

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Sanja Radulić Ing.grad.**

**Kundajevo 4, 51 215 Kastav ; telefon 099 714 08 68**

**ELABORAT PROCJENE NEKRETNOSTI 09-07/19**



Nekretnina: **građevinsko zemljište**

Lokacija: **k.č. 117/2 i 117/3 K.O. Kotišina**

Naručitelj: **Mitis doo u stečaju , Našička 3, Zagreb  
OIB 23923851975**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Vrijednost: **4.740,00 €      III      35.006,47 kn**

Procjenitelj:  
**Sanja Radulić, Ing.grad.  
Kundajevo 4, 51215 Kastav**

**Kastav, 19.srpnja 2019. godine**



Sanja Radulić ing.građ., Stalni sudski vještak za graditeljstvo

**NARUČITELJ:** Mitis doo u stečaju , Našička 3, Zagreb

**VLASNIK:** Mitis doo u stečaju , Našička 3, Zagreb

**IZVRŠITELJ:** Sanja Radulić, Kundajevo 4, Kastav, tel 099 714 08 68

### SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

<b>Nekretnina:</b>	<b>građevinsko zemljište</b>
<b>Adresa:</b>	k.č. 117/2 i 117/3 K.O. Kotišina
<b>Zemljišnoknjižni uložak:</b>	1290
<b>Zemljišnoknjižni poduložak:</b>	
<b>Zemljišnoknjižna čestica:</b>	117/2 i 117/3
<b>Katastarska općina:</b>	Kotišina
<b>Namjena:</b>	vrt
<b>Datum pregleda građevine:</b>	15.7.2019.
<b>Svrha procjenjivanja:</b>	Određivanje prometne vrijednosti
<b>Pretpostavka procjenjivanja:</b>	Potrebe naručitelja

#### **Pokazatelj vrijednosti**

Tržišna vrijednost:	0,00	EUR
Nova vrijednost za potrebe osiguranja:	0,00	EUR

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost

za nekretninu : **građevinsko zemljište**

na adresi: k.č. 117/2 i 117/3 K.O. Kotišina

iznosi :

**35.006,47 kn**

ili po tečaju

1 € = 7,385332 kn

**4.740,90 €**



Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
Rijeka, Zadaruka 113

URID PREDsjednice SUDA

Broj: 4 Su-123/2017-2

Rijeka, 4. travnja 2017.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15 i 82/15), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15 i 45/16), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", 38/2014, 123/15, 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović odlučujući u povodu zahtjeva tvrtke Expert jdoo Kastav za imenovanje pravne osobe stalnim sudskim vještakom, 4. travnja 2017. godine donijela je sljedeće

**RJEŠENJE**

**EXPERT jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, Kastav, Kundahevo 4, OIB: 62243661774, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 4. travnja 2017. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.**

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak – zaposlenica tvrtke Sanja Radulić.

**Obrazloženje**

Na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 3. travnja 2017. godine tvrtka Expert jdoo Kastav dostavila je zahtjev za ponovno imenovanje pravne osobe stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina za područje Trgovačkog suda u Rijeci. Uz zahtjev, dostavljeno je: rješenje iz prethodnog mandata, izvod iz sudskog registra, uvjerenje o nekažnjavanju za Sanju Radulić i dokaz o uplati sudske pristojbe.

Predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci razmotrila je zahtjev tvrtke Expert jdoo iz Kastva za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila je da tvrtka Expert jdoo Kastav ispunjava sve uvjete za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

**Uputa o pravnom lijeku:**

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.



PREDsjednica SUDA

Ika Mohorović



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U RIJECI**  
Rijeka, Zadravka 113

**URED PREDsjedNICE SUDA**

Broj: 4 Su-121/2017-2

Rijeka, 4. travnja 2017.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15 i 82/15), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15 i 45/16), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", 38/2014, 123/15 i 39/16), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 4. travnja 2017. godine donijela je sljedeće

**RJEŠENJE**

**SANJA RADULIĆ**, ing.grad. iz Kastva, Kundajevo 4, OIB: 33840168425, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 4. travnja 2017. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

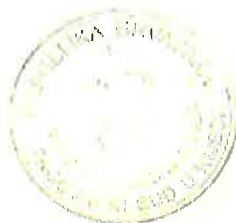
**Obrazloženje**

Na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 3. travnja 2017. godine obratila se Sanja Radulić, ing.grad. sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina za područje Trgovačkog suda u Rijeci. Uz zahtjev, imenovana je dostavila: uvjerenje o nekažnjavanju, ugovor o osiguranju od odgovornosti, rješenja iz prethodnog mandata i popis vještačenja.

Predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci razmotrila je zahtjev imenovane za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila je da imenovana ispunjava sve uvjete za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

**Uputa o pravnom lijeku:**

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.



**PREDsjedNICA SUDA**  
**Ika Mohorović**

## **SADRŽAJ:**

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Odabir metode procjenjivanja**
- 5. Tehnički opis nekretnine**
- 6. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina Zemljište**
- 7. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom**
  - 7.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu
  - 7.2. Interkvantitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)
- 8. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina Rusevina**
- 9. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom**
  - 9.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu
  - 9.2. Interkvantitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)
- 10. Prilozi**
  - dokumentacija
  - vlasnički list
  - kopija katastarskog plana



## 1. Zadatak

Na zahtjev stečajnog upravitelja Mitis doo u stečaju izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi građevinsko zemljište radi utvrđivanja stvarne vrijednosti za potrebe naručitelja  
Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana dana 15.7.2019.

## 2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	1290	
Katastarska općina:	Kotlišina	
Zemljišnoknjižna čestica:	117/2 i 117/3	
Zemljišnoknjižni uložak:	1290	
Zemljišnoknjižni poduložak:	0	
Opis nekretnine:	građevinsko zemljište	
Površina:	ukupno 91 m <sup>2</sup>	
Vlasnik:	Mitis doo u stečaju	Našička 3, Zagreb
Teret:	kao u vlasničkom listu	

### LOKACIJA

Zemljište je smješteno u neposrednoj blizini državne ceste D8, nekoliko kilometara od samog centra grada prema Splitu . Sukladno Prostornom planu uređenja grada Makarske nalazi se u građevinskom području , zemljišta se vode kao vrt. Obzirom da se radi o zemljištima izuzetno male površine ,i na njima nije moguće graditizbog površine, kao takva mogu biti prilojena česticama na kojima je moguća izgradnja Nije zabilježena mogućnost eventualnog zagađenja.







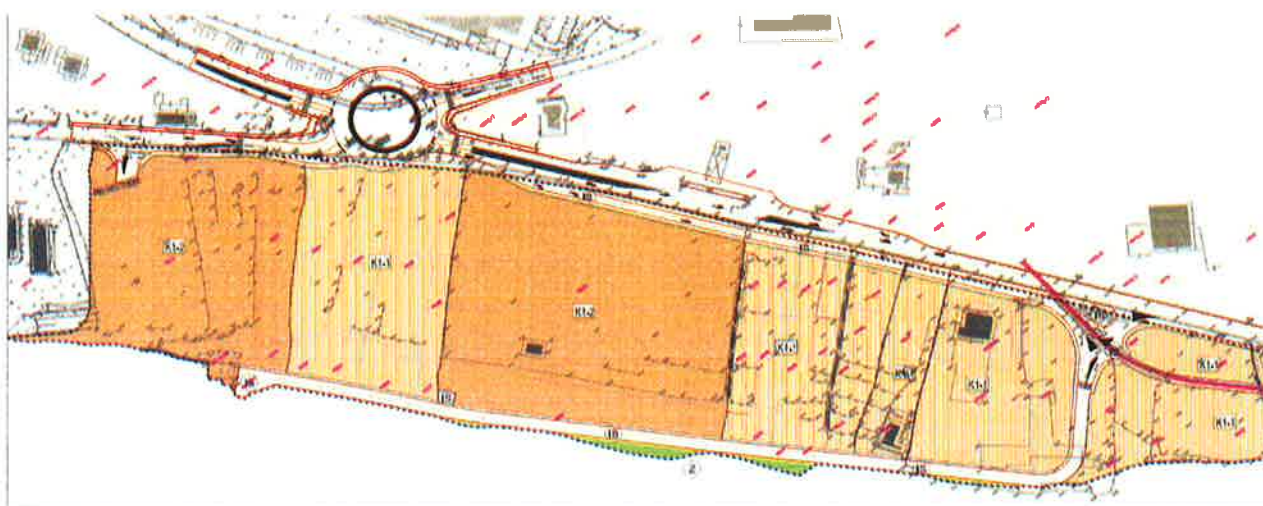




IZVADAK IZ PLANA - GRAFIČKI PRIKAZ







### 3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 15.7.2019.

Datum kakvoće: 15.7.2019.

Datum vrednovanja: 15.7.2019.

Procjenjuje se tržišna-prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Vlasnički list
2. Katastarska kopija plana
3. Posjedovni list

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

● **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13)

● **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)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

● **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)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

● **Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju** (NN 79/14, 48/2014)

● **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

● **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

**Napomena: Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**



## 4. Odabir metode procjenjivanja

### 4.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### *Nova građevinska vrijednost*

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m<sup>2</sup> NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m<sup>3</sup> sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

#### *Sadašnja građevinska vrijednost*

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

#### **4.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM**

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

#### **4.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM**

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

#### ***Zaključak:***

***S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.***

***Koristit će se podaci o realiziranim transakcijam iz eNekretnina i iz vlastite baze.***



## 5. Tehnički opis nekretnine

Zemljišta koja su predmet ove procjene potpuno su ravne konfiguracije, nepravilnog oblika veličine 72 m<sup>2</sup> i 19 m<sup>2</sup>. Nalazi se cca 2 km od centra Makarske. Parcele nemaju direktnog pristupnog puta. Sukladno Prostornom planu uređenja grada Makarske nalaze se na području K1-2, unutar granica građevinskog područja. U neposrednoj blizini nalazi se infrastruktura. Nije zabilježena mogućnost eventualnog zagađenja. Čestice su izuzetno male površine te na njima nije moguće graditi. Moram naglasiti da se katastarske čestice razlikuju od gruntovnih, no identifikacija nije potrebna, budući se prema dostavljenim podacima utvrdilo da se radi o predmetnim česticama.

## 6. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina Zemljište

### Usporedba 1 .....

ID Nekretnine 4032950 kupoprodajni ugovor od 03.12.2018.

Makarska

Datum ugovora:	03.12.2018.	ICSN:	113,5
K.č.:	912		
K.o.:	Makarska		
Površina:	15,00 m <sup>2</sup>		
Cijena:	809,62 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,410822
Cijena po m <sup>2</sup> :	53,97 €		

### Usporedba 2 .....

ID Nekretnine 3382927 Kupoprodajni ugovor od 09.2.2018.

Makarska

Datum ugovora:	09.02.2018.	ICSN:	110,5
K.č.:	1435		
K.o.:	Makarska		
Površina:	96,50 m <sup>2</sup>		
Cijena:	3.999,99 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,434851
Cijena po m <sup>2</sup> :	41,45 €		

### Usporedba 3 .....

ID Nekretnine 3491869 kupopodajni ugovor od 02.11.2016.

Kotlišina

Datum ugovora:	02.11.2016.	ICSN:	101,4
K.č.:	766/1		
K.o.:	Kotlišina		
Površina:	15,00 m <sup>2</sup>		
Cijena:	867,52 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,501128
Cijena po m <sup>2</sup> :	57,83 €		

Trenutno aktualni Indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 119,2

## 7. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem hedonističkog indeksa HNB-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

### 7.1. Međuvremensko (Intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka naведу izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Trimesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadranski Jadranski coast	Ostalo Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,88	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,98	99,48	100,18	98,62	100,51	100,18
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	108,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,48	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,89	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,88	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	120,80	108,55	123,40	131,15	119,24	102,24

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* Indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* Indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m <sup>2</sup>
Makarska	809,62	113,50	119,24	1,0506	850,56	56,70
Makarska	3.999,99	110,54	119,24	1,0787	4.314,81	44,71
Kotišina	867,52	101,39	119,24	1,1761	1.020,25	68,02

\* Izvor: [www.dsz.hr](http://www.dsz.hr)



## 7.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

## GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

OSNOVNI ULAZNI PODACI	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
Kupoprodajna cijena (€)		867,52	3.999,99	867,52
Površina (m <sup>2</sup> )	91	15	65	15
Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	51,08	53,97	41,45	57,83
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
Vrsta transakcije	kupoprodaja	Kupnja	Kupnja	Kupnja
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagodba kupoprodajne cijene (€/m <sup>2</sup> )	51,08	53,97	41,45	57,83
Datum transakcije		18.0.2016.	23.5.2016.	9.11.2015.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	51,08	53,97	41,45	57,83
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	51,08	53,97	41,45	57,83
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
oblik	Nepravilan	Nepravilan	Nepravilan	Nepravilan
prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
prilagođena kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	51,08	53,97	41,45	57,83
pristup (uređen/neuređen)	Neuređen	Neuređen	Neuređen	Neuređen
prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
prilagođena kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	51,08	53,97	41,45	57,83
namjena/mogućnosti gradnje / izgradivost	vrt	šumsko zemljište	šumsko zemljište	šumsko zemljište
prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
prilagođena kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	51,08	53,97	41,45	57,83
površina (m <sup>2</sup> )	91	15	65	15
prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
prilagođena kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	51,08	53,97	41,45	57,83
mikrolokacija	slično	Ista	Ista	Ista
prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
prilagođena kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	51,08	53,97	41,45	57,83
komunalna infrastruktura	ne postoji	Ne postoji	Ne postoji	Ne postoji
prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
prilagođena kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	51,08	53,97	41,45	57,83
konfiguracija terena	ravan	Ista	Ista	Ista
prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
prilagođena kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	51,08	53,97	41,45	57,83
zagađenje okoliša	Nije poznato	Nije poznato	Nije poznato	Nije poznato
prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
prilagođena kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	51,08	53,97	41,45	57,83
Indikator vrijednosti (€/m <sup>2</sup> )	51,08	53,97	41,45	57,83
Usklađena vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	51,08			
Odabrana vrijednost zemljišta (€/m <sup>2</sup> )	52,00			

Sanja Radulić ing.građ., Stalni sudski vještak za graditeljstvo

m2	€/m2	kn	€
91	52,00	34.947,39	4.732,00

zaokružena	€	
4.740,00	7,385332	35.006,47
52,00	7,385332	384,03

Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi:	4.732,00 €
--	------------

Vrijednost nekretnine zaokruženo:	4.740,00 €
-----------------------------------	------------



**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MAKARSKA  
Stanje na dan: 09.08.2019. 23:03

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317055, KOTIŠINA

Broj ZK alojka: 1290

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10944/2018  
Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	117/2	VRT			72	
2.	117/3	VRT			19	
		UKUPNO:			91	

**B  
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
28. Vlasnički dio: 1/1		
	MITIS D.O.O., OIB: 23923851975, ZAGREB, NAŠIČKA 3.	
28.1	Zaprimljeno 20.03.2018 g. pod brojem Z-10944/2018	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR.ST-6186/16 15.03.2018. nad dužnikom MITIS d.o.o.	

**C  
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

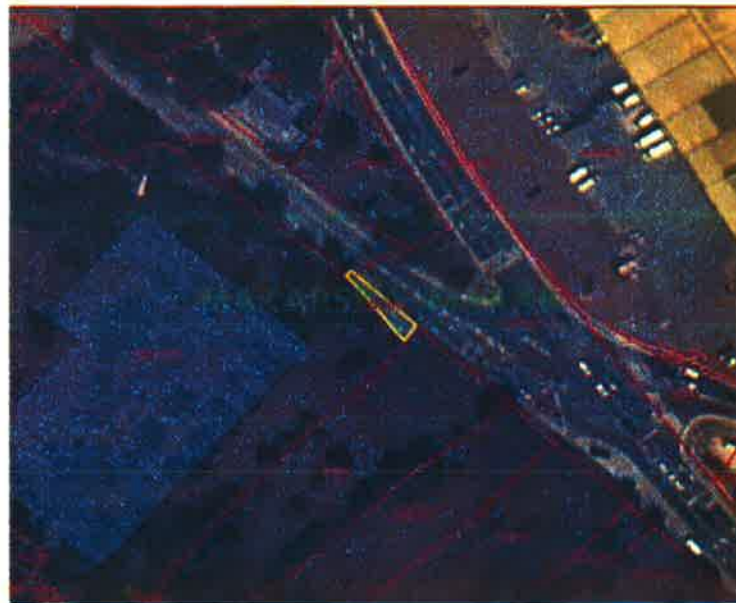




**NESLUŽBENA VERZIJA**  
K.č. MAKARSKA-MAKAR, 117063  
S.d. br.: 00191

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Publično mapirilo opisa 1:1000  
Izvoru mjerilo plana 1:1000



**NESLUŽBENA VERZIJA**

K.č. MAKARSKA-MAKAR, 117063  
S.d. br.: 00191

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Publično mapirilo opisa 1:1000  
Izvoru mjerilo plana 1:1000



**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

**Katastarska općina: MAKARSKA-MAKAR (Mbr. 317063)**  
**Posjedovni list: 905**

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/8	PERIĆ KATIĆA, FJORELA GVARDIJA, RIJEKA	
1/8	STIPIČEVIĆ IVO, DOVERSKA 3, SPLIT	
1/8	VLAHOVIĆ MARIJA, BAR SREDNJOŠKOLSKI CENTAR, CRNA GORA	
1/8	GLAVINA SLOBODAN, M.GORKOG 25, RIJEKA	
1/8	MILUNOVIĆ DRAGA, UL.K.P.KREŠIMIRA IV 52, MAKARSKA	04783143879
1/8	DRVIŠ ANKA, UL.IVANA GUNDULIĆA 1, MAKARSKA	
1/8	GLAVINA MIROSLAV, UL.K.ZVONIMIRA 15, MAKARSKA	
1/8	RADONIĆ LJILJANA, UL.KIPARA RENDIĆA 2, MAKARSKA	21296624023

**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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	4723	U POTOCIMA	5239	19, 22		
			PAŠNJAK	1500			
			ŠUMA	3739			
		4919/1	VOLICIJA	19	23		
			PAŠNJAK	19			
		4920/1	VOLICIJA	72	23		
			PAŠNJAK	72			
Ukupna površina katastarskih čestica				5330			

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





Izradila Sanja Radulić ing.građ.  
Stalni sudski vještak za područje graditeljstva  
Kundajevo 4  
KASTAV

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRADITELJSTVA  
SANJA RADULIĆ