

Naručitelj: BRA-MA KREDITNA UNIJA u stečaju
Split, Put Firula 53
OIB: 96497966580

Predmet: NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Sinj, Dalmatinska ulica

Identifikacija: k.o. Brnaze
zk.ul.br. 3368
zk.č.br. 81/3

Površina zemljišta: P = 296 m²

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U X/2019. G.**



Tržišna vrijednost: 82.300,00 kn = 11.097,10 EUR



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 10.10.2019. g.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-913/18
Zagreb, 13. srpnja 2018.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Hrvoje Balijske, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijske, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija
nekretnine: k.o. **Brnaze**
zk.ul.br. **3368**
zk.č.br. **81/3**

nekretnina: **NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
na lokaciji: **Sinj, Dalmatinska ulica**

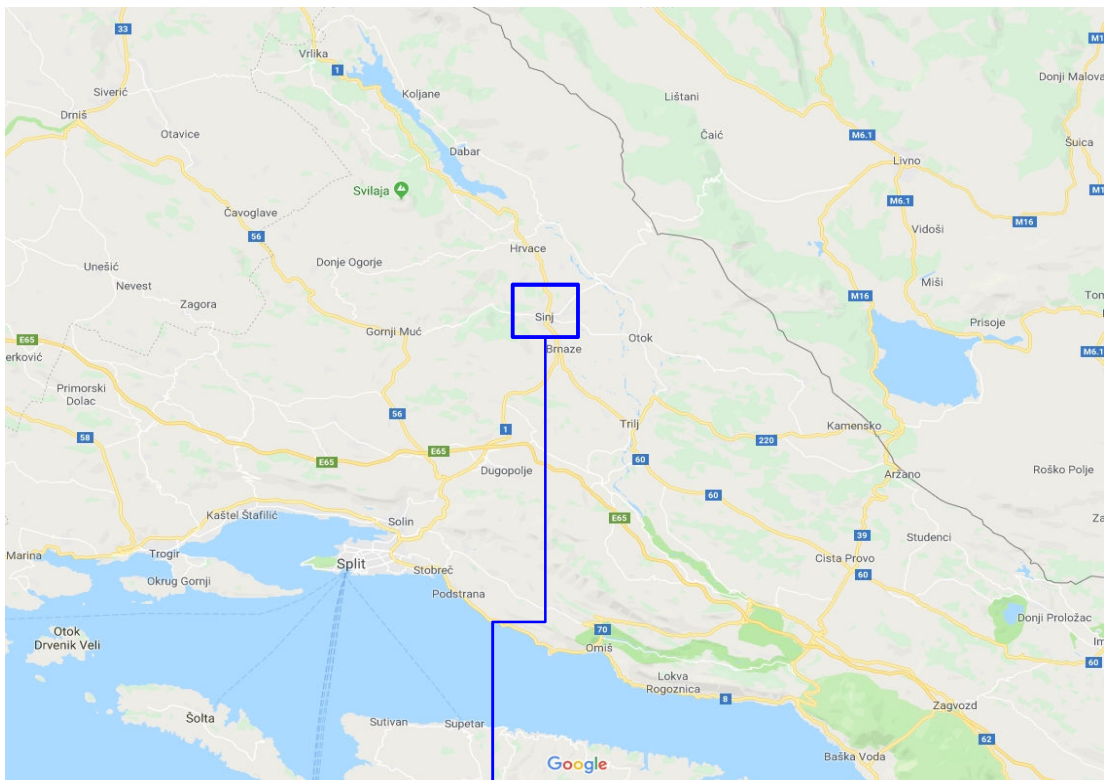
Dan vrednovanja: 10.10.2019.
Dan kakvoće: 10.10.2019.
Datum očevida: 03.10.2019.

1.2. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

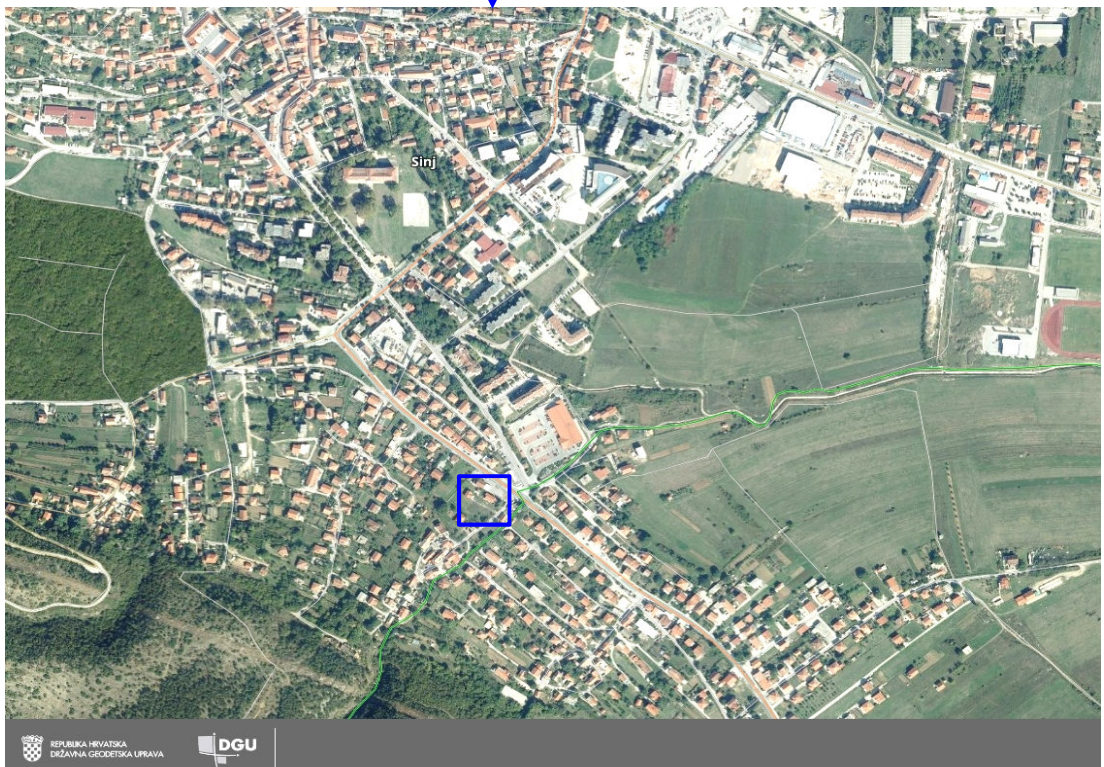
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**
- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**
- **Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.**



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija nekretnine izvršena je glede uvida u pribavljenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z.k. uložka iskazano je:

k.o. Brnaze		
zk.ul.br. 3368		
zk.č.br. 81/3	oranica	296 m2

Vlasnik:	BRA-MA KREDITNA UNIJA	Vlasnički dio: 1/1
	Split, Put Firula 53	
	OIB: 96497966580	

Uvidom u pribavljeni z.k. uložak nekretnine evidentirana je zabilježba zabrane opterećenja i raspolaganja nekretnine.

b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

k.o. Brnaze		
pl.br. 2773		
k.č.br. 81/3	oranica	296 m2

c. Identifikacija čestica i površina zemljišta

Glede uvida u z-k. i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta u z-k. i katastarskom operatu usklađeni, odnosno:

Z-k. operat:

k.o.	Brnaze	
		P (m2)
zk.č.br.	81/3	296

odgovara

Katastarski operat:

k.o.	Brnaze	
		P (m2)
k.č.br.	81/3	296

Dakle, površina zemljišta iznosi:

P =	296 m2
------------	---------------



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BRNAZE, 325490
k.č. br.: 81/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



PRIKAZ DIGITALNOG KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>)

2.2. Prostorno-planski uvjeti

Prostorno-planski uvjeti važeći na dan vrednovanja:

Prostorno-planski uvjeti utvrđuju se uvidom u grafički prikaz važećeg GUP-a Grada Sinja dostupnog na web stranici Zavoda za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije <http://zzpu-sdz.hr>.

Namjena: S - Stambena namjena

Min. površina građ. čestice:

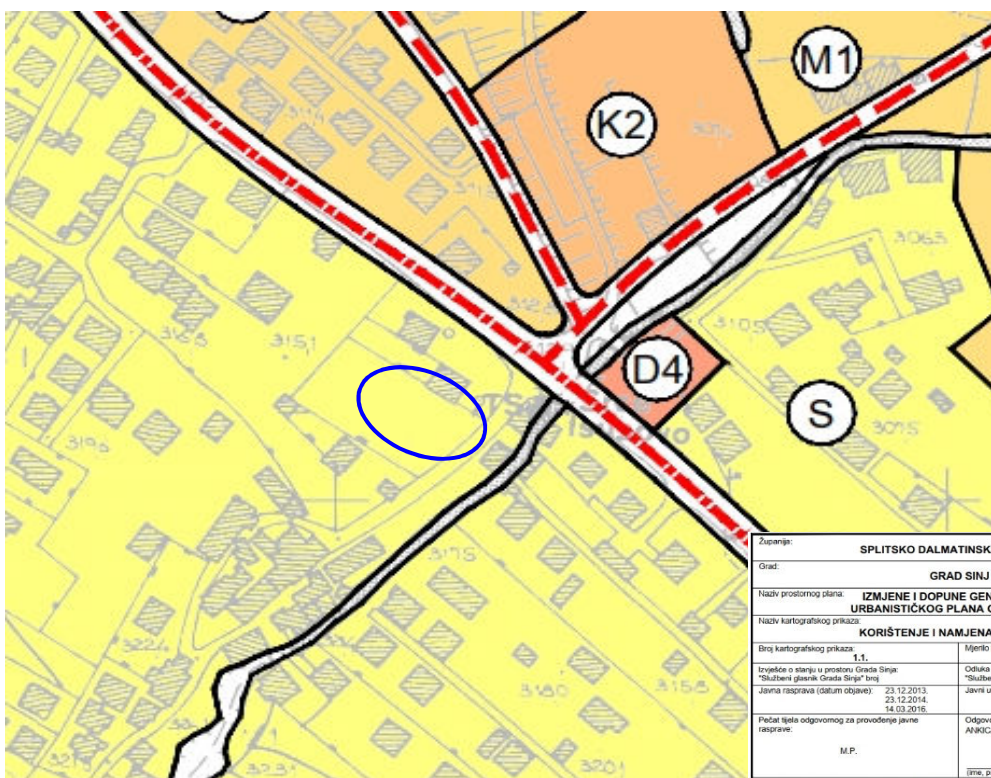
- za slobodnostojeće građevine 400 m²
- za dvojne građevine 300 m²
- za objekte u nizu 200 m²

Maks. koef. izgrađenosti:

- za slobodnostojeću građevinu 0,4
- za dvojni građevinu 0,5
- za skupne građevine 0,6

Maks. koef. iskorištenosti:

- za niske građevine 2,0
- za srednje građevine 2,5



IZVOD IZ GUP-A GRADA SINJA Korištenje i namjena prostora

 Predmetne čestice zemljišta

Legenda:

 Stambena namjena

Županija: SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA	
Grad: GRAD SINJ	
Nadvi prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA SINJA	
Nadvi kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
Broj kartografskog prikaza: 1.1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5.000
Izveštje o stanju u prostoru Grada Sinja: "Stalbeni glavnik Grada Sinja" broj: 23.12.2013.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: 19.01.2015. - 26.01.2015.
Javna rasprava (datum objave): 23.12.2013.	Javni uvid odobren: 19.01.2015. - 26.01.2015.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: ANIKICA PANZA, dipl. oec.
Suglasnost na plan prema članku 97.1.96. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br.760/17) datum: 14.03.2016.	
Pravna osoba/tijelo koja je izradilo plan: GEOdata d.o.o. za projektiranje i stručne tehničke poslove, Split, Kipčica 62	
Pečat pravne osobe/tijela koja je izradila plan: GEOdata d.o.o. za projektiranje i stručne tehničke poslove - Split	Odgovorna osoba: STIPE BAUČIĆ, dipl.ing.geod.
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana/koodinator plana: Damir Vučić, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi izmjena i dopuna plana: Damir Vučić, dipl.ing.arh., Silvia Zdrnić, dipl.ing.arh., Gojko Bereng, mag.geograf.d.i.a., Bogdan Matijević, dipl.ing.grad., Stipe Baučić, dipl.ing.geod., Mr.sc. Martina Baučić, dipl.ing.geod.	
Predsjednica predstavničkog tijela: Ivana Šabić, prof.	
Potpisnik ovog prostornog plana s izvornikom: M.P.	
Potpis nadležnog tijela: M.P.	

Prostorno-planski uvjeti važeći na dan kakvoće:

Uvidom u kartografske prikaze GUP-a Grada Sinja utvrđuje se da se predmetna parcela nalazi unutar zone stambene namjene S.

Kategorija zemljišta:

S obzirom na geometrijska i položajna obilježja, te prostorno-plansku namjenu predmetne parcele, potpisani vještak istu će vrednovati kao građevinsko zemljište kategorije II.

2.3. Lokacija

Predmetna parcela nalazi se u južnom dijelu grada Sinja. Udaljena je ca. 1,5 km od centra grada. Na području su izgrađene pretežito obiteljske stambene kuće. Teren na lokaciji je u blagom padu. U blizini predmetne parcele nalaze se objekti javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja. Pristupna prometnica je asfaltirana i ima izvedenu javnu rasvjetu.

Ulicom uz predmetnu parcelu položena je sljedeća komunalna infrastruktura: vodovod, električna, kanalizacija i telefonija.

Predmetna parcela je približno pravokutnog oblika. Nije ograđena. Nema izravan pristup na javnu cestovnu prometnicu.

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2019. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije i daljnji rast BDP-a.

Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://burza-nekretnina.com/>

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.



BN indeks 06/2019

191,2

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,40%

Promjena u odnosu na godinu dana

4,68%

U odnosu na početak godine

3,61%

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

PRIHODOVNA METODA - primjerena 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 za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

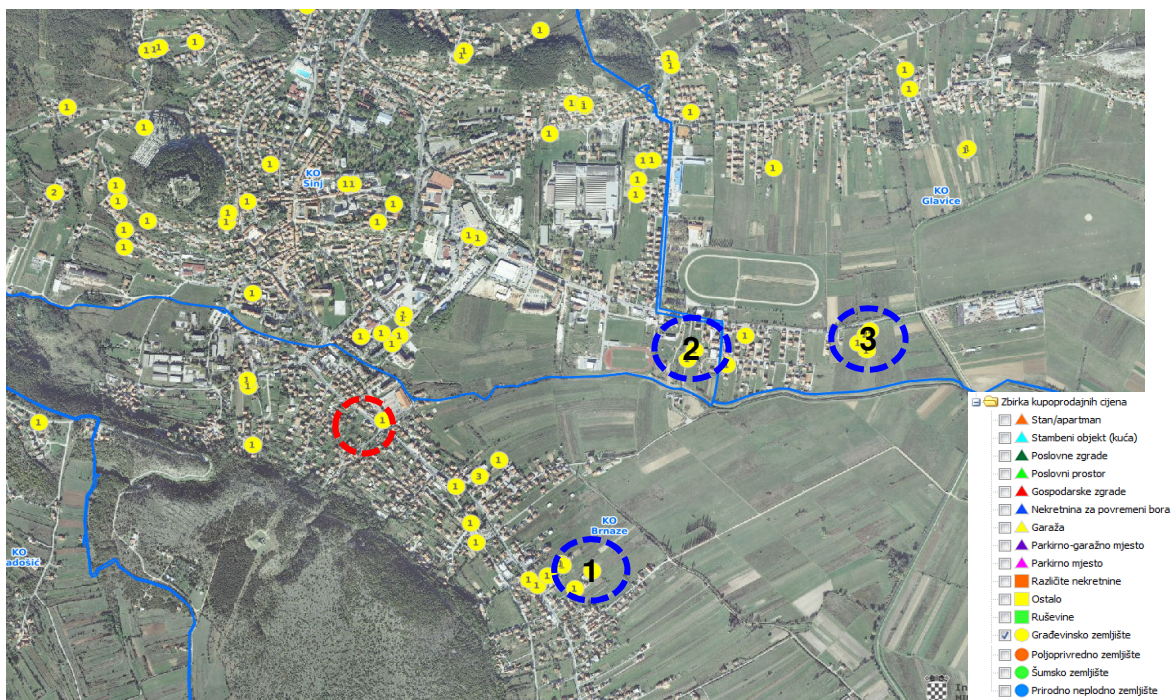
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine.



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA br. 1

Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1003830
Datum pregleda	10.10.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3896765
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.040,00
Vrijednost nekretnine (KN)	222.675,84
Datum ugovora	28.09.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BRNAZE - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

TRANSAKCIJA br. 2

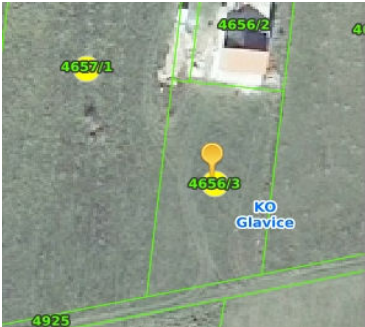


Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1159040
Datum pregleda	10.10.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4110871
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.022,00
Vrijednost nekretnine (KN)	221.439,30
Datum ugovora	25.07.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Gjenovni blok	SINJ - STAMBENO 1
Pretežita namjena gjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

TRANSAKCIJA br. 3



Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1064932
Datum pregleda	10.10.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3990226
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.307,67
Vrijednost nekretnine (KN)	341.320,00
Datum ugovora	22.01.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Gjenovni blok	SINJ - STAMBENO 1
Pretežita namjena gjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina (m2)
1.	Brnaze	348/9	građevinsko zemljište	1.040,00
2.	Sinj	307/33	građevinsko zemljište	1.022,00
3.	Glavice	4656/3	građevinsko zemljište	1.307,67

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1.	28.09.2018.	222.675,84	214,11
2.	25.07.2019.	221.439,30	216,67
3.	22.01.2019.	341.320,00	261,01

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

a. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <https://www.dzs.hr>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m ²)	DZS			c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	28.09.2018.	214,11	100,51	100,59	1,0008	214,28	-7,1%
2.	25.07.2019.	216,67	100,59	100,59	1,0000	216,67	-6,1%
3.	22.01.2019.	261,01	100,59	100,59	1,0000	261,01	13,2%
Prosječna vrijednost:						230,65	

Godina Year		Indeksi (Ø 2015. = 100) ⁽²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ⁽²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ⁽³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ⁽³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5	-0,6	-1,0	-0,5	0,0
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1	-1,5	-1,9	-1,1	-0,8
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2	-0,4	-0,9	-0,7	-0,3
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7	-3,1	-1,9	-4,4	-3,7
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	-3,0
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	2,1
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4

INDEKS CIJENA NEKRETNINA

b. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						
OZNAKA NEKRETNINE		predmetna parcela		1.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1	214,28			216,67	261,01	
VRSTA TRANSAKCIJE				kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
				1.00	1.00	1.00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE						
LOKACIJA						
0,80	do	1,20	1,00	0,85	0,95	0,85
				1,18	1,05	1,18
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA						
0,90	do	1,10	1,00	0,90	0,90	0,90
				1,11	1,11	1,11
CESTOVNI PRISTUP						
0,90	do	1,10	1,00	1,05	1,00	1,05
				0,95	1,00	0,95
JAVNI PRIJEVOZ						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OBLIK PARCELE						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
VELIČINA PARCELE						
0,80	do	1,20	1,15	1,00	1,00	1,00
				1,15	1,15	1,15
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)						
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE						
0,90	do	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA						
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
			KP	1,0000	1,0000	1,0000
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: ČI. 9 i 10, Prilog 4)						
			II	I	II	I
0,25	do	4,00	0,80	1,00	0,80	1,00
				0,80	1,00	0,80
AKTI ZA GRAĐENJE						
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)						
			-	-	-	-
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
Korekcionni koeficijent:				1,1450	1,3400	1,1450
Usklađena jedinična cijena c2:				245.35	290.34	298.86

4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	C2 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	Brnaze	348/9	245,35	-11,8%
2.	Sinj	307/33	290,34	4,4%
3.	Glavice	4656/3	298,86	7,4%
Prosječna vrijednost:			278,18	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 278,18 \text{ kn/m}^2 = 37,51 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.4. Usvojena jedinična cijena zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c = 278,18 \text{ kn/m}^2$$

4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o.	zk.č.br.	P (m2)	c (kn/m2)	Tržišna vrijednost
Brnaze	81/3	296	*	278,18 = 82.341,28 kn
Ukupno:		296		82.341,28 kn

4.3. Tržišna vrijednost nekretnine

Tv = 82.300,00 kn = 11.097,10 EUR
--

$$c = 278,04 \text{ kn/m}^2 \text{ zemljišta} = 37,49 \text{ EUR/m}^2 \text{ zemljišta}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
na lokaciji: **Sinj, Dalmatinska ulica**

k.o. **Brnaze**
zk.ul.br. **3368**
zk.č.br. **81/3**

5.2. Vlasnik

BRA-MA KREDITNA UNIJA
Split, Put Firula 53
OIB: 96497966580

Vlasnički dio: 1/1

5.3. Površina zemljišta

P = 296 m²

5.3. Tržišna vrijednost nekretnine

Tv = 82.300,00 kn = 11.097,10 EUR
--

c = 278,04 kn/m² zemljišta = 37,49 EUR/m² zemljišta

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,416352 kn

Zagreb, 10.10.2019. g.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 09.10.2019. 23:54

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325490, BRNAZE

Broj ZK uložka: 3368

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2600/2012

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	81/3	ORANICA			296	
		UKUPNO:			296	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
BRA-MA KREDITNA UNIJA, OIB: 96497966580, SPLIT, PUT FIRULA 53		
6.1	Zaprimljeno 29.11.2012. broj Z-2600/12 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva na nekretnini, zaključenog 28. studenoga 2012. godine, sastavljen po javnom bilježniku Heleni Dragun, iz Splita, pod posl. br. OU-121/12 dana 28. studenoga 2012. godine, uknjiženo je pravo vlasništva, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 55.000,00 kuna, koji iznos se kontinuirano revalorizira uz primjenu valutne klauzule po srednjem tečaju HNB za EUR, a za slučaj pada tečaja valute, primjenjuje se tečaj na dan puštanja pozajmice u tijek, uz kamatnu stopu od 11,99% godišnje i rok vraćanja od 60 mjeseci, najkasnije do 27. studenoga 2017. godine, uz brisanje sa imena: DILBER KATICA ROĐ.BUDIMIR, OIB: 33804352427, SPLIT,	
6.2	Zaprimljeno 29.11.2012. broj Z-2600/12 zabilježuje se zabrana opterećenja i raspolaganja nekretnine	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SINJ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.10.2019. 23:54

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRNAZE (Mbr. 325490)

Posjedovni list: 2773

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DILBER KATICA, SESTARA KARMELIČANKI 21, SPLIT (VLASNIK)	33804352427

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		81/3	VINOGRAD	296	23		
			ORANICA	296			
Ukupna površina katastarskih čestica				296			

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



Sinj, Dalmatinska ulica

Predmetna parcela



Predmetna parcela



Predmetna parcela