

PROCJEMBENI ELABORAT

1-03/2022



NEKRETNINA: zk.čest.zem. 9037/11
k.č. 4764/12 K.O. SPLIT
LOKACIJA: Lovretska 12, Split
NARUČITELJ: Milivoj Jerkunica
Lovretska 12, Split
OIB 61189387584
IZRADILA: Maja Banić, dipl.ing.građ.
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo
i procjene nekretnina

Split, 08. ožujka 2022. god.



SADRŽAJ:

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE	4
ZADATAK	5
MAKROLOKACIJA – Split	6
MIKROLOKACIJA	7
IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE	8
REZULTATI OČEVIDA	10
FOTODOKUMENTACIJA	10
PODACI O NEKRETNINI	11
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	12
IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM.....	13
ISKAZ NETO POVRŠINE	14
POREDBENE NEKRETNINE.....	15
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)	17
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	18
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	19
STATISTIČKA OBRADA	21
ZAKLJUČAK	22



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-620/2020-4

Split, 21. prosinca 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Maje Banić, iz Splita, Rendićeva 16, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi

RJEŠENJE

Maja Banić, dipl.ing.građ., iz Splita, Rendićeva 16, OIB: 39840335365, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje:

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositeljica zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnijela zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavila dokaze iz članka 12. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještakinja nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

Document je elektronički potpisan:
BRUNO KLEIN
Vrijeme potpisivanja:
21-12-2020
08:41:54

ON:
CNR:
Ov: UPANJSD SUD U SPLITU
21-12-2020 08:41:54
L: SPLIT
S: KLEIN
O: BRUNO
CN: BRUNO KLEIN

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

UPUTA O IZJAVI NOMINIRANJE

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

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

- **Građevinski propisi:**

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

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

- **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

- **Propisi o vlasništvu:**

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

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

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

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

ZADATAK

Temeljem zahtjeva naručitelja g. Milivoja Jerkunice, Lovretska 12, Split, izvršen je očevid predmetne nekretnine.

Svrha ovog vještačenja je procjena tržišne vrijednosti nekretnine u vlasništvu ST SEMAFOR d.o.o. te izrada pisanog elaborata.

Predmet procjene:	garaža br. 6 u podrumu objekta
Anografska oznaka:	Lovretska ulica 12, Split
Očevid je izvršen dana	08.03.2022.
Na očevidu su prisutni:	Milivoj Jerkunica, naručitelj Maja Banić, sudska vještakinja
Dan vrednovanja:	08.03.2022.
Dan kakvoće:	08.03.2022.

Opis nekretnine:

Nekretnina je garaža u podrumu objekta (na adresi Lovretska 12) površine 16,16 m² (6,05x2,67), visine h=282 cm.

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost nekretnine

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

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

NAPOMENA:

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

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

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

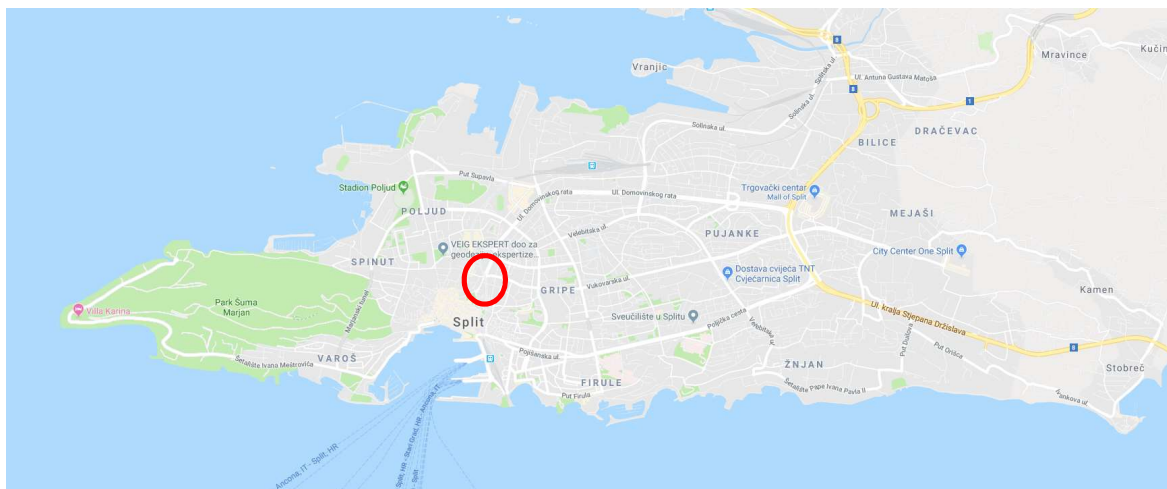
Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

MAKROLOKACIJA – Split

Prema posljednjem popisu stanovništva, provedenom 2011. godine, Split ima 178.192 stanovnika, druga je po veličini hrvatska luka i treća luka na Mediteranu po broju putnika. Upravno je središte Splitsko-dalmatinske županije i gravitira mu područje triju najjužnijih hrvatskih županija (nekadašnja Zajednica općina Split), te dio Hercegovine, pa i Bosne. Gradsko središte čini starovjekovna Dioklecijanova palača iz 4. stoljeća (pod UNESCO-vom zaštitom od 1979. godine), što je jedinstven primjer u svijetu.

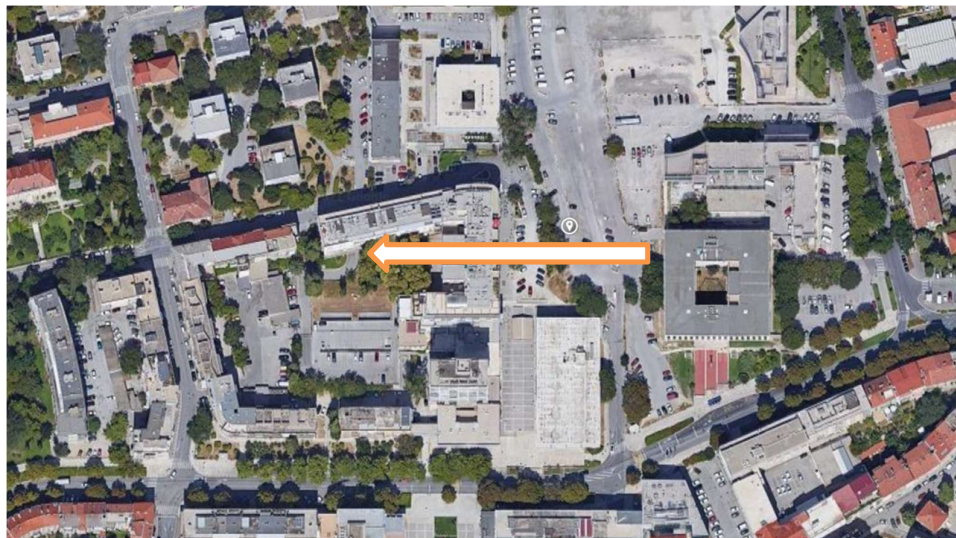
Split je smješten na jadranskoj obali u srednjoj Dalmaciji na Splitskom (Marjanskom) poluotoku. Od uzvisina, okružuju ga u zaleđu - sa sjevera i sjeveroistoka planina Mosor, sa sjeverozapada brdo Kozjak, s istoka brdo Perun, a najstarija gradska jezgra se nalazi podno brda Marjana, koje se nalazi zapadno od stare gradske jezgre. Splitski poluotok okružuju otoci Brač, Hvar, Šolta i Čiovo. Trajekti iz luke Split često su jedina veza otoka srednje Dalmacije s kopnom.

Zbog naglog razvoja turizma i porasta broja noćenja, splićani se sve više okreću iznajmljivanju stanova pa je došlo i do porasta cijena nekretnina. Tržište je dosta živahno te nekretnina ovakvog tipa i na ovoj lokaciji ima i u ponudi i potražnji.



MIKROLOKACIJA

Predmet ove procjene je garaža smještena u širem centru grada u podrumu objekta lociranom u Lovretskoj ulici na predjelu Lovret. Zgrada se nalazi u okruženju objekata sličnih karakteristika. Uglavnom su to višestambene zgrade, većinom ranijih godina izgradnje. Pješački i kolni pristup objektu je moguć sa južne strane objekta.



IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 20.02.2022. 22:44

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2259/2013
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 16082

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 9037/11	ZGRADA, DVOR			1567	
		ZGRADA, LOVRETSKA 10, 12, 14, 16			897	
		DVOR			670	
		UKUPNO:			1567	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 13.03.2012. broj Z-2552/12	
1.1	Zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na čest. zem. 9037/11, priloženo Uvjerenje za uporabu građevine Splitsko-dalmatinske županije, Grada Splita, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odsjek za graditeljstvo, Klasa: 381-05/08-01/0008, u Splitu, 15. siječnja 2008. godine.	ZABILJEŽBA

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 16/5274 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) dijela, koji je suvlasnički dio povezan sa posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja garažu u podrumu, označenu br. 6, površine 16,16 m2. ST SEMAFOR D.O.O. SPLIT, OIB: 17028677010, SPLIT, MIKE TRIPALA 6	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.02.2022.

REZULTATI OČEVIDA

Predmet ove procjene je garaža površine 16,16 m² smještena u podrumu objekta lociranom u Lovretskoj ulici br.12 na predjelu Lovret. Zgrada se nalazi u okruženju objekata sličnih karakteristika. Uglavnom su to višestambene zgrade, većinom ranijih godina izgradnje. Pješački i kolni pristup garaži je sa južne strane objekta sa sporedne ulice.

Prometnice

Prilazna ulica je namijenjena obavljanju pješačkog i motornog prometa.

Komunalna infrastruktura

Na objektu postoje svi priključci komunalne infrastrukture.

Buka i zagađenje

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

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

FOTODOKUMENTACIJA



Opremljenost i ocjena stanja

Vodovodne instalacije	centralna opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu pitke vode
Sanitarna oprema	dobra
Kanalizacija	odvod u komunalnu kanalizacijsku mrežu
Električne instalacije	prosječna opremljenost
Opskrba toplom vodom	-/-

Garaža je locirana na južnom dijelu podrumске etaže. Na visini cca 1 m po cijeloj dužini garaže izvedeni su prozori (svjetlarnici) koji su ispod nivoa vanjskog terena. Očito dolazi do prodora vode kroz prozore jer se vide tragovi vlage na zidovima.

STANJE:

Osim navedenog, vrlo dobro, odgovara etalonskom stanju odbitaka glede protoka vremena korištenja

Buka i zagađenje

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

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

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

TROŠKOVNA METODA

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

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

Ova metoda nije primjerena za procjenu predmetne nekretnine.

PRIHODOVNA METODA

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

Ova metoda nije primjerena za procjenu predmetne nekretnine.

POREDBENA METODA

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

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

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

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

Prodajne cijene usporednih nekretnina uzete su iz aplikacije eNekretnine dostupne sudskim vještacima.

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

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema

1. neuknjiženih tereta (nelegalan dio ili cijela nekretnina)
2. nedostataka i posebnih obilježja

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama

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

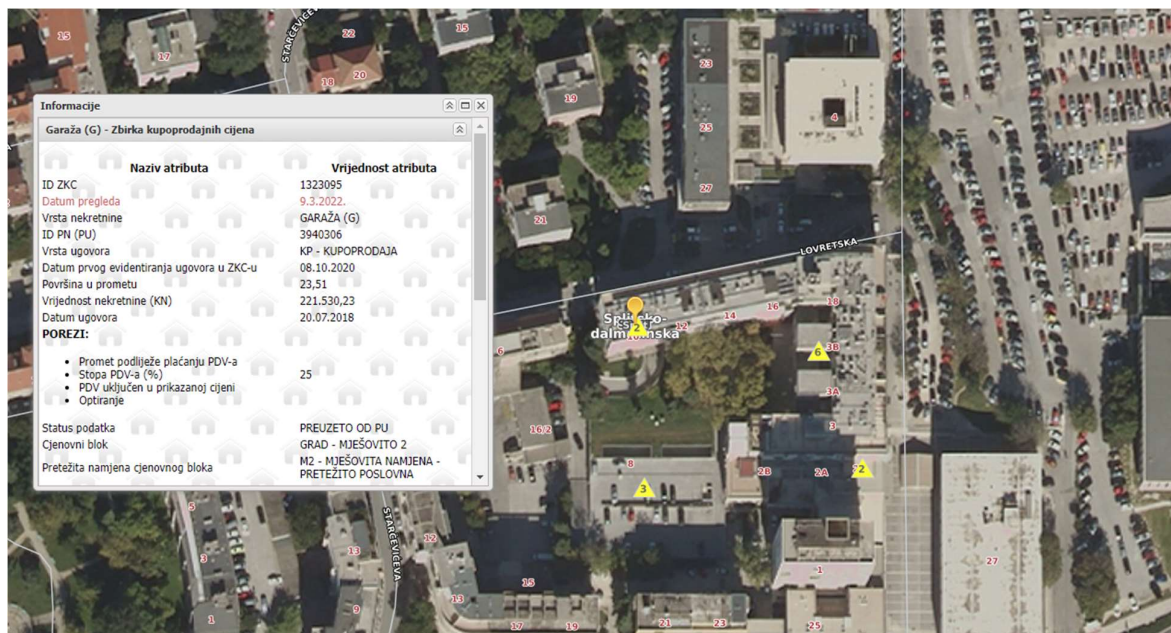
ISKAZ NETO POVRŠINE

prema Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina obračunava se površina.

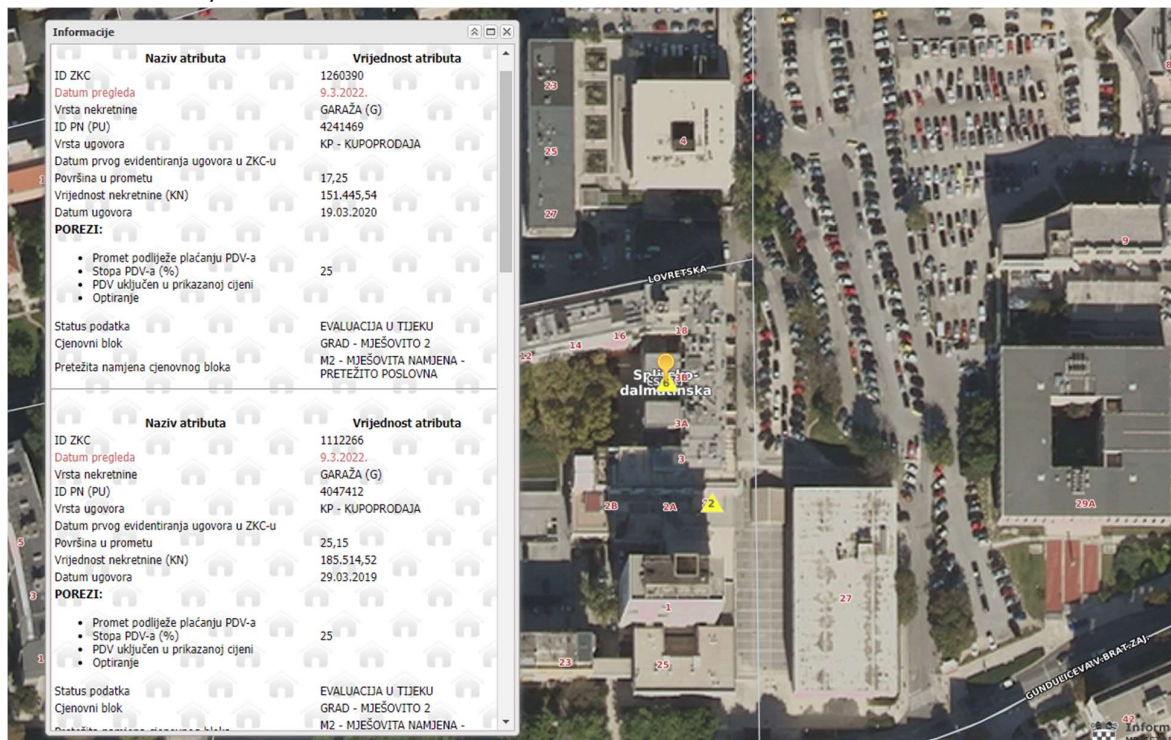
	NETO POVRŠINA m ²	KOEF.	NETO KORISNA POVRŠINA m ²
GARAŽA	16,16	1,00	16,16

POREDBENE NEKRETNINE

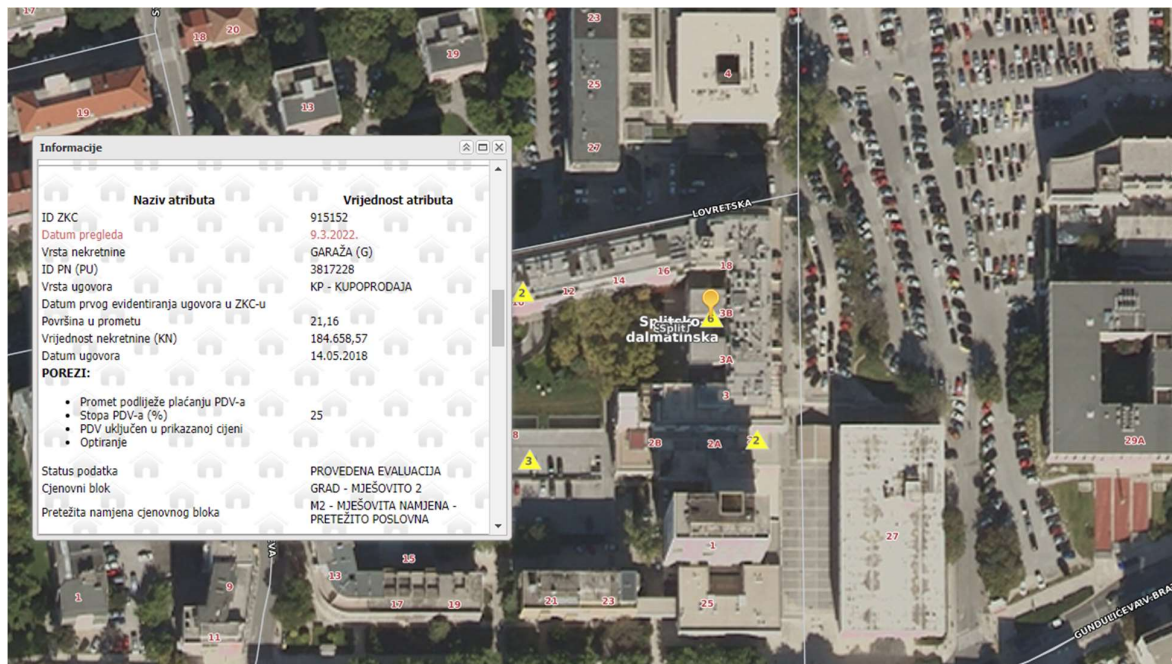
USPOREDBA 1



USPOREDBA 2,3



USPOREDBA 4




USPOREDBA 5,6



NEKRETNINA ZA USPOREDBU	UKUPNO m2	KUPOPRODAJNA CIJENA kn	Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora	KUPOPRODAJNA CIJENA kn/m2
1	23,51	221.530,23	20.07.2018.	9.422,81
2	17,25	151.445,54	19.03.2020.	8.779,45
3	25,15	185.514,52	29.03.2019.	7.376,32
4	21,16	184.658,57	14.05.2018.	8.726,78
5	17,55	136.202,20	29.06.2020.	7.760,81
6	17,55	170.252,50	29.06.2020.	9.701,00

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

R. br. transakcije	Kupoprodajna cijena kn/m2	Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 08.03.2022. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m2
1	9.422,81	20.07.2018.	112,20	138,18	1,23	11.604,67
2	8.779,45	19.03.2020.	125,39	138,18	1,10	9.674,97
3	7.376,32	29.03.2019.	118,67	138,18	1,16	8.589,03
4	8.726,78	14.05.2018.	109,33	138,18	1,26	11.029,60
5	7.760,81	29.06.2020.	126,30	138,18	1,09	8.490,80
6	9.701,00	29.06.2020.	126,30	138,18	1,09	10.613,49

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDBA 1	USPOREDBA 2	USPOREDBA 3	USPOREDBA 4	USPOREDBA 5	USPOREDBA 6
OSNOVNI ULAZNI PODACI							
PRODAJNA CIJENA		221.530,23	151.445,54	185.514,52	184.658,57	136.202,20	170.252,50
NETO KORISNA POVRŠINA	16,16	23,51	17,25	25,15	21,16	17,55	17,55
PRODAJNA CIJENA PO m2		9.422,81	8.779,45	7.376,32	8.726,78	7.760,81	9.701,00
EKONOMSKI ASPEKTI							
VRSTA PROMETA		KUPOPRODAJA	KUPOPRODAJA	KUPOPRODAJA	KUPOPRODAJA	KUPOPRODAJA	KUPOPRODAJA
DATUM TRANSAKCIJE		20.07.2018.	19.03.2020.	29.03.2019.	14.05.2018.	29.06.2020.	29.06.2020.
korekcijski faktor		1,23	1,10	1,16	1,26	1,09	1,09
međuvremenski korigirana cijena		11.604,67	9.674,97	8.589,03	11.029,60	8.490,80	10.613,49
FIZIČKI ASPEKTI							
LOKACIJA		ISTA	ISTA	ISTA	ISTA	ISTA	ISTA
koef. za preračunavanje		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena		11.604,67	9.674,97	8.589,03	11.029,60	8.490,80	10.613,49
OPĆE STANJE OBJEKTA	DOBRO	ISTO	ISTO	ISTO	ISTO	ISTO	ISTO
koef. za preračunavanje		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena		11.604,67	9.674,97	8.589,03	11.029,60	8.490,80	10.613,49
STANJE NEKRETNINE	PRODOR VODE IZVANA	PROSJEČNO	PROSJEČNO	PROSJEČNO	PROSJEČNO	PROSJEČNO	PROSJEČNO
koef. za preračunavanje		0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
Prilagođena jedinična cijena		11.372,57	9.481,47	8.417,25	10.809,01	8.320,99	10.401,22
MIKROLOKACIJA		SLIČNA	SLIČNA	SLIČNA	SLIČNA	SLIČNA	SLIČNA
koef. za preračunavanje		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena		11.372,57	9.481,47	8.417,25	10.809,01	8.320,99	10.401,22

VELIČINA		VEĆA	SLIČNA	VEĆA	SLIČNA	SLIČNA	SLIČNA
koef. za preračunavanje		1,02	1,00	1,02	1,01	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena		11.600,03	9.481,47	8.585,60	10.917,10	8.320,99	10.401,22
BUKA	TOLERANTNA	TOLERANTNA	TOLERANTNA	TOLERANTNA	TOLERANTNA	TOLERANTNA	TOLERANTNA
ZAGAĐENJE OKOLIŠA	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	DOBRA	DOBRA	DOBRA	DOBRA	DOBRA	DOBRA	DOBRA
koef. za preračunavanje		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena		11.600,03	9.481,47	8.585,60	10.917,10	8.320,99	10.401,22
<i>Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja manje od 40% (Pravilnik: Čl. 19)</i>		1,00	0,98	1,00	0,99	0,98	0,98
PRIVREMENI PROSJEK		9.884,40					
ODSTUPANJE OD PROSJEKA APSOLUTNO		1.715,63	-402,93	-1.298,80	1.032,70	-1.563,41	516,82
<i>ODSTUPANJE OD PROSJEKA RELATIVNO >30% (Pravilnik: Čl. 4, st.3) isključuje se usporedba 8</i>		17%	-4%	-13%	10%	-16%	5%
PROSJEK		9.884,40					
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	16,16 m2 x 9.884,40 =	159.731,89 kn					

STATISTIČKA OBRADA

R. br. transakcije	Kupoprodajna cijena kn	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena kn/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	221.530,23	9.422,81	20.07.2018.	112,20	11.600,03	-17,36%	-1.715,63	2.943.373,42
2	151.445,54	8.779,45	19.03.2020.	125,39	9.481,47	4,08%	402,93	162.350,75
3	185.514,52	7.376,32	29.03.2019.	118,67	8.585,60	13,14%	1.298,80	1.686.892,12
4	184.658,57	8.726,78	14.05.2018.	109,33	10.917,10	-10,45%	-1.032,70	1.066.460,52
5	136.202,20	7.760,81	29.06.2020.	126,30	8.320,99	15,82%	1.563,41	2.444.253,93
6	170.252,50	9.701,00	29.06.2020.	126,30	10.401,22	-5,23%	-516,82	267.103,77

Prosjek:

9.884,40

8.570.434,51

Standardno odstupanje (±):

1.195,16

12%

Pravilo dva-sigma (±):

2.390,32

24%

ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna tržišne vrijednosti nekretnine u naravi garaže na adresi Lovretska 12, Split, zk.čest.zem. 9037/11, k.č. 4764/12, K.O. SPLIT, utvrđene su sljedeće vrijednosti:

UKUPNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE IZNOSI:

1€=7,566321 kn po srednjem tečaju HNB na dan 08.03.2022.

159.731,89 kn	zaokruženo	160.000,00 kn
21.110,91 €	zaokruženo	21.100,00 €
9.884,40 kn/m2	ili	1.306,37 €/m2

Napomena:

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije uključen porez na prijenos vlasništva.

IZJAVA PROCJENITELJA:

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

Procjenu izradila:

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

U Splitu, 08. ožujka 2022. god.

