

PROCJEMBENI ELABORAT

br. pr. 172/2022



NEKRETNINA : **STAMBENI OBJEKT I ZEMLJIŠTE OZNAKE 6371/2**

LOKACIJA : **21320 Bast, Bast bb**

NARUČITELJ : **JAROSLAV ŠTRUPL**

VLASNIK : **ŠTRUPL D.O.O. IZ BASTA, BAST BB**

SVRHA : **Interne potrebe Naručitelja**

Split, 10.05.2022.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha	Interne potrebe Naručitelja
Naručitelj procjene	JAROSLAV ŠTRUPL
Adresa nekretnine	21320 Bast, Bast bb
Tip nekretnine	STAMBENI OBJEKT I ZEMLJIŠTE OZNAKE 6371/2
katastarska općina	Bast-Baška Voda
ZK uložak	3381
zemljišno knjižna čestica	390/1 ZGR, 6371/2
uk. površina zemljišta prema KO (m ²)	203,00
Neto korisna površina (m ²)	52,00
Brutto razvijena površina (m ²)	72,80
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	623.000
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	82.800
Legalitet	DA, vidi napomenu
Upisana pozitivna zabilježba	NE
Prilaz javnoj površini	DA, u naravi
Energetski certifikat	Nije predodčen
Procjenitelj	VEIG EKSPERT d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-440/2018
Split, 22. kolovoza 2018.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, 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 VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, OIB 40663038663, MBS 060196118, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja ovog rješenja.

Obrazloženje

Trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, 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 VEIG EKSPERT 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 arhitekture, te usluga ekspertiza, vještačenja i procjena, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-16/71-2, o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,
- da je zaposlenik trgovačkog društva Nikola Blagaić, dipl.ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-119/2016 od 12. veljače 2018., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između Veig Ekspert d.o.o. i Nikole Blagaića od 5. siječnja 2017.,
- da trgovačko društvo za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor 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:
-VEIG EKSPERT d.o.o. Split
-Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
-Općinskom sudu u Splitu
-web stranice-ovdje



Za točnost otpravka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDsjedNIKA SUDA

Broj: 4 Su-384/2021-2

Split, 8. lipnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Zdeslava Veiga iz Splita, Gundulićeva 8, za proširenje područja vještačenja, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20), te članka 12.b Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

I. Utvrđuje se da je rješenjem ovog suda broj 4 Su-244/2019 od 6. svibnja 2020. Zdeslav Veig, mag.ing.geod. i geoinf., iz Splita, Gundulićeva 8, OIB: 76421629374, imenovan stalnim sudskim vještakom za geodeziju na vrijeme od četiri godine.

II. Stalnom sudskom vještaku Zdeslavu Veigu, odobrava se proširenje područja vještačenja na procjene na području geodezije.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda broj 4 Su-244/2019 od 6. svibnja 2020. Zdeslav Veig, magistar inženjer geodezije i geoinformatike, iz Splita, Gundulićeva 8, imenovan je stalnim sudskim vještakom za geodeziju na vrijeme od četiri godine.

2. Sudski vještak je 31. svibnja 2021. podnio ovom sudu zahtjev za proširenje područja vještačenja na procjene na području geodezije.

3. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dalo je pozitivno mišljenje o zahtjevu vještaka za proširenje područja vještačenja na procjene na području geodezije, Urbroj: So-55/2021-5 od 24.5.2021.

4. U postupku je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz članka 12.b Pravilnika.

5. Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein



POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a žalba se podnosi putem ovog suda u dva istovjetna primjerka.

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

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima - pročišćeni tekst (NN 81/15, 94/17)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS) blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **JAROSLAV ŠTRUPL**

izvršili smo istraživanje kako bismo izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **STAMBENI OBJEKT I ZEMLJIŠTE OZNAKE 6371/2**

na lokaciji: **21320 Bast, Bast bb**

dan kakvoće: 10.05.2022.

dan vrednovanja: 10.05.2022.

Opis nekretnine:

Stambena građevina katnosti Pr + 1 izgrađena je na č.zgr. 390/1 k.o. Bast-Baška Voda, na adresi Bast bb, Bast. Komunikacija među etažama ostvarena je vanjskim stubištem. Predmet procjene je i građevinsko zemljište oznake 6371/2 k.o. Bast-Baška Voda. Spomenuto zemljište u naravi služi kao parking prostor stambenom objektu.

Osnovica za vrednovanje:

Tržišna vrijednost

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.

Osobno smo obavili očevid nekretnine te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

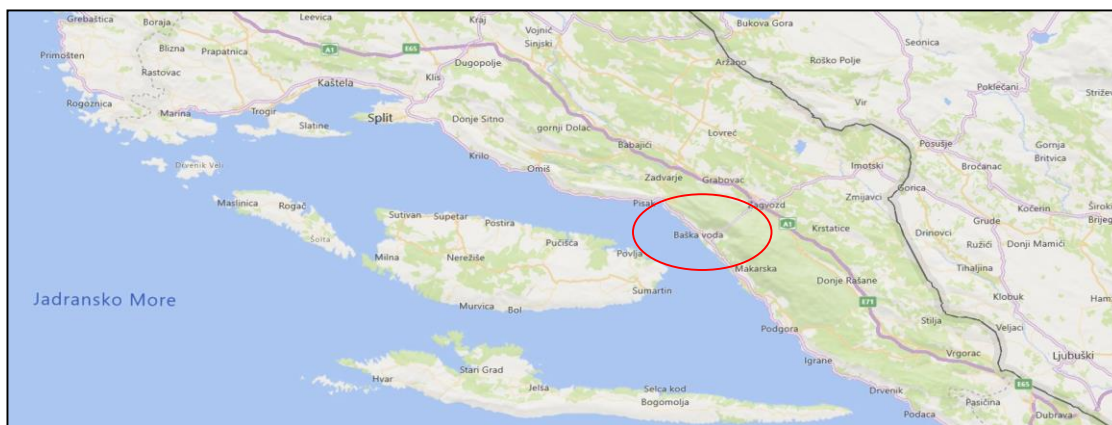
- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

4. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

Baška Voda je općina u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Smještena je na središnjem dijelu hrvatske obale Jadranskoga mora u srednjoj Dalmaciji, 48 km južno od Splita, na zapadnom dijelu Makarskog primorja, a u podnožju masiva planine Biokovo. Nekad naselje težaka i ribara, trgovaca i pomoraca, Baška Voda je izrasla u suvremeno turističko mjesto sa svim sadržajima i obilježjima malog mediteranskog gradića.

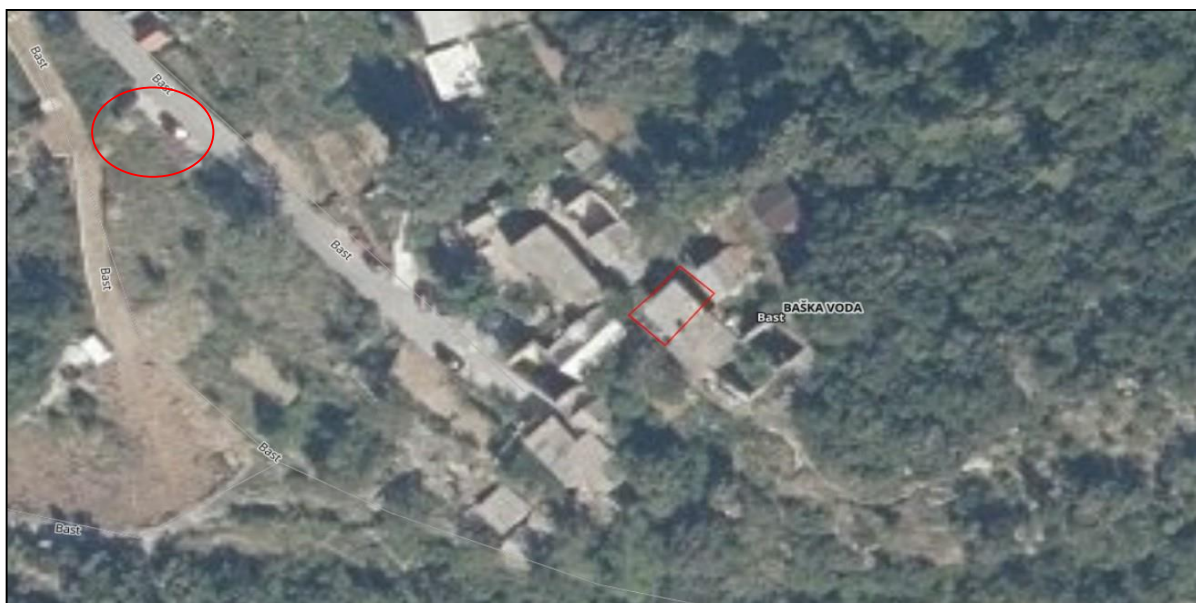
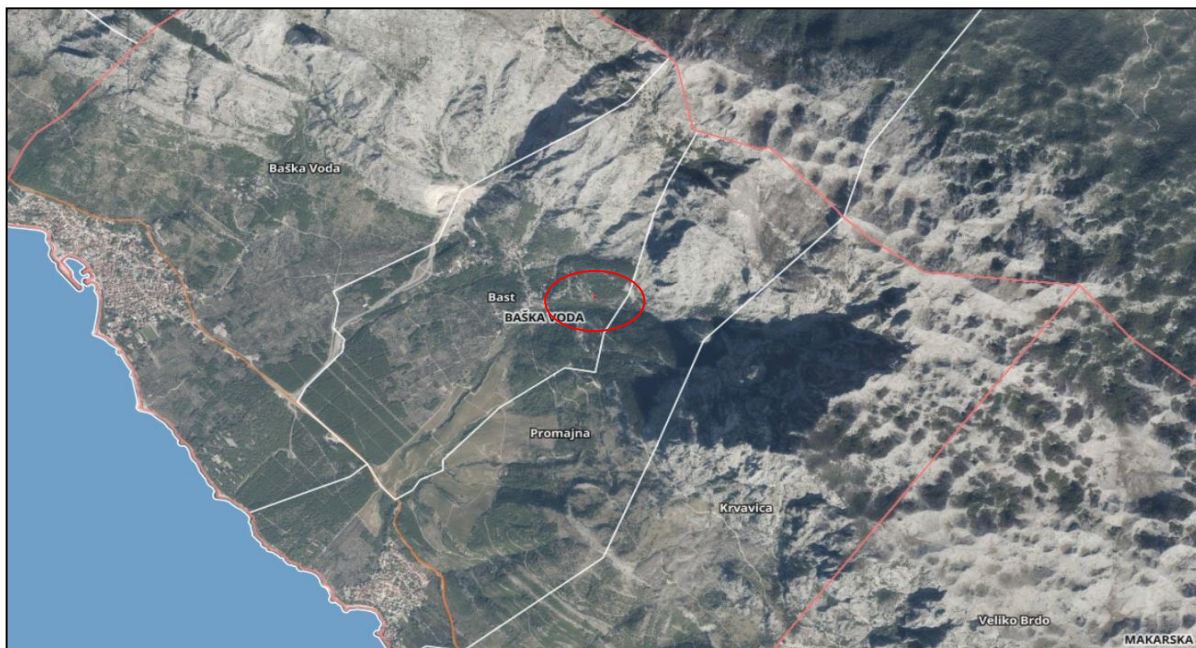
Bast je naselje u općini Baškoj Vodi, smješteno podno planine Biokova, od mora udaljeno oko 2,5 km. Prema popisu stanovništva iz 2011. godine, u Bastu živi 126 stanovnika.



5. MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju

Predmetna nekretnina locirana je na adresi Bast bb, Bast, u sjeveroistočnom dijelu naselja. Nalazi se na udaljenosti cca 2 km od Jadranske magistrale te cca 2,8 km od morske obale. U bližoj okolini su većinom individualni stambeni objekti, neizgrađena zemljišta i vile za odmor. Prometna povezanost je ispodprosječna. Parkiranje je omogućeno na zemljištu oznake 6371/2 k.o. Bast-Baška Voda, u neposrednoj blizini predmetne nekretnine.



6.2. Katastar

e - Izvod iz katastarskog plana, približno mjerilo ispisa 1:500

na dan: 28.06.2022.

e - Prijepis posjedovnog lista broj 1267

na dan: 28.06.2022.

k.č.	*390/1	čini	STOJNA ZGRADA	76	m ²
k.č.	6371/2	čini	STOJNA ZGRADA	127	m ²
				<hr/>	
				203	m ²

6.3. Dokumentacija o gradnji

Nije dostavljena

6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje nije usklađeno. Površine evidentirane u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu nisu usklađene.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Predmetna nekretnina ima pješački pristup u naravi.

Legalitet nekretnine

Za legalitet nekretnine priložena je dokumentacija:

- ZK izvadak

Vizualnim pregledom nekretnine (izvorni izgled zgrade, materijali za izgradnju, itd.) i uvidom u sloj digitalnog ortofota 1968 (<https://geoportal.dgu.hr/>), ista se može smatrati legalnom. Za potvrdu legaliteta potrebno dostaviti Uporabnu dozvolu za građevine izgrađene 15. veljače 1968. godine sukladno Zakonu o gradnji.



Upis pozitivne zabilježbe

Temeljem Zakona o gradnji ista nije upisana u zemljišnu knjigu.

7. OPIS NEKRETNINE

7.1. Iskaz površina *projektirani podaci*

STAMBENI OBJEKT I ZEMLJIŠTE OZNAKE 6371/2	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
STAMBENI OBJEKT					kb = 1,40		
prizemlje							
zatvoreni dio	26,00	1,00	26,00	1,00	36,40	2,80	101,92
prizemlje ukupno:	26,00		26,00		36,40		101,92
I. kat							
zatvoreni dio	26,00	1,00	26,00	1,00	36,40	2,80	101,92
I. kat ukupno:	26,00		26,00		36,40		101,92
SVEUKUPNO :	52,00		52,00		72,80		203,84

BRP = 72,80 m²

NKP = 52,00 m²

V = 203,84 m³

7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost:	Pr + 1
- godina izgradnje / adaptacije:	1968
- temelji:	kamen
- nosiva konstrukcija:	kamen
- međukatna konstrukcija:	drveni grednik
- pregradni zidovi:	opeka
- krov i pokrov:	kosi dvostrešni, pokrov crijep
- pročelje:	kameno
- svijetla visina prostorija:	cca 2,6 m
- obrada podova:	drveni pod, keramika
- obrada unutarnjih zidova:	kamen, dijelom keramika, dijelom ožbukano obojano
- obrada unutarnjih stropova:	ožbukano, obojano
- fasadni otvori:	PVC prozori s griljama
- unutarnja stolarija:	standardna, drvena
- grijanje:	elektro, klima uređaj
- ventilacija:	prirodna
- sanitarna oprema:	standardna
- stanje:	dobro, adaptirano
- napomena:	-

7.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja (septička jama)
- telekomunikacije

7.4. Ostale karakteristike

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - Štetne imisije u okruženju | Vizualnim pregledom nije utvrđeno |
| - Promet u mirovanju | U neposrednoj blizini |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Objekti slični po veličini i namjeni; neizgrađena zemljišta |

7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - Sadašnje korištenje nekretnine | Stambeni prostor |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Najam |
| - Mišljenje | Nekretnina je u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni. |

7.6. Doprinosi i priključci

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/15).

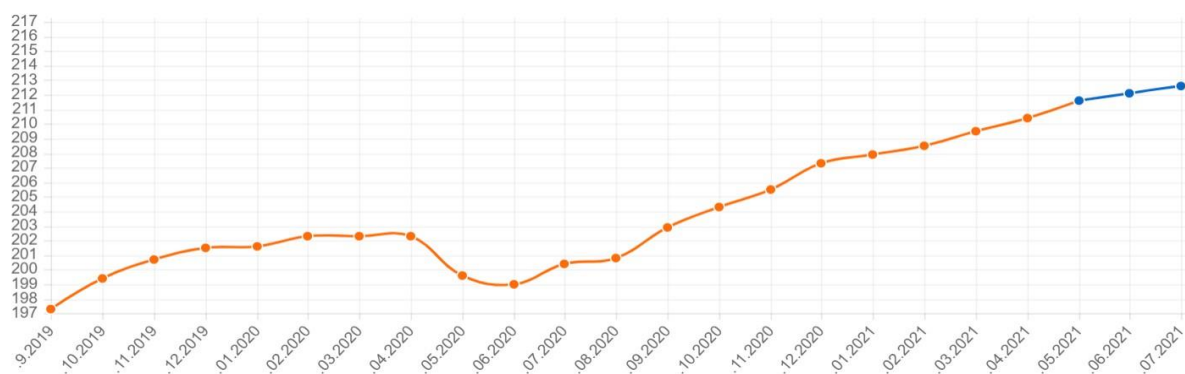
8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste.

Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj. Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek imaju nedavne seizmičke aktivnosti na određenim područjima RH kao i povoljne kamate prilikom zaduživanja s naglaskom na subvecionirane kredite od strane APN-a. Vidljiva je razlika između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

Prema indeksu razvijenosti, Općina Baška Voda spada u VIII. skupinu čija se vrijednost indeksa razvijenosti nalazi u prvoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je osrednji pad prodajnih cijena nekretnina. Ove godine zabilježena je stabilizacija cijena. Očekuje se utrživost Sukladno statističkim podacima BN indeksa (<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>), može se steći uvid u stanje tj. trendove tržišta nekretnina, pogotovo u kontekstu korelacije broja transakcija i postignutih cijena. Uočava se neizvjesnost na tržištu. Prodavatelji u pravilu ne korigiraju cijene, a kupci ne donose odluke, čekajući pad cijena.



* <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je 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 tržišna se vrijednost 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.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina je izgrađena i koristi se za potrebe vlasnika. Nekretnina prema svojim obilježjima nije predviđena za generirati prihode. Isto tako, na tržištu nema relevantnih podataka o eventualnim transakcijama sličnih objekata.

Temeljem prethodno navedenog, za procjenu objekta se odabire troškovna metoda.

Zemljište će biti procijenjeno poredbenom metodom.

9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Poredba 1: Bast-Baška Voda

Opis zemljišta: (ID ZKC 1593147) Zemljište u Bastu površine 242,00 m². Godina prodaje 2020. za 20.000,00 €.

Obilježja:

kategorija:	1		
veličina zemljišta:	242,00 (m2)		
cijena:	20.000,00 (€)	82,64	€/m2
datum:	12/2020		

Poredba 2: Bast-Baška Voda

Opis zemljišta: (ID ZKC 4141278) Zemljište u Bastu površine 682,00 m². Godina prodaje 2019. za 40.000,00 €.

Obilježja:

kategorija:	1		
veličina zemljišta:	682,00 (m2)		
cijena:	40.000,00 (€)	58,65	€/m2
datum:	09/2019		

Poredba 3: Bast-Baška Voda

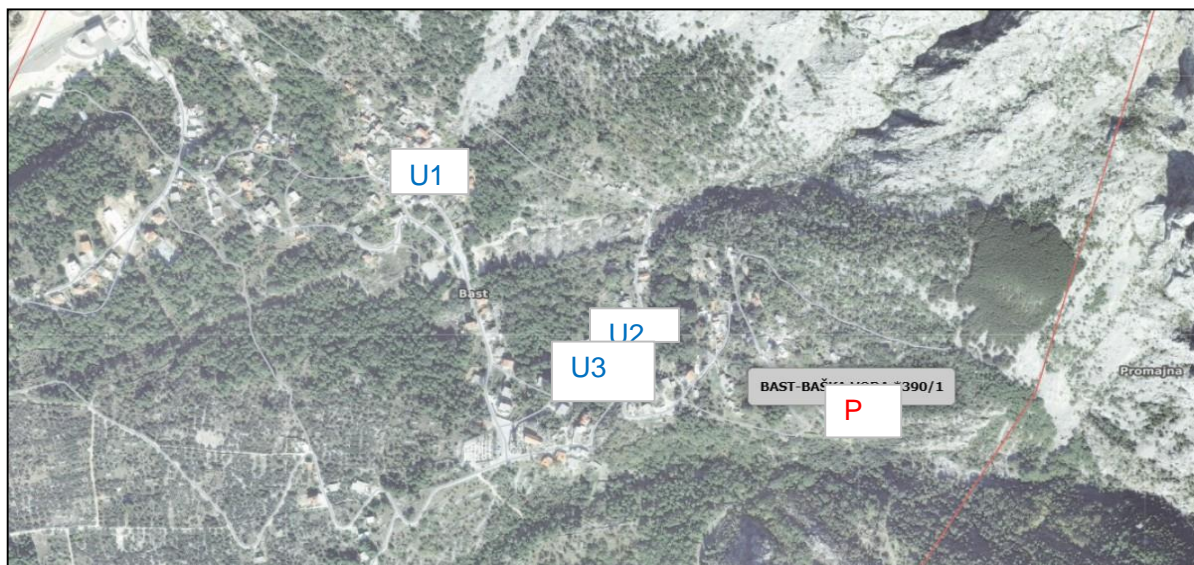
Opis zemljišta: (ID ZKC 4534762) Zemljište u Bastu površine 812,00 m². Godina prodaje 2021. za 81.200,00 €.

Obilježja:

kategorija:	1		
veličina zemljišta:	812,00 (m2)		
cijena:	81.200,00 (€)	100,00	€/m2
datum:	08/2021		

LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA


- U** - lokacija usporednih nekretnina
- P** - lokacija predmetne nekretnine



9.3. Međuvremensko izjednačenje

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.

 **DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU**
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

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
	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
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Bast-Baška Voda	Bast-Baška Voda	Bast-Baška Voda		
Datum transakcije:	12/2020	09/2019	08/2021		
Površina (m2) :	242,00	682,00	812,00		
Prodajna vrijednost (€):	20.000	40.000	81.200		
Cijena (€/m2) :	82,64	58,65	100,00		
Cijena (kn/m2) :	622	442	753		
Indeks / dan transakcije:	127,61	118,05	138,18		
Indeks / dan vrednovanja:	142,51	142,51	142,51		
Korekcijski faktor:	1,12	1,21	1,03		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	694,98	533,15	776,60		

9.4. Interkvalitativno izjednačenje

(s analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

PREDMET PROCJENE:		ZEMLJIŠTE			
Kategorija:	1	prema katastarskom operatu - *390/1			
Veličina (m2):	76,00				
Redni broj - usporedbe	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Bast-Baška Voda	Bast-Baška Voda	Bast-Baška Voda		
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	694,98	533,15	776,60		
Kategorija	1	1	1		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Veličina:	242	682	812		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Fizičke karakteristike:	slično	slično	slično		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Zagađenja:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Uklanjanje objekta	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Ostalo: lokacija	slična	slična	slična		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (%):	0%	0%	0%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (kn):	694,98	533,15	776,60		
STATISTIKA					
Prosjek:	668,24				
Odstupanja od prosjeka:	26,74	-135,09	108,35		
Kvadrat odstupanja:	714,79	18.249,43	11.740,78		
suma	30.705,00				
Standardno odstupanje:	101,17	15,14%			
Pravilo dva-sigma (±)	202,34				
Odstupanja od prosjeka:	4,00%	-20,22%	16,21%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	668,24				
Prosječna vrijednost (€/m2):	88,74				
Vrijednost nekretnine (kn)	50.786,32				
Vrijednost nekretnine (eur)	6.744,53				

9.5. Troškovna metoda

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A - lokacija / tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana / osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana / osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI	
Starost građevine	54
Tip nekretnine	Stambena građevina
Održivi vijek korištenja (granice)	100-120
Održivi vijek korištenja (odabrano)	120
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	1,5
B - zgrada općenito	2,0
C - stanje zgrade	2,0
FK odabrano:	2,0
Relativna starost	45,00%
OOVK (%)	65
OOVK (god)	78,00
Zamjenska starost zgrade	42,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	35,00%

Elementi izračuna		VRIJEDNOST (kn)
Zemljište		50.786,32
ZGRADA		
BRP građevine	72,80 m2	1 eur = 7,53 kn
BV građevine	203,84 m3	
Jedinična cijena izgradnje građevine		6.500,00 kn/m ²
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:		473.200,00 kn
Koeficijent dovršenosti:	1,00	473.200,00 kn
Umanjenje vrijednosti		
Starost građevine		54
Održivi vijek korištenja		120
Relativna starost		45,00%
Obračunska površina (BRP) m2		72,80
OOVK (%)		65
OOVK (god)		78,00
Zamjenska starost zgrade		42,00
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade		35,00%
Preostala vrijednost zgrade		307.580,00
UZGREDNI TROŠKOVI		
Komunalni doprinos	117,55 kn / m3	23.961,39
Vodni doprinos	2,82 kn / m3	574,83
Troškovi komunalnih priključaka		15.000,00
Tehnička dokumentacija		40.000,00
Ukupni troškovi		79.536,22
Ukupna vrijednost		
Vrijednost zgrade		307.580,00
Vrijednost zemljišta		50.786,32
Uzgredni troškovi		79.536,22
Troškovi vanjskog uređenja (vanjsko stubište, bunar, sept jama, itd)		30.000,00
Dodatni troškovi		0,00
Troškovna vrijednost nekretnine		467.902,54

Izračun tržišnog koeficijenta za prilagodbu izvršen je kao prosječna vrijednost tri realizirane kupoprodajne cijene objekata tog tipa na sličnim lokacijama:

Transakcija 1 - stambeni objekt na k.č. 2203/8 k.o. Veliko Brdo sa realiziranom kupopr. cijenom od 311.900 Eura i troškovnom vrijednosti 250.000 Eura, iz čega slijedi koeficijent prilagodbe $K_p=1,25$

Transakcija 2 - stambeni objekt na k.č. 11821 k.o. Split s realiziranom kupoprodajnom cijenom 150.000 EUR i troškovnom vrijednosti 125.000 EUR, iz čega slijedi koeficijent prilagodbe $K_p=1,20$

Transakcija 3 - stambeni objekt na k.č. 2338 k.o. Donja Podstrana sa realiziranom kupopr. cijenom od 310.000 Eura i troškovnom vrijednosti 260.000 Eura, iz čega slijedi koeficijent prilagodbe $K_p=1,19$

Koeficijent za prilagodbu = 1,21 Temeljem mikrolokacije predmetnog objekta kao i njegove namjene i gotovosti utvrdili smo koeficijent za prilagodbu kao 1,21.

Tržišna vrijednost nekretnine (kn) - stambeni objekt	568.220,85
ZAOKRUŽENO (kn):	568.000
Tržišna vrijednost nekretnine (eur) - stambeni objekt	75.460,94
ZAOKRUŽENO (eur):	75.500

Tržišna vrijednost nekretnine (kn) - građevinske zemljište oznake 6371/2	55.163,30
ZAOKRUŽENO (kn):	55.000
Tržišna vrijednost nekretnine (eur) - građevinske zemljište oznake 6371/2	7.325,80
ZAOKRUŽENO (eur):	7.300

**Napomena: Predmetno zemljište 6371/2 površinom i oblikom predstavlja zemljište kategorije 2. Tržišna vrijednost je izračunata kao umnožak tržišne vrijednosti zemljišta kategorije 1 i prosjeka orijentacijskog odnosa utvrđenog Pravilnikom (koef 0,65).*

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, analiza lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

STAMBENI OBJEKT I ZEMLJIŠTE OZNAKE 6371/2

na lokaciji:

21320 Bast, Bast bb

na dan kakvoće: 10.05.2022.

na dan vrednovanja: 10.05.2022.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,53 kn

	623.000	kn
sveukupno i zaokruženo	82.800	€

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardima.

Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovali smo kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

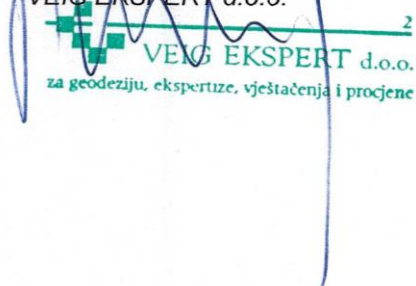
Procjenu izradio:

Zdeslav Veig, mag.ing.geod.et geoinf.
Stalni sudski vještak za geod. i procjene



Procjenu ovjerio:

Franjo Veig, ing.arh. (p.p.)
Stalni sudski vještak za grad. i
procjenu nekretnina
VEIG EKSPERT d.o.o.



11. UPORABA DOKUMENTA

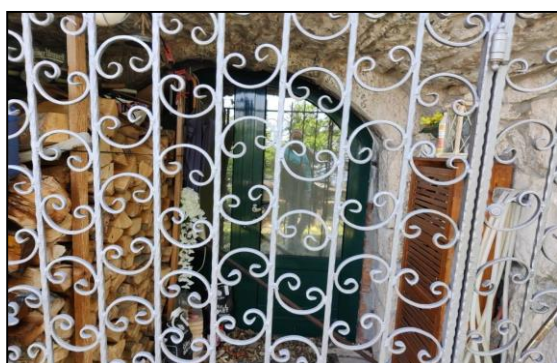
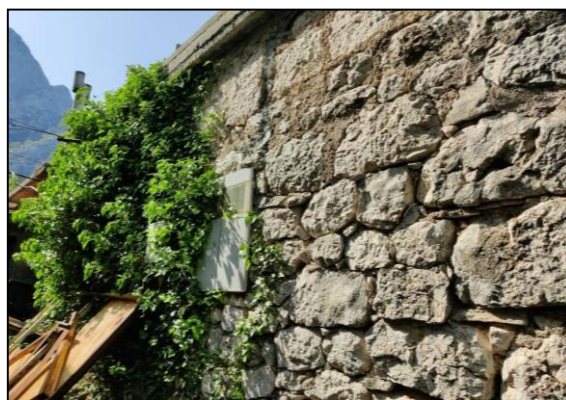
- Izvršen je vizualni pregled nekretnine s fotozapisom.
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao ni dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti.
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Banke i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (VEIG EKSPERT d.o.o.), kao i zastupnicima Naručitelja te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu utvrđenoj na naslovnoj stranici elaborata i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta ni drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao :

VEIG EKSPERT d.o.o.

12. PRILOZI

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE





DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL MAKARSKA
Stanje na dan: 27.06.2022. 23:08

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316997, BAST - BAŠKA VODA

Broj ZK uložka: 3381

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6005/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	390/1 ZGR	STOJNA KUĆA			36	
2.	6371/2	ORANICA			127	
		UKUPNO:			163	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ŠTRUPL D.O.O. IZ BASTA, BAST BB		
1.2	Zaprimljeno 29.09.2021.g. pod brojem Z-5175/2021 ZABILJEŽBA, Na temelju Rješenja, Trgovačkog suda u Splitu, posl.br. St-661/2021-2, od 22.09.2021. godine - zabilježuje se stečajni postupka koji se vodi kod Trgovačkog suda u Splitu, pod posl.br. St-661/2021.	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 03.11.2021.g. pod brojem Z-6005/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-661/2021-2 22.09.2021, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI 28.10.2021, zabilježuje se rješenje o nastavku postupka radi naknadne diobe.	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.06.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
MAKARSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.06.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BAST-BAŠKA VODA (Mbr. 316997)

Posjedovni list: 1267

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MENDEŠ-HAN JELENKA, UL. MOLIZANSKIH HRVATA, MAKARSKA	28009163992

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		108/3	VRISOVINE	216	9		
			MASLINJAK	216			
*		390/1	BAST	76	10		
			STOJNA ZGRADA	76			
		2217/2	POLJE	324	9		
			MASLINJAK	324			
		2288/2	PODGRAĐE	215	10		
			ŠUMA	215			
		2310/1	PODGRAĐE	260	10		
			ORANICA	260			
		2311/8	PODGRAĐE	225	10		
			ŠUMA	225			
		2377/5	LAZINE	88	9		
			ORANICA	88			
		2582/4	KUČJE	339	9		
			MASLINJAK	339			
		2783/6	MEDICA	198	9		
			ORANICA	198			
		6371/2	PODOVNICA	127	10		
			ORANICA	127			
		6599/5	ULICA	74	10		
			ORANICA	74			
		6658	RUDINA	273	10		
			PAŠNJAK	273			
Ukupna površina katastarskih čestica				2415			



K.o. BAST-BAŠKA VODA, 316997
k.č. br.: *390/1

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 28.06.2022