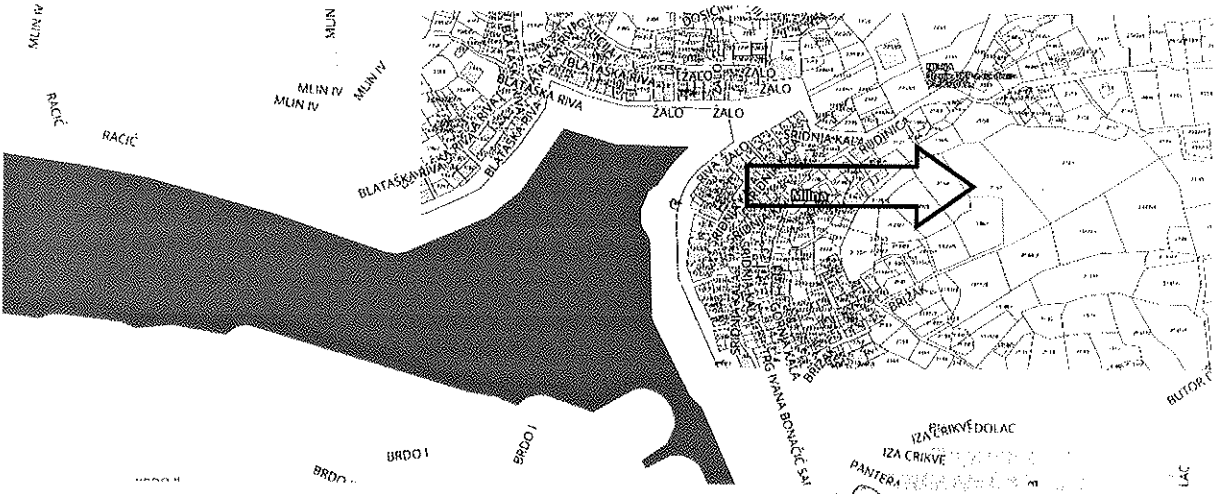


21-06-2019

STE /35

Vukovarska 162, 21000 Split, OIB: 16137618276, MBS: 060393992, IBAN: HR4224840081502009867.

STING d.o.oe-mail: marija.saric.leko@gmail.com; mob. 095 857 4693 Rj:4 Su-656/2018 od 05.12.2018 god; Županijski sud u Splitu www.sting-sting-graditeljstvo.hr


PREDMET:	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
NEKRETNINA:	NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
LOKACIJA:	k.č.z 2126, k.o. Milna
NARUČITELJ:	OD GJURAŠIĆ, FAK I PATRNERI IVAN GJURAŠIĆ, stečajni upravitelj, Petrinjska 28, HR-10000 Zagreb oib:62906554948
SVRHA:	STEČAJNI POSTUPAK
TD:	19-36-PVN
DATUM:	Split, lipanj 19
OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA:	RH, Županijski sud u Splitu, Ured predsjednika, Broj: 4 Su-656/2018 od 05.12.2018, Split
IZRADILA:	Marija Šarić Leko, stalni sudski vještak i procjenitelj
SURADNIK:	Tomislav Mijatović, stalni sudski vještak i procjenitelj
ODGOVORNA OSOBA U STING d.o.o.:	Marija Šarić Leko, dipl.ing.grad.



• SADRŽAJ

1	SAŽETAK PROCJENE:.....	2
2	ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA	3
2.1	ZADATAK	3
2.2	DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE	3
2.3	OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	3
3	REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM OBILJEŽJIMA	4
3.1	REZULTATI OČEVIDA SA KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA	5
3.2	STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE S OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA	5
4	UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČE NA VRIJEDNOST	6
5	PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	6
6	PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA	7
6.1	PRIBAVLJENI PODACI	7
6.1.1	KOREKCIJSKI FAKTOR MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČENJA	7
6.1.2	KOEFICIJENT ODSUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA	7
6.1.3	KOEFICIJENT ODSUPANJA ZBOG RAZLIČITE KATEGORIJE ZEMLJIŠTA (SPREMNOST ZA GRADNJU)	8
6.1.4	KOEFICIJENT ODSUPANJE U KAKVOĆI ARONDACIJSKIH POVRŠINA	8
6.1.5	KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA	8
6.1.6	UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	8
7	OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE	8
8	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU SA STATISTIČKOM OBRADOM I ISKLJUČENJEM NEUOBİČAJNIH OKOLNOSTI	8
8.1	ZAKLJUČAK S MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM IZRAĐIVAČA TE IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	10
8.2	OSVRT NA ZAKON O POREZU NA PROMET NEKRETNINA:	11
9	POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	12
9.1	PRIMJENJENI PROPISI, STRUČNA I ZNANSTVENA LITERATURA	12
10	OVLAŠTENJE	13
11	PRILOZI	16
11.1	IZVADAK IZ GEOPORTALA (https://geoportal.dgu.hr/)	16
11.2	ZK IZVADAK	17

1 SAŽETAK PROCJENE:

Naručitelj procjene: OD GJURAŠIĆ, FAK I PARTNERI,
Ivan Gjurašić, stečajni upravitelj, Petrinjska 28, 10 000 Zagreb,
oib 62906554948

Dan pregleda nekretnine: 14-06-2019

Dan kakvoće: 14-06-2019

Dan vrednovanja 14-06-2019

Na dan procjene 14-06-2019 prema tečajnoj listi HNB **1€ = 7,409905 kn**

Bazni indeks cijena nekretnina za područje Jadran iznosi **113,50** za četvrto tromjesečje 2018. god.

Nekretnina: Neizgrađeno građevinsko zemljište

Namjena prema PPU općine Milna Mješovita, pretežito stambena

Cjenovni blok: Milna-građevinsko

Zkulozak	551	
Općinski sud u Splitu, ZK odjel Supetar, ko Milna		
kčz	2162	
ko	Milna	
Površina zemljišta (m ²)	1996	
Suvlasnički udio (razlomci)	1/4	
Suvlasnički udio (m ²)	499	
Jedinična cijena (kn/m ² ; €/m ²)	507,44	68,48
Ukupna vrijednost zemljišta (kn; €)	1.012.848,54	136.688,47
Tržišna vrijednost suvlasničkog udijela (kn, €)	253.212,14	34.172,12
Tržišna vrijednost -zaokruženo	253.220,00 kn	34.173,18 €
Jedinična cijena (kn/m ² ; €/m ²)	507,45	68,48

Procjenitelj: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ.



2 ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA

2.1 ZADATAK

Na zahtjev naručitelja, **O.D. GJURAŠIĆ, FAK I PARTNERI, Ivan Gjurašić, stečajni upravitelj, Petrinjska 28, 10 000 Zagreb**, oib:62906554948, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnosti, neizgrađenog građevinskog zemljišta, mješovite namjene, pretežito stambene i to k.č.z 2162 ko Milna, u svrhu stečajnog postupka.

2.2 DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE

Procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju opcijih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnosti i stanju katastarske čestice na dan vrednovanja, u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN RH 78/15).

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnosti, a Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnosti koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnosti. U pravilu dan vrednovanja i dan kakvoće odnose se na isti trenutak (iznimno, u postupcima izvlaštenja).

Za dan vrednovanja uzima se dan pregleda to 14-06-2019.

Za dan kakvoće uzima se dan pregleda nekretnosti i to 14-06-2019.

2.3 OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

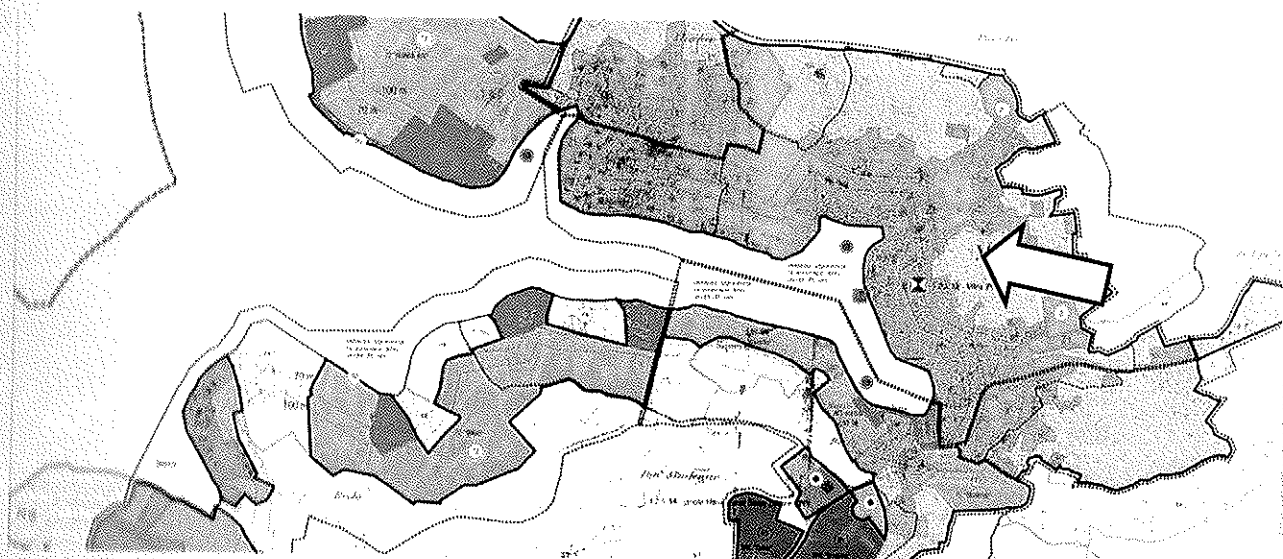
Predmetne nekretnosti nalaze se u općini Milna, naselju Milna, smještenom na jugozapadnoj strani otoka Brača, neposredno uz more. Atraktivno područje s obzirom na turizam.

Predmetne nekretnosti odnose se na k.č.z 2162 ko Milna, koje u naravi predstavljaju neizgrađeno građevinsko zemljište. Prema prostorno planskoj dokumentaciji, nekretnost se nalazi u PPU općine Milna, i to u građevinskom području naselja, neizgrađeni dio za koji postoji obveza donošenja urbanističkog plana uređenja. U PPUO Milna definirani su parametri za izgradnju unutar neizgrađenog područja. Površina kčz 2162 iznosi 1996 m², a predmet procjene je 1/4 suvlasničkog dijela.

IDENTIFIKACIJA S OBZIROM NA KATASTARSKI PLAN, ZEMLJIŠNE KNJIGE I PROSTORNI PLAN

Zemljišne i katastarske oznake su usklađene.

Općinski sud u Splitu, ZK odjel Supetar, ko Milna								PPU općine Milna	
Redni broj	Čestica zemlje	Katastarska čestica	ZK uložak	Suvlasnički udio (%)	Ukupna površina (m ²)	Površina u prometu (m ²)	Oznaka zemljišta	Namjena	kis
1	2162	2162	551	1/4	1996	499	pašnjak	M	0,6



Sl 1. Korištenje i namjena PPU općine Milna

BUKA I ZAGAĐENJE

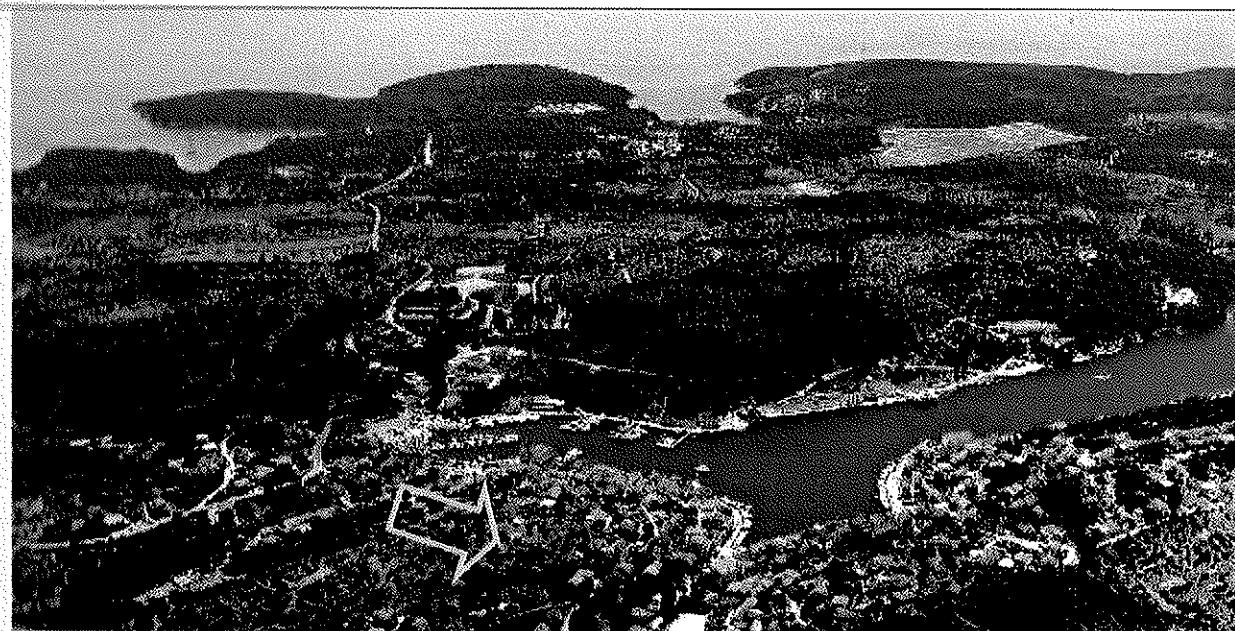
U neposrednoj blizini čestice ne postoje izvori buke koji bi značajno odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi te negativno utjecali na vrijednost nekretnine.

Također, na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi i koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

3. REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENIVANE NEKRETNOSTI, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNOSTI I DRUGIM ODLUČNIM OBILJEŽJIMA

Dan pregleda nekretnine:	14-06-2019
Opseg obilaska:	Obavljen je vizualni pregled nekretnine i fotodokumentiran.
Na očevidu su prisutni:	Marija Šarić Leko, procjenitelj Tomislav Matijević, suradnik procjenitelja
Korištena dokumentacija:	Katastarski preriš

3.1 REZULTATI OČEVIDA SA KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA



Slikano iz smjera sjevera

Tabl. I Fotodokumentacija

3.2 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI S OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNOSTI I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA

K.č.z 2126, k.o. Milna koja je predmet procjene u stvarnosti je neizgrađena građevna čestica, prilično pravilnog oblika, izdužena u smjeru sjeverozapad-jugoistok, sa nepravilnom zapadnom stranicom, zarasla u draču i nisko raslinje. Nalazi se na jugozapadnom dijelu otoka Brač, udaljene cca 180 m zračne linije od obalne crte, i naselja Milna. Čestica je djelom ograđena, te ima direktni pristup na javnoprometnu površinu (nerazvrstana cesta).

Neposredno uz procjedbenu nekretninu nalaze se neizgrađene građevinske čestice, zarasle u makinju i nisko raslinje.

4. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI KOJA UTJEČE NA VRIJEDNOST

Opis nekretnosti :	NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Namjena prema DPU-a:	M, mješovita, pretežito stambena
Ocjena položaja lokacije	Dobra lokacija (stambena lokacija, mješovita namjena, osrednja infrastruktura, postoji potražnja, nema imisija usljed prometa)
Kategorija zemljišta:	1-ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole
Buka:	Nema
Zagađenje:	Nema
Površina (m ²):	1996 m ²
Kis:	0,6

5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Bazni indeks cijena nekretnosti za područje Jadran prema:

<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>, tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnosti

Bazni indeks, 2015. = 100"

Tramjesecje	Jadran				
	2014.god.	2015.god.	2016.god.	2017.god.	2018.god.
1.tr.	103,26	101,00	101,77	102,25	110,54
2.tr.	104,71	98,47	100,33	106,58	109,33
3.tr.	102,69	100,01	101,80	105,46	112,20
4.tr.	102,80	100,51	101,39	108,67	113,50

6 PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

6.1 Pribavljeni podaci

ZK izvadak
 Katastarski priručnik

R.br	Kčz	Datum ugovora	Površina (m2)	Iznos (kn)	Jedinični iznos(kn)	Jedinični iznos(€)	Smještaj u odnosu na PP	kis	cjenovni blok	Opis isključenja
1	2700/4	23.10.2018	310	185.543,62	598,53	80,77	Gpi	1,2	MILNA GRAĐEVINSKO PODRUČJE	
2	2370/25	11.10.2018	681,33	1.367.697,57	2007,39	270,91	Gpi	0,9		
3	2407/10	17.10.2017	528	337.776,88	639,73	86,33	Gpi	1		
4	2300/11	9.5.2017	557	401.248,35	720,37	97,22	Gpi	1		
5	2376/2	13.3.2017	672	748.542,61	1113,9	150,33	Gpi	0,9		
6	2373/5	9.2.2017	267	74.448,79	278,83	37,63	Gpi	1,3		
7	1949	7.2.2017	463,33	110.000,00	237,41	32,04	Gpni	1,1		
8	2370/28	11.10.2018	681,33	1.367.697,57	2007,39	270,91	Gpi	0,9		
9	1941/4	25.8.2016	263	31.560,00	120	16,19	MALI IZNOS			
10	2323/4	9.10.2017	117,5	75.018,21	638,45	86,16	MALA POVRŠINA, P<200m2koja je minimum prema PP			
11	2227	11.8.2016	151	74.750,28	495,03	66,81				
12	2407/24	19.4.2017	14	403,89	7,42	1,00				
13	2394/8	21.8.2018	7,62	7.410,72	972,54	131,25				
14	2128/6	26.6.2018	165	64.563,87	391,3	52,81				
15	2394/8	23.2.2019	7,66	7.414,67	967,97	130,63				
16	2394/8	1.2.2019	23	22.236,51	966,8	130,47				
17	2394/8	6.11.2018	7,67	7.432,37	969,02	130,77				
18	2394/8	6.11.2018	3,83	3.716,18	970,28	130,94				

6.1.1 Korekcijski faktor međuvremenskog izjednačenja

Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše 4 godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

R.br	Datum	Bazni indeks na dan ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)
1	23.10.2018	113,50		1,000
2	11.10.2018	113,50		1,000
3	17.10.2017	113,50		1,000
4	9.5.2017	106,58	113,50	1,065
5	13.3.2017	102,25		1,110
6	9.2.2017	102,25		1,110
7	7.2.2017	102,25		1,110
8	11.10.2018	113,50		1,000

6.1.2 Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15) kis=0,4-2,4

Prema važećem prostornom planu, najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) za česticu iznosi **0,6**.

Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja, proračunat je u nastavku prilikom interkvalitativnog izjednačenja, iz odnosa k_{is} procjedbene i poredbene nekretnine, prema Prilogu 11.

6.1.3 Koeficijent odstupanja zbog različite kategorije zemljišta (spremnost za gradnju)

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15, prilog 4) orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju za I kategoriju zemljišta 100%, za II 50-80%, za III 25-60%. Procjedbena se nalazi u kategoriji I.

6.1.4 Koeficijent odstupanje u kakvoći arondacijskih površina

Sve poredbene i procjedbena nekretnina su samostalne površine, svojim oblikom i veličinom prema prostorno planskoj dokumentaciji su građevne, pa nije potreban koeficijent za preračunavanje.

6.1.5 Koeficijent za preračunavanje služnosti puta i vodova

Nije potrebno, nije upisan teret koji ima utjecaj na procjebenu vrijednost.

6.1.6 Utjecaj buke i zagađenja na vrijednost nekretnine

Nema značajnog utjecaja buke na vrijednost nekretnine. Razina buke s obzirom na zonu u kojoj se nekretnina nalazi u skladu sa tabl.1, čl.5 Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

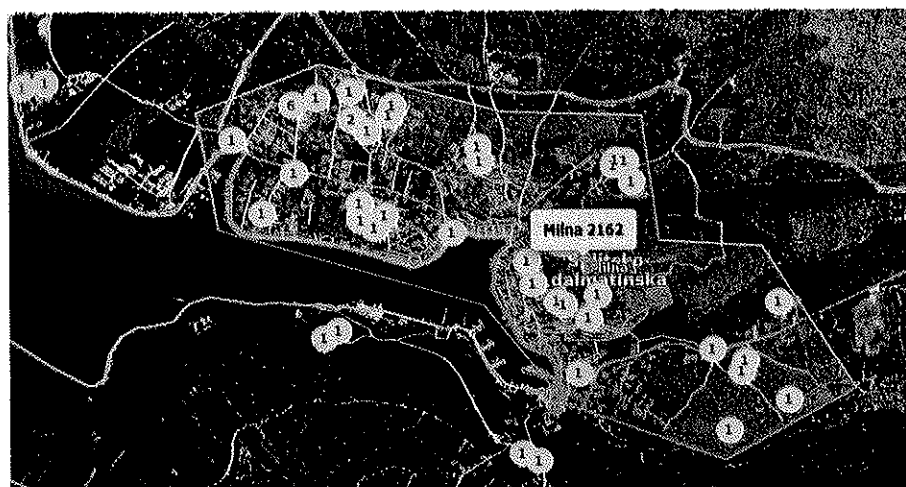
7 OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za procjenu vrijednosti nekretnine, odabrana je poredbena metoda, kojom se utvrđuje vrijednost poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena za min. 3 nekretnine (optimalno 5-8) koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. U postupku poredbe uspoređuje se svojstva nekretnina uz korištenje koeficijenta za preračunavanje kojom se preračunavaju razlike u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina (*P čl.27.st.2*), uz poštivanje uvjeta podudarnosti istih obilježja, te uvjeta odstupanja prikazanih u statističkom proračunu. Kao rezultat poredbe dobije se jedinična vrijednost nekretnine koju bi poredbena nekretnina imala u slučaju da ima ista svojstva kao i procjedbena nekretnina.

(koeficijenti za preračunavanje-iskustveni podaci, nisu korišteni:

Ista 1; Slična 0,95-1,05; Bolja 1 - 1,2; Lošija 0,8 - 1; Da 1 - 1,1; Ne 0,9 - 1)

8 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI, KAKVOĆI NEKRETNOSTI I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU SA STATISTIČKOM OBRADOM I ISKLJUČENJEM NEUOBICAJNIH OKOLNOSTI



Projelektirana		Poređena nekretnost								
		0	1	2	3	4	5	6	7	8
lokacija:		kčz	2760/4	2378/25	2407/10	2386/11	2376/2	2373/5	4949	2378/28
ko		Mlita								
OSNOVNI ULAZNI PODACI										
izvor podataka		jed.mj.	https://nekretnine.mgipu.hr							
prodajna/tražena cijena (kn)		kn	185.543,62	4.367.697,57	337.776,88	401.248,35	748.642,64	74.448,79	410.000,00	4.367.697,57
površina m²		m²	310,00	684,33	528,00	567,00	672,00	267,00	463,33	684,33
jedinična kupoprodajna cijena		kn/m²	588,53	2.007,39	639,73	720,37	1.113,90	278,83	237,44	2.007,39
		€/m²	80,77	270,94	86,33	97,22	150,33	37,63	32,04	270,94
EKONOMSKA OBILJEŽJA										
vrsta transakcije			KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
datum transakcije		2019	23.10.2018	41.10.2018	17.10.2017	9.5.2017	13.3.2017	9.2.2017	7.2.2017	11.10.2018
koeficijent za preračun			1,00	1,00	1,00	1,06	1,11	1,11	1,11	1,00
preračunata jed. cijena		kn/m²	588,528	2.007,394	639,729	767,146	1.236,459	309,543	263,533	2.007,394
FIZIČKO-TEHNIČKA OBILJEŽJA										
kategorija zemljišta (s obzirom na spremnost za gradnju)		I	I	I	I	I	I	I	I	I
koeficijent za preračun		1	1	1	1	1	1	1	1	1
preračunata jed. cijena		kn/m²	588,53	2.007,39	639,73	767,15	1.236,46	309,54	263,53	2.007,39
K _s		0,6	1,20	0,90	1,00	1,00	0,90	1,30	1,40	0,90
KP		0,78	1,1	0,96	1	1	0,96	1,14	1,06	0,96
koeficijent za preračun (prilog 11)		KP/KP-poređene	0,71	0,82	0,78	0,78	0,82	0,68	0,74	0,82
preračunata jed. cijena		kn/m²	424,95	1.646,06	498,99	598,37	1.013,90	210,47	196,01	1.646,06
Ostala FT obilježja			Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična
koeficijent za preračun		nema	1	1	1	1	1	1	1	1
preračunata jed. cijena		kn/m²	424,95	1.646,06	498,99	598,37	1.013,90	210,47	196,01	1.646,06
STATISTIČKA OBRADA 1										
Prosječna vrijednost		779,23	kn/m²							
Prosječna vrijednost-medijan		548,68	kn/m²							
Odstupanje od p.v.-medijana (aps kn/m²)		123,73								
(X-X _{med})²		15.308,27	1.204.246,17							
Standardno odstupanje,		600,48								
Kontrola intervjua i izračun aps % (? ± 40%)		29% < 40%	48% < 40%	22% < 40%	16,94% < 40%	8,96% < 40%	24,52% < 40%	17,96% < 40%	18% < 40%	
Kontrola odstupanje od p.v.-medijana, aps % (?±30%)		22,55% < 30%		9,06% < 30%	9,06% < 30%					
Kontrola pravilo 2-σ		1.200,96	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Poređena metoda za izračun vrijednosti zemljišta

ISKLUČIVANJE NEUOBICAJNIH OKOLNOSTI

Kriterij za odabir podataka

- Dovoljan broj poredbenih nekretnina – najmanje 3, optimalno 5 – 8,
- P-cl. 35. st. 1.+ čl.19-dovoljno podudarna obilježja -Razlika u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi $\pm 40\%$ izlazne vrijednosti
- P-cl.4.st 1-odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja
- P-cl.4.st 2- za pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma)
- P-cl.4.st 3- Eliminacija netipičnih iznosa, značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoracuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima, isključuju se prije provođenja izjednačenja
- P-cl.7. st.1, VREMENSKO RAZDOBLJE -pomocu indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja

8.1 ZAKLJUČAK S MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM IZRAĐIVAČA TE IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI 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.

Zkulozak	551	
Općinski sud u Splitu, ZK odjel Supetar, ko Milna		
kčz	2162	
ko	Milna	
Površina zemljišta (m ²)	1996	
Suvlasnički udio (razlomci)	1/4	
Suvlasnički udio (m ²)	499	
Jedinična cijena (kn/m ² ; €/m ²)	507,44	68,48
Ukupna vrijednost zemljišta (kn; €)	1.012.848,54	136.688,47
Tržišna vrijednost suvlasničkog udijela (kn, €)	253.212,14	34.172,12
Tržišna vrijednost -zaokruženo	253.220,00 kn	34.173,18 €
Jedinična cijena (kn/m ² ; €/m ²)	507,45	68,48

Napomena:

Tereti i prava na katastarskoj čestici utječu na njenu vrijednost i financiranje.

Hipoteka ne utječe na vrijednost, ali utječe na financiranje.

Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako nisu sastavni dio građevine.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu)

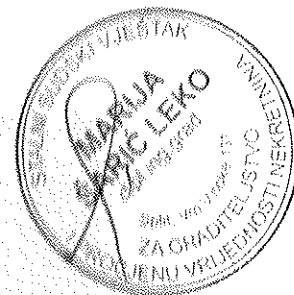
Izjava procjenitelja:

- 1 Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno struci i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala kao neovisna stranka, koristeći se najboljim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti zemljišta.

8.2 Osvrt na Zakon o porezu na promet nekretnina:

U RH na snazi je Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18), temeljem kojeg se obračunava i plaća porez na nekretnine. Domaće i strane fizičke ili pravne osobe izjednačene su glede plaćanja poreza na promet nekretnina ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno. Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 3%. Porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora ili drugoga pravnog posla kojim se stječe nekretnina, a javni bilježnici odnosno sudovi dostavljaju podatke Poreznoj upravi u zakonski propisanom roku. Porezni obveznik mora platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina.

Procjenitelj: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ



9 POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

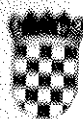
9.1 Primjenjeni propisi, stručna i znanstvena literatura

Elaborat procjene izrađen je temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnosti te je u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnosti.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnosti (NNRH 78/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NNRH 38/14.)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NNRH 105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnosti NNRH 114/2015, 122/2015
- Zakon o porezu na promet nekretnosti (NNRH 115/16)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (81/15)
- Zakon o gradnji (NNRH, 153/13; 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NNRH, 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NNRH 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., 60/13., 108/17)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine broj 86/12, 143/13, 65/17)
- PPUO Milna (Službeni glasnik općine Milna)
- Zakon o vodama (NNRH, 107/95., 150/05., 63/11., 130/11. 56/13., 14/14., 46/18)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN153/09, 119/15)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NNRH, 78/10, 76/11, 19/12, 83/15.)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NNRH, 68/18)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NNRH 15/19)
- Pravilnik o načinu izračuna GBP zgrade (NNRH 93/17)
- Uredba o najvišem iznosu naknade za priključenje građevina i drugih nekretnosti na komunalne vodne građevine NN 109/11
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NNRH 100/2018)
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m^3) u Republici Hrvatskoj (NNRH 98/18)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (Instituta građevinarstva Hrvatske 3/18)
- Pokazatelji troškova građenja 2017.god.(HKA)
- Pregled tržišta nekretnosti RH 2012-2017 god
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- https://www.dalmacija.hr/DesktopModules/Bring2mind/DMX/Download.aspx?language=hr-HR&EntryId=5052&Command=Core_Download&PortalId=0&TabId=1086

10 OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

UREDO PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-89/2018

Split, 16. veljače 2018.

Županijski sud u Splitu po sutkinji ovlaštenoj za obavljanje poslova sudske uprave Marii Majić, odlučujući povodom zahtjeva Marije Šarić Leko, iz Splita, Vrh Visoke 131, za ponovno imenovanje stalnom sudske vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudske vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Marija Šarić Leko, dipl.ing., iz Splita, Vrh Visoke 131, OIB: 97894951601, ponovno se imenuje stalnom sudske vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, 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 sudske vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositeljica zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnijela zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavila dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, u prihvaćeno 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 je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

SUTKINJA OVLAŠTENJA ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Maria Majić, v.a.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja nije doznačena je žalba temeljem odredbe članka 126. stavak 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudske vještacima.

DNA: 1. vještakinji

2. Ministarstvo pravosuđa RH

3. Općinskom sudu u Splitu

4. web stranice suda

Za tačnost ispravka ovlašten službenica
Katija Gilićević



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDsjedNIKA SUDA

Broj: 4 Su-656/2018

Split, 5. prosinca 2018.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva STING d.o.o., Split, Vukovarska 162, zastupano po direktorici Mariji Šarić Leko, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom STING d.o.o. za graditeljstvo, Split, Vukovarska 162, OIB 16137618276, MBS 060393992, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Trgovačko društvo STING d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Vukovarska 162, zastupano po direktorici Mariji Šarić Leko, podnijelo je zahtjev ovom sudu radi izdavanja odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo STING d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

-da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i procjene nekretnina rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-18/8100-2, o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,

-da su zaposlenici trgovačkog društva Marija Šarić Leko, dipl.ing., stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovana rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-89/2018 od 16. veljače 2018. i Tomislav Mijatović, mag.ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-441/2018 od 10. srpnja 2018. te su kao dokazi priložena navedena rješenja ovog suda i ugovori o radu na neodređeno vrijeme u punom radnom vremenu zaključeni između trgovačkog društva STING d.o.o., kao poslodavca i Marije Šarić Leko, kao radnice, i Tomislava Mijatovića, kao radnika društva.

-da trgovačko društvo za zaposlenike koji su imenovani stalnim sudskim vještacima ima zaključene ugovore o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu su kao dokaz priloženi ugovori o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein.v.r.

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

Dostaviti:

- STING d.o.o. Split
- Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
- Općinskom sudu u Splitu
- web stranice-ovdje

Za vjernost otpisano – ovlaštena službenica

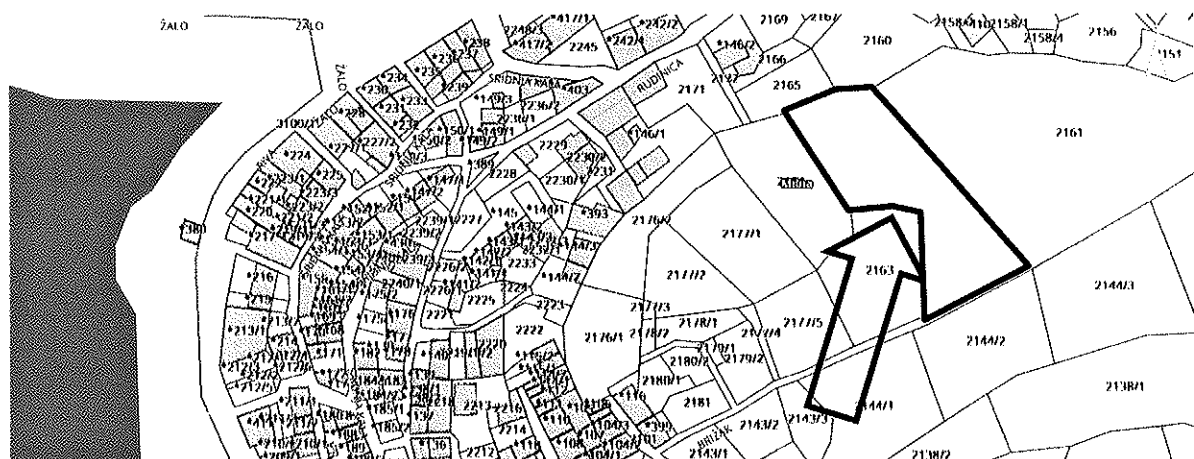
Marija Čiljanović



11 PRILOZI

11.1	IZVADAK IZ GEOPORTALA (HTTPS://GEOPORTAL.DGU.HR/)	16
11.2	ZK IZVADAK	17

11.1 Izvadak iz Geoportala (<https://geoportal.dgu.hr/>)



11.2 ZK izvadak



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 14.06.2019. 23:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301612, MILNA

Broj ZK uložka: 551

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2162	PAŠNIK				
		UKUPNO:				

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/4	VELLA D.O.O., ZAGREB, SMIČIKLASOVA 21	
2. Suvlasnički dio: 1/4	CALCEDONIO VELLA D.O.O., ZAGREB, SMIČIKLASOVA 21	
3. Suvlasnički dio: 1/4	AXISA D.O.O., ZAGREB, SMIČIKLASOVA 21	
4. Suvlasnički dio: 1/4	IMBRALL D.O.O., ZAGREB, SMIČIKLASOVA 21	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.06.2019.