

256-241/19

Stalni sudski procjenitelj za nekretnine  
Prpić Zvonko  
Rijeka, M. Albaharija 13A

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

31-01-2020

PRIMLJENO

Br: 3-12-2019  
Rijeka 10.12.2019.

## PROCJEMBENI ELABORAT

Procjembeni elaborat br. 3-12-2019 od prosinca 2019. godine, izrađenog po  
Stalnom sudskom procjenitelju za nekretnine  
Prpić Zvonko, Rijeka, M. Albaharija 13A



NEKRETNINA: Stanovi i poslovni prostor

LOKACIJA: Otok Krpanj, Krpanj, Obala 3

Svrha: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

NARUČITELJ: Pulko Robert, Rijeka

## Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD RIJEČI  
I RED PREDSEDNIKA  
"Žrtava nasilja"

Broj: 4 Su-263/2016

Brojca: 28. rujna 2016. godine

Podloga:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miskulin, odlučujući o zahtjevu Zvonka Prpića za imenovanje stalnim sudskim procjeniteljem za nekretnine, na osnovi članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima („NN“ br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) i članka 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima („NN“ br. 64/98 i 88/08), donosi

### RJEŠENJE

ZVONKO PRPIĆ iz Rijeke, Moše Albaharija 13A, imenuje se stalnim sudskim procjeniteljem za nekretnine, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

### Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Zvonko Prpić, radi imenovanja stalnim sudskim procjeniteljem za nekretnine, te je uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog procjenitelja.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i nakon izvršenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdio da Zvonko Prpić, posjeduje potrebnu školsku spremu, da ima traženo radno iskustvo u struci nakon završenog školovanja, da je hrvatski državljanin i da protiv njega nije podignuta optužnica koja je stala na pravnu snagu niti je izrečena nepravomoćna osudujuća presuda za kaznena djela za koja je predviđena novčana kazna ili zatvor.

Slijedom gore navedenog, a zbog potrebe za stalnim sudskim procjeniteljem za nekretnine, riješeno je kao u izreci.

PREDSEDNIK SUDA:

Veljko Miskulin, dipl. iur.

Rješenje dostaviti:

1. Zvonko Prpić iz Rijeke, Moše Albaharija 13A,
2. Općinskom sudu u Rijeci,
3. Ministarstvu pravosuđa RH – Zagreb.

# 1. OPĆENITO

---

Podnositelj zahtjeva: Pulko Robert, Rijeka

Datum očevida: 5.12.2019.

Datum kakvoće: 5.12.2019.

Datum vrednovanja: 10.12.2019.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito :

## Građevinski propisi :

Zakon o prostornom uređenju	(NN	153/13 )
Zakon o gradnji	(NN	153/13 )
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN	86/12,143/13 )

## Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN	74/14 )
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN	79/14 )
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN	100/12 )
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine	(NN	59/10 )

## 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)

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

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju  
(NN 79/14 48/2014 )

Uredba o visini vodnog doprinosa  
(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

## PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

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.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- ▶ predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ▶ ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- ▶ iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- ▶ na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- ▶ poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- ▶ podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- ▶ vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- ▶ predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- ▶ isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

Elaborat je izrađen sa dostupnom dokumentacijom i informacijama, u dobroj vjeri, u 2 primjerka, za osobne potrebe naručitelja, te se u druge svrhe ne može koristiti. Procjenitelj nije dužan čuvati primjerak elaborata.

## ZADATAK

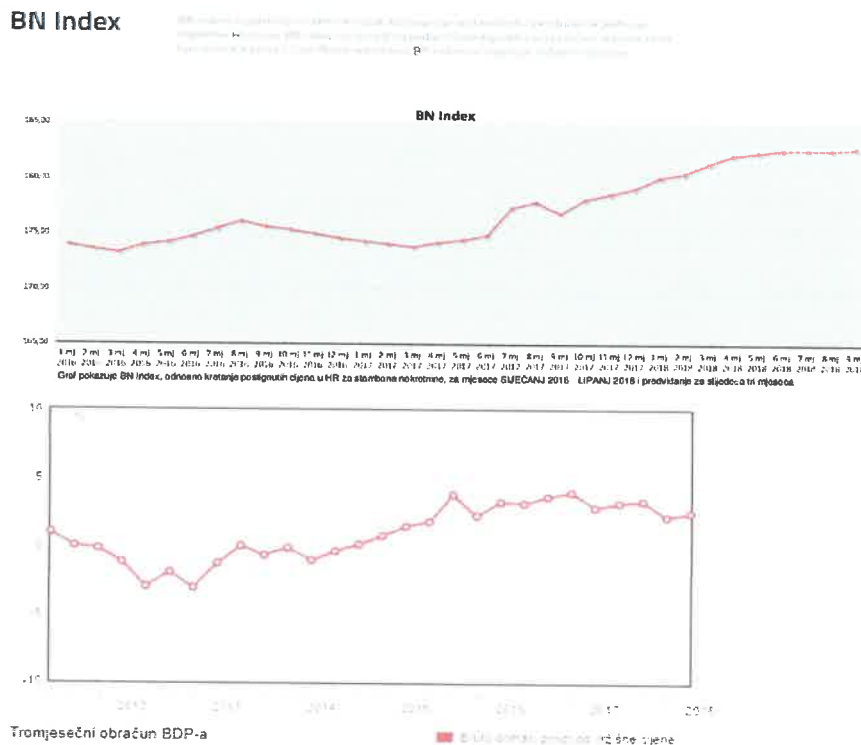
Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja

## STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštení procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina. Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu. Potvrđujemo da Procjenitelj osobno 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. Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kao lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

## OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utvrđivost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju. Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena. Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama. Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte. Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.



## 2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak:	e izvadak
Općinski sud/Odjel:	Šibenik
k.o.:	Krapanj
Čestica:	361zgr
Uložak broj:	3359
Poduložak broj:	1-7
Opis nekretnine:	<p>Prizemlje 17/100 dijela povezano sa vlasništvom caffè bar pp1, koji se sastoji od prostora caffè bara,, površine 19,45 m2, WC ženski površine 1,23 m2, WC muški površine 1,72 m2, WC za zaposlenike površine 2,11 m2, ukupne netto korisne površine 24,51 m2.</p> <p>I kat 15/100 dijela povezano sa vlasništvom stana S 1 koji se sastoji od: kuhinje, boravka površine 12,45 m2. kupaonice površine 2,40 m2 i sobe površine 7,45 m2, ukupno netto korisne površine 22,30 m2</p> <p>I kat: 11/100 dijela povezano sa vlasništvom stana S 2, koji se sastoji od kuhinje, boravka površine 14,40 m2, kupaonice površine 2,35 m2, ukupno netto korisne površine 16,75 m2.</p> <p>II kat: 15/100 dijela povezano sa vlasništvom stana S 3, koji se sastoji od kuhinje, boravka, površine 12,45 m2, kupaonice površine 2,40 m2., sobe površine 7,45 m2, ukupno netto korisne površine 22,30 m2.</p> <p>II kat 11/100 dijela povezano sa vlasništvom stana S 4, koji se sastoji od kuhinje, boravka površine 14,40 m2, kupaonice površine 2,35 m2, ukupno netto korisne površine 16,75 m2.</p> <p>Potkrovlje: 17/100 dijela povezano sa vlasništvom stana S 5, koji se sastoji od kuhinje, boravka površine 15,02 m2, kupaonice površine 2,60 m2, sobe površine 7,41 m2, ukupno netto korisne površine 25,03 m2.</p> <p>Potkrovlje 14/100 dijel apovezano s vlasništvom stana S 6, koji se sastoji od: kuhinje, boravka površine 17,09 m2, kupaonice površine 2,52 m2, ukupno netto korisne površine 19,61 m2.</p>
Vlasnik:	MOLO D.O.O., OIB: 87718240769, KUTINA, KOLODVORSKA 1
Teret/Zabilježbe:	prema vl .listu u prilogu
energetski razred	nije dobiven energetski certifikat
Legalitet:	Upisano u vl list bez napomena.
Planirane promijene u okolini:	prema nama dostupnim informacijama nema
Napomene:	<p>Za nekretninu dostavljen vl list. Pretpostavka procjene je da se stanje u naravi podudara sa dokumentacijom za predmetne nekretnine, te da je omogućeno njihovo nesmetano korištenje. Moguće ja da se dio nekrtrnine nalazi na susjednoj čestici. Preporuča se prethodna provjera. Za nekretninu nije priložen dokaz legalnosti. Prema upotrebljenim materijalima i opremi moguće je zaključiti da je nekretnina građena prije 15.2.1968.g. Preporuča se ishodovanje uporabne dozvole i upis zabilježbe u vl list.</p>

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

#### Specifikacija površina:

	m2	koef	m2
<b>PRIZEMLJE</b>			
caffè bar	19,45	1	19,45
wc	1,23	1	1,23
wc	1,72	1	1,72
wc	2,11	1	2,11
			<u>24,51</u>
<b>1 KAT</b>			
kuhinja i db	12,45	1	12,45
kupaona	2,4	1	2,40
soba	7,45	1	7,45
			<u>22,30</u>
kuhinja i db	14,4	1	14,40
kupaona	2,35	1	2,35
			<u>16,75</u>
<b>2 KAT</b>			
kuhinja i db	12,45	1	12,45
kupaona	2,4	1	2,40
soba	7,45	1	7,45
			<u>22,30</u>
kuhinja i db	14,4	1	14,40
kupaona	2,35	1	2,35
			<u>16,75</u>
<b>Pk</b>			
kuhinja i db	15,02	1	15,02
kupaona	2,6	1	2,60
soba	7,41	1	7,41
			<u>25,03</u>
kuhinja i db	17,09	1	17,09
kupaona	2,52	1	2,52
			<u>19,61</u>
			<u>147,25</u>



Netto korisna površina (NKP) =	147,25	m <sup>2</sup>
Brutto građevinska površina (BGP) =	197,32	m <sup>2</sup>
Volumen objekta (V) =	473,56	m <sup>3</sup>

## 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

### Lokacija:

Nekretnina se nalazi na otok Krapnju, naselje Krapanj, . Pristup objektu je moguć kolno i pješački sa sjeveroistočne strane, parking na javnim površinama u okruženju. Otok je povezan sa kopnom (trajekt Krapanj-Bodarica) ca 5min plovidbe (300m), koji je zapravo povijesno središte ova dva morem razdvojena, ali ipak neraskidivo vezana mjesta. U okruženju se nalaze stambeni objekti, te društveni i javni sadržaji (trgovina, lučica, caffè bar, crkva, pristanište i dr). Brodarica je novo naselje nadomak Šibenika u kojem se većina stanovništva bavi turizmom. Ima 4 km dugu obalu duž koje se nalaze šljunčane plaže, trgovine, restorani i caffè barovi, a služi i kao šetnica odnosno lungo mare.

Otok Krapanj najniži je i najmanji naseljeni otok na Jadranu. Najviša mu nadmorska visina ne prelazi 1,25 m. Krapanj je otok stoljetne tradicije ronilaštva, spužvarstva i ribarstva. Njegovo središte čini naselje od uglavnom kamenih kuća, koje tvore splet uskih kamenih uličica, karakteristično za dalmatinsko podneblje. Iz te se mreže izdvaja stoljetna borova šuma i samostan Sv.Križa, u čijem muzeju se čuvaju brojni eksponati koji svjedoče o životu Krapnja u prošlim vremenima.



izvor: <http://visit-krapanjbrodarica.com/>



izvor: <https://www.google.hr/maps/>



## Prikljucci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključen
telefon	-	priključen
el. Energija	-	priključen
plin	-	

## Nekretnina - stan

Objekt:	Godina gradnje	1800
	Godina obnove	2009
	Katnost	P+2+Pk
	Položaj	ulični
	Temelji	kamen
	Nosiva konstr.	kemen
	Međukatna konstr.	ab
	Krovna k. + pokrov	kosi, drvena, crijep
	Limarija	pocinčana
	Pročelje	kamen
	Vanjska stolarija	pvc, izo, grilja pvc
	Lift	ne
	Položaj + orijentacija	dvostrana
	Prostorije	prema izmjeri
	Pregradni zidovi	knauf, opeka
	Obrada zidova	žbuka, boja, keramika
	Obrada podova	keramika, parket, laminat
	Unutarnja stolarija	drvena
	Grijanje	lokalno, na el energiju, fen coileri
	Dodatne instalacije	parlafon,
	Posebnosti:	pogled na more

## 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

---

### 5.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA

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, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199. Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m<sup>2</sup> a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak neto korisne površine nekretnine i vrijednosti m<sup>2</sup> daje tržišnu vrijednost. Vrijednost za potrebe osiguranja (Nova vrijednost-NV) izračunava se množenjem neto korisne površine prostora i prosječnog, tržišno održivog iznosa potrebnog za gradnju sličnog prostora.

Dio nekretnina su stambene, te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

Dio nekretnina je poslovni prostor, svrha kojih je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **PRIHODOVNA METODA**.

## 5.2. Pregled javno dostupnih podataka o cijenama prodaje i najma

### Pregled kupoprodajnih ugovora

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Podatke o kupoprodajama prikupili smo iz dostupnih izvora okolnih područja sličnih tržišnih karakteristika.

#### Nekretnina 1

Stan u Šibeniku, Brodarica, ul Partizanska, Šibensko kninska županija, površine 41,3 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 5.1.2019.g. za iznos od 59.000€. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja o legalitetu nekretnine.

#### Nekretnina 2

Stan u Šibeniku, Brodarica, ul Partizanska, Šibensko kninska županija, površine 57,3 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 14.8.2019..g. za iznos od 74.000€. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja o legalitetu nekretnine.

#### Nekretnina 3

Stan u Šibeniku, Brodarica, ul Partizanska, Šibensko kninska županija, površine 58,76 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 27.12.2017.g. za iznos od 63.000€. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja o legalitetu nekretnine.

Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnosti	Površina u p.
ŠIBENSKO-KNINSKA	ŠIBENIK	BRODARICA	DONJE PLOČE	!	ST - STAN/APARTEMAN	KP - KUPOPRODAJA	05.01.2019.	438.193,64 KN	41,30 M <sup>2</sup>
ŠIBENSKO-KNINSKA	ŠIBENIK	BRODARICA	DONJE PLOČE	!	ST - STAN/APARTEMAN	KP - KUPOPRODAJA	14.08.2019.	553.541,70 KN	57,30 M <sup>2</sup>
ŠIBENSKO-KNINSKA	ŠIBENIK	BRODARICA	DONJE PLOČE	!	ST - STAN/APARTEMAN	KP - KUPOPRODAJA	27.12.2017.	475.144,36 KN	58,76 M <sup>2</sup>

izvor: vlastita arhiva

### PREGLED OSNOVNIH PODATAKA USPOREDNIH NEKRETNOSTI PREMA AKTUALNOJ PONUDI

Mjesto	opis / namjena	Cijena stana( € )	površina (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>
Brodarica	stan	59.000,00	41,30	1.428,57
Brodarica	stan	74.000,00	57,30	1.291,45
Brodarica	stan	63.000,00	58,76	1.072,16



## Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni, te izvršili obradu istih kako slijedi u nastavku.

### Nekretnina 1

Poslovni prostor u Makarskoj, ko Makarska-Makar, Obala Kralja Tomislava, površine 187,1m<sup>2</sup>. Najam ugovoren 1.4.2016.g. za iznos od 15,0 €/m<sup>2</sup>. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja o legalitetu nekretnine.

### Nekretnina 2

Poslovni prostor u Makarskoj, ko Makarska-Makar, Obala Kralja Tomislava, površine 224m<sup>2</sup>. Najam ugovoren 1.4.2016.g. za iznos od 18,0 €/m<sup>2</sup>. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja o legalitetu nekretnine.

### Nekretnina 3

Poslovni prostor u Makarskoj, ko Makarska-Makar, Obala Kralja Tomislava, površine 89,85m<sup>2</sup>. Najam ugovoren 1.4.2016.g. za iznos od 16,0 €/m<sup>2</sup>. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja o legalitetu nekretnine.

Opis podatka o prometu nekretnine	Ugovorena mjesečna cijena zakupa / ili najma - EUR/m <sup>2</sup>	Dan sklapanja ugovora (isprava) - d.m.g.	Katastarska čestica - k.č.br.	Katastarska općina - k.o.	Vrsta nekretnine	etaža	Površina nekretnine - m <sup>2</sup>	Naziv ulice/trga, grad
ZAKUP	15,00	1.4.2016	1065/1ZGR	Makarska	POSLOVNI PROSTOR	KAT	187,10	Obala Kralja Tomislava
ZAKUP	18,00	1.4.2016	1065/1ZGR	Makarska	POSLOVNI PROSTOR	KAT	224,00	Obala Kralja Tomislava
ZAKUP	16,00	1.4.2016	1065/1ZGR	Makarska	POSLOVNI PROSTOR	KAT	100,33	Obala Kralja Tomislava

izvor: vlastita arhiva



## 6. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

### OBLJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

su utvrđena prilikom zida na nekretnini

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina stana (m <sup>2</sup> )	Položaj stana	Broj soba	Opće stanje
10.12.2019.	Dalmacija	Krapanj	Obala	22,30	1	1s+db	v dobro

### OBLJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

su utvrđena iz dostupnih podataka o kupoprodaji

Redni broj	Cjenovni blok	Datum sklapanja	Kupoprodajna	Površina (m <sup>2</sup> )	Poredbeni	Položaj stana	Opće stanje
	Dalmacija						
1	Dalmacija	sij.19	59.000	41,30	1.429	-	-
2	Dalmacija	kol.19	74.000	57,30	1.291	-	-
3	Dalmacija	pro.17	63.000	58,76	1.072	2	-

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Poredbeni pokazatelj (eur/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )
	Dalmacija						
1	Dalmacija	sij.19	1.429	118,57	119,24	1,01	1.437
2	Dalmacija	kol.19	1.291	119,24		1,00	1.291
3	Dalmacija	pro.17	1.072	102,25		1,17	1.250

### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Koeficijenti za preračunavanje						
		Dalmacija	Mikrolokacija	Površina stana	Položaj u zgradi	* Okoliš - komfor i kvaliteta stanovanja	Priputci, opći dojam i sl	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)
1	Dalmacija	→ 1,00	↑ 1,10	→ 1,00	↓ 0,80	→ 1,00	0,88	
2	Dalmacija	→ 1,00	↑ 1,10	→ 1,00	↓ 0,80	→ 1,00	0,88	
3	Dalmacija	→ 1,00	↑ 1,10	↑ 1,05	↓ 0,80	→ 1,00	0,92	

\* nema pripadale-terase, pp ispod stambenog, nema osiguran parking

### STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: Dalmacija	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena	Relativno odstupanje od medijana (%)	Apsolutno odstupanje od medijana	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Dalmacija	1.437	0,88	1.264	9,43%	108,96	11.872
2	Dalmacija	1.291	0,88	1.136	1,63%	18,81	354
3	Dalmacija	1.250	0,92	1.155	0,00%	0,00	0

### IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: Dalmacija	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost procjenjivanog stana (eur/m <sup>2</sup> )
1	Dalmacija	1.264	9,43%	zadovoljava	33%	421	1.185
2	Dalmacija	1.136	1,63%		33%	379	
3	Dalmacija	1.155	0,00%		33%	385	

kontrola 100%

### PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m <sup>2</sup> )					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
1.185	0	0	0	0	0	0	1185

### IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA

Površina stana (m <sup>2</sup> )	Korigirana jed. cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (eur)	Tečaj kn/eur	Tržišna vrijednost (kn)	Zaokruženo (kn)
22,30	1185	26.433	7,43	196.483	196.000

## OBIJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

su utvrđena prilikom posjeta na nekretnost

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina stana (m <sup>2</sup> )	Položaj stana	Broj soba	Opće stanje
10.12.2019.	Dalmacija	Krapanj	Obala	16,75	1	1s	v dobro

## OBIJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI

su utvrđena iz dostupnih podataka o kupoprodaji

Redni broj	Cjenovni blok	Datum sklapanja	Kupoprodajna	Površina (m <sup>2</sup> )	Poredbeni	Položaj stana	Opće stanje
	Dalmacija						
1	Dalmacija	sij.19	59.000	41,30	1.429	-	-
2	Dalmacija	kol.19	74.000	57,30	1.291	-	-
3	Dalmacija	pro.17	63.000	58,76	1.072	2	-

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Poredbeni pokazatelj (eur/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )
	Dalmacija						
1	Dalmacija	sij.19	1.429	118,57	119,24	1,01	1.437
2	Dalmacija	kol.19	1.291	118,24		1,00	1.291
3	Dalmacija	pro.17	1.072	102,25		1,17	1.250

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Koeficijenti za preračunavanje						Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)
		Dalmacija	Mikrolokacija	Površina stana	Položaj u zgradi	Okoliš - komfor i kvaliteta stanovanja	Pripadci, opći dojam i sl	
1	Dalmacija	→ 1,00	↑ 1,15	→ 1,00	↓ 0,80	→ 1,00	0,92	
2	Dalmacija	→ 1,00	↑ 1,15	→ 1,00	↓ 0,80	→ 1,00	0,92	
3	Dalmacija	→ 1,00	↑ 1,15	↑ 1,05	↓ 0,80	→ 1,00	0,97	

\* nema pripadale terase, pp ispod stambenog, nema osiguran parking

## STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena	Relativno odstupanje od medijana (%)	Apsolutno odstupanje od medijana	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
	Dalmacija						
1	Dalmacija	1.437	0,92	1.322	9,43%	113,91	12.976
2	Dalmacija	1.291	0,92	1.188	1,63%	19,67	387
3	Dalmacija	1.250	0,97	1.208	0,00%	0,00	0

## IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost procjenjivanog stana (eur/m <sup>2</sup> )
	Dalmacija						
1	Dalmacija	1.322	9,43%	zadovoljava!	33%	441	1.239
2	Dalmacija	1.188	1,63%		33%	396	
3	Dalmacija	1.208	0,00%		33%	403	

kontrola +100%

## PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m <sup>2</sup> )					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
1.239	0	0	0	0	0	0	1239

## IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA

Površina stana (m <sup>2</sup> )	Korigirana jed. cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (eur)	Tečaj kn/eur	Tržišna vrijednost (kn)	Zaokruženo (kn)
16,75	1239	20.767	7,43	154.291	154.000



## OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

su utvrđena prilikom ocjene na nekretnosti

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina stana (m <sup>2</sup> )	Položaj stana	Broj soba	Opće stanje
10.12.2019.	Dalmacija	Krapanj	Obala	22,30	2	1s+db	v dobro

## OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI

su utvrđena iz dostupnih podataka o kupoprodaji

Redni broj	Cjenovni blok	Datum sklapanja	Kupoprodajna	Površina (m <sup>2</sup> )	Poredbeni	Položaj stana	Opće stanje
1	Dalmacija	slj. 19	59.000	41,30	1.429	-	-
2	Dalmacija	kol. 19	74.000	57,30	1.291	-	-
3	Dalmacija	pro. 17	63.000	58,76	1.072	2	-

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Poredbeni pokazatelj (eur/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )
1	Dalmacija	slj. 19	1.429	118,57	119,24	1,01	1.437
2	Dalmacija	kol. 19	1.291	119,24		1,00	1.291
3	Dalmacija	pro. 17	1.072	102,25		1,17	1.250

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Koeficijenti za preračunavanje						Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)
		Dalmacija	Mikrolokacija	Površina stana	Položaj u zgradi	Okoliš - komfor i kvaliteta stanovanja	Pripadci, opći dojam i sl	
1	Dalmacija	👉 1,00	👈 1,10	👉 1,00	👇 0,80	👉 1,00	0,88	
2	Dalmacija	👉 1,00	👈 1,10	👉 1,00	👇 0,80	👉 1,00	0,88	
3	Dalmacija	👉 1,00	👈 1,10	👉 1,00	👇 0,80	👉 1,00	0,88	

\* nema pripadale terase, pp ispod stambenog, nema odguran parking

## STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena	Relativno odstupanje od medijane (%)	Apsolutno odstupanje od medijane	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Dalmacija	1.437	0,88	1.264	11,24%	127,77	16.326
2	Dalmacija	1.291	0,88	1.136	0,00%	0,00	0
3	Dalmacija	1.250	0,88	1.100	3,19%	36,20	1.311

## IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost procjenjivanog stana (eur/m <sup>2</sup> )
1	Dalmacija	1.264	11,24%	zadovoljava!	33%	421	1.167
2	Dalmacija	1.136	0,00%		33%	379	
3	Dalmacija	1.100	3,19%		33%	367	

kontrola 100%

## PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m <sup>2</sup> )					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
1.167	0	0	0	0	0	0	1167

## IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA

Površina stana (m <sup>2</sup> )	Korigirana jed. cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (eur)	Tečaj kn/eur	Tržišna vrijednost (kn)	Zaokruženo (kn)
22,30	1167	26.024	7,43	193.443	193.000

## OBLJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

su utvrđena prilikom očevidna na nekretnini

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina stana (m <sup>2</sup> )	Položaj stana	Broj soba	Opće stanje
10.12.2019.	Dalmacija	Krapanj	Obala	16,75	2	1s	v dobro

## OBLJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

su utvrđena iz dostupnih podataka o kupoprodaji

Redni broj	Cjenovni blok	Datum sklapanja	Kupoprodajna	Površina (m <sup>2</sup> )	Poredbeni	Položaj stana	Opće stanje
1	Dalmacija	slj. 19	59.000	41,30	1.429	-	-
2	Dalmacija	kol. 19	74.000	57,30	1.291	-	-
3	Dalmacija	pro. 17	63.000	58,76	1.072	2	-

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Poredbeni pokazatelj (eur/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )
1	Dalmacija	slj. 19	1.429	118,57	119,24	1,01	1.437
2	Dalmacija	kol. 19	1.291	119,24		1,00	1.291
3	Dalmacija	pro. 17	1.072	102,25		1,17	1.250

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Koeficijenti za preračunavanje						Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)
		Mikrolokacija	Površina stana	Položaj u zgradi	Okoliš - komfor i kvaliteta stanovanja	Pripadci, opći dojam i sl		
1	Dalmacija	→ 1,00	↑ 1,15	→ 1,00	↓ 0,85	→ 1,00		0,98
2	Dalmacija	→ 1,00	↑ 1,15	→ 1,00	↓ 0,85	→ 1,00		0,98
3	Dalmacija	→ 1,00	↑ 1,15	→ 1,00	↓ 0,85	→ 1,00		0,98

\* nema pripadaka-terasa, pp nedaleko od stambenog, nema osiguran parking

## STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena	Relativno odstupanje od medijana (%)	Apsolutno odstupanje od medijana	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Dalmacija	1.437	0,98	1.404	11,24%	141,93	20.144
2	Dalmacija	1.291	0,98	1.262	0,00%	0,00	0
3	Dalmacija	1.250	0,98	1.222	3,19%	40,21	1.617

## IZRAČUN JEDINIČNE VRJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost procjenjivanog stana (eur/m <sup>2</sup> )
1	Dalmacija	1.404	11,24%	zadovoljava!	33%	468	1.296
2	Dalmacija	1.262	0,00%		33%	421	
3	Dalmacija	1.222	3,19%		33%	407	

kontrola 100%

## PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m <sup>2</sup> )					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
1.296	0	0	0	0	0	0	1296

## IZRAČUN TRŽIŠNE VRJEDNOSTI STANA

Površina stana (m <sup>2</sup> )	Korigirana jed. cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (eur)	Tečaj kn/eur	Tržišna vrijednost (kn)	Zakruženo (kn)
16,75	1296	21.713	7,43	161.398	161.000

## OBLJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

su utvrđena prilikom očevida na nekretnosti

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina stana (m <sup>2</sup> )	Položaj stana	Broj soba	Opće stanje
10.12.2019.	Dalmacija	Krapanj	Obala	25,03	pk	1s+db	v dobro

## OBLJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI

su utvrđena iz dostupnih podataka o kupoprodaji

Redni broj	Cjenovni blok	Datum sklapanja	Kupoprodajna	Površina (m <sup>2</sup> )	Poredbeni	Položaj stana	Opće stanje
1	Dalmacija	sij.19	59.000	41,30	1.429	-	-
2	Dalmacija	kol.19	74.000	57,30	1.291	-	-
3	Dalmacija	pro.17	63.000	58,76	1.072	2	-

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Poredbeni pokazatelj (eur/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )
1	Dalmacija	sij.19	1.429	118,57	119,24	1,01	1.437
2	Dalmacija	kol.19	1.291	119,24		1,00	1.291
3	Dalmacija	pro.17	1.072	102,25		1,17	1.250

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Koeficijenti za preračunavanje						
		Mikrolokacija	Površina stana	Položaj u zgradi	Okoliš - komfor i kvaliteta stanovanja	Pripadci, opći dojam i sl	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	
1	Dalmacija	→ 1,00	↑ 1,10	→ 1,00	↓ 0,85	→ 1,00	0,94	
2	Dalmacija	→ 1,00	↑ 1,10	→ 1,00	↓ 0,85	→ 1,00	0,94	
3	Dalmacija	→ 1,00	↑ 1,10	↓ 0,95	↓ 0,85	→ 1,00	0,89	

\* nema pripadaka-terasa, pp nedaleko od stambenog, nema osiguran parking

## STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena	Relativno odstupanje od medijana (%)	Apsolutno odstupanje od medijana	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Dalmacija	1.437	0,94	1.343	11,24%	135,76	18.430
2	Dalmacija	1.291	0,94	1.208	0,00%	0,00	0
3	Dalmacija	1.250	0,89	1.111	8,03%	96,92	9.393

## IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost procjenjivanog stana (eur/m <sup>2</sup> )
1	Dalmacija	1.343	11,24%	zadovoljava!	33%	448	1.220
2	Dalmacija	1.208	0,00%		33%	403	
3	Dalmacija	1.111	8,03%		33%	370	

kontrola 100%

## PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

Procjenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m <sup>2</sup> )					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
1.220	0	0	0	0	0	0	1220

## IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA

Površina stana (m <sup>2</sup> )	Korigirana jed. cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (eur)	Tečaj kn/eur	Tržišna vrijednost (kn)	Zaokruženo (kn)
25,03	1220	30.548	7,43	227.070	227.000

**OBIJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI**

su utvrđena prikazom očevida na nekretnosti

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina stana (m <sup>2</sup> )	Položaj stana	Broj soba	Opće stanje
10.12.2019.	Dalmacija	Krapanj	Obala	19,61	Pk	1s	v dobro

**OBIJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI**

su utvrđena iz dostupnih podataka o kupoprodaji

Redni broj	Cjenovni blok	Datum sklapanja	Kupoprodajna	Površina (m <sup>2</sup> )	Poredbeni	Položaj stana	Opće stanje
1	Dalmacija	sij.19	59.000	41,30	1.429	-	-
2	Dalmacija	kol.19	74.000	57,30	1.291	-	-
3	Dalmacija	pro.17	63.000	58,76	1.072	2	-

**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE**

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Poredbeni pokazatelj (eur/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )
1	Dalmacija	sij.19	1.429	118,57	119,24	1,01	1.437
2	Dalmacija	kol.19	1.291	119,24		1,00	1.291
3	Dalmacija	pro.17	1.072	102,25		1,17	1.250

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE**

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Koeficijenti za preračunavanje						Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)
	Dalmacija	Mikrolokacija	Površina stana	Položaj u zgradi	Okoliš – komfor i kvaliteta stanovanja	Pripadci, opći dojam i sl		
1	Dalmacija	👉 1,00	👈 1,15	👉 1,00	👇 0,85	👉 1,00	0,98	
2	Dalmacija	👉 1,00	👈 1,15	👉 1,00	👇 0,85	👉 1,00	0,98	
3	Dalmacija	👉 1,00	👈 1,15	👉 1,00	👇 0,85	👉 1,00	0,98	

\* nema pripadaka-terasa, pp nedaleko od stambenog, nema osiguran parking

**STATISTIČKA OBRADA**

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena	Relativno odstupanje od medijana (%)	Apsolutno odstupanje od medijana	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Dalmacija	1.437	0,98	1.404	11,24%	141,93	20.144
2	Dalmacija	1.291	0,98	1.262	0,00%	0,00	0
3	Dalmacija	1.250	0,98	1.222	3,19%	40,21	1.617

**IZRAČUN JEDINIČNE VRJEDNOSTI**

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učesće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost procjenjivanog stana (eur/m <sup>2</sup> )
1	Dalmacija	1.404	11,24%	zadovoljava	33%	468	1.296
2	Dalmacija	1.262	0,00%		33%	421	
3	Dalmacija	1.222	3,19%		33%	407	

kontrola: 100%

**PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI**

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m <sup>2</sup> )					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
1.296	0	0	0	0	0	0	1296

**IZRAČUN TRŽIŠNE VRJEDNOSTI STANA**

Površina stana (m <sup>2</sup> )	Korigirana jed. cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (eur)	Tečaj kn/eur	Tržišna vrijednost (kn)	Zaokruženo (kn)
19,61	1296	25.420	7,43	188.956	188.000

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI								
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Položaj	Namjena	Opće stanje	
10.12.2019	Dalmacija	šibenik	1377	24,51	p+1	poslovna	prosječno	
OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	1.4.2016	Dalmacija	Makarska	18,75	187,10	1	poslovna	prosječno
2	1.4.2016	Dalmacija	Makarska	22,50	224,00	1	poslovna	prosječno
3	1.4.2016	Dalmacija	Makarska	20,00	89,85	1	poslovna	prosječno
IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )	
1	18,75	Makarska	110,024	šibenik	106,19	0,965	18,10	
2	22,50	Makarska	110,024			0,965	21,72	
3	20,00	Makarska	110,024			0,965	19,30	
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnosti (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	
1	18,10	jadran	1.4.2016	100,33	119,24	1,188	21,51	
2	21,72		1.4.2016	100,33		1,188	25,81	
3	19,30		1.4.2016	100,33		1,188	22,94	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnosti u odnosu na poredbene nekretnosti					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	21,51	↓ 0,80 - lošije	↑ 1,05 - bolje	↓ 0,90 - lošije	↓ 0,80 - lošije	↔ 1,00 - isto	0,60	13,01
2	25,81	↓ 0,80 - lošije	↑ 1,05 - bolje	↓ 0,90 - lošije	↓ 0,80 - lošije	↔ 1,00 - isto	0,60	15,61
3	22,94	↓ 0,80 - lošije	↑ 1,05 - bolje	↓ 0,90 - lošije	↓ 0,80 - lošije	↔ 1,00 - isto	0,60	13,88
STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja				
1	13,01	-8%	1,16	Zadovoljava				
2	15,61	10%	1,45	Zadovoljava				
3	13,88	-2%	0,29	Zadovoljava				
	14,16	prosječno	1,87	pravilo 2-sigma				
Prosječna jedinična cijena zakupa						14,16	€/m <sup>2</sup>	

\* u jediničnu cijenu zкупа uključen PDV

**POJEDNOSTAVLJENA ili "jednotrajna" PRIHODOVNA**

**IZRAČUN UKUPNOG PRIHODA**

Površina poslovnog prostora (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost najma (eur/m <sup>2</sup> )	Najamnina (eur)	
		mjesečna	godišnja
24,51	14,16	347	4.166
24,51		347,17	4.166,05

**IZRAČUN ČISTOG PRIHODA**

Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod
Troškovi upravljanja	Troškovi održavanja	Rizik gubitka najamnine	Pogonski troškovi			
(% prihoda)	(eur/m <sup>2</sup> )	(% prihoda)	(eur/m <sup>2</sup> )	(eur)	(%)	(eur)
3,0%	4,0	10,0%	4	738	18%	3.428

**IZRAČUN MULTIPLIKATORA**

Godina procjene		2.019	g		
Godina izgradnje / prosječna starost		2.010	g		
Starost zgrade G		9	god		Matrica
OVK		80	god		A 2,0
Relativna starost Rs=G/OVK		0,11	11%		B 1,5
Faktor korištenja FK		2,0			C 1,5
OOVK	73%	58	god		
Stopa kapitalizacije	8,0%				
Multiplikator	12,36				

Kapitalizirani čisti godišnji prihod 42.376 eur

Diskontirana vrijednost zemljišta 123 eur

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI - PRIVREMENA** 42.499 eur

poredbeni pokazatelj 1.733,96 eur/m<sup>2</sup>

**PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI**

Privremena jedinična vrijednost (eur/m <sup>2</sup> )	Opis odstupanja (eur/m <sup>2</sup> )					Ukupna odstupanja	Tržišna vrijednost (eur)
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
1.734	0	0	0	0	0	1734	42.499

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST** 42.499 eur

314.536 kn

zaokruženo

**310.000 kn**

**REKAPITULACIJA**

Nekretnost	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
PP	42.499	315.909
s1	26.433	196.483
s2	20.757	154.291
s3	26.024	193.443
s4	21.713	161.398
s5	30.548	227.070
s6	25.420	188.956
<b>Ukupno</b>	<b>193.384</b>	<b>1.437.551</b>
<b>Zaokruženo</b>		<b>1.430.000</b>

srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7.433258 kn/€



## 7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: Stanovi i poslovni prostor  
na adresi: Otok Krapanj, Krapanj, Obala 3  
naručitelja: Pulko Robert, Rijeka  
utvrđuje se da:

- Tržišna vrijednost (TV) iznosi:

193.394

€

ili

1.430.000

kuna

1 € = 7,43 kuna

Porezi i troškovi kod kupoprodaje nisu uključeni u cijenu



U Rijeci, 10.12.2019. godine

## FOTOGRAFIJE



poslovni dio



stambeni dio







detalji



dokumentacija





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 09.12.2019. 23:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330078, KRAPANJ

Broj ZK uložka: 3369

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11975/2019  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREBENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	361 ZGR	KUĆA				
		UKUPNO:				

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Savlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)</b>		
Prizemlje 17/100 dijela povezano sa vlasništvom caffè bar ppl, koji se sastoji od prostora caffè bara,, površine 19,46 m2, WC ženski površine 1,23 m2, WC muški površine 1,72 m2, WC za zaposlenike površine 2,11 m2, ukupne netto korisne površine 24,51 m2. MOLO D.O.O., OIB: 87718240769, KUTINA, KOLODVORSKA 1		
1.2	Zaprimljeno 18.09.2019.g. pod brojem Z-11975/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD ZADAR ST-241/19-2 11.09.2019	an 1 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1), 7 (1.1)
<b>2. Savlasnički dio: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</b>		
I kat  15/100 dijela povezano sa vlasništvom stana S 1 koji se sastoji od: kuhinje, boravka površine 12,45 m2, kupaoznice površine 2,40 m2 i sobe površine 7,45 m2, ukupno netto korisne površine 22,30 m2 MOLO D.O.O., OIB: 87718240769, KUTINA, KOLODVORSKA 1		
2.1	Zaprimljeno 18.09.2019.g. pod brojem Z-11975/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD ZADAR ST-241/19-2 11.09.2019	an 1 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1), 7 (1.1)
<b>3. Savlasnički dio: 11/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)</b>		
I kat: 11/100 dijela povezano sa vlasništvom stana S 2, koji se sastoji od kuhinje, boravka površine 14,40 m2, kupaoznice površine 2,36 m2, ukupno netto korisne površine 16,75 m2. MOLO D.O.O., OIB: 87718240769, KUTINA, KOLODVORSKA 1		
3.1	Zaprimljeno 18.09.2019.g. pod brojem Z-11975/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD ZADAR ST-241/19-2 11.09.2019	an 1 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1), 7 (1.1)
<b>4. Savlasnički dio: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)</b>		
II kat: 15/100 dijela povezano sa vlasništvom stana S 3, koji se sastoji od kuhinje, boravka, površine 12,45 m2, kupaoznice površine 2,40 m2., sobe površine 7,45 m2, ukupno netto korisne površine 22,30 m2.		

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>MOLO D.O.O., OIB: 87718240769, KUTINA, KOLODVORSKA 1</b>		
4.1	Zaprimljeno 18.09.2019.g. pod brojem Z-11975/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD ZADAR ST-241/19-2 11.09.2019	na 1 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1), 7 (1.1)
<b>5. Suvlasnički dio: 11/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)</b> <b>II kat 11/100 dijela povezano sa vlasništvom stana S 4, koji se sastoji od kuhinje, boravka površine 14,40 m2, kupaoznice površine 2,35 m2, ukupno netto korisne površine 16,75 m2.</b> <b>MOLO D.O.O., OIB: 87718240769, KUTINA, KOLODVORSKA 1</b>		
5.1	Zaprimljeno 18.09.2019.g. pod brojem Z-11975/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD ZADAR ST-241/19-2 11.09.2019	na 1 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1), 7 (1.1)
<b>6. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)</b> <b>Potkrovlje: 17/100 dijela povezano sa vlasništvom stana S 5, koji se sastoji od kuhinje, boravka površine 15,02 m2, kupaoznice površine 2,60 m2, sobe površine 7,41 m2, ukupno netto korisne površine 25,03 m2.</b> <b>MOLO D.O.O., OIB: 87718240769, KUTINA, KOLODVORSKA 1</b>		
6.1	Zaprimljeno 18.09.2019.g. pod brojem Z-11975/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD ZADAR ST-241/19-2 11.09.2019	na 1 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1), 7 (1.1)
<b>7. Suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)</b> <b>Potkrovlje 14/100 dijela apovezano s vlasništvom stana S 6, koji se sastoji od: kuhinje, boravka površine 17,09 m2, kupaoznice površine 2,52 m2, ukupno netto korisne površine 19,61 m2.</b> <b>MOLO D.O.O., OIB: 87718240769, KUTINA, KOLODVORSKA 1</b>		
7.1	Zaprimljeno 18.09.2019.g. pod brojem Z-11975/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD ZADAR ST-241/19-2 11.09.2019	na 1 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1), 7 (1.1)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.12.2019.

## OPĆI UVJETI PROCJENE

### Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te *fotozapis*. Nisu rađene izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavio Naručitelj/Predstavnik Naručitelja

### Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakonom o procjeni nekretnina, Pravilnikom kao i međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

### Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve NEMA SUKOBA INTERESA

### Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedena.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine. Služili smo

### Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

### Verifikacija

Snažno savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve

### Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utvrđiva te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika i/ili druge ovlaštene osobe

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskoristavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Takoder je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

### Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

### Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

## POJMOVNIK

**Zemljišna čestica** je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

**Pojedinačna nekretninu** čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinu površini ili ispod nje, ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno,

**Gradevina** je građevnjem nastao i s tim povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s

**Zgrada** je zatvorena i/ili nakrivljena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukture građevine.

**Stambena zgrada** jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m<sup>2</sup> neto podne površine u drugoj namjeni.

**Nestambena zgrada** jest zgrada koja nije stambena.

**Nestambena zgrada gospodarske namjene** jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme

**Održavanje građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s

**Pravo vlasništva** je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključuje, ako to nije protivno tuđim

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je većina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno.

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda

**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 Komentari:

„*procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena*“ znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa

„*na dan vrednovanja*“ znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog

„*između voljnog kupca i voljnog prodavatelja*“ znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno

„*u transakciji po tržišnim uvjetima*“ (engl. arms' lenght transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da

„*nakon prikladnog oglašavanja*“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obaviješten kako bi se

„*pri čemu je svaka strana postupala upućeno*“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim

„*razborito i bez prisile*“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka

### Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

### Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvješćavanja

- A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
- B. Ulaganja u svrhu stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
- C. Višak od postojećih poslovnih upotrebe
- D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
- E. Najmovi

## ZAKONI

- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na
- \* Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* 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)
- \* Pravilnik i procedure procjena PBZ Nekretnine
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik (NN 79/14)

