Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
Slaven Runje , Split , Stepinčeva 14
Ured - Supetar , Vlačica 7
mob.:091-151-1612
e-mail: slaven.runje@gmail.com

OPĆINSKI SUD U SPLITU
STALNA SLUŽBA U SUPETRU
primljeno neposredno - poštom
14. 10. 2019
obično-preporučeno-hitno pismo
dana _____ R _____
u primj. _____ sa _____ priloga
pristojbe _____ kn Ovlašteni službenik

PROCJEMBENI ELABORAT – 93-10/19



Nekretnina: **STAN 2 u prizemlju stambene građevine Mirca , put mora 22**

Naručitelj: **Općinski sud u Splitu , Stalna služba Supetar**

Posl.broj: **OVR-5945/15**

Ovrhovoditelj: **H-ABDUCO d.o.o.**

Ovršenik : **GROMELA-ING d.o.o.**

Split, 10.10.2019. godine

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA
Slaven Runje
dipl.ing.građ.
Stepinčeva 14, SPLIT

NARUČITELJ:	**Općinski sud u Splitu , Stalna služba Supetar**
VLASNIK:	**Prema upisu u ZK**
IZVRŠITELJ:	**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina** **Slaven Runje dipl.ing.građ.**

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	**STAN 2 u prizemlju stambene građevine**
Adresa:	Mirca , put mora 22
Zemljišnoknjižni uložak:	895
Poduložak:	E-2
Zemljišnoknjižna čestica:	161/4
Katastarska čestica:	161/4
Katastarska općina:	Mirca
Namjena:	stan
Datum pregleda građevine:	11.09.2019.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje prometne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost
za nekretninu : STAN 2 u prizemlju stambene građevine
na adresi: Mirca , put mora 22

iznosi :

776.260,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,400000 kn

104.900,00 €



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.

SADRŽAJ:

1. Imenovanje

2. Popis primijenjenih propisa i literature

3. Zadatak procjembenog elaborata

4. Rezuktati očevida

5. Utvrđenje kakvoće procjenjivane nekretnine

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

8. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine i obrazloženje

9. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom
   9.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu
   9.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

10. Zaključak

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

12. Prilozi
   fotografije
   dokumentacija

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-718/2016
Split, 04. studenog 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Slavena Runje, iz Splita, Stepinčeva 14, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

R J E Š E N J E

Slaven Runje, dipl.ing.građ., iz Splita, Stepinčeva 14, OIB: 03375334786, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

O b r a z l o ž e n j e

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 odlučeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Marijan Miletić,v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a putem ovog suda.

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

Za točnost otpravka-ovlaštena službenica
Katija Giljanović

2. Popis primijenjenih propisa i literature

- **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13,65/17)
Zakon o gradnji (NN 153/13,20/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13,65/17)

- **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 m3 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 energetskom pregledu zgrade i energetskom 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**
- **Pravilnik o načinu itračuna građevinske (brito)površine zgrade** (NN 93/17)
- **HRN ISO 9836 : 2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora**
- **Važeći građevinski normativi i propisi u RH**
- **Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina , V.Krtalić , Zagreb , 05.2007.**
- **Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina , Uhlir-Majčica, izdanje 2016.**

Napomene i ograde :

Pri izradi procijene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.
Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procijeni primijenjenih dokumenata i podataka .

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja , niti provjera s upravno-pravnog naslova .
Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom .
Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke-ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke .

3. Zadatak procjembenog elaborata sa opisom procjenjivane nekretnine

Na zahtjev Općinski sud u Splitu , Stalna služba Supetar izrađena je procjene tržišne vrijednosti nekretnine :
STAN 2 u prizemlju stambene građevine radi potreba naručitelja .
Predmetna nekretnina u naravi predstavlja stan na etaži prizemlja , koji se sastoji od dvije sobe , kupatila i dnevnog boravka sa blagovaonicom i terasom ukupne površine 54,40 m2 .

Svrha izrade procjene vrijednosti nekretnine su potrebe Naručitelja - utvrđenje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine
Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 11.09.2019.

Datum očevida: 11.09.2019.
Datum kakvoće (čl.3.Pravilnika): 11.09.2019.
Datum vrednovanja (čl.3.Praviln.): 10.10.2019.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja u viđenom stanju .

Identifikacija nekretnine, legalitet i lokacija

Z.K. izvadak:	e-izvadak od 09.10.2019. / Općinski sud u Splitu , ZK odjel u Supetru
Katastarska općina:	Mirca
Zemljišnoknjižni uložak:	895
Zemljišnoknjižni poduložak :	E-2
Zemljišnoknjižna čestica:	161/4
Opis nekretnine:	Stan
Površina :	54,40 m2
Vlasnik:	Prema upisu u ZK
Teret:	Prema priloženom z.k.izvatku

LEGALITET

ZA predmetnu građevinu izdano je Uvjerenje za uporabu građevine u svibnju 2008.godine .Iz navedenog zaključujem da je građevina legalna .

MAKRO LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u Mircima u ul.Put mora 22 .

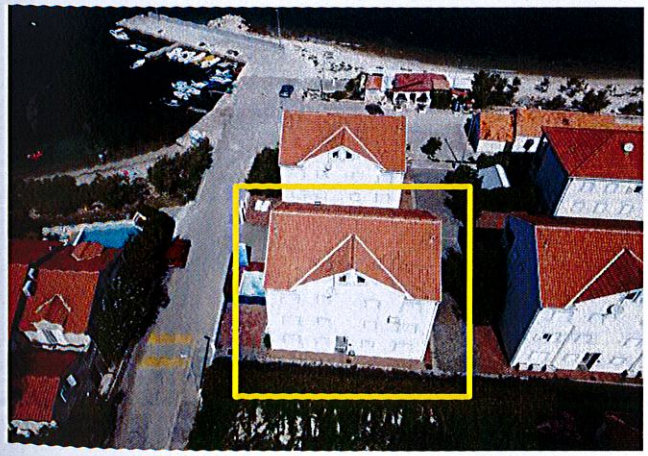


MIKRO LOKACIJA











OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Osnovica za vrednovanje predmetne nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine .

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja , između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

4. Rezultati očevida

Popis dokumentacije :

1.Izvadak iz zemljišne knjige od 09.10.2019., z.k.ul.895 k.o.Supetar

3. e-Izvodi iz katastarskog plana od 10.10.2019.

Zatečeno stanje :

Očevidom na licu mjesta dana 11.09.2019.g. identificirana je predmetna nekretnina .
Pristup lokaciji je moguć motornim vozilima .

BUKA I ZAGAĐENJE

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi odudarali od nemjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi .
Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi odudarali od nemjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi .
Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobićajene namjene .

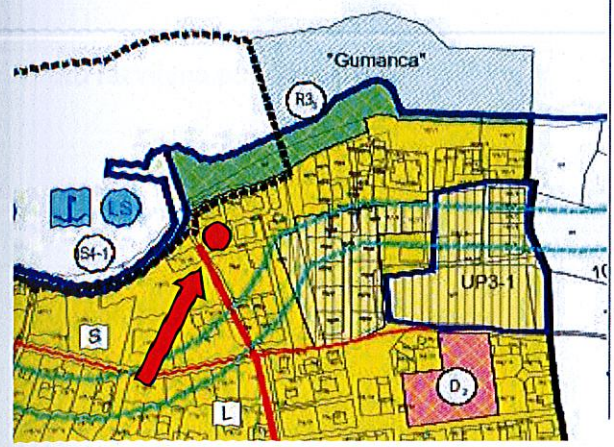
U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena :

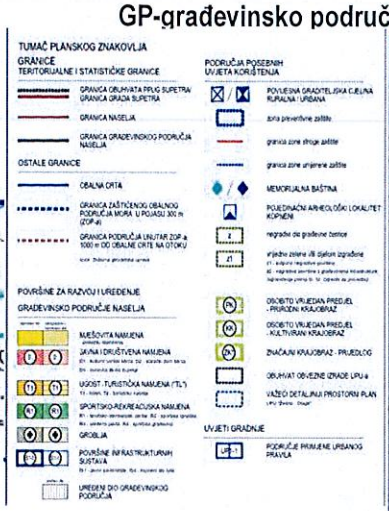
Direktan pristup na javnu prometnu površinu:	DA
Vodovod priključak	DA
Kanalizacija priključak	DA
Elektroopskrba priključak	DA
Plin priključak:	NE
DTK priključak:	NE
Indeks razvijenosti lokacije :	**109,358**
Cjenovni blok :	**MIRCA-GRAĐEVINSKO**

Prostorno planski status lokacije

Prema PPU Grada Supetra , na e-portalu Grada Supetra, vidljivo je da se predmetna k.č.nalazi u zoni :

Namjena : GP-građevinsko područje naselja







GRAĐEVINA (općenito)

Namjena:	Stambena
Godina izgradnje:	2007.
Adaptacija:	-
Katnost:	P+2+Spot

KONSTRUKCIJA

Temelji:	AB
Nosiva konstrukcija:	AB,AB serklaži,zidano blokovima
Pregradni zidovi:	opeka
Krovište i pokrov:	AB,kupa
Pročelje:	TI+žbuka
Limarija:	Zn

STAN - ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Položaj + orijentacija :	prizemlje-sjever,istok
Obrada podova:	keramičke pl.,kamen,parket
Obrada zidova:	žbuka,boja,keramika
Obrada stropova:	žbuka,boja
Unutarnja stolarija:	drvena,prozuprovalna vrata
Vanjska stolarija:	pvc,izo stakla

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	unutrašnja instalacija ,priključak na javnu mrežu
Kanalizacija:	unutrašnja instalacija , priključak na sabirnu jamu-javnu mrežu
Struja:	unutrašnja instalacija , priključak na EE mrežu
Plin:	nema
Telefon:	-
Grijanje:	električna energija
Dodatne instalacije:	klima

STANJE - ODRŽAVANJE	dobro , održavano

Iskaz površine stana sa pripadcima prema upisu u ZK

Neto korisna površina (NKP) - prema izvatku iz ZK :

NKP= 54,40 m²

Bruto razvijena površina (BRP)

BRP =	BRP	x	1,20	
BRP=	54,40	x	1,20	
			NKP =	65,28 m²

Brutto volumen (BVO)

BV=	BRP	x	3,00	
			BVO =	163,20 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	54,40	m²
BRP =	65,28	m²
BVO =	163,20	m³

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Indexi cijena nekretnina na području RH

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za više od 4%, a od početka godine čak 2,66%.

Cijene nekretninama evidentno i dalje rastu, ali ponavljamo da se to ne odnosi na sve nekretnine i na sve lokacije. Kad bi pomnije analizirali primijetili bi je da taj rast prisutan u manjem broju županija dok u većem broju županija tržište stagnira.

Smatramo da su trenutne tražene cijene na svom vrhu,a u realizaciji još ima prostora za manji rast.

U tom smislu predviđamo da će i BN indeks rasti u naredna 3 mjeseca, ali ne intenzitetom s početka godine. Dugoročno gledano doći će do stabilizacije cijena i približavanja traženih i realiziranih vrijednosti.

izvor: https://www.burza-nekretnina.com/statistike

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

Izvor podataka korišten za procjenu vrijednosti predmetnog stana je **baza eNekretnine** , i to iz istog cjenovnog bloka na predmetnom području .

Usporedni podaci imaju jednak indeks razvijenosti a korištene usporedne nekretnine .

Sve usporednive nekretnine nalaze se unutar istog Cjenovnog bloka .

Poredbene transakcije usporedivih nekretnina iz baze eNekretnine :

Napomena : iskazane cijene su bez PDV-a

	Usoporedna nekretnina 1	Usoporedna nekretnina 2	Usoporedna nekretnina 3	Usoporedna nekretnina 4
Izvor podataka :	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID Nekretnine (PU)	3143043	4069225	3175801	3519896
Datum ugovora:	06.03.2015.	24.06.2019.	20.04.2015.	27.01.2017.
Indeks -www.Dzs.hr:	101	118,67	98,47	102,25
K.č.:	157/6	157/3	842/5	161/10
K.o.:	Mirca	Mirca	Supetar	Mirca
Površina (m2):	26,14	26,74	42,05	54,92
Cijena (kn):	344.733,93	310.810,20	605.858,72	599.769,76
Cijena (Eur)	46.585,67	42.001,38	81.872,80	81.049,97
Cijena Eur po m²:	1.782,16	1.570,73	1.947,03	1.475,78
Namjena :	GP-Mirca	GP-Mirca	GP-Supetar	GP-Mirca
Cjenovni blok :	Mirca-građ.	Mirca-građ.	Supetar-građ.	Mirca-građ.-građ.
Indeks razvijenosti:	109,358	109,358	109,358	109,358

Usporedna nekretnina 1



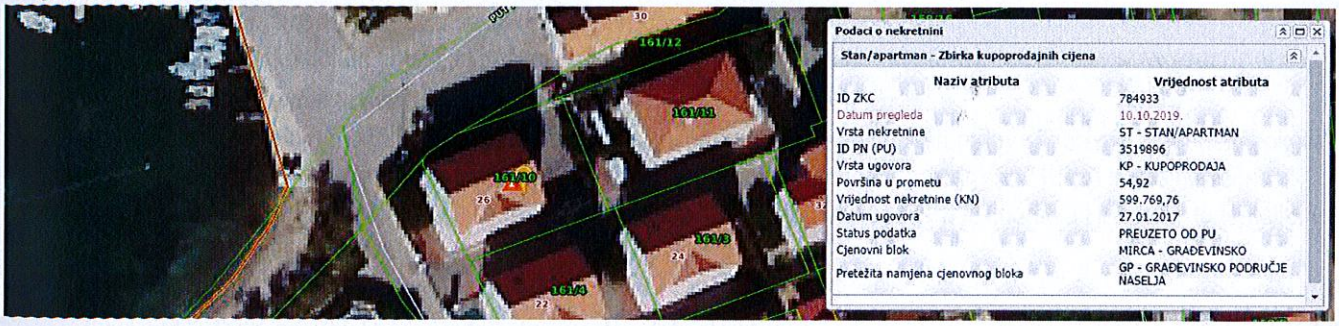
Usporedna nekretnina 2



Usporedna nekretnina 3



Usporedna nekretnina 4



8. Odabir metode procjenjivanja

8.1. Opis metoda procjenjivanja

8.1.1. 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 reprodukcijskih 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 m2 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 m3 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, procjenjitelju 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 umanjenjem 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 umanjenje 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.

8.1.2. 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.

8.1.3. 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.

8.2. Procjena vrijednosti stana poredbenom metodom

8.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES [1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / Indices (Ø 2015 = 100)[2)]					
		ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / Other
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
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	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
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	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)
Mirca	46.585,67	101,00	118,67	1,1750	54.735,85
Mirca	42.001,38	118,67	118,67	1,0000	42.001,38
Supetar	81.872,80	98,47	118,67	1,2051	98.668,07
Supetar	81.049,97	102,25	118,67	1,1606	94.065,52

* izvor: www.dsz.hr

7.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Mirca , put mora 22	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Mirca , put mora 22	Mirca	Mirca	Supetar	Supetar
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	54.735,85	42.001,38	98.668,07	94.065,52
Netto korisna površina	54,40	26,14	26,74	42,05	54,92
Cijena po metru kvadratnom	1.930,98	2.093,95	1.570,73	2.346,45	1.712,77
POVOLJNOST STAMBENOG PROSTORA Katnost stana koeficijent katnosti stana - Kk	prizemlje 0,92	zadnja 1,08	1.kat 1,08	1.kat 1,08	zadnja etaža 1,08
Orijentacija stana koeficijent orijentacije stana - Ko	ugaono-dvos. 1,00	ugaono-dvos. 1,00	ugaono-dvos. 1,00	ugaono-dvos. 1,00	ugaono-dvos. 1,00
Geografski položaj koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog bor.)-Kgps	SZ 0,92	JI 1,08	JI 1,08	J 1,08	JZ 1,08
Utjecaj okoliša koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo,urb.okoliš)-Kuo	prosječan 1,00	prosječni 1,00	prosječni 1,00	prosječni 1,00	prosječni 1,00
Komfor stanovanja koef.uzjecaja smanjenog konfora stanovanja-blizina okolnih	nije pod utj. 1,00	nije pod utj. 1,00	nije pod utj. 1,00	nije pod utj. 1,00	nije pod utj. 1,00
Utjecaj buke na vrijednost nekretnine Prilagodba	neznatan 1,00	neznatan 1,00	neznatan 1,00	neznatan 1,00	neznatan 1,00
Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretn. Prilagodba	bez utjecaja 1,00	bez utjecaja 1,00	bez utjecaja 1,00	bez utjecaja 1,00	bez utjecaja 1,00
Indikator vrijednosti	1.927,89	2.177,71	1.633,56	2.440,30	1.781,28

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			-249,82	294,32	-512,42	146,60
Odstupanje od prosjeka u postotku:			13%	15%	27%	8%
Kvadrat odstupanja:			62.411,02	86.626,91	262.572,56	21.492,00
Standardno odstupanje:	329,05	17%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	658,11	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi:	**104.877,00 €**
Vrijednost nekretnine zaokruženo:	**104.900,00 €**

8. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

STAN 2 u prizemlju stambene građevine

na adresi: Mirca , put mora 22

z.k.uložak: 895

z.k.č.: 161/4

k.o.: Mirca

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Prometna-tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

776.260,00 kn	1€ =	7,40
104.900,00 €		

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zaintersiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)



Split, 10.10.2019. godine

9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujem da ja kao procjenitelj osobno nemam nikakve pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Slaven Runje dipl.ing.građ.

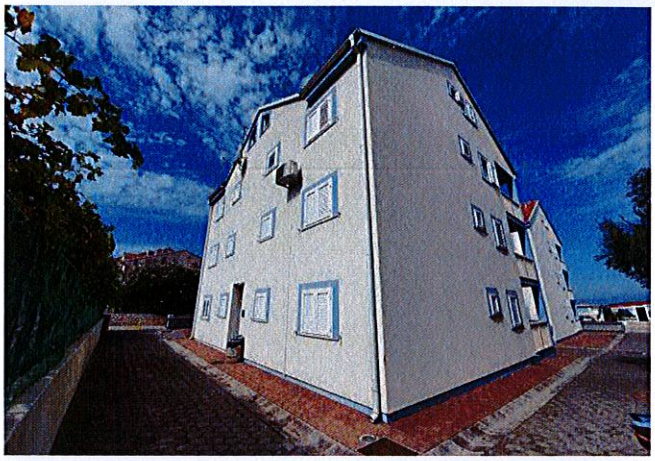


Split, 10.10.2019. godine

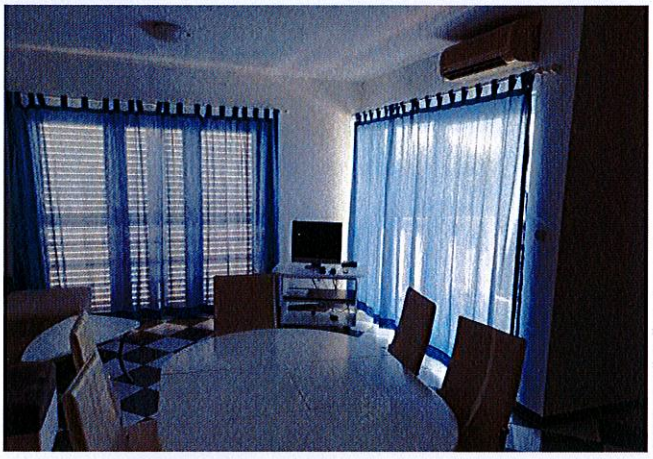
10. Prilozi

FOTOGRAFIJE



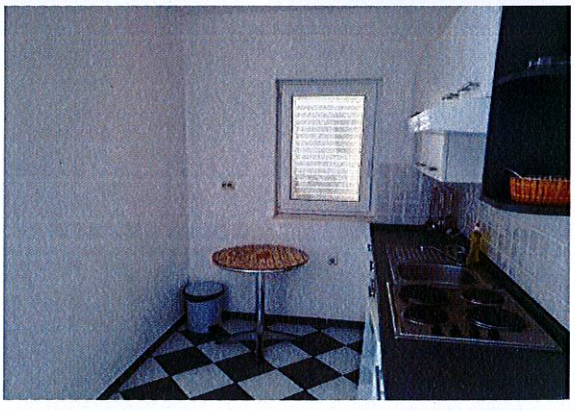


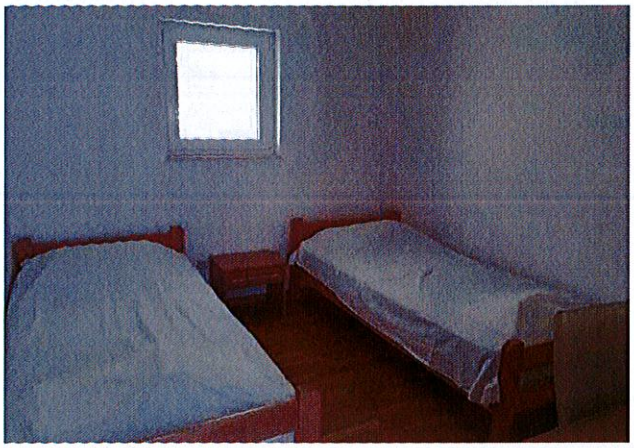
















NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 09.10.2019. 23:54

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301639, MIRCA

Broj ZK uloška: 895

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7449/2018
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	161/4	**ZGRADA, DVORIŠTE**			**400**	
		DVORIŠTE			260	
		ZGRADA			140	
		UKUPNO:			**400**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1399/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		PODULOŽAK 89
1. - posebni dio nekretnine- stan u etaži prizemlja, označen brojem 2 i ŽUTOM bojom, ukupne površine 54,40 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom. **"GROMELA- ING" D.O.O.**		
2.1	Zaprimljeno 10.07.2015. broj Z-1746/15 Na temelju podneska ovrhovoditelja zaprimljenog kod Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Supetru pod poslovnim brojem Ovr-5945/15 dana 29. svibnja 2015. godine zabilježuje se pokretanje postupka ovrhovodtitelja H-ABDUCO d.o.o. iz ZAGREBA, Slavonska avenija 6 a, OIB: 13667298928 protiv ovršenika GROMELA-ING d.o.o. iz Sesveta, Kašinska 9, OIB: 30952816913.	
2.2	Zaprimljeno 10.07.2015.g. pod brojem Z-1748/2015 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE FINA, REGIONALNI CENTAR ZAGEB, NAGODBENO VIJEĆE: ZG07, KLASA: UP-I/110/07/15-01/8208, UR.BROJ: 04-06-15-8208-14, 06.07.2015, zabilježba otvaranja postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom GROMELA-ING d.o.o., Sesvete, Kašinska 9, OIB 30952816913.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2 (1399/10000)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Pred. 25. ožujka 2008. Z-689/08 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine, zaključenog između HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb, kao vjerovnika-predlagatelja osiguranja i GROMELA- ING d.o.o. iz Zagreba, kao dužnika i založnog dužnika, dana 20.03.2008. god., javnobilježnički solemniziranog kod Ilinke Lisonek, jav. bilj. u Zagrebu, dana 20.03.2008.g., br. OV-5662/2008, uknjižuj se pravo zaloga na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u AI ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva GROMELA- ING d.o.o. Zagreb, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 750.000,00 EUR (sl. sedamstopedesettisuća eura) uvećno za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove, u korist **HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6**	750.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	ZABILJEŽBA da je kao glavni uložak označen Z.U.2294 (P.U.4, P.U.5 i P.U.51) k.o. Sesvete, a kao sporedni uložak Z.U.780 (P.U.31, P.U.32, P.U.33) i Z.U.895 (P.U.88, P.U. 89, P.U.90, P.U.91 i P.U.92) k.o. Mirca.		
2. Na suvlasnički dio: 2 (1399/10000)			
2.1	Zaprimljeno 12.02.2009. broj Z-417/09 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-51003321 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zaključenog između Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, Slavonska avenija 6. Podružnica Zagreb, s jedne strane kao vjerovnik i Gromela-ing. d.o.o. Zagreb s druge strane kao korisnik kredita i založni dužnik javnobilježnički solemniziranog kod Ilinke Lisonek javnog bilježnika u Zagrebu dana 09.02.2009. pod broj:OV-1664/09, uknjižuje se pravo zaloga na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u AI ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva Gromela-ing d.o.o., u iznosu od 750.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, u korist:	750.000,00 EUR	"SPOREDNI ULOŽAK"
2.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		
2.3	uz zabilježbu da je kao glavni uložak označen Z.U. 2294 (P.U.4, P.U.5 i P.U.51) k.o. Sesvete, a kao sporedni Z.U. 780 (P.U. 31, P.U. 32, P.U. 33) i Z.U. 895 (P.U. 88, P.U. 89, P.U.90, P.U. 91 i P.U. 92) k.o. Mirca.		
2.4	Zaprimljeno 13.07.2016.g. pod brojem Z-15311/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ANEKS UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-2641/16-2, 01.07.2016, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-1667/14-2, 05.06.2014 **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6A, 10000 ZAGREB**		na 2.1
5. Na suvlasnički dio: 2 (1399/10000)			
5.1	Zaprimljeno 26.02.2018.g. pod brojem Z-7449/2018 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, STALNA SLUŽBA U SUPETRU, OVRHOVODITELJA: H-ABDUCO D.O.O., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6A, OIB 13667298928, PROTIV OVRŠENIKA: GROMELA-ING D.O.O., SESVETE, KAŠINSKA 9, OIB 30952816913, POSL. BROJ: OVR-5945/15, 23.02.2018, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa ostvarenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE vezano uz B 2 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.10.2019.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 10.10.2019