

**OPĆINSKI SUD U DUBROVNIKU
STALNA SLUŽBA U KORČULI**

Posl.broj: **31Ovr-543/2017**

Ovrhovoditelj: **Todorinko Pecotić** iz Dubrovnika, Mandeljanska 4, OIB:
59784678679

Ovršenik: **Istra Aluminij d.o.o. u stečaju**, Rijeka, Trg Sv.
Barbare 1, OIB:76326076177 (stečajna masa)

Radi: **Radi naplate novčane tražbine ovrhom na
nekretnini označenoj kao k.č.z. 2371/48 k.o. Čara**

PROCJEMBENI ELABORAT

Izradio: **Gordan Kvesić ing. građ.**
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

U Blatu 26. srpnja, 2021.g.

S A D R Ž A J:

1. UVOD

- 1.1. IZJAVA PROCJENITELJA
- 1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU FIZIČKE OSOBE ZA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA
- 1.3. RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U DUBROVNIKU STALNA SLUŽBA U KORČULI
- 1.4. ZAPISNIK S OČEVIDA
- 1.5. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE
- 1.6. ZADATAK PROCJENE

2. IDENTIFIKACIJA I PRAVNI STATUS NEKRETNINE

- 2.1. STANJE NEKRETNINE U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM ODJELU I KATASTRU
- 2.2. DISPOZICIJA NEKRETNINE NA KATASTARSKOM PLANU
- 2.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
- 2.4. LOKACIJA NEKRETNINE
- 2.5. PROMETNA POVEZANOST
- 2.6. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA I NAMJENA LOKACIJE

3. REZULTATI OČEVIDA

- 3.1. OPIS NEKRETNINE I POVRŠINA NEKRETNINE
- 3.2. STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGE ODLUČNE ČINJENICE
- 3.3. FOTOGRAFIJE NEKRETNINE S OČEVIDA
- 3.4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- 3.4.1. TRŽIŠTE NEKRETNINA U RH

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – POREDBENOM METODOM

- 4.1. POJMOVNIK
- 4.2. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENJIVANJA NEKRETNINE
- 4.3. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA S PRIVREMENIM IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA SLUŽBE ZA VREDNOVANJE NEKRETNINA
- 4.3.1. IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐ.ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM
- 4.3.2. POREZI I TROŠKOVI

5. ZAKLJUČAK

1. UVOD

1.1 IZJAVA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA PROCJENITELJA

Ja Gordan Kvesić stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, sukladno „Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina“ NN(78/2015)

IZJAVLJUJEM

da sam posao procjene tržišne vrijednosti nekretnine obavio stručno, neovisno i nepristrano te da ne postoje nikakve okolnosti koje dovode u pitanje moju nepristranost ili mogući sukob interesa.

Gordan Kvesić ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU FIZIČKE OSOBE ZA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDSEDNIKA
4 Su-346/16
Dubrovnik, 23. listopada 2017.g.

Županijski sud u Dubrovniku, po predsjednici suda Jositi Begović, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) i čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14, 123/15 i 29/16 - dalje: Pravilnika), a povodom zahtjeva Gordana Kvesića iz Blata, 82. ulica kbr. 37, donosi slijedeće

RJEŠENJE

GORDAN KVESIĆ, ing. građ. iz Blata, 82. ulica br. 37, imenuje se stalnim sudskim vještakom struke **graditeljstvo i procjena nekretnina**, na vrijeme od **4 (četiri) godine**.

Obrazloženje

Gordan Kvesić, podnio je zahtjev za imenovanjem stalnim sudskim vještakom iz područja računovodstvo i financije, te zahtjevu priložila sve isprave predviđene u čl. 5. st. 2. Pravilnika.

Dopisom ovog suda od 1. rujna 2016.g. spomenuti je upućen na stručnu obuku Hrvatskom društvu sudskih vještaka i procjenitelja u Zagrebu.

Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja u Zagrebu dostavilo je ovom sudu dopis pod brojem: So-2131/2017 od 19. rujna 2017. godine u kojem navodi da kandidat za stalnog sudskog vještaka Gordan Kvesić posjeduje potrebna znanja i vještine za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, pa predlaže da se isti imenuje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjena nekretnina.

Valjalo je stoga odlučiti kao u izreci.

D-NA:

1. vještaku,
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Općinski sud u Dubrovniku.



Predsjednica:

Josita Begović

1.3. RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U DUBROVNIKU STALNA SLUŽBA U KORČULI

Posl.br.31Ovr-543/2017



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U DUBROVNIKU
STALNA SLUŽBA U KORČULI

Općinski sud u Dubrovniku, Stalna služba u Korčuli, OIB: 48074464528, po sutkinji tog suda Katarini Rendulić Vežić, kao sucu pojedincu, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Todorinka Pecotića iz Dubrovnika, Mandeljanska 4, OIB: 59784678679, kojeg zastupa punomoćnik Ante Kačić, odvjetnik u Dubrovniku, Masarykov put 3c, protiv ovršenika Stečajna masa iza Istra Aluminij d.o.o. u stečaju, Rijeka, Trg Sv. Barbare 1, OIB:76326076177, kojeg zastupa stečajni upravitelj Alein Khan iz Rijeke, Trg S. Barbare 1, OIB: 25613472359, radi naplate novčane tražbine ovrhom na nekretnini, dana 19. svibnja 2021. god.

z a k l j u č i o j e

1. Radi identifikacije i utvrđenja vrijednosti nekretnine određuje se obaviti uviđaj na licu mjesta na nekretnini označenoj kao kat. čest. 2371/48 upisana u zk.ul. 719 k.o. Čara, za dana

24. lipnja 2021. god. u 9 sati,

uz sudjelovanje vještaka geodetske struke i vještaka građevinske struke.

Geodetsko vještačenje povjerava se ovlaštenom geodetu Miši Bilišu dipl.ing. geodezije iz Korčule, Cvjetno naselje 45.

Zadatak je geodetskog vještaka identificirati nekretninu prema katastarskoj oznaci, površini i namjeni.

Građevinskim vještakom imenuje se Gordan Kvesić ing. građevine iz Blata, 82. ulica 37, sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Zadatak je građevinskog vještaka izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine označene kao kat. čest. 2371/48 šuma "Zavalatica" k.o. Čara.

Imenovani vještaci i stranke pozivaju se da navedenog dana pristupe na lice mjesta, te se ovršenik poziva da navedenog dana sudu i vještacima omogućiti nesmetan obilazak i pregled nekretnine.

Ovrhovoditelj se poziva da unaprijed položi iznos od 7.000,00 kn na račun suda broj HR5723900011300000120, s pozivom na broj 543-2017, potreban za podmirenje troškova suda i troškova vještačenja, a najkasnije u roku od 8 dana od dana dostave otpravka ovog zaključka a dokaz o uplati dostavi u spis.

Ako ovrhovoditelj u datom roku ne predujmi troškove, sud će odustati od izvođenja tih dokaz (član 153. stav 1. i 3. Zakona o parničnom postupku).


U Korčuli, 15. ožujka 2021. god.

S u t k i n j a:

Katarina Rendulić Vežić

Dokument je elektronički potpisan:
KATARINA RENDULIĆ VEŽIĆ
Vrijeme potpisivanja:
19-05-2021
13:08:54

DN:
C=HR
O=OP. JINSKI SUD U DUBROVNIKU
2.5.4.97#13004852343830373434383438328
L=DUBROVNIK
S=RENDULIĆ VEŽIĆ
G=KATARINA
CN=KATARINA RENDULIĆ VEŽIĆ



PRAVNA POUKA: Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek.

1.4. ZAPISNIK S OČEVIDA

Posl.br.31Ovr-543/2017

ZAPISNIK

od 24. lipnja 2021. god. na licu mjesta u Zavalatici

o održanoj glavnoj raspravi kod Općinskog suda u Dubrovniku, Stalna služba u Korčuli

Prisutni od suda:

Sutkinja: Katarina Rendulić Vežić

Zapisničar: Milka Prvulović

Pravna stvar:

Ovrhovoditelj: Todorinko Pecotić Dubrovnik

Ovršenik: Istra Aluminijski d.o.o.

Radi: ovrhe na nekretnini

Sutkinja otvara glavnu raspravu u 9 sati i objavljuje predmet raspravljanja.
Rasprava je javna.

Utvrđuje se da su pristupili:

Utvrđuje se da nisu pri stupili punomoćnik ovrhovoditelja Vladimir Depolo, odvjetnik u Korčuli i stečajni upravitelj ovršenika, a uredno su obaviješteni.

Utvrđuje se da je dana 23.06.2021. god. zaprimljen pismeni podnesak punomoćnika ovrhovoditelja.

Utvrđuje se da su na lice mjesta pristupili vještak geodet Mišo Biliš iz Korčule i građ. vještak Gordan Kvesić iz Blata. Na lice mjesta po ovlaštenju ovrhovoditelja pristupila je Vesna Pešelj radi eventualne pomoći kod razgledavanja nekretnine.

U naravi nekretnina je neizgrađeno zemljište koje se proteže od javne ceste u mjestu Zavalatica do morske obale. Po sredini čestice nalazi se visoki ogradni zid koji dijeli zemljište na sva dijela. Jedan dio zemljišta je obrastao raznim raslinjem a drugi dio preko zida je u naravi okućnica susjedne kuće.

Zadatak je vještaka geodeta identificirati nekretninu prema kat. oznaci, površini i namjeni.

Vještak Mišo Biliš iz Korčule, Cvjetno naselje 45, rođen 1967. god. u Splitu, sin Nikole, dipl.ing. geodezije, prethodno po zakonu propisno upozoren upitan iskazuje:

Uvidom u kat. evidenciju opisana nekretnina nosi oznaku kat.čest. 2371/48, proteže se – istočno od kolne ceste, širina čestice uz cestu je cca 16 m dok je širina uz obalu cca 20 m. Visina parcele odnosno dimenzije istok-zapad od ceste pa prema

obali iznosi cca 30 m. Čestica je upisana u posjedovni list 468 k.o. Čara u površini od 647 m².

To je sve što imam za iskazat.

Vještak Gordan Kvesić iz Blata, 82. ulica 37, rođen 1979. god. pok. Gordana, ing. Građevine, prethodno po zakonu propisno upozoren upitan iskazuje:

Nekretninu sam pogledao, fotografirao i za istu ću izraditi procjenu tržišne vrijednosti za što mi je potreban rok od 15 dana.

Sutkinja donosi

z a k l j u č a k

Građ. vještaku Gordanu Kvesiću dodjeljuje se rok od 15 dana radi izrade procjembenog elaborata.

Vještak Mišo Biliš poziva se u roku od 8 dana dostaviti sudu zahtjev za naknadu za provedeno vještačenje.

Dovršeno u 10 sati.

Sutkinja:

Stranke:

Zapisničar:

Dokument je elektronički potpisan:	DN:
KATARINA RENDULI	C=HR
VE	O=OP: INSKI SUD U DUBROVNIKU
	Z.5.4.07=130D48523438303734343634353238
Vrijeme potpisivanja:	L=DUBROVNIK
25-06-2021	S=RENDULI, VE
08:22:15	G=KATARINA
	CN=KATARINA RENDULI, VE

1.5. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

Ovaj elaborat procjene prometne vrijednosti nekretnine izrađen je sukladno svim zakonima, uredbama i pravilnicima u RH primjenjivim na ovo područje. Pri izradi elaborata primijenjeno je slijedeće:

- *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*
- *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)*
- *Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica – Zagreb 2016.)*
- *Neslužbeni podaci Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Dubrovnik odjel za katastar nekretnina Korčula,*
- *Neslužbeni podaci Općinskog suda u Dubrovniku, zemljišnoknjižni odjel Korčula,*
- *Podaci Grada Korčule, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju*
- *Usporedni podaci baze podataka „eNekretnine“,*
- *Neslužbeni usporedni podaci Agencija za posredovanje u prometu nekretninama, elektronskih i tiskanih oglasnika Njuskalo.com*
- *Indeksi cijena HNB*

1.6. ZADATAK PROCJENE

Dana 24. lipnja 2021.g., koji je ujedno i dan kakvoće, po pozivu OPĆINSKOG SUDA U DUBROVNIKU STALNA SLUŽBA U KORČULI, pristupio sam kao sudski vještak za graditeljstvo, očevidu nekretnine položene na k.č.z. 2371/48 k.o. Čara, u naravi građevinska parcela u Zavalatici.

Očevidom lica mjesta, obavljena je identifikacija parcele te fotografsko snimanje.

Zadatak ovog elaborata je da se procjeni tržišna vrijednost nekretnine označene kao k.č.z. 2371/48 k.o. Čara, u naravi građevinska parcela u Zavalatici.

2. IDENTIFIKACIJA I PRAVNI STATUS NEKRETNINE**2.1. STANJE NEKRETNINE U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM ODJELU I KATASTRU**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORČULA
Stanje na dan: 27.07.2021. 00:41

Katastarska općina: 314641, ČARA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6527/2021
Aktivne plombe: Z-427/2020

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 719

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: 33 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)**

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
33						
1.	2371/48	ŠUMA "ZAVALATICA"			647	
		UKUPNO:			647	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo 33 - 5. Suvlasnički dio: 1/2		
ISTRA ALUMINIJ D.O.O., OIB: 35282955037, LUPOGLAV, LUPOGLAV 8		
5.1	Zaprimljeno 18.02.2015. broj Z-222/15 Na temelju rješenja o ovrhi Općinskog suda u Korčuli broj Ovr.16/15 od 17.veljače 2015.godine zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti te nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
5.2	Zaprimljeno 13.10.2016.g. pod brojem Z-9778/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE POSL.BR.2-ST-743/16-13 30.09.2016, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	na 5 (1.1)
ZK tijelo 33 - 6. Suvlasnički dio: 1/2		
EBERHARD NEKRETNINE D.O.O. ZA TURIZAM I USLUGE, OIB: 75646838955, RADNIČKA CESTA 52, 10000 ZAGREB		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo 33, na suvlasnički dio: 5 (1/2)			
1.1	Zaprimljeno 07.04.2011. broj Z-456/11 Na temelju Ugovora o zajmu od 04.travnja 2011.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja iznosa od 10.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti uz godišnju kamatu od 12%, koja teče od 04.travnja 2011. do isplate, za korist PECOTIĆ TODORINKO, OIB: 59784678679, DUBROVNIK, MANDALJENSKA 4	10.000,00 EUR	
2. ZK tijelo 33, na suvlasnički dio: 5 (1/2)			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

27.07.2021. 07:23:23

Stranica: 1

Katastarska općina: 314641, ČARA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 719

VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 05.03.2014. broj Z-352/14 Temeljem tužbe pod posl.br. P.82/14 zabilježuje se hipotekarna tužba radi namirenja tražbine u iznosu od 10.000 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB zajedno sa ugovorenom godišnjom kamatom od 12% koja teče od 04.travnja 2011.godine pa do isplate.	10.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.07.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KORČULA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.07.2021. 00:41

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČARA (Mbr. 314641)

Posjedovni list: 468

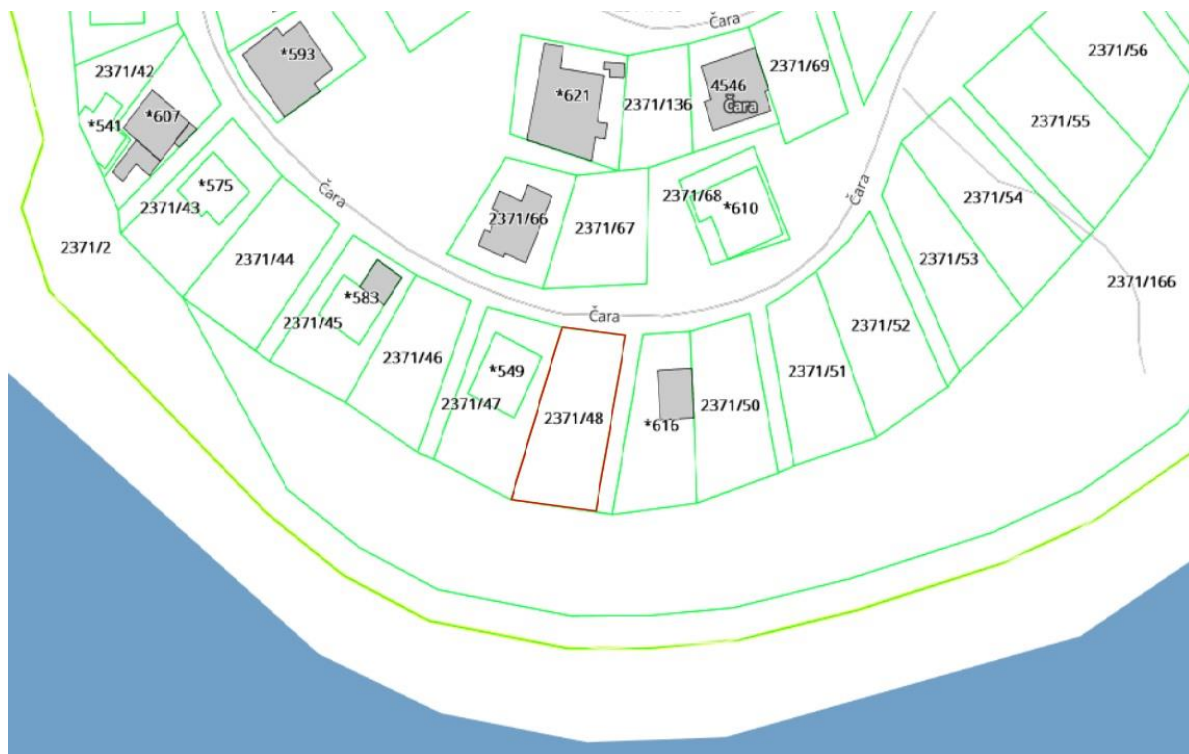
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	ISTRA ALUMINIJ D.O.O., LUPOGLAV, LUPOGLAV 8 (VLASNIK)	35282955037
1/2	EBERHARD NEKRETNOSTI D.O.O. ZA TURIZAM I USLUGE, RADNIČKA CESTA 52, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	75646838955

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2371/48	ZAVLATICA	647	17		
			ŠUMA	647			
Ukupna površina katastarskih čestica				647			

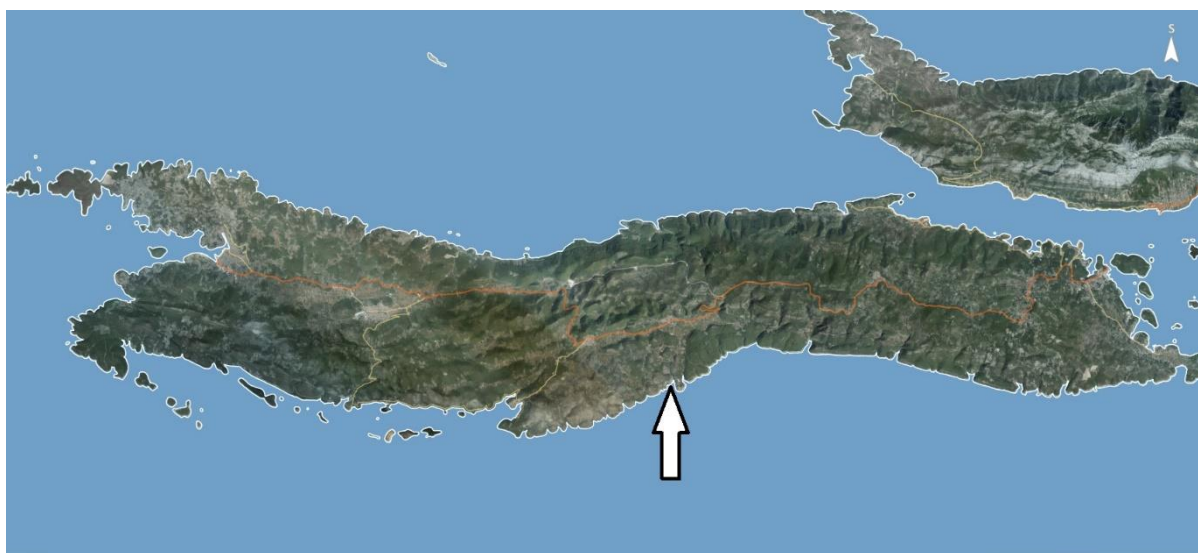
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

2.2. DISPOZICIJA NEKRETNINE NA KATASTARSKOM PLANU



Položaj k.č.z. 2371/48 k.o. Čara označen crvenom linijom

2.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE



Položaj k.č.z. 2371/48 k.o. Čara označen strelicom

2.4. LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetno zemljište položeno je na k.č.z 2371/48 u K.O. Čara, predio: uvala Zavalatica, u prvom redu do mora udaljenosti cca 40 m, južne orijentacije.

2.5. PROMETNA POVEZANOST

K.č.z. 2371/48 ima pristup preko čestice 2378/165 k.o. Čara označene kao Uređeno zemljište vlasništvo republika Hrvatska. U naravi asfaltna cesta.

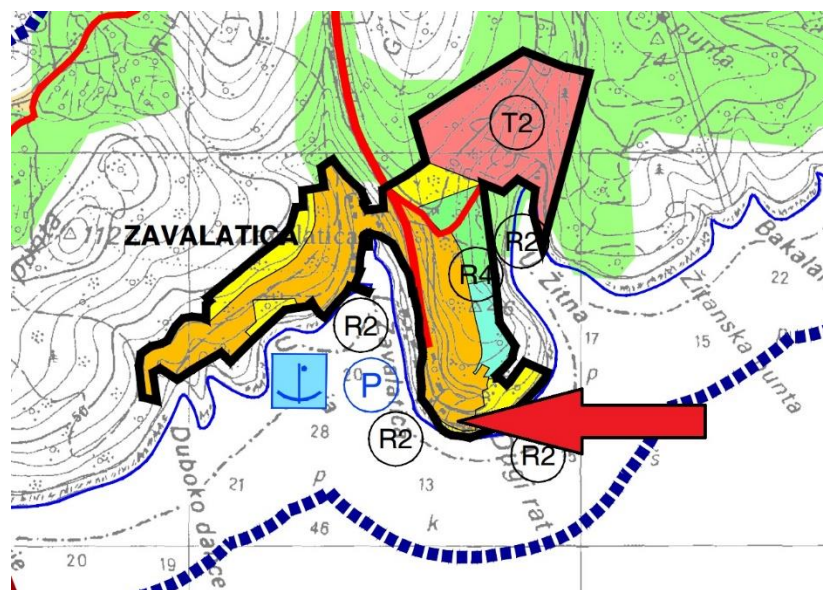
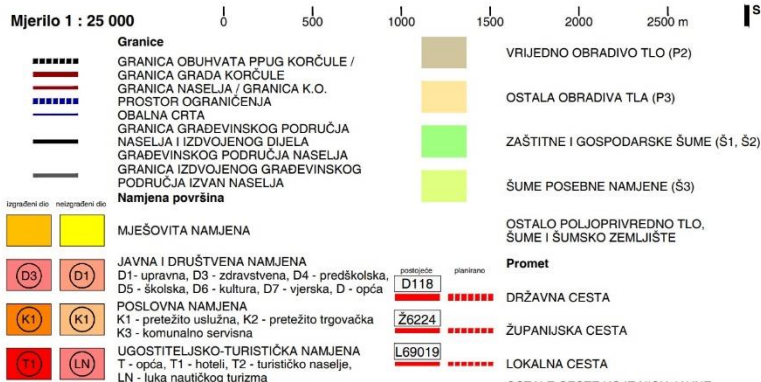
2.6. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA I NAMJENA LOKACIJE

Izvidom prostorno-planske dokumentacije – Izmjene i dopune prostornog plana uređenja grada Korčule, sukladno „Korištenju i namjeni površina“, utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi unutar obuhvata plana, u izgrađenom djelu građevinskog područja naselja.

II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA KORČULE

Kartografski prikaz 1:

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



Preslik dijela kartografskog prikaza prostornog plana uređenja GRADA KORČULE s prikazom položaja predmetnog zemljišta (označeno strelicom).

Izvidom prostorno-planske dokumentacije – Izmjene i dopune prostornog plana uređenja grada Korčule, sukladno „Građevinska područja karta 4-1b“, utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi unutar obuhvata plana, u građevnoj zoni.

II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA KORČULE

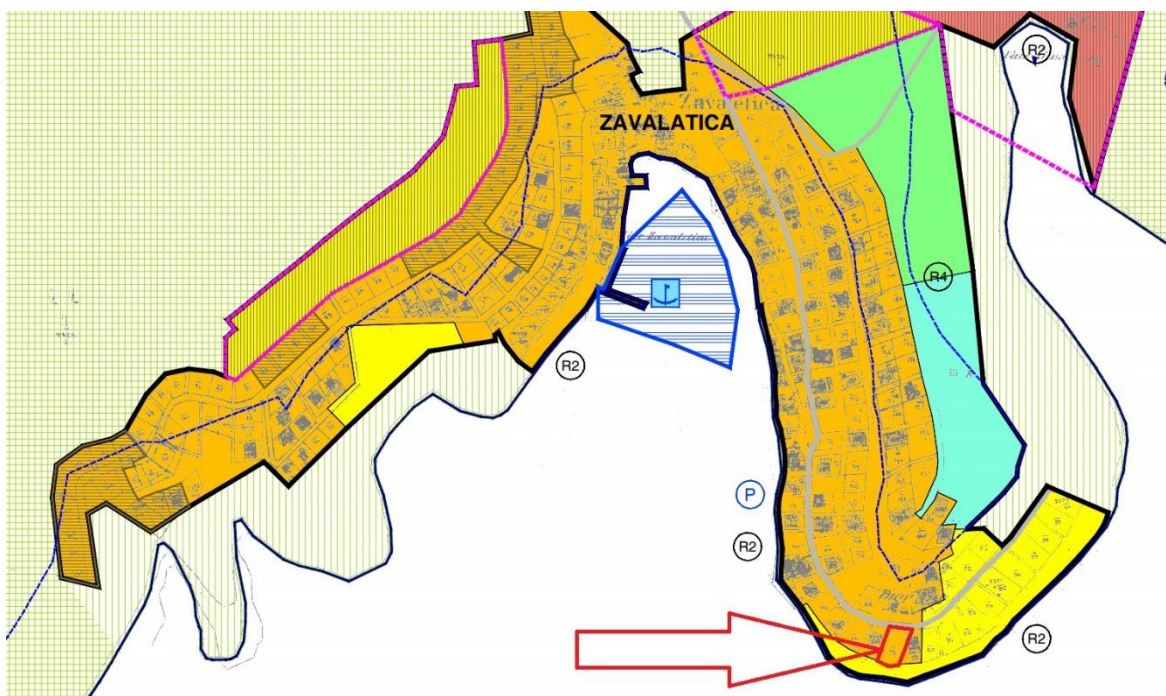
Kartografski prikaz 4-1b:
GRAĐEVINSKA PODRUČJA I PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA

Mjerilo 1 : 5 000

0 100 200 300 400 500 m

1:5

Granice		Područja posebnih uvjeta korištenja	
	PROSTOR OGRANIČENJA		OSOBITO VRIJEDAN PREDJEL - PRIRODNI KRAJOBRAZ
	OBALNA CRTA NA KATASTARSKOM PLANU		OSOBITO VRIJEDAN PREDJEL - KULTIVIRAN KRAJOBRAZ
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA		NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
	NASELJA I IZDOVOJENOG DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA		IZGR. DIO GPN-a NA KOJI SE PRIMJENJUJE STAVAK 2. ČLANKA 4c. PLANA
Namjena površina			OBUH VAT PREDVIĐENOG URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
	MJEŠOVITA NAMJENA		LUČKO PODRUČJE
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA		
	T2 - TURISTIČKO NASELJE		
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA		
	R2 - kupalište (lokacija), R4 - sportsko igralište		



Preslik dijela kartografskog prikaza prostornog plana uređenja GRADA KORČULE s prikazom položaja predmetnog zemljišta (označeno strelicom).

3. REZULTATI OČEVIDA:

3.1. OPIS NEKRETNINE I POVRŠINA NEKRETNINE

Predmetno građevinsko zemljište nalazi se na k.č.z 2371/48 u K.O. Čara, upisano u zk uložak br.:719 k.o Čara. Pravokutnog je oblika i nagnuto je u smjeru sjever-jug. Površina zemljišta je 647 m². U naravi nekretnina je neizgrađeno zemljište koje se proteže od javne ceste u mjestu Zavalatica do morske obale. Po sredini čestice nalazi se visoki ogradni zid koji dijeli zemljište na sva dijela. Jedan dio zemljišta je obrastao raznim raslinjem a drugi dio preko zida je u naravi okućnica susjedne kuće. Zemljište je pogodno za gradnju.

3.2 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJA

OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine) jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

Kod predmetne nekretnine stanje u katastru je vlasnički uredno na ime suvlasnika i ima teret.

Kategorije zemljišta određuju se sukladno „Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15)

Zemljište u ovom elaboratu procijeniti će se kao građevinsko zemljište I. Kategorije.

Kategorije zemljišta prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15

Kategorija zemljišta	Značenje
I kategorija	Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
II kategorija	Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
III kategorija	Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
IV kategorija	Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja. U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se: 1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. 2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. 3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

Položajna obilježja pri utvrđivanje tržišne vrijednosti građevine

Položajna obilježja koja utječu na vrijednost nekretnina su prometna povezanost, položaj stambenih i poslovnih zgrada i drugi utjecaji okoliša ukoliko već nisu uzeti u obzir kod utvrđivanja obilježja nekretnine.

Prometna povezanost uzima se u obzir kroz pristup do nekretnine i kroz udaljenost do sredstava javnog gradskog prijevoza. Položaj stambenih građevina uzima se obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udaljenosti od središta naselja, prometnoj povezanosti i atraktivnosti lokacije. Položaj poslovnih građevina dijeli se na prvorazredno poslovno područje te na druga poslovna i uslužna područja.

3.3. FOTOGRAFIJE NEKRETNINE S OČEVIDA



Pogled sa sjeverne strane s približnom projekcijom kontura čestice k.č.z 2371/48 u K.O. Čara

3.4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

3.4.1. TRŽIŠTE NEKRETNINA U RH

Putem oglasnika njuškalo.com moguće je pronaći građevinska zemljišta oglašavana po cijeni već od jednog eura po metru kvadratnom, ali isto tako i ona s cijenom od nekoliko tisuća eura po „kvadratu“.

Građevinska zemljišta iznimno niskih cijena oglašavana su na područjima gdje je i potražnja dosta niska, a takva su najčešće smještena u unutrašnjosti, daleko od gradova i urbanih područja.

Najskuplji građevinski „kvadrati“ – oni koji dosežu iznose veće i od 1.000 eura po metru kvadratnom, nalaze se na iznimno dobrim lokacijama, poput najužih središta gradova i gradskih jezgri ili pak u prvom redu uz more, a upravo za takvima uvijek vlada velika potražnja, pa je time i visina njihove cijene „opravdana“.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

		Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1.tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2.tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3.tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4.tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1.tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – POREDBENOM METODOM

4.1. POJMOVNIK

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.

Tržišna vrijednost određene nekretnine je ona vrijednost koju je nekretnina postiže na slobodnom tržištu nekretnina. Samo je ona procjena tržišne vrijednosti realna, koja svoju potvrdu sa manjim odstupanjem i u kraćem vremenskom razdoblju potvrdi uspješnom prodajom.

Treba naglasiti da sve vjerodostojne procjene tržišne vrijednosti polaze od pretpostavke da je nekretnina vlasnički čista, uredno provedena u zemljišnim knjigama i da je vlasnik u urednom posjedu nekretnine. Svaka pravna zapreka u tom smislu bitno umanjuje trenutnu vrijednost nekretnine.

Definicija komparativne/poredbene metode procjenjivanja nekretnine

Poredbena metoda (The Sales Comparison Approach), komparativna metoda, metoda tržišnoga uspoređivanja, metoda uspoređivanja vrijednosti) podrazumijeva usporedbu procijenjene vrijednosti nekretnine s postignutom cijenom pri kupoprodaji slične nekretnine u relativno bliskom razdoblju. Ta se metoda može primjenjivati vrlo uspješno u uvjetima razvijenoga tržišta nekretninama na kojem dolazi do čestih transakcija i uz uvjet dostupnosti podataka o sklopljenim kupoprodajnim ugovorima.

Procjenitelj treba uzeti u obzir razlike koje postoje između nedavno prodane nekretnine i one za koju je potrebno izvršiti procjenu. Te razlike povećavaju ili umanjuju odnos između cijene prodane nekretnine i procijenjene vrijednosti druge nekretnine. Da bi se ova metoda uspješno primijenila, potrebno je da između uspoređivanih nekretnina ima više sličnosti nego razlika.

Usporedive nekretnine su takve nekretnine koje se vezano uz okolnosti od utjecaja na vrijednost nekretnine u velikoj mjeri preklapaju. Odstupajuće značajke nekretnine i promjene u tržišnim okolnostima uzimaju se u obzir prema veličini utjecaja na vrijednost pomoću dodatka ili odbitaka.

Za usporedbu služe kupovne cijene koje su postignute u poslovnim transakcijama u vremenskoj blizini datuma vrednovanja u usporedivim područjima.

Kupovne cijene za koje se može pretpostaviti da su na njih utjecale neobične okolnosti ili osobne okolnosti ugovornih stranaka, mogu se za usporedbu koristiti samo ako se utjecaj tih okolnosti može izraziti u vrijednosti i ako se kupovne cijene mogu korigirati za odgovarajuće iznose.

Da bi usporedna metoda bila što učinkovitija, dobro je, ako je to ikako moguće, imati uvid u štoviše usporednih, sličnih nekretnina odnosno u ostvarenu cijenu i uvjete kupoprodaje. Poteškoću u primjeni ove metode može predstavljati nedostatak podataka o svim ostvarenim kupoprodajama nekretnina jer kod nas još nema pravih burza nekretnina. Ipak i kod nas već postoje određene asocijacije koje okupljaju na primjer posrednike u kupoprodaji nekretnina te objavljuju kretanje cijena stanova primjerice u pojedinim gradovima, područjima i slično, a određenu ulogu u tome pravcu imaju i sredstva javnoga priopćavanja, poglavito dnevni tiskani mediji, što bar omogućuje neke analize o rastu i padu tržišta nekretnina.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

4.2. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENJIVANJA NEKRETNINE

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

S obzirom na sve navedeno za procjenu zemljišta izabire se poredbena metoda procjenjivanja

kao glavna metoda za građevinsko zemljište, a opravdanost za korištenje poredbene metode ogleda se i u tome što je za odabir metode procjene mjerodavno korištenje nekretnine. U ovom predmetnom slučaju buduće korištenje nekretnine je za potrebe vlasnika – korisnika što je pravno dopustivo, gospodarski opravdano, fizički izvedivo i dokazivo.

4.3. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Analizom pribavljenih podataka (izvor : eNekretnine) dobili smo kupoprodaje koje pokazuju dovoljno podudarna obilježja procjenjivanoj nekretnini, sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene nekretnine. Podudarna obilježja su približna lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu, namjena, urbana pravila i kategorija

zemljišta. Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina razmatrani su slijedeći propisani ulazni podaci: vrsta nekretnine, površina, datum kupoprodaje. Isto tako utvrdilo se da ulazni podaci za izračun nisu bili stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja.

Vrsta nekretnine:	k.č.br i k.o.	Datum Ugovora:	Veličina u m2	Vrijednost u kunama:	Vrijednost (kn po m2)
Građevinsko zemljište	2371/60 Čara	26.05.2020.	596,00	751.862,34	1.261,51
Građevinsko zemljište	2378/60 Čara	16.01.2020.	535,00	855.600,00	1.599,25
Građevinsko zemljište	2371/59 Čara	31.07.2019.	1.166,00	1.503.724,68	1.289,64

Vrsta i mjera građevinskog korištenja

Prema čl.11 Pravilnika o metodama procjene nekretnine određeno je da u slučaju da dopuštena mjera korištenja okolnog zemljišta redovito odstupa u odnosu na procjenjivanu katastarsku česticu, mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici.

Pri utvrđivanju mjere građevinskog korištenja u pravilu se uzima najveća dopuštena iskoristivost ako je ona u okolišu stvarno moguća. Ukoliko mjera građevinskog korištenja nije propisana u prostornom planu, mjerodavna je građevinska iskoristivost u neposrednom susjedstvu - interpolacija.

4.3.1. Izračun vrijednosti građevinskog zemljišta poredbenom metodom iz baze podataka eNekretnine za k.č.br.: 2371/48 k.o. Čara

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba Nr.1	Usporedba Nr.2	Usporedba Nr.3
	Zavalatica 2371/48	Zavalatica 2371/60	Zavalatica 2378/112	Zavalatica 2371/59
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Prodajna/trazena cijena	--	751.862,34	855.600,00	1.503.742,68
Netto korisna površina	647,00	596,00	535,00	1166,00
Cijena po metru kvadratnom	--	1.261,51	1.599,25	1.289,66
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	--	prodaja	prodaja	prodaja
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	--	751.862,34	855.600,00	1.503.742,68
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.261,51	1.599,25	1.289,66
Datum transakcije	--	26.05.2020.	16.01.2020.	31.07.2019.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	--	0,92	0,89	0,98
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.160,59	1.423,33	1.263,87
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.160,59	1.423,33	1.263,87
KARAKTERISTIKE				
Tehničko stanje	dobro	isto	isto	isto
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.160,59	1.423,33	1.263,87
Koeficijent iskoristivosti	dobar	isti	isti	isti
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.160,59	1.423,33	1.263,87
Lokacija	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.160,59	1.423,33	1.263,87
prostorno planska dokumentacija	da			
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.160,59	1.423,33	1.263,87
Cestovni pristup	odličan	slično	slično	slično
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.160,59	1.423,33	1.263,87
Pristup sredstvima javnog prijevoza	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.160,59	1.423,33	1.263,87
Atraktivnost nekretnine	atraktivna			
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.160,59	1.423,33	1.263,87
Komunalna infrastruktura	postoji	ista	ista	ista
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.160,59	1.423,33	1.263,87
Izgrađenost	neizgrađeno	ista	ista	ista
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.160,59	1.423,33	1.263,87
Površina	647,00	596,00	535,00	1.166,00
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.161	1.423	1.264
Indikator vrijednosti po m2	1.283	1.161	1.423	1.264
		1	1	1
USPOREDNA METODA - ZAKLJUČAK				
Usklađena vrijednost po m2	1.283,00			
	830.101,00			
ZAOKRUŽENO	830.000,00			

4.3.2. POREZI I TROŠKOVI

(napomena u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina po čl.68 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)

Tržišna vrijednost ne uzima u obzir: prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane, vrijednost koju sredstvo ima za vlasnika ili budućeg vlasnika prilikom ulaganja (posebni zahtjevi o povratu kapitala, ulaganjima...). a porez na promet nekretninama je 3% na procijenjenu vrijednost nekretnina koju plaća najčešće kupac. Promet nekretnina u Republici Hrvatskoj podliježe, ovisno o situaciji, plaćanju poreza na dodanu vrijednost ili poreza na promet nekretnina. U prometu nekretninama prvo se mora utvrditi podliježe li promet plaćanju PDV-a, a tek ako se utvrdi da se u prometu PDV ne plaća, jasno je da se tada plaća porez na promet nekretnina. S 1. siječnja 2015. godine stupile su na snagu odredbe čl. 40. stavak 1. točke j) i k) i stavak 4. te članak 75. stavak 3. točka c) Zakona o porezu na dodanu vrijednost prema kojem se PDV plaća kada je riječ o prometu novih nenastanjenih nekretnina, odnosno nastanjenih u razdoblju do dvije godine. Novost je da se PDV-om od 1. siječnja 2015. oporezuje i promet građevinskog zemljišta, tako da se u prometu novih nekretnina u dijelu građevinskog zemljišta više ne plaća porez na promet nekretnina.

Treba razlikovati to da porez na dodanu vrijednost plaća prodavatelj po stopi 25%, dok je obveznik plaćanja poreza na promet nekretnina kupac i to po poreznoj stopi 3%. Različit je i način utvrđivanja poreza jer porez na dodanu vrijednost putem porezne prijave u obračunskom razdoblju (Obrazac PDV) prijavljuje prodavatelj a tada ga i plaća, a kod poreza na promet nekretnina porez utvrđuje Porezna uprava rješenjem na osnovu kojega je kupac isti dužan u propisanom roku platiti.

5. ZAKLJUČAK

5.1. STRUČNO MIŠLJENJE - PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Današnja tržišna vrijednost građevinskog zemljišta k.č.z.br. 2371/48 k.o. Čara, upisano u zk.ul.br. 719 k.o. Čara, površine 647,00 m², procijenjena je na vrijednost:

647,00 m² x 1.283,00 kn/m²=830.101,00 kn odnosno zaokruženo

830.000,00 kn

ili

110.345,36 € po srednjem tečaju HNB na dan procjene (7,521839)

Profesionalno mišljenje predstavljeno u okviru ovog izvještaja, zasnovano je na pretpostavkama i ograničenjima detaljno navedenim u ovom izvještaju, vodeći se premisom da se predmetna nekretnina analizira u viđenom/zatečenom stanju.

Procjenu treba promatrati kao «gornju granicu» ostvarive vrijednosti. Naglašavam da je procjena vrijednosti pripremljena sa dobrom namjerom i na temelju pažljive analize

podataka i informacija koje su mi bile dostupne, ali ne mogu garantirati za prezentirane vrijednosti i za kupoprodajne transakcije na temelju tih vrijednosti.

Analizom dobivenih podataka, sa svim ograničavajućim uvjetima prije svega **postojećim tržišnim uvjetima**, sa pretpostavkama koje su uzete u obzir u navedenim metodama.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti

procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, položajnoj pogodnosti lokacije, a temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva na današnji dan izrade elaborata.

Napomena: prema Pravilniku o metodi procjene nekretnine (NN 79/14) Iskazivanje procijenjenih

vrijednosti provodi se zaokruživanjem:

- a) vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice,
- b) vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice
- c) vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

Ovaj Elaborat izrađen je u digitalnom obliku i kao takav predan naručitelju i pohranjen u arhivi sudskog vještaka.

Izradio: **Gordan Kvesić ing. građ.**
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

U Blatu, 26. srpnja 2020.g.