iz 2011. Makarska s naseljem Veliko Brdo ima 13.834 stanovnika. Prometna povezanost je solidna. Makarska je povezana sa Splitom i Dubrovnikom državnom cestom D8, tj. Jadranskom magistralom.

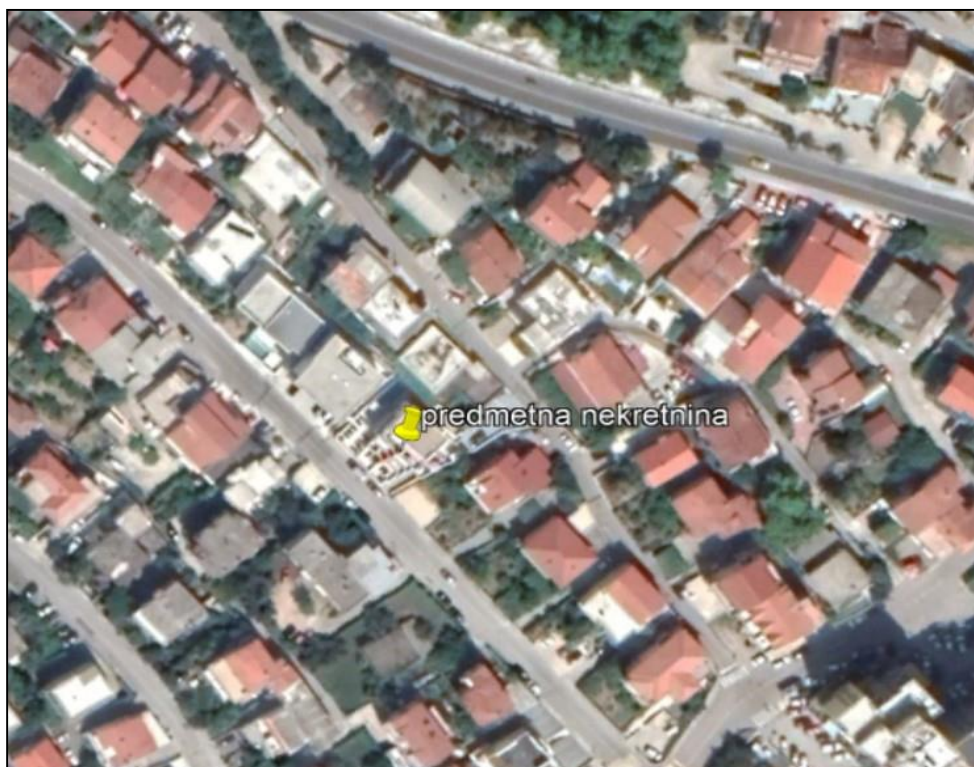
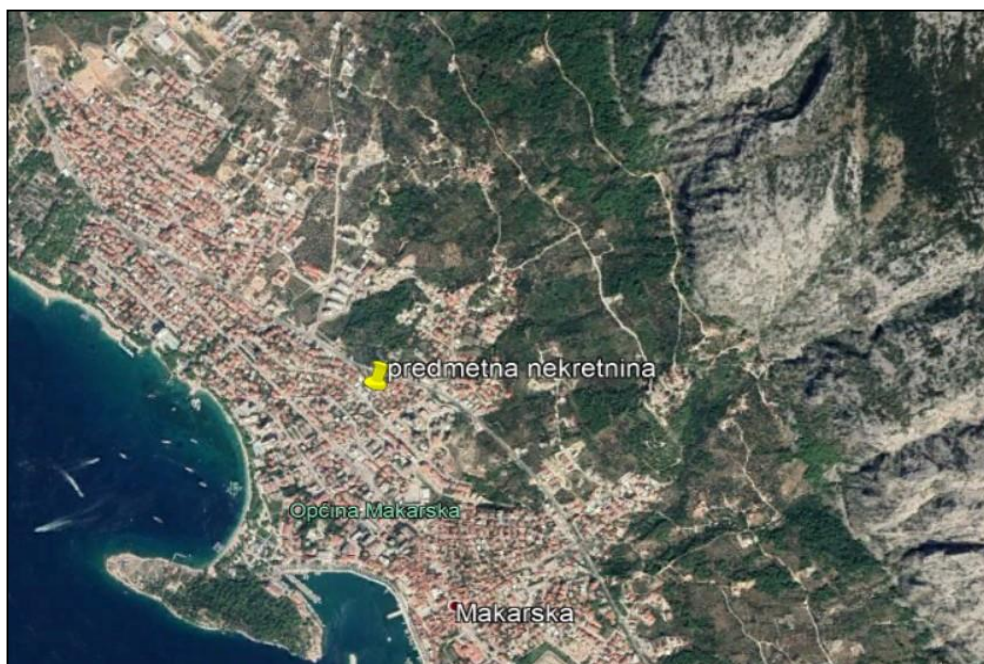


5. MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju

Predmetna stambeno-poslovna građevina locirana je sjeverozapadno od centra grada, u blizini glavne prometnice, državne ceste D8. Nalazi se na adresi Molizanskih hrvata 8, Makarska, u pretežno stambenom području, cca 400 m od mora. U bližoj okolini nalaze se pretežno individualni stambeni i apartmanski objekti. Prometna povezanost je dobra. Kolni i pješački pristup nekretnini ostvaruje se u naravi asfaltiranom i komunalno opremljenom gradskom ulicom.

Parkiranje je omogućeno na dvorištu stambeno-poslovnog objekta.



U e - prerisu katastarskog plana ucrtna je k.č. 2513/1 k.o. Makarska-Makar, s objektom.



6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

6.1. Zemljišna knjiga

Prema e- izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, ZK Odjel Makarska

k.o. Makarska - Makar

ZK ul. 2460

podul. -

č.zem. 374/3

datum: 28.09.2019.

Posjedovnica A
PRVI ODJELJAK

upisano je:

1.	374/3	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA	površine	285	m ²
		POMOĆNA ZGRADA	površine	12	m ²
		POMOĆNA ZGRADA	površine	12	m ²
		POMOĆNA ZGRADA	površine	12	m ²
		DVORIŠTE	površine	303	m ²
ukupno:				624	m ²

Posjedovnica A
DRUGI ODJELJAK

Sukladno ZK izvratku u privitku procjene.

Vlastovnica B

upisano je:

4. Vlasnički dio: 1/1

ČOPRA NEDIM, OIB: 20294979212, INDUSTRIJSKA CESTA 7, DONJA LOMNICA 10410
- VELIKA GORICA

Teretovnica C

upisano je:

Sukladno ZK izvratku u privitku procjene.

6.2. Katastar

e- Izvod iz katastarskog plana, M 1:1000 (izvorno mjerilo 1:1000)

izdan: 28.09.2019.

e- Izvod iz posjedovnog lista broj 400

izdan: 28.09.2019.

k.č.	2513/1	čini	POMOĆNA ZGRADA	12	m ²
			POMOĆNA ZGRADA	12	m ²
			POMOĆNA ZGRADA	12	m ²
			DVORIŠTE	285	m ²
			ZGRADA	303	m ²
				<hr/>	<hr/>
				624	m ²

6.3. Dokumentacija o gradnji

Nije dostavljena

6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje je usklađeno.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnina ima pristup javnoj površini.

Legalitet nekretnine

Za legalitet nekretnine priložena je dokumentacija:

- Nije dostavljena

Legalitet sukladno prethodnoj procjeni 558/16 (SB).

Upis pozitivne zabilježbe

Temeljem Zakona o gradnji upisana je pozitivna zabilježba u zemljišnu knjigu.

Napomena

Nije osiguran očevid na nekretnini. Ista je fotografirana s javne površine, dok su svi potrebni tehnički podaci pruzeti iz dostavljene procjene 558/16 (SB).

7. OPIS NEKRETNINE

7.1. Iskaz površina

PROSTORIJA	tlocrtna površina (m²)	koef. kv	korisna vrijednost površina (m²)	koef. bruto	bruto površina (m²)	h (m)	BVO (m³)
					kb =	1,22	
Stambeno poslovna zgrada (Su + Pr + 3)							
SUTEREN							
POSLOVNI PROSTOR	99,61	1,00	99,61	1,00	121,52	3,30	401,03
GARAŽA	22,98	0,60	13,79	1,00	28,04	3,30	92,52
UKUPNO SUTEREN:	122,59		113,40		149,56		493,55
PRIZEMLJE							
SMJEŠTAJNA JEDINICA A1	50,97	1,00	50,97	1,00	62,18	3,00	186,55
NATKRIVENA TERASA	20,17	0,50	10,09	0,00	0,00	3,00	0,00
SMJEŠTAJNA JEDINICA A1	50,97	1,00	50,97	1,00	62,18	3,00	186,55
NATKRIVENA TERASA	20,35	0,50	10,18	0,00	0,00	0,00	0,00
UKUPNO PRIZEMLJE:	142,46		122,20		124,37		373,10
PRVI KAT							
OTVORENO STUBIŠTE	7,76	0,25	1,94	0,00	0,00	0,00	0,00
OTVORENO STUBIŠTE	7,76	0,25	1,94	0,00	0,00	0,00	0,00
SMJEŠTAJNA JEDINICA A1	50,97	1,00	50,97	1,00	62,18	3,00	186,55
NATKRIVENA TERASA	12,61	0,50	6,31	0,00	0,00	0,00	0,00
NENATKRIVENA TERASA	6,31	0,25	1,58	0,00	0,00	0,00	0,00
SMJEŠTAJNA JEDINICA A1	50,97	1,00	50,97	1,00	62,18	3,00	186,55
NATKRIVENA TERASA	6,35	0,50	3,18	0,00	0,00	0,00	0,00
NENATKRIVENA TERASA	1,58	0,25	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00
UKUPNO PRVI KAT:	144,31		117,27		124,37		373,10
DRUGI I TREĆI KAT							
OTVORENO STUBIŠTE	9,32	0,25	2,33	0,00	0,00	0,00	0,00
DVOETAŽNI STAN A5	70,38	1,00	70,38	1,00	85,86	2,85	244,71
NATKRIVENA TERASA	10,27	0,50	5,14	0,00	0,00	0,00	0,00
NENATKRIVENA TERASA	5,80	0,25	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00
NATKRIVENA TERASA	6,59	0,50	3,30	0,00	0,00	0,00	0,00
NENATKRIVENA TERASA	8,47	0,25	2,12	0,00	0,00	0,00	0,00
DVOETAŽNI STAN A5	70,38	1,00	70,38	1,00	85,86	2,85	244,71
NATKRIVENA TERASA	10,27	0,50	5,14	0,00	0,00	0,00	0,00
NENATKRIVENA TERASA	5,82	0,25	1,46	0,00	0,00	0,00	0,00
NATKRIVENA TERASA	6,59	0,50	3,30	0,00	0,00	0,00	0,00
NENATKRIVENA TERASA	8,74	0,25	2,19	0,00	0,00	0,00	0,00
UKUPNO DRUGI I TREĆI KAT:	212,63		167,16		171,73		489,42
SVEUKUPNO:	621,99		520,03		570,02		1.729,17

BRP = 570,02 m²

NKP = 520,03 m²

V = 1.729,17 m³

7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost:	Su + Pr + 3
- godina izgradnje / adaptacije:	2013
- temelji:	armirano-betonski
- nosiva konstrukcija:	AB vertikalni i horizontalni serklaži s opečnim blokovima
- međukatna konstrukcija:	AB puna ploča
- pregradni zidovi:	opeka
- krov i pokrov:	ravni AB, hidroizolacija
- pročelje:	ožbukano i obojano
- svijetla visina prostorija:	suteren 2,90 m, prizemlje i prvi kat 2,90 m, drugi i treći kat 2,75 m
- obrada podova:	keramika, parket
- obrada unutarnjih zidova:	žbukano i bojano; dijelom keramika
- obrada unutarnjih stropova:	žbukano i bojano; suteren
- fasadni otvori:	pvc. profili, izo staklo, pvc rolete i grilje
- unutarnja stolarija:	drvena, furnirana
- grijanje:	elektro, klima uređaji
- ventilacija:	ugrađena
- sanitarna oprema:	standardna
- stanje:	dobro
- napomena:	nekretnina djeluje završena i u korištenju

7.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- telekomunikacije

7.4. Ostale karakteristike

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| - Štetne imisije u okruženju | Vizualnim pregledom nije utvrđeno |
| - Promet u mirovanju | Na parceli |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Objekti slični po veličini i namjeni |

7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- | | |
|--------------------------------------|---|
| - Sadašnje korištenje nekretnine | Stambeni prostor |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Najam |
| - Mišljenje | Nekretnina je u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni |

7.6. Doprinosi i priključci

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/15).

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Ulazak RH u EU ima pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, ali zbog strukturnih problema ti efekti se još u potpunosti ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na oporavak, ali smo mišljenja da će biti potrebno još neko vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira.

Prema indeksu razvijenosti, Makarska spada u VIII. skupinu čija se vrijednost indeksa razvijenosti nalazi u prvoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je osrednji pad prodajnih cijena nekretnina. Ove godine zabilježena je stabilizacija cijena. Očekuje se utrživost nekretnine prema procjenjenoj vrijednosti.

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je 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 utvrđuju 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

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškovna metoda

Primjerena je 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.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina je izgrađena i koristi se za potrebe vlasnika. Nekretnina prema svojim obilježjima ne može generirati prihode. Isto tako, na tržištu nema podataka o eventualnim transakcijama sličnih objekata.

Temeljem prethodno navedenog, za procjenu objekta se odabire troškovna metoda.

Zemljište će biti procijenjeno poredbenom metodom.

9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Poredba 1: Makarska

Opis zemljišta: Zemljište u Makarskoj površine 523,00 m². Godina prodaje 2018. za 104.599,00 €.

Obilježja:

kategorija:	1		
veličina zemljišta:	523,00 (m2)		
cijena:	104.599,00 (€)	200,00	€/m2
datum:	07/2018		

Poredba 2: Makarska

Opis zemljišta: Zemljište u Makarskoj površine 361,00 m². Godina prodaje 2015. za 83.000,00 €.

Obilježja:

kategorija:	1		
veličina zemljišta:	361,00 (m2)		
cijena:	83.000,00 (€)	229,92	€/m2
datum:	10/2015		

Poredba 3: Makarska

Opis zemljišta: Zemljište u Makarskoj površine 96,00 m². Godina prodaje 2018. za 25.849,77 €.

Obilježja:

kategorija:	1		
veličina zemljišta:	96,00 (m2)		
cijena:	25.849,77 (€)	269,27	€/m2
datum:	08/2018		

LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

- U** - lokacija usporednih nekretnina
- P** - lokacija predmetne nekretnine



9.3. Međuvremenska izjednačenja

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE 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
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Makarska	Makarska	Makarska		
Datum transakcije:	07/2018	10/2015	08/2018		
Površina (m2) :	523,00	361,00	96,00		
Prodajna vrijednost (€):	104.599	83.000	25.850		
Cijena (€/m2) :	200,00	229,92	269,27		
Cijena (kn/m2) :	1.480	1.701	1.993		
Indeks / dan transakcije:	109,33	100,51	109,33		
Indeks / dan vrednovanja:	118,67	118,67	118,67		
Korekcijski faktor:	1,09	1,18	1,09		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	1.606,42	2.008,79	2.162,81		

9.4. Interkvalitativno izjednačenje

(s analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

PREDMET PROCJENE:	ZEMLJIŠTE				
Kategorija:	1				
Veličina (m2):	624,00				
Redni broj - usporedbe	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Makarska	Makarska	Makarska		
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	1.606,42	2.008,79	2.162,81		
Kategorija	1	1	1		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Veličina:	523	361	96		
Prilagodba	0%	0%	-10%		
Fizičke karakteristike:	slično	slično	slično		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Zagađenja:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Uklanjanje objekta	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Ostalo: lokacija	lošija	lošija	lošija		
Prilagodba	15%	15%	10%		
Korigirana vrijednost (%):	15%	15%	0%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (kn):	1.847,38	2.310,11	2.162,81		
STATISTIKA					
Prosjek:	2.106,77				
Odstupanja od prosjeka:	-259,38	203,34	56,04		
Kvadrat odstupanja:	67.280,17	41.347,03	3.140,99		
suma	111.768,18				
Standardno odstupanje:	193,02	9,16%			
Pravilo dva-sigma (±)	386,04				
Odstupanja od prosjeka:	-12,31%	9,65%	2,66%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	2.106,77				
Prosječna vrijednost (€/m2):	284,70				
Vrijednost nekretnine (kn)	1.314.622,88				
Vrijednost nekretnine (eur)	177.651,74				

9.5. Troškovna metoda

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A - lokacija / tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana / osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana / osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI	
Starost građevine	5
Tip nekretnine	Stambena građevina
Održivi vijek korištenja (granice)	70-100
Održivi vijek korištenja (odabrano)	100
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	1,5
B - zgrada općenito	1,0
C - stanje zgrade	1,0
FK odabrano:	1,5
Relativna starost	5,00%
OOVK (%)	86
OOVK (god)	86,00
Zamjenska starost zgrade	14,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	14,00%

Elementi izračuna		VRIJEDNOST (kn)
Zemljište		1.314.622,88
ZGRADA		
BRP građevine	570,02 m2	1 eur = 7,40 kn
BV građevine	1.729,17 m3	
Jedinična cijena izgradnje građevine		5.650,00 kn/m ²
*** Ulazna cijena prema tablici HKA "Pokazatelji troškova građenja", na cijenu je obračunat PDV		
Koeficijent dovršenosti:		1,00
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:		3.220.613,00 kn
Umanjenje vrijednosti		
Starost građevine		5
Održivi vijek korištenja		100
Relativna starost		5,00%
Obračunska površina (BRP) m2		570,02
OOVK (%)		86
OOVK (god)		86,00
Zamjenska starost zgrade		14,00
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade		14,00%
Preostala vrijednost zgrade		2.769.727,18
UZGREDNI TROŠKOVI		
Komunalni doprinos	138,00 kn / m3	238.625,46
Vodni doprinos	15,75 kn / m3	27.234,43
Troškovi komunalnih priključaka		55.000,00
Tehnička dokumentacija		65.000,00
Ostali troškovi (prema čl. 57. Pravilnika)		64.412,26
Ukupni troškovi		450.272,15
Ukupna vrijednost		
Vrijednost zgrade		2.769.727,18
Vrijednost zemljišta		1.314.622,88
Uzgredni troškovi		450.272,15
Troškovi vanjskog uređenja		350.000,00
Dodatni troškovi za uklanjanje nelegalnog dijela objekta / usklađenje s građ. dozvolom		0,00
Troškovna vrijednost nekretnine		4.884.622,21

Izračun tržišnog koeficijenta za prilagodbu izvršen je kao prosječna vrijednost tri realizirane kupoprodajne cijene objekata tog tipa na sličnim lokacijama (sukladno procjeni SB 558/16)

Koeficijent za prilagodbu = 1,27 Temeljem mikrolokacije predmetnog objekta kao i njegove namjene i gotovosti utvrdili smo koeficijent za prilagodbu: 1,27

Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	6.203.470,21
ZAOKRUŽENO (kn):	6.203.000

Tržišna vrijednost nekretnine (eur)	838.306,79
ZAOKRUŽENO (eur):	838.300

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, analiza lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT S DVORIŠTEM

na lokaciji:

21300 Makarska, Molizanskih hrvata 8

na dan kakvoće: 20.09.2019.

na dan vrednovanja: 20.09.2019.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja :

7,40 kn

zaokruženo

6.203.000,00 Kn

838.300,00 €

1.612,02 €/m2

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardima.

Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovali smo kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio:

Nikola Blagaić, dipl.ing. građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
procjenu nekretnina



VEIG EKSPERT d.o.o.

direktor
Zdeslav Veig, mag.ing.



ČLAN UPRAVE:

Zoran Šupe



[Handwritten signature]

11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine s fotozapisom.
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao ni 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).
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti.
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- 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.
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Banke i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (OTP Nekretnine d.o.o.), kao i zastupnicima Naručitelja te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procijenjenoj nekretnini i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- 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 u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta ni drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao :

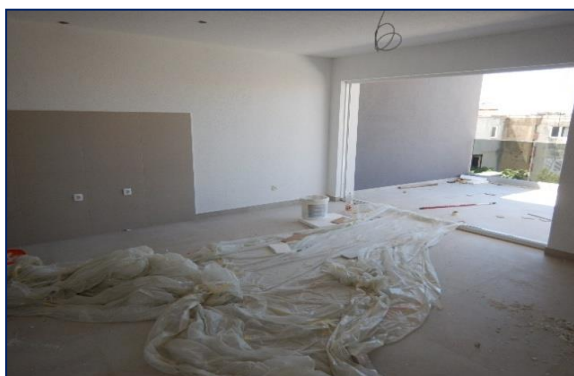
VEIG EKSPERT d.o.o.

12. PRILOZI

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE



fotografije unutrašnjosti preuzete iz prethodne procjene 558/16 SB



DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MAKARSKA
Stanje na dan: 28.09.2019. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317063, MAKARSKA - MAKAR

Broj ZK uložka: 2460

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27194/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	374/3	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA, POMOĆNE ZGRADE, DVORIŠTE			624	
		STAMBENO POSLOVNA ZGRADA,			285	
		POMOĆNA ZGRADA			12	
		POMOĆNA ZGRADA			12	
		POMOĆNA ZGRADA			12	
		DVORIŠTE			303	
		UKUPNO:			624	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 26.11.2015. broj Z-3611/15	
4.1	Zabilježuje se da je za građevinu izgrađenu na čest. zem. 374/3 priloženo rješenje o izvedenom stanju, Splitsko-dalmatinske županije, Grad Makarska, Odjel za gospodarenje prostorom, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, klasa: UP/I-361-03/12-30/86 od 09. studenog 2012. godine.	ZABILJEŽBA

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1	
	ČOPRA NEDIM, OIB: 20294979212, INDUSTRIJSKA CESTA 7, DONJA LOMNICA 10410 VELIKA GORICA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 17.12.2012. broj Z-3827/12 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. br. 1867/12, simultane hipoteke na nekretninama, zaključenog Makarskoj 06.prosinca 2012.god., solemniziranog 12.prosinca 2012.god. pod br. OV-14092/2012 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 336.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za kamate, naknade i troškove, s krajnjim rokom dospijeca na dan 31.ožujka 2023.godine, za korist: SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242	336.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
2.2	Zabilježuje se da je zk.ul.br. 2460 k.o. Makarska-Makar određen kao glavni uložak, a zk. ul.br. 2369 k.o. Makarska-Makar određen kao sporedni uložak.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 14.12.2015. broj Z-3807/15 Temeljem ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju tražbina reg.br.1925/15 potvrđenog kod javnog bilježnika u Zagrebu pod posl.br.OV-10463/2015 dana 11. prosinca 2015.godine, opće punomoći banke ovjerene kod javnog bilježnika u Splitu pod posl.br.OV-8559/15 dana 02. prosinca 2015.godine, uknjižuje se pravo zaloga na teret č. zem.374/3 stambeno poslovna zgrada, pomoćne zgrade, dvorište ukupne površine 624 m2, za iznos od 1.900.000,00 KN (jedan milijun devetsto tisuća kuna), uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove prema uvjetima iz ugovora, za korist: SOCIETE GENERALE- SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16,	1.900.000,00 KN	
6.			
6.1	Zaprimljeno 14.12.2015. broj Z-3807/15 Zabilježuje se da je zk.ul.2460 k.o. Makarska-Makar određen kao glavni uložak, a zk.ul. 275, 1499, 1121 k.o.Donja Lomnica određeni kao sporedni ulošci.		
7.			
7.1	Zaprimljeno 15.02.2016. broj Z-510/16 Temeljem Ugovora o okvirom iznosu zaduženja i osiguranju tražbina reg.br.55/16 solemniziranog od strane javnog bilježnika u Zagrebu posl.br.OV-1727/2016 dana 10. veljače 2016 g. č zk.vlasnika Čopra moda d.o.o. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 3.100.000,00 HRK uvećano za kamate,naknade i troškove za korist : SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, R. BOŠKOVIĆA 16	3.100.000,00 KN	
7.2	Zaprimljeno 15.02.2016. broj Z-510/16 Zabilježuje se da je zk.ul. 2460 k.o. Makarska-Makar određen kao glavni dok su k.o. 331490 Donja Lomnica zk.ul. 275, 1499,1121 određeni kao sporedni zk.ul.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.09.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA MAKARSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.09.2019. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MAKARSKA-MAKAR (Mbr. 317063)

Posjedovni list: 400

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ČOPRA MODA D.O.O. ZAGREB, UTINJSKA 19/C, ZAGREB (VLASNIK)	47000244098

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2513/1	MOLIZANSKIH HRVATA	624	8		
			POMOĆNA ZGRADA, SPREMIŠTE I PRAONICA, Makarska, MOLIZANSKIH HRVATA 8	12			
			POMOĆNA ZGRADA, VANJSKA KUHINJA, Makarska, MOLIZANSKIH HRVATA 8	12			
			POMOĆNA ZGRADA, SPREMIŠTE, Makarska, MOLIZANSKIH HRVATA 8	12			
			ZGRADA	285			
			DVORIŠTE	303			
Ukupna površina katastarskih čestica				624			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI MAKARSKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MAKARSKA-MAKAR, 317063
k.č. br.: 2513/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilbžno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 29.09.2019

<https://oss.uredjenzemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel>

1/1