

PREDMET:

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine i građevinskih poboljšica nekretnine u K.O. Žedno u svrhu: stečajnog postupka

NARUČITELJ:

Stečajni upravitelj Ante Šeparović, odvjetnik

PREDMETNA NEKRETNINA:

č. z. 9, 10, 12, 11/2, 759/16, 11/1, 759/17 K.O. Žedno

OVLAŠTENJE SUDSKIH VJEŠTAKA :

Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-339/2019
Split, 03. lipnja 2019.

Oznaka elaborata:

S – 3/22

Datum izrade :

Srpanj 2022. god

Izradio:

Stipe Kodžoman dipl. ing. arh. OIB: 836611748224
Ovlašteni arhitekt, stalni sudski vještak za graditeljstvo

Pavao Latinac arh. građ. tehn. OIB: 05401745917
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Sadržaj:

1.1 RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA	3
1.2 UGOVOR O TEHNIČKO-POSLOVNOJ SURADNJI.....	6
1.3 POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE.....	7
1.4 UVOD U PROCJENU :	8
2. OČEVID I ZATEČENO STANJE NEKRETNINE :	14
3. PROCJENA :.....	15
3.1 Metode za izradu procjene vrijednosti nekretnina po Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina	15
3.2. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta usporednom metodom:	16
3.3. Procjena umanjena trenutne tržišne vrijednosti zemljišta:	20
4. ZAKLJUČAK.....	20
5. Izjava procjenitelja.....	21

1.1 RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-339/2019
Split, 3. lipnja 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Stipe Kodžomana, iz Sinja, Borićevac 8, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, 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 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Stipe Kodžoman, dipl.ing., iz Sinja, Borićevac 8, OIB: 83661174824, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, 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.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. 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 vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog ođlučeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

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

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda

Za točnost opravka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović





REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-7/2021
Split, 12. veljače 2021.

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbi članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19, 130/20), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), dana 12. veljače 2021.

riješila je

I. PAVAO LATINAC, građ. tehničar, iz Sinja, Žankova glavica 1, OIB: 05401745917, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Pavao Latinac iz Sinja, Žankova glavica 1, je podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Uz zahtjev za ponovim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka imenovani je dostavio rješenje ovog suda broj: 4 Su-69/17 od 13. veljače 2017., uvjerenje Općinskog suda u Splitu od 24. prosinca 2020. da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je u proteklom razdoblju od 4 godine obavio vještačenje, potvrda Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o sudjelovanju na stručnom seminaru, potvrdnica Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja o sudjelovanju na simpoziju, rješenja Centra za socijalnu skrb Sinj od 29. lipnja 2019., te od 20. listopada 2017., rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, Područne službe u Splitu od 14. prosinca 2102., policu osiguranja. Provjerom u Ministarstvu pravosuđa i uprave dana 8. veljače 2021. utvrđeno je da imenovani nije osuđivan.

2

Pregledom podnijetog zahtjeva i priložene dokumentacije utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:
FRANKA BUZOV
Vrijeme potpisivanja:
12-02-2021
14:19:47

DN:
CN=FRANKA BUZOV
O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU
L=SPLIT
C=HR
CN=FRANKA BUZOV

PREDSJEDNICA SUDA
Franka Buzov

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 12. stavak 6. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima,

DNA:

1. Pavao Latinac, Žankova glavica 1, Sinj
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Spis Su, ovdje

Broj zapisa: eb2f7-4bad2

Kontrolni broj: 07849-9bf93-40b20

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=FRANKA BUZOV, L=SPLIT, O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

1.2 UGOVOR O TEHNIČKO-POSLOVNOJ SURADNJI

ATTRAHO d.o.o. za projektiranje i nadzor gradnje .Sinj, Boričevac 8 OIB: 29140838598
zastupan po direktoru g. Stipi Kodžomanu .

i
PAVAO LATINAC OIB : 05401745917 Žankova glavica 1 – 21230 Sinj, sudski vještak i procijenitelj
za građevinarstvo kojeg zastupa

dana 01.lipnja 2017. godine sporazumno zaključuju sljedeći

UGOVOR O POSLOVNO - TEHNIČKOJ SURADNJI

I.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se djelatnosti njihovih tvrtki podudaraju, te u tom smislu imaju interes za:

- zajedničko obavljanje poslova vezanih uz radove procjene vrijednosti i vještačenja nekretnina.

II.

Ugovorne strane suglasno zaključuju da će radove iz čl.1 ovog ugovora obavljati stručno i kvalitetno, a na temelju važećih zakona i tehničkih propisa koji reguliraju zadanu materiju. Svaka strana je odgovorna za svoj dio posla.

III.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se cijene prema investitoru formiraju isključivo prema tržišnim uvjetima.

IV.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će u slučaju nedostatka vlastitih kapaciteta međusobno ustupati raspoloživi kapaciteti drugoj strani temeljem ovog ugovora.

Ugovorne strane također utvrđuju da će obveze proizašle iz prethodnog stavka kompenzirati u visini međusobnih potraživanja, ako za to postoje uvjeti

V.

Ugovorne strane bezuvjetno se obvezuju na čuvanje poslovne tajne za sve podatke i dokumentaciju vezanu uz ostvarenje ovog ugovora

VI.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovom ugovoru ne mogu pristupiti treće osobe bez suglasnosti obiju ugovornih strana.

VII..

Ugovorne strane su suglasne da za sve odnose koji nisu uređeni ovim ugovorom vrijede odredbe relevantnih zakona.

VIII.

Ugovorne strane bezuvjetno izjavljuju da ovaj ugovor sadržava i predstavlja njihovu stvarnu volju te ga kao takvog vlastoručno potpisuju

ATTRAHO d.o.o.

Direktor :


ATTRAHO
d.o.o. SINJ
Stipe Kodžoman


PAVAO LATINAC
OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ
ZA GRAĐEVINARSTVO
SINJ, Žankova glavica 1
Pavao Latinac

1.3 POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I STRUČNE 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 81/15);
- Zakon o gradnji (NN 115/13, 20/17, 39/19, 125/19);
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19);
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20);
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12);
- HRN EN ISO9836/2011 (izračun površine zgrada);
- Prostorni planovi JLS – Općine Sinj;
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa;
- Normativi RH za građevinarstvo;
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH);
- Podatak o katalonskoj cijeni gradnje (MGPIU);
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7, izdanje (TEGoVa);
- Pokazatelji troškova gradnje (HKA, 1/2014).

1.4 UVOD U PROCJENU :

Po nalogu stečajnog upravitelja Ante Šeparovića, u srpnju 2022. god izvršio sam očevid dana 13.07.2022. g. na zemljištu označenom kao č. zem. 9,10, 12, 11/1, 11/2, 759/16, 759/17 k.o. Žedno, u svrhu očitovanja na sljedeće okolnosti:

- utvrđivanje trenutne tržišne vrijednosti navedenog zemljišta,
- utvrđivanje umanjena trenutne tržišne vrijednosti navedenog zemljišta,
- utvrđivanje vrijednosti eventualnih građevinskih poboljšica na navedenom zemljištu,

Kod izrade ovog Nalaza, osim s podacima iz spisa Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove, služili smo se podacima iz sljedećih dokumenata:

- Prostorni plan uređenja Grada Trogira (PPU) – korištenje i namjena površina (Sl. glasnik Grada Trogir br.07/08, 09/09, 11/09, 08/10, 05/13, 04/14, 13/20, 28/21) te Urbanistički plan uređenja (UPU) naselja Mastrinka (Službeni glasnik Grada Trogir 03/10)
- Katastarski planovi za K.O. Žedno
- Internetski portal „Geoportal DGU – Državna geodetska uprava“,
- Internetski portal „e-Nekretnine“;

Iz raspoložive dokumentacije izdvajam podatke bitne za izradu ovog vještačenja:

- prema podacima iz spisa, ukupna površina promatrane č. zem. 9, 10, 12, 11/1, 11/2, 759/16, 759/17 k.o. Žedno iznosi 20.282 m², upisana katastarska kultura je „pašnjak“,
- upis u P.L. pod brojevima 1205 i 49 kao posjednik je upisana tvrtka NIAGARA d.o.o., za gradnju i promet nekretninama, Split, Karamanova 6
- prema UPU naselja Mastrinka, promatrano se zemljište nalazi u građevinskoj zoni mješovite namjene.

- Izvod iz katastarskog plana

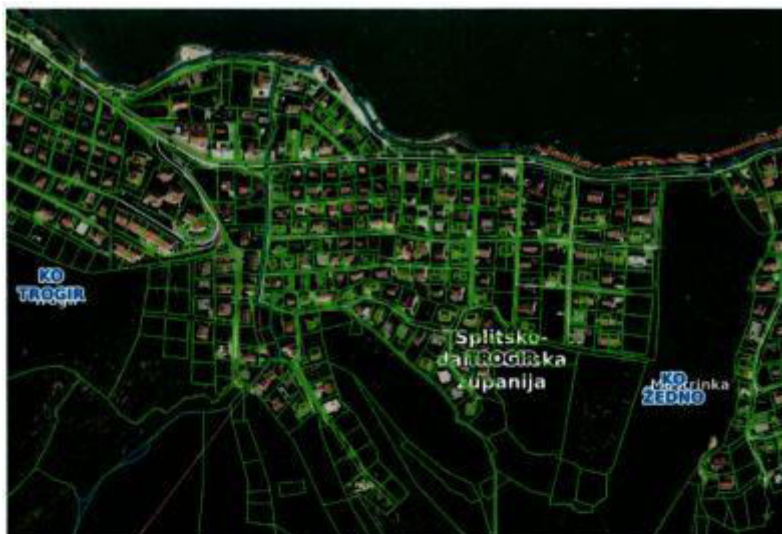




Ortofoto snimak č.z. 9, 10, 12, 11/1, 11/2, 759/16, 759/17







2. OČEVID I ZATEČENO STANJE NEKRETNINE :

Na očevidu dana 13.07.2022. g. zatekao sam sljedeće stanje:

- ☐ u naravi, promatrana č. zem. je krš
- ☐ na zemljištu nije izgrađena građevina
- ☐ pristup je s buduće planirane ceste;
- ☐ na promatranom zemljištu nisam zatekao građevinske poboljšice.

3. PROCJENA :

3.1 Metode za izradu procjene vrijednosti nekretnina po Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina

- Poredbena metoda
- Troškovna metoda
- Prihodovna metoda

Poredbena metoda

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a korisiti se za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna vrijednost se 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.

Prihodovna metoda

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu(održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi in a temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda)
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih 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.

3.2. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta usporednom metodom:

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, odnosno usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane ili izvlaštene i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Nakon izvršenog očevida na terenu i nakon uvida u navedenu dokumentaciju, dajem procjenu tržišne vrijednosti promatranog zemljišta. Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine prema metodi usporednih transakcija dajem u donjoj tablici.

Dan kakvoće – 13.07.2022.god

Dan vrednovanja – 13.07.2022.god

Tečaj eura na dan vrednovanja: 1 euro = 7,51 kuna

Poredbene nekretnine

Usporedba 1. (e-Nekretnine)

Dana 28.07.2021. obavljena je kupoprodaja građevinskog zemljišta u PU Trogir (čest. zem. 18/4 K.O. Žedno) sljedećih karakteristika :

- na zemljištu nije izgrađena građevina,
- parcela nema pravilan oblik

Površina	iznos	jedinična cijena	
m ²	kn	kn/m ²	€/m ²
251,50	215.455,81	856,68	114,07

Usporedba 2. (e-Nekretnine)

Dana 24.08.2021. obavljena je kupoprodaja građevinskog zemljišta u PU Trogir (čest. zem. 18/4 K.O. Žedno) sljedećih karakteristika:

- na zemljištu nije izgrađena građevina,
- parcela ima nepravilan oblik

površina	iznos	jedinična cijena	
m ²	kn	kn/m ²	€/m ²
503,00	430.911,62	856,68	114,07

Usporedba 3. (e-Nekretnine)

Dana 03.12.2021. obavljena je kupoprodaja građevinskog zemljišta u PU Trogir (k. č. zem. 759/202 K.O. Žedno) sljedećih karakteristika:

- na zemljištu nije izgrađena građevina,
- pravilan oblik parcele

površina	iznos	jedinična cijena	
m ²	kn	kn/m ²	€/m ²
642,60	519.898,12	809,05	107,73

Izjednačavanje cijena usporednih nekretnina

Vrši se na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (tablica J3), koji izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske. Ovo izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, a vrši se pomoću indeksnih nizova.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina Tromjesečje		Bazni indeksi, 2015. = 100*					Tromjesečne stope promjene (u %)*					Godišnje stope promjene (u %)*							
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,8	1,7	-2,6	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	3. tr.	112,32	100,78	114,88	118,98	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,8	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,87	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,8	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	2. tr.	120,80	108,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,8	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,8	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	3. tr.	121,38	109,07	123,90	133,48	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	8,9	10,4	14,7	8,0	7,5
2020.	1. tr.	128,25	107,89	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5	12,8	5,7	8,7
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	128,30	115,90	1,8	3,4	1,8	1,2	0,7	6,0	8,3	4,5	8,8	8,7	5,9	13,4
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	128,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	6,9	1,8	7,6	5,7	7,5	9,0
	4. tr.	132,95	108,88	137,45	145,45	127,81	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,8	5,4	6,4	0,2	7,3	5,9	8,0	8,9
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,8	3,3	5,9	5,9
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,8	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	3. tr.	141,44	120,30	145,58	154,80	138,18	122,82	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4	9,0	8,5	9,2	9,8	8,9	8,2
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1

TABLICA USPOREDNIH NEKRETNINA :

redni broj	nekretnina 1	nekretnina 2	nekretnina 3
katastarska općina	Žedno	Žedno	Žedno
z.k. čestica	18/4	18/4	759/202
datum transakcije-godina	2021.	2021.	2021.
površina (m ²)	251,50	503,00	642,60
prodajna vrijednost (kn)	251.455,81	430.911,62	519.898,12
prodajna vrijednost (eur)	33.482,80	57.378,38	69.227,45
cijena (€/m ²)	114,07	114,07	107,73
cijena (kn/m ²)	856,68	856,68	809,05
Indeks/dan transakcije	141,44	141,44	149,99
Indeks/dan vrednovanja	144,99	144,99	144,99
korekcijski faktor	1,02	1,02	1,00
Međuvr. izjednač cijena (kn/m ²)	873,81	873,81	809,05

Izračun vrijednosti nekretnine

Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na česticu koja je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjiva nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjiva nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA METODI USPOREDNIH TRANSAKCIJA				
OSNOVNI ULAZNI PODACI	Procjenj. Vrijedn.	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
Prodajna cijena (kn)		215.455,81	215.455,81	519.898,12
Neto korisna površina (m ²)		251,50	503,00	642,60
Cijena po m ² (kn)		856,68	856,68	809,05
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije		kupnja	kupnja	kupnja
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena				
Prilagođena prodajna cijena po m ²		856,68	856,68	809,05
Datum transakcije				
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,02	1,02	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		873,81	873,81	809,05
Vlasnička prava				
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena po m ²		856,68	856,68	809,05
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija/status-kategorija (-20% do 20%)				
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		856,68	856,68	809,05
Oblik (-10% do +10%)				
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		856,68	856,68	809,05
Pristup uređen/neuređen				
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena po m ²		856,68	856,68	809,05
Izgradivost (kig)				
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena po m ²		856,68	856,68	809,05
Veličina				
Prilagodba				

Prilagođena prodajna cijena po m ²		856,68	856,68	809,05
Mikrolokacija				
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		856,68	856,68	809,05
Buka				
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		856,68	856,68	809,05
Komunalna infrastruktura				
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena po m ²		856,68	856,68	809,05
Konfiguracija terena (-20% do +20%)				
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena po m ²		856,68	856,68	809,05
Orijentacija				
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena po m ²		856,68	856,68	809,05
Zagađenje okoliša				
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena po m ²		856,68	856,68	809,05
Indikator vrijednosti po m ² prosjek	840,80			

3.3. Procjena umanjenja trenutne tržišne vrijednosti zemljišta:

Površina potpunog izvlaštenja za:	20.282,00	m ²
Procijenjena vrijednost zemljišta:	840,80	kn/m ²
Koeficijent umanjenja:	1	
Umanjenje vrijednosti zemljišta:	17.053.105,6	kn
Ukupno:	17.053.105,6	kn

4. ZAKLJUČAK

Na osnovu provedenog izračuna tržišne vrijednosti nekretnine oznake č. z. 9, 10, 12, 11/1, 11/2, 759/16, 759/17 k.o. Žedno utvrđuje se da je tržišna vrijednost u svrhu stečajnog postupka predmetne nekretnine na dan vrednovanja iznosi:

Vrijednost nekretnine = 17.053.105,6kn= 2.270.719,79€

5. Izjava procjenitelja

Izjavljujemo da :

1. je izvršen vizualni pregled nekretnine sa fotozapisom;
2. su korišteni podaci prikupljeni na očevidu te dostavljeni dokumenti od strane naručitelja;
3. nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastra zemljišta, e-nekretnine, geoportal DGU, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka);
4. je elaborat izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom;
5. sam prilikom izrade elaborata o procjeni djelovao kao neovisna stranka. Naknada za izradu elaborate o procjeni ne ovisi o mom zaključku o procijenjenoj vrijednosti;
6. je mišljenje o procijenjenoj vrijednosti izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu;
7. u procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje nekretnine;
8. su informacije sadržane u ovom elaboratu povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost;
9. da Procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti;
10. je ovaj elaborat izrađen za potrebe Naručitelja (tri primjerka) i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.



ATTRAHO
d.o.o. SINJ

Izradili :

Stipe Kodžoman

Pavao Latinac

