



E L A B O R A T

PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA : **ZGRADA S OKUĆNICOM**

LOKACIJA : **Vodice, Grad Vodice**
 k.č.br. *272 i dio *508 k.o. Vodice

NARUČITELJ : **BRUNO STORIĆ**
 Juričev Ive Cote 4, Vodice
 OIB: 20825807809

OZNAKA : **T.D. 679/24**

PROCJENU IZVRŠIO:
Mirko Sladoljev, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina

Vodice, 14. 10. 2024.

SADRŽAJ:

- Rješenje o postavljanju stalnim sudskim vještakom
- 1. Popis primijenjenih propisa i korištene literature
- 2. Zadatak i opis predmetne nekretnine
 - 2.1. Općenito
 - 2.2. Lokacija
 - 2.3. Identifikacija nekretnine
 - 2.4. Opis nekretnine
- 3. Odabir metode procjenjivanja s obrazloženjem
- 4. Prikaz i analiza poredbenih nekretnina za izračun vrijednosti samog zemljišta
 - 4.1. Prikaz poredbenih nekretnina
 - 4.2. Međuvremensko izjednačavanje
 - 4.3. Interkvalitativno izjednačavanje
 - 4.4. Analiza nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačava
- 5. Izračun vrijednosti zgrade
- 6. Zaključak / mišljenje
- Prilozi :
 - Foto dokumentacija
 - Izvod iz katastarskog plana
 - Izvadak iz zemljišne knjige
 - Geodetski snimak



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDSEDNIKA
Broj: 4 Su-520/2020-4
U Šibeniku, 8. veljače 2021.



00019



1007_136

Predsjednica Županijskog suda u Šibeniku Nives Nikolac, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (N.N. br. 28/13, 33/15 i 82/15) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (N.N. br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) odlučujući povodom zahtjeva Mirka Sladoljeva, za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

MIRKO SLADOLJEV, dipl. ing. arhitekture, rođen 23. studenog 1973. godine, OIB 07193253421, adresa prebivališta: Vodice, Josipa Šprljana-Akabe 10A, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Mirko Sladoljev podnio je dana 17. prosinca 2020. godine, u roku predviđenom člankom 12. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-68/17 od 7. veljače 2017. godine Mirko Sladoljev bio je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Mirko Sladoljev zahtjevu za ponovno imenovanje priložio je presliku navedenog rješenja, uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, e-radnu knjižicu kao dokaz o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje i presliku police osiguranja od odgovornosti broj OV 0681009901 za period osiguranja 21.01.2021. do 21.01.2022. godine.

Odjel za kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske dostavilo je ovom sudu uvjerenje da Mirko Sladoljev nije osuđivan.

Nakon provedenog postupka, utvrđeno je da Mirko Sladoljev ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zbog čega je odlučeno kao u izreci rješenja.

PREDSEDNICA SUDA

Nives Nikolac

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12; 152/14; 81/15)
- 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 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 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 jedinica 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 certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorno-planska dokumentacija JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje
- Pokazatelji troškova gradnje

2. ZADATAK I OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

2.1. OPĆENITO

Na zahtjev stranke izašli smo na teren i izvršili očevid za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

Radi se o kući s okućnicom, na česticama *272 i dio *508 k.o. Vodice u Vodicama.

Prilikom očevida izvršen je pregled predmetne nekretnine, utvrđivanje činjeničnog stanja na terenu, te fotografiranje.

Dan kakvoće: 11.10.2024.

Dan vrednovanja: 11.10.2024.

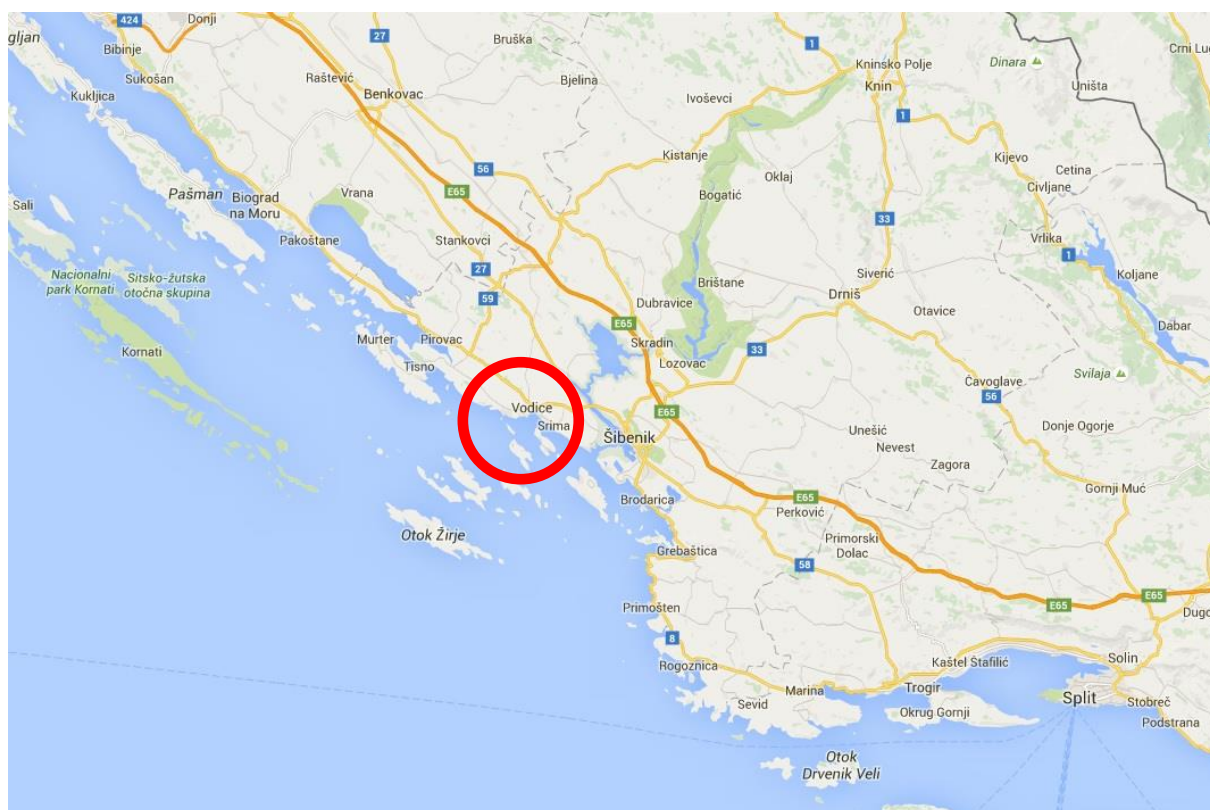
Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost

2.2. LOKACIJA

Makro lokacija

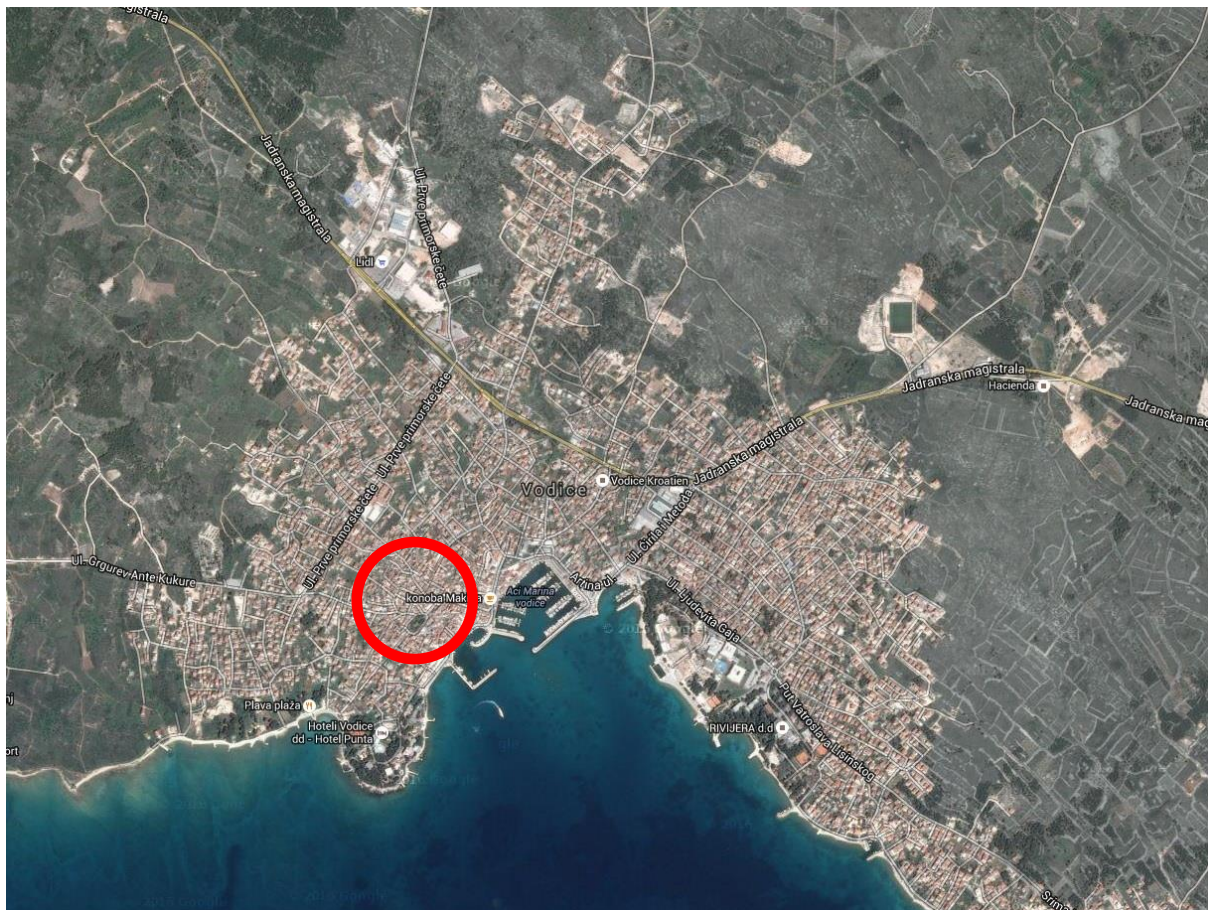
Predmetna nekretnina se nalazi u Vodicama.

Vodice su grad smješten u Šibensko-kninskoj županiji udaljen cca. 15 km sjeverozapadno od Šibenika. Vodice su povezane državnom cestom D8 (Jadranska magistrala) prema Zadru, odnosno Šibeniku.



Mikro lokacija

Predmetna nekretnina je smještena u centru naselja Vodice, u ulici Trg kneza Branimira. Pristup nekretnini je direktan s ulice. Prometnica je asfaltirana i pristup je dobar.



2.3. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Prostorna identifikacija na temelju geodetskog snimka

Prema geodetskom snimku Ureda ovlaštenog inženjera geodezije Antonio Reljanović, od 05.02.2020. (u prilogu ovog elaborata), zgrada i dio dvorišta je smješten na čestici k.č.br. *272, a dio dvorišta na čestici k.č.br. *508 k.o. Vodice.

Identifikacija na temelju zemljišne knjige

Prema izvacima iz zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku, ZK odjel Šibenik.

1.

Katastarska općina	:	Vodice
Broj ZK uložka	:	1666
Kat. čestica	:	272 ZGR

A Posjedovnica

k.č.br. 272 ZGR	ZGRADA
-----------------	--------

B Vlastovnica

Vlasnički dio: 1/1	SVJETSKA ULAGANJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 14640339779, ULICA MIROSLAVA KRLEŽE 71, 22211 VODICE
--------------------	---

C Teretnica

Upisan teret vidljiv u izvatku iz zemljišne knjige u prilogu ovog elaborata

2.

Katastarska općina : Vodice
Broj ZK uložka : 2439
Kat. čestica : 508 ZGR

A Posjedovnica

k.č.br. 508 ZGR ZGRADA

B Vlastovnica

1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)
vlasništvo dijela nekretnine u A listu koji nije posebno opisan
FRŽOP MARKO P. FRANE
2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)
prizemlje
"MESOPROMET", SPLIT, OOUR PROIZVODNJA I PROMET DRNIŠ
3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)
stan na prvom katu
TEPAVAC MLADEN, OIB: 91500460979, VRAPČANSKA 249, 10000 ZAGREB, HRVATSKA
4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)
stan na drugom katu
MLIKOTA BOSILJKO, ANTE

C Teretnica

Tereta nema!

2.4. OPIS NEKRETNINE

Opis predmetne nekretnine

Predmetna nekretnina je kuća s okućnicom.

Zgrada je stara kamena kuća, visine je prizemlje i 2. kat, s kosim krovom ispod kojeg je prostor tavana.

Konstruktivni sustav zgrade je s kamenim zidovima i drvenim grednicima kao horizontalnim konstrukcijama, konstrukcija krovišta je drvena.

Svi građevni elementi zgrade, osim kamenih zidova, su u derutnom stanju, te se ne mogu sanirati, već se moraju zamijeniti. Vanjski kameni zidovi, uz adekvatnu sanaciju bi se mogli iskoristiti.

Građevina nije spojena na komunalnu infrastrukturu.

Zgrada nije u funkciji, te je eventualno njeno korištenje, a bez prethodne rekonstrukcije, opasno zbog mogućeg urušavanja.

Okoliš

Zgrada je poluugrađenog tipa. Smještena je u uličnom nizu kuća.

Komunalna opremljenost je dobra.

Iskaz geometrijskih pokazatelja

Zemljište:

- površina zemljišta	m ²	192
----------------------	----------------	-----

Napomena:

Podaci o površini preuzeti iz geodetskog snimka Ureda ovlaštenog inženjera geodezije Antonio Reljanović, od 05.02.2020. (u prilogu ovog elaborata).

Zgrada:

- obujam zgrade	m ³	723,97
-----------------	----------------	--------

(Obračunato prema Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19))

- površina kamenog zida	m ²	212,00
-------------------------	----------------	--------

Napomena:

Podaci dobiveni izmjerom na terenu.

3. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

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 utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Prihodovna metoda:

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.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti **Troškovnom metodom**.

Sukladno važećoj zakonskoj regulativi koja u svome smislu ima za cilj postizanje i uvođenje reguliranoga postupka procjene tržišne vrijednosti nekretnina definirano je prikupljanje podataka koji su propisani Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja uspostavilo je i održava informacijski sustav tržišta nekretnina (u daljnjem tekstu: eNekretnine).

4. PRIKAZ I ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI SAMOG ZEMLJIŠTA

4.1. PRIKAZ POREDBENIH NEKRETNINA

Poredbena nekretnina 1 :

ID ZKC	1888275
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4655465
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	105,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	20.000,00
Datum ugovora	08.12.2021

Poredbena nekretnina 2 :

ID ZKC	2134428
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5306669
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	196,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	35.280,00
Datum ugovora	02.04.2024

Poredbena nekretnina 3 :

ID ZKC	1943300
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5077183
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	363,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	68.060,00
Datum ugovora	09.05.2023

4.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

Kao pokazatelj kretanja cijena nekretnina na tržištu uzeti su Indeksi cijena stambenih objekata Državnog zavoda za statistiku.

14.3.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI
HOUSE PRICE INDICES
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Trimestar Quarter	Indeksi (Q 2010 = 100) Indices (Q 2010 = 100)										Indeksi (Q 2010 = 100) Indices (Q 2010 = 100)										Indeksi (Q 2010 = 100) Indices (Q 2010 = 100)									
		Stambeni objekti Residential buildings					Poslovni objekti Commercial buildings					Stambeni objekti Residential buildings					Poslovni objekti Commercial buildings					Stambeni objekti Residential buildings					Poslovni objekti Commercial buildings				
		Ukupno Total	Novi stanovi New dwellings	Stambeni objekti Residential buildings	Poslovni objekti Commercial buildings	Drugi objekti Other	Ukupno Total	Novi stanovi New dwellings	Stambeni objekti Residential buildings	Poslovni objekti Commercial buildings	Drugi objekti Other	Ukupno Total	Novi stanovi New dwellings	Stambeni objekti Residential buildings	Poslovni objekti Commercial buildings	Drugi objekti Other	Ukupno Total	Novi stanovi New dwellings	Stambeni objekti Residential buildings	Poslovni objekti Commercial buildings	Drugi objekti Other	Ukupno Total	Novi stanovi New dwellings	Stambeni objekti Residential buildings	Poslovni objekti Commercial buildings	Drugi objekti Other	Ukupno Total	Novi stanovi New dwellings	Stambeni objekti Residential buildings	Poslovni objekti Commercial buildings	Drugi objekti Other
2008.	Q1	111.51	109.97	112.85	118.98	106.15	107.74	109.22	114.88	107.21	105.22	107.74	109.22	114.88	107.21	105.22	107.74	109.22	114.88	107.21	105.22	107.74	109.22	114.88	107.21	105.22	107.74	109.22	114.88	107.21	105.22
	Q2	112.26	111.17	112.84	118.86	107.26	106.74	109.67	112.85	106.65	105.01	106.74	109.67	112.85	106.65	105.01	106.74	109.67	112.85	106.65	105.01	106.74	109.67	112.85	106.65	105.01	106.74	109.67	112.85	106.65	105.01
	Q3	114.37	113.45	114.84	119.29	111.56	108.31	101.88	102.06	101.77	100.36	104.01	101.47	101.77	100.36	104.01	101.47	101.77	100.36	104.01	101.47	101.77	100.36	104.01	101.47	101.77	100.36	104.01	101.47	101.77	100.36
	Q4	111.36	109.17	112.65	115.03	108.76	107.86	97.37	96.23	98.10	96.43	99.58	98.83	98.60	96.32	98.83	98.60	96.32	98.83	98.60	96.32	98.83	98.60	96.32	98.83	98.60	96.32	98.83	98.60	96.32	98.83
2009.	Q1	110.97	111.29	110.65	114.88	107.21	105.22	99.65	101.94	98.22	98.87	98.57	101.26	99.51	101.57	98.23	96.88	101.96	101.37	98.23	96.88	101.96	101.37	98.23	96.88	101.96	101.37	98.23	96.88	101.96	101.37
	Q2	107.26	109.97	105.40	110.26	104.62	105.01	96.65	98.81	95.26	95.97	97.77	96.14	95.44	98.02	93.41	92.76	97.73	98.38	93.41	92.76	97.73	98.38	93.41	92.76	97.73	98.38	93.41	92.76	97.73	98.38
	Q3	105.35	106.77	103.03	107.00	104.31	103.50	98.22	98.91	97.76	97.05	98.55	92.11	95.87	92.10	95.87	92.10	95.87	92.10	95.87	92.10	95.87	92.10	95.87	92.10	95.87	92.10	95.87	92.10	95.87	92.10
	Q4	103.45	104.00	102.99	106.73	101.64	98.90	98.20	95.62	99.96	99.75	97.63	95.55	92.00	95.26	91.43	92.78	93.83	91.69	91.43	92.78	93.83	91.69	91.43	92.78	93.83	91.69	91.43	92.78	93.83	91.69
2010.	Q1	101.45	102.56	100.52	102.75	100.19	100.76	98.08	98.62	97.60	96.27	98.38	101.89	91.42	92.16	90.85	88.44	93.45	92.26	90.85	88.44	93.45	92.26	90.85	88.44	93.45	92.26	90.85	88.44	93.45	92.26
	Q2	100.02	99.21	100.69	98.76	101.20	100.74	98.59	96.73	100.17	96.12	101.01	99.98	93.25	90.22	95.33	88.38	95.04	95.04	93.25	90.22	95.33	88.38	95.04	95.04	93.25	90.22	95.33	88.38	95.04	95.04
	Q3	98.14	98.69	95.52	96.47	98.34	99.49	99.12	99.48	98.83	100.86	97.18	96.78	94.11	90.73	96.58	93.10	94.28	96.13	96.58	93.10	94.28	96.13	96.58	93.10	94.28	96.13	96.58	93.10	94.28	96.13
	Q4	96.39	96.54	99.27	98.87	100.27	99.01	100.26	100.86	99.75	99.25	101.86	99.51	95.08	95.71	96.39	92.63	96.46	101.11	96.39	92.63	96.46	101.11	96.39	92.63	96.46	101.11	96.39	92.63	96.46	101.11
2011.	Q1	98.50	98.40	96.55	97.84	98.11	98.78	99.10	98.85	99.28	99.06	98.85	99.78	97.09	95.94	98.04	95.32	98.52	98.04	95.32	98.52	98.04	95.32	98.52	98.04	95.32	98.52	98.04	95.32	98.52	98.04
	Q2	100.06	101.72	98.86	99.14	101.68	98.97	101.59	103.37	100.31	101.23	102.59	100.19	100.04	102.53	98.17	99.38	101.02	98.24	98.17	99.38	101.02	98.24	98.17	99.38	101.02	98.24	98.17	99.38	101.02	98.24
	Q3	100.76	102.55	96.47	100.44	101.76	99.60	100.70	100.82	100.02	101.31	100.08	100.64	101.64	103.91	99.95	100.82	103.47	100.12	99.95	100.82	103.47	100.12	99.95	100.82	103.47	100.12	99.95	100.82	103.47	100.12
	Q4	101.36	104.42	99.18	101.01	102.22	100.69	100.61	101.83	99.71	100.57	100.45	101.09	102.00	104.91	99.91	102.19	101.95	101.70	99.91	102.19	101.95	101.70	99.91	102.19	101.95	101.70	99.91	102.19	101.95	101.70
2012.	Q1	100.60	103.90	98.98	99.99	101.73	100.74	99.43	99.50	99.39	98.99	99.52	100.05	102.34	105.59	100.02	102.09	102.64	101.68	100.02	102.09	102.64	101.68	100.02	102.09	102.64	101.68	100.02	102.09	102.64	101.68
	Q2	99.45	102.76	97.10	98.12	100.57	99.91	98.96	98.90	98.50	98.12	98.86	98.17	99.38	101.02	98.22	98.96	98.91	100.94	98.22	98.96	98.91	100.94	98.22	98.96	98.91	100.94	98.22	98.96	98.91	100.94
	Q3	98.76	101.58	96.70	97.26	99.83	99.62	99.30	98.85	99.59	99.12	99.27	99.71	99.01	99.05	97.22	96.83	98.11	100.01	97.22	96.83	98.11	100.01	97.22	96.83	98.11	100.01	97.22	96.83	98.11	100.01
	Q4	95.42	97.77	93.65	95.36	96.46	95.91	96.02	96.25	96.85	96.05	96.02	96.26	94.12	93.62	94.43	94.41	93.39	95.25	94.43	94.41	93.39	95.25	94.43	94.41	93.39	95.25	94.43	94.41	93.39	95.25
2013.	Q1	95.31	99.68	92.37	93.58	96.65	94.88	99.89	101.55	98.83	98.14	101.25	96.03	94.55	95.94	93.70	93.59	95.01	94.28	93.70	93.59	95.01	94.28	93.70	93.59	95.01	94.28	93.70	93.59	95.01	94.28
	Q2	94.71	97.29	92.62	91.67	96.21	96.23	99.38	97.61	98.00	97.95	99.54	93.33	95.24	94.68	95.59	93.43	95.66	96.33	95.59	93.43	95.66	96.33	95.59	93.43	95.66	96.33	95.59	93.43	95.66	96.33
	Q3	95.02	98.34	92.70	91.70	97.80	93.36	100.33	101.08	99.87	100.03	101.66	97.01	95.22	96.82	95.86	94.28	97.96	93.72	95.86	94.28	97.96	93.72	95.86	94.28	97.96	93.72	95.86	94.28	97.96	93.72
	Q4	93.81	95.68	91.76	90.96	95.19	95.34	98.72	96.31	95.98	99.20	97.33	102.13	98.32	98.69	97.97	95.39	99.71	96.41	97.97	95.39	99.71	96.41	97.97	95.39	99.71	96.41	97.97	95.39	99.71	96.41
2014.	Q1	93.19	91.72	90.68	94.39	94.39	94.64	99.33	98.04	99.96	99.69	99.16	96.26	97.78	95.09	99.20	98.69	97.65	98.64	99.20	98.69	97.65	98.64	99.20	98.69	97.65	98.64	99.20	98.69	97.65	98.64
	Q2	93.98	95.59	92.50	90.85	95.71	94.85	100.85	100.86	100.85	100.19	101.40	100.22	99.23	96.26	96.65	98.10	98.56	98.56	99.23	96.26	96.65	98.10	98.56	99.23	96.26	96.65	98.10	98.56	99.23	96.26
	Q3	93.24	97.09	90.74	90.90	93.87	96.30	99.21	101.56	99.09	100.07	98.07	101.52	98.12	98.72	97.88	96.13	95.98	103.15	98.12	98.72	97.88	96.13	95.98	103.15	98.12	98.72	97.88	96.13	95.98	103.15
	Q4	92.46	96.20	90.01	90.79	93.98	91.15	99.17	99.09	99.20	99.88	100.11	94.65	98.56	96.51	98.10	96.73	95.60	95.60	98.56	96.51	98.10	96.73	95.60	95.60	98.56	96.51	98.10	96.73	95.60	95.60
2015.	Q1	91.47	90.81	90.96	90.31	92.33	91.85	98.83	94.39	101.05	99.47	98.24	100.77	98.16	95.81	99.17	96.60	97.81	97.06	99.17	96.60	97.81	97.06	99.17	96.60	97.81	97.06	99.17	96.60	97.81	97.06
	Q2	89.74	88.82	89.35	88.72	90.02	88.10	97.81	97.81	97.81	97.81	97.50	100.30	95.48	92.92	96.80	97.56	94.05	97.13	95.48	92.92	96.80	97.56	94.05	97.13	95.48	92.92	96.80	97.56	94.05	97.13
	Q3	90.40	90.91	89.38	88.79	91.43	90.89	100.74	102.35	100.04	100.08	101.56	98.65	96.95	93.64	96.51	97.68	97.40	94.38	96.95	93.64	96.51	97.68	97.40	94.38	96.95	93.64	96.51	97.68	97.40	94.38
	Q4	90.48	89.55	90.11	87.84	91.88	91.82	100.11	98.51	100.82	98.70	100.50	101.03	97.87	93.09	100.11	96.53	97.77	100.74	97.87	93.09	100.11	96.53	97.77	100.74	97.87	93.09	100.11	96.53	97.77	100.74

Poredbena nekretnina	1	2	3	
Površina nekretn. (m ²)	105,00	196,00	363,00	
Vrijednost nekretn. (EUR)	20.000,00	35.280,00	68.060,00	
Datum ugovora	08.12.2021	02.04.2024	09.05.2023	
Cijena (EUR/m ²)	190	180	187	
Indeks na dan trans.	142,51	188,98	170,86	
Ind. na d. sadašnjeg vredn.	188,98	188,98	188,98	
Korekcijski faktor	1,33	1,00	1,11	
Međvr. izjedn. cij. (EUR/m ²)	253	180	208	

4.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

Interkvalitativno izjednačavanje radi su u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene.

Poredbena nekretnina	1	2	3	
Međvr. izjedn. cij. (EUR/m ²)	253	180	208	
Makro lokacija	1,00	1,00	1,00	
Mikro lokacija	1,00	1,00	1,00	
Mjera građevinskog korištenja*	1,00	1,08	1,08	
Korekcijski faktor	1,00	1,08	1,38	
Korigirana cij. (EUR/m ²)	253	194	225	

*

Poredbena nekretnina 1:

- Radi se također o izgrađenom zemljištu, slične mjere građevinskog korištenja

Poredbena nekretnina 2:

- Provedenom analizom površina, mjera građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine je 1.4
- Sukladno prostorno planskoj dokumentaciji mjera građevinskog korištenja poredbene nekretnine 2 je 1.2
- Iz prije navedenog odstupanje zbog različite mjere korištenja iznosi 1,08

Poredbena nekretnina 3:

- Provedenom analizom površina, mjera građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine je 1.4
- Sukladno prostorno planskoj dokumentaciji mjera građevinskog korištenja poredbene nekretnine 3 je 1.2
- Iz prije navedenog odstupanje zbog različite mjere korištenja iznosi 1,08

4.4. ANALIZA NAKON PROVEDENOG MEĐUVR. I INTERKVALIT. IZJEDNAČAVA

Poredbena nekretnina	1	2	3	
Korigirana cij. (EUR/m ²)	253	194	225	
Prosjeak	224			
Odstupanje od prosjeka	29	- 30	- 1	
Kvadrat odstupanja	841	900	1	
Suma kvadrata odstupanja	1742			
Standardno odstup. (sigma)	24			
„2-sigma“	48			
Odstupanje od prosjeka(%)	12,95%	13,39%	0,41%	
Odstupanje veće od ±30%	ne	ne	ne	
Odstup. veće od „2-sigma“	ne	ne	ne	

Nakon eliminiranja vrijednosti sa značajnim odstupanjem nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja prosječna cijena iznosi: **224 EUR/m²**.

Napomena:

Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajna odstupanja se odnose i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZGRADE

Troškovna vrijednost zgrade:

Obzirom na stanje zgrade, odnosno da ista nije pogodna za korištenje iz razloga veće konstruktivne nestabilnosti i ruševnosti elemenata zgrade, na istu se ne može primijeniti metoda usporedbe s novom ekvivalentnom zgradom putem predvidivog ostatak održivog vijeka korištenja.

Iz gore navedenog razloga, za vrijednost zgrade uzeti će se vrijednost vanjskih kamenih zidova, kao jedinih elemenata zgrade koji se uz sanaciju mogu iskoristiti, te vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa.

Analiza vrijednosti kamenih zidova, $P = 212 \text{ m}^2$ lica zida:

Cijena izgradnje takvog novog zida	$212 \text{ m}^2 \times 140 \text{ EUR/m}^2$	EUR	29.680,00
Potrebna sanacija postojećeg	$212 \text{ m}^2 \times 20 \text{ EUR/m}^2$	EUR	- 4.240,00
Uklanjanje postojećih derutnih konstruktivnih i nekonstruktivnih dijelova zgrade, te zbrinjavanje otpada		EUR	- 5.000,00
Ukupno		EUR	20.440,00

Troškovna vrijednost zgrade:

Kameni zidovi		EUR	20.440,00
Komunalni doprinos	$723,97 \text{ m}^3 \times 18,32 \text{ EUR/m}^3$	EUR	13.263,13
Vodni doprinos	$723,97 \text{ m}^3 \times 4,22 \text{ EUR/m}^3$	EUR	3.055,15
Ukupno		EUR	36.758,28

Tržišna vrijednost zgrade:

Prilikom pretvorbe troškovne vrijednosti zgrade u tržišnu vrijednost koristiti će se koeficijent za prilagodbu 1,00, a iz razloga što nema posebnih okolnosti koje bi utjecale na tržišnu vrijednost zgrade.

Troškovna vrijednost zgrade	EUR	36.758,28
Koeficijent za prilagodbu		1,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZGRADE

Ukupno	EUR	36.758,28
---------------	------------	------------------

6. ZAKLJUČAK / MIŠLJENJE

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

Vrijednost samog zemljišta

Na temelju međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja, te ostalog prije navedenog, procjenjuje se da je cijena predmetne nekretnine 224 EUR/m².

- zemljište	192 m ²	224 EUR/m ²	43.008,00 EUR
UKUPNO			43.008,00 EUR

Vrijednost same zgrade

- zgrada	192 m ²	224 EUR/m ²	36.758,28 EUR
UKUPNO			36.758,28 EUR

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine:

Zemljište	43.008,00 EUR
Zgrada	36.758,28 EUR
UKUPNO	79.766,28 EUR

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE

IZNOSI : **79.766,28 EUR**

(Vrijednost bez PDV-a)

Vodice, 14. 10. 2024.

PROCJENU IZVRŠIO:
Mirko Sladoljev, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina









REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

K.o. VODICE
k.č.br.: *272

Stanje na dan: 17.09.2024.
OSS evidencijski broj: 2259261/2024

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1452



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 2613980986f76a6

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 17.09.2024. 09:23

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 1666

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7754/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	272 ZGR	ZGRADA			196	
		UKUPNO:			196	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9. Vlasnički dio: 1/1		
SVJETSKA ULAGANJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 14640339779, ULICA MIROSLAVA KRLEŽE 71, 22211 VODICE		
9.4	Zaprimljeno 29.04.2024.g. pod brojem Z-7754/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POSLOVNI BROJ ST-147/21 24.06.2021, POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI ZA ODLUKU ST-147/2021-8 07.09.2021, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POSLOVNI BROJ ST-165/24 29.04.2024, zabilježuje se otvaranje skraćenog stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom koji postupak je otvoren rješenjem ovog suda poslovni broj St-147/2021-9 od 24. lipnja 2021., kao i nastavak stečajnog postupka na istim, a što je određeno rješenjem ovog suda poslovni broj St-165/2024-24 od 29. travnja 2024.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 22.05.2020.g. pod brojem Z-5673/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, KUPOPRODAJNI UGOVOR POSL BROJ: OV-8864/2019. JAVNI BILJEŽNIK NEVENKA NAKIĆ 19.08.2019, PUNOMOĆ UZ K 2745/2019 NOTAR JURGEN KARCHER IZ VILINGEN-SCHWENNINGEN, NJEMAČKA 24.05.2019, PRIJEVOD PUNOMOĆI, prava zaloga radi osiguranja tražbine u iznosu od 20.000,00 EUR-a (dvadesettisuća EUR-a) u protuvrijednosti HRK po prodajnom tečaju HNB na dan plaćanja, na korist: BRAXMAIER KATICA, OIB: 38185887349, ROBERT KOCH STR. 24, 78054 VS-SCHWENNINGEN, NJEMAČKA	20.000,00 HRK	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.09.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 633073/2024

**Kontrolni broj: 261399535f4548b**

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 17.09.2024. 09:24

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 2439

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11051/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	508 ZGR	ZGRADA			123	
		UKUPNO:			123	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) vlasništvo dijela nekretnine u A listu koji nije posebno opisan FRŽOP MARKO P. FRANE	
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) prizemlje "MESOPROMET", SPLIT, OOUR PROIZVODNJA I PROMET DRNIŠ	
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) stan na prvom katu TEPAVAC MLADEN, OIB: 91500460979, VRAPČANSKA 249, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
4.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) stan na drugom katu MLIKOTA BOSILJKO, ANTE	

C
Teretovnica

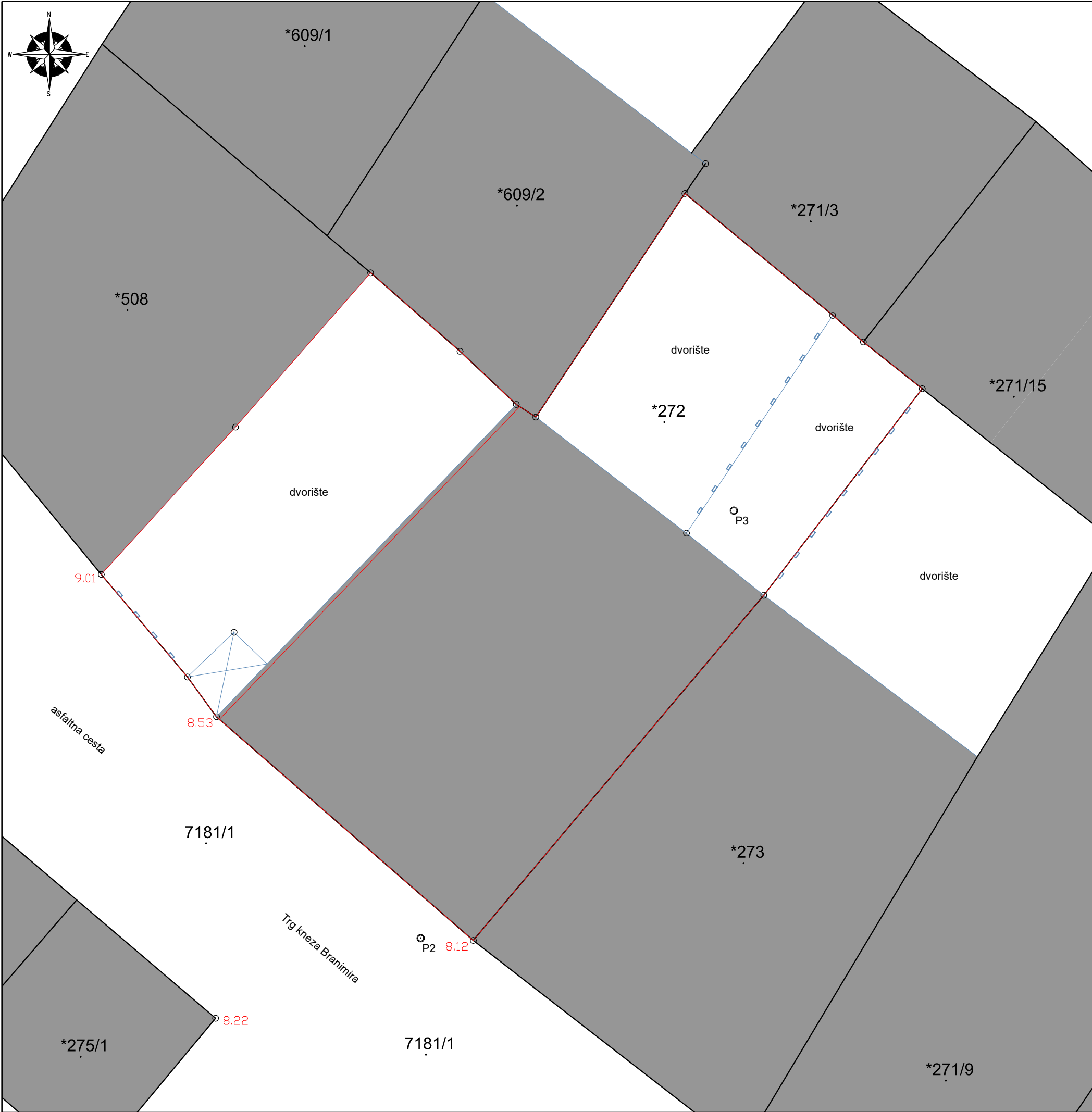
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.09.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 633077/2024

**Kontrolni broj: 2614002006a3275**

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

K.o. VODICE
Mjerilo 1:500
Broj katastarskog plana: prilog 17_20



LEGENDA:
— granica prema službenim podacima

 <div>URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE ANTONIO RELJANOVIĆ Pod stranom Reljanovići 6, Otavice Trg kneza Branimira 48A, 22211 Vodice mob: 091/529-2284, e-mail: reljanovicantonio@gmail.com, relli@net.hr</div>		
KAT.OPĆINA	VODICE	broj kat. čestice č. zgr. 272
NARUČITELJ	PRAVI PUT D.O.O. OIB: 19296778109 MIROSLAVA KRLEŽE 71, 22211 VODICE, HRVATSKA	
PREDMET	Geodetski snimak sa visinama za potrebe projektiranja	M 1:100
IZRADA:	Antonio Reljanović, dipl.ing.geod.	
DATUM:	05. veljače 2020. god.	
PEČAT I POTPIS OVLAŠTENE OSOBE ZA OBAVLJANJE GEODETSKIH POSLOVA:		