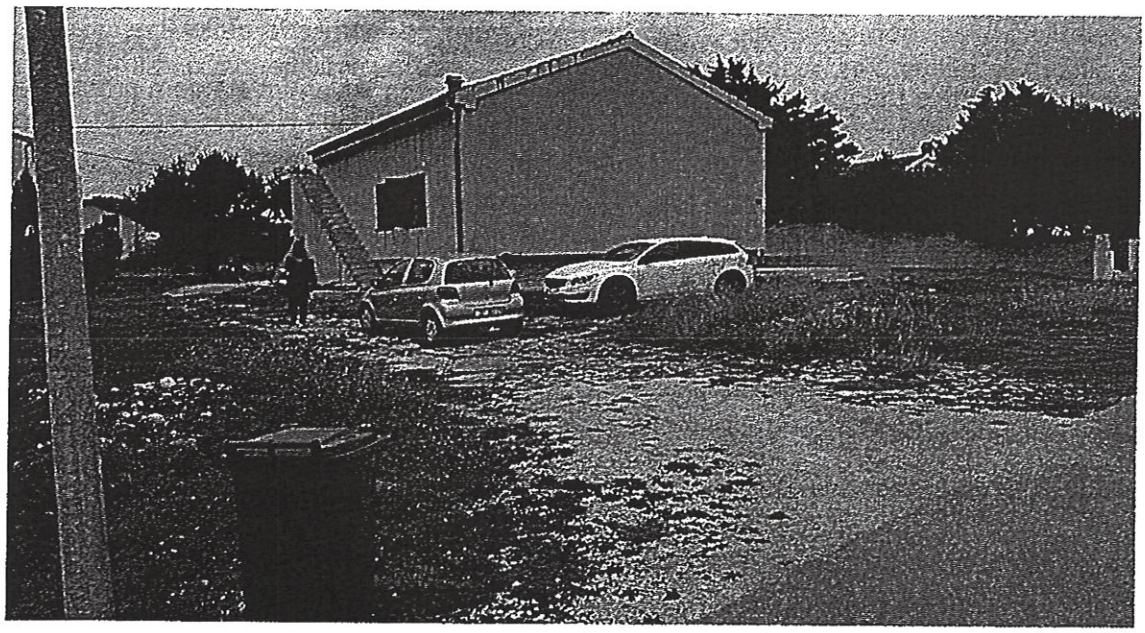
PROJEKTIRANJE, ENERGETSKO CERTIFICIRANJE
NADZOR, REVIZIJA PROJEKATA I ETŽIRANJE
Idassacommerce

23000 Zadar, Put Petrića 49d, Tel/faks 023-220-710, Tel: 023/323-683
KENTBANK HR5841240031132001034
SPLITSKA:HR8323300031100213434
OIB: 54212363190
E mail. idassa-comemerce@zd.t-com.hr

PROCJEMBENI ELABORAT – 21102018



Nekretnina: **Stambena zgrada s dvorištem i maslinjikom**

Lokacija: **23232 Nin,Put Lapta 3**
z..č. **686/1** z.knj.ul. **3744** *k.o.* **Nin-Zaton**

Naručitelj: **Melissa i Mike Blixt**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja**

Procjenitelj:
mr.sc.Josip Babeli dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za procjene nekretnina i opreme

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO PROCJENU NEKRETNINA I OPREME
Mr. sc. Josip Babeli dipl. ing. građ. ZADAR Put Petrića 49 d

Zadar, 20.10.2018.

SADRŽAJ

1.Naslovnica s općim podacima o procjenjivanoj nekretnini,svrsi i ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina odnosno ovlaštenom sudskom procjenitelju

SAŽETAK

2.Ovlaštenja

3.Popis primjenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

4.Zadatak s danom vrednovanja,danom kakvoće,opisom procjenjivane nekretnine,potankom

- 4.1. Zadatak
- 4.2. Prostorna identifikacija
- 4.3. OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

5.Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama ,stvarnim stanjem procjenjivane

- 5.1. Fotografije
- 5.2. Identifikacija nekretnine i obilježavanje bitnih obiljžja koja se procjenjuje
- 5.3. Izvodi iz urbanističke dokumentacije
- 5.4. Odricanje od odgovornosti

6.Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrajanja obilježja nekretnina

- 6.1. Zemljište
- 6.2. Građevina

7.Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

8.Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

- 8.1. Popis dokumentacije dostavljene na uvid
- 8.2. Osvrt na legalitet nekretnine

9.Obrazloženje za odabir metoda

10.Međuvremensko izjednačenje,interkvalitativno izjednačenje,odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina,kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku-PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- 10.1. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta
- 10.1.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
- 10.1.1.1. Pregled javno dostupne ponude usporedivih nekretnina
- 10.1.1.2. ."Grubo čišćenje " prikupljenih podataka o poredbenim nekretninama,e nekretnine-eliminacija netipičnih /vremena kupoprodaje nekretnina(Čl.7.stavak (1)
- 10.1.1.3. ."Grubo čišćenje " prikupljenih podataka o poredbenim nekretninama,e-eliminacija neuobičajnih iznosa(Čl.4.stavak (3)
- 10.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom
- 10.2.1. Provjera uticaja neuobičajenih ili osobnih okolnosti
- 10.2.2. Međuvremensko izjednačavanje - prilagodba tržištu
- 10.2.3. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

11.Statistička obrada i izračun s isključenjem neuobičajenih okolnosti

- 11.1. Isključivanje neuobičajenih okolnosti
- 11.2. Utvrđivanje odbitaka i dobitaka

11.2.1. Odbici
11.2.2. Doobici
11.3. Vrijednost zemljišta
11.4. Utvrđivanje vrijednosti građevine
11.4.1. Proračun površina
11.4.2. Izračun troškova gradnje
11.4.3. Umanjenja vrijednosti zbog starosti građevine
11.4.4. Troškovna vrijednost građevine
11.5. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine
11.6. Prilagodba privremene vrijednosti

12.Zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina,mjestom izrade,datumom izrade,potpisom i pečatom procjenitelja

13.Prilozi(projekti,lokacijske informacije,izvadci iz prostornih planova,građevinske i lokacijske dozvole,uvjerenja,potvrde,izjave i druge isprave) te pomoćni izračun za utvrđivanje nužnih podataka

14. Izjava o nepristranosti i neovisnosti (uložena odmah iza točke 12)

1.Naslovnica s općim podacima o procjenjivanoj nekretnini,svrsi i ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina odnosno ovlaštenom sudskom procjenitelju

Naslovnica

Opći podaci o procjenjivanoj nekretnini

Nekretnina	*Stambena zgrada s dvorištem i maslinjikom*	
Županija	*Zadarska*	
Lokacija	*23232 Nin,Put Lapta 3*	
Općinski sud	*Zadar*	
Zemljišno knjižni odjel	*Zadar*	
z.k.ul	*3744*	
poduložak		
z.k.č.	*686/1*	
K.o.	*Nin-Zaton*	
katastarska čestica	*686/1*	
Pl. Br	*3744*	
Površina zemljišta u m^2	*1028,00*	
Površine zgrade		
BP=bruto površina	*280,41*	*m^2*
NKP=neto korisna površina	*237,39*	*m^2*
NKV=neto korisna vrijednost	*140,44*	*m^2*
O= Obujam	*551,24*	*m^3*
teret	*vidjeti priložen zk*	
vlasnik	*KUĆA NET d.o.o. ,OIB 01077120875,Put Stanova 20,23000 Zadar*	
Posjednik		

Svrha *vlastite potrebe naručitelja*

Osnovica za vrednovanje nekretnine *Tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu nekretnine*

Podaci o ovlaštenom sudskom vještaku i procjenitelju

Pravna osoba	*Idassacommerce d.o.o.,Zadar,Put Petića 49 D*
Fizička osoba	*mr.sc.Josip Babeli d.i.g. stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu nekretnina i opreme*

SAŽETAK

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Naručitelj procjene:	*Melissa i Mike Blixt*	
Korisnik procjene:		
Adresa nekretnine:	*23232 Nin,Put Lapta 3*	
Vrsta nekretnine:	*Stambena zgrada s dvorištem i maslinjikom*	
zk.ul.	*3744*	
poduložak		
z.k.č.br.	*686/1*	
K.o.o	*Nin-Zaton*	
Površina zemljišta:	*1028,00*	
Posjedovni list br.:	*3744*	
k.č.br.	*686/1*	
Neto korisna vrijednost NKV u m2	*140,44*	
Neto korisna površina NKP u m2	*237,39*	
Bruto razvijena površina u m2	*280,41*	
Bruto razvijena vrijednost u m2		
Obujam V u m3	*551,24*	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE U €		***202 000,00 €***
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE U KN		***1 496 820,00 kn***

Napomena *Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina.*

Tečaj *1 €* = *7,41*

Legalitet

Rješenje o izvedenom stanju	*da*
Lokacijska dozvola	*nije potrebno*
Lokacijska informacija	*nije potrebno*
Prostorna dokumentacija	*za usporedbene nekretnine*
Neposredan pristup javnom putu	*da*

Usklađenost

katastar i gruntovnica	*da*
u naravi	*da*

DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNIE

Oblikovanje k.č

temeljem prostornog plana	*da*
nije oblikovana prema prost.planu	

Stvarna svojstva nekretnine

Zemljište

kategorija zemljišta	*I*
namjena površina	*S*
način korištenja	*prema svrsi*
uređenje površina	*da*
doprinosi	*da*
priključci	*da*
akti gradnje	*da*
građevinska	*da*
lokacijska	
prostorna	
Uporabna	*Rješenje o izvedenom stanju*

položajna obilježja	
vrijeme čekanja	*nema*
Građevina	
godina gradnje	*2 011*
starost u god	*7*
Vrijeme adaptacije godine	
Održivi vijek korištenja OVK u god	*100*
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u god	*75,00*

Pravna svojstva nekretnine

prava i tereti koji utječu na vrijednost k.č. i na cijenu i na financiranje	*nema prema dostavljenoj dokumentaciji*
prava i tereti koji ne utječu na vrijednost k.č. ali utječu na financiranje	*vidjeti zk*
Dan kakvoće	*16.10.2018*
Indeks na dan procjene DZS	*114,51*
Stalni sudski vještak i procjenitelj	*mr.sc.Josip Babeli dipl.ing.građ.*



2.Ovlaštenja

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
UREĐ PREDSJEDNIKA
Broj: 4-Su-782/16-5
Zadar, 12. prosinca 2016.

R J E Š E N J E

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine" broj 28/13, 33/15,82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine" broj 38/14, 123/15 i 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Zadru, Arđena Bajlo

r i j e š i l a j e

1. mr.sc. Josip Babeli, dipl.inž.grad. iz Zadra, Put Petrića 49D, rođen 07. srpnja 1942. godine u Fagu, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina i opreme za područje Trgovačkog suda u Zadru.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 12. prosinca 2016. godine na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dana 21. rujna 2016. godine mr.sc. Josip Babeli podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina i opreme.

Imenovani je uz zamolbu dostavio policu Croatia osiguranja broj 078180010933, uvjerenje o nekažnjavanju, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje, popis dijela procjembenih elaborata, potvrde o stručnom usavršavanju i rješenja Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj 4 Su-940/12-2 i 4 Su-652/12-5, oba od 10. prosinca 2012. godine.

Sud je od Ministarstva pravosuđa zatražio potvrdu da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu.

Uvidom u rješenje Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj 4 Su-652/12-5 utvrđeno je da je Josip Babeli imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke dana 10. prosinca 2012. godine, na rok od četiri godine, a uvidom u rješenje 4 Su-940/12-2 utvrđeno je da je Josip Babeli imenovan za procjenitelja nekretnina i opreme.

Uvidom u polica Croatia osiguranja broj 078180010933 utvrđeno je da je osiguranik Josip Babeli osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 20. listopada 2016. godine do 20. listopada 2017. godine.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.

PREDSJEDNICA SUDA
Arđena Bajlo v.r.

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

3.Popis primjenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

- *Građevinski propisi:*

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)*

HRN ISO 9836-2011 *Proračun ploština*

Pravilnik o načinu izračuna građevinske(bruto) površine zgrade *(NN 93/2017)*

- *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, 146/08,38/09,153/09,143/12,152/14)
Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13,108/17)

- *Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energ. certificiranju* *(NN 88/17)*

- *Uredba o visini vodnog doprinosa* *(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13,151/2015)*

- **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

4.Zadatak s danom vrednovanja,danom kakvoće,opisom procjenjivane nekretnine,potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza,adrese i drugih prostornih podataka,te osnovicom za vrednovanje

4.1. Zadatak

Na zahtjev *Melissa i Mike Blixt*

potrebno je *Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja*
Stambena zgrada s dvorištem i maslinjikom

Lokacija: *23232 Nin,Put Lapta 3*

Općinski sud	*Zadar*
Zemljišno knjižni odjel	*Zadar*
z.k.ul.	*3744*
z.k.č.	*686/1*
K.o.	*Nin-Zaton*

Datum vrednovanja	*20.10.2018.*
Datum kakvoće	*16.10.2018*

4.2. **Prostorna identifikacija**

makro



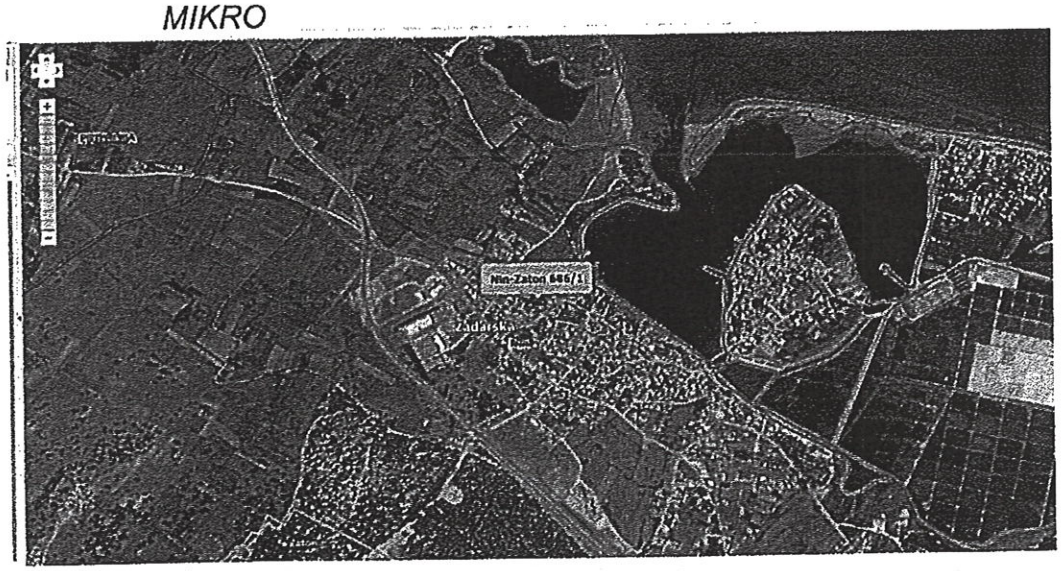
izvor:eNekretnine

Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



izvor: eNekretnine

4.3. OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina

5.Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama ,stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine,obilježima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama

5.1. Fotografije

Priložene u Prilogu

5.2. Identifikacija nekretnine i obilježavanje bitnih obilježja koja se procjenjuje

Z.K. izvadak: *Izvadci iz ZK od 20.10.2018, zk. ul. 3744, k.o. Nin-Zaton(neslužbene kopije)*
Katastarska općina: *Nin-Zaton*
Zemljišnoknjižni uložak: *3744*
Zemljišnoknjižna čestica: *686/1*
Katastarska čestica: *686/1*
Opis nekretnine: *Stambena zgrada s dvorištem i maslinjikom*
Površina zemljišta: *1 028* m^2
Posjednik:
Vlasnik *KUĆA NET d.o.o. ,OIB 01077120875,Put Stanova 20,23000 Za*
Teret: *Nema tereta prema upisu u z k (neslužbena verzija)*

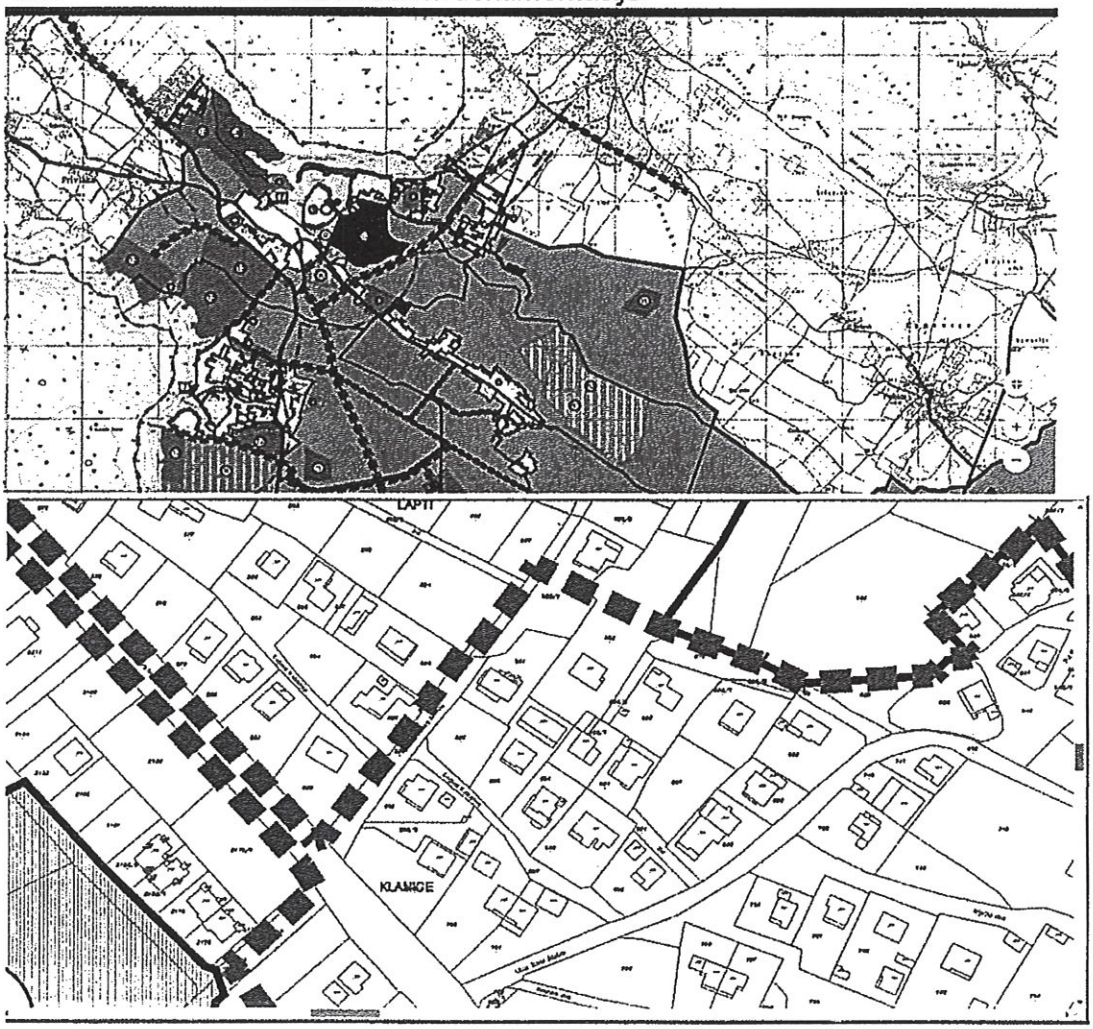
Stanje predmetne katastarske čestice i obilježja okolnih nekretnina							
Opis			predmetna z.k.č.				napomena
Uvjeti gradnje(Prema važećim dokumentima prostornog uređenja: Lokacijska, Građevinska ,Lokacijska informacija)							
	Izvor podataka		Rješenje o izvedenom stanju				
	Mogućnost gradnje		da				
	Kategorija zemljišta		I				
	Namjena		S				
UTVRĐENA VRSTA I MJERA KORIŠTENJA prema čl 11 Pravilnika							
					okolno zemljište u slučaju		
Koeficijent iskoristivosti		kis	0,3				
Koefizcijen izgrađenosti		kig	0,6				
Najmanja površina čestice		350					
maksimalna veličina čestice		800					
broj nadzemnie etaža		2					
Stanje katastarske čestice		u gradnji					
Vrijeme čekanja prema čl.16)			nema				
Da li je na dan kakvoće Čl. 8. st.(3) Pravilnika							
	mogla biti privedena građevinskom ili drugom korištenju uz trošak koji je značajno iznad uobičajenog na temelju njihovog ranijeg korištenja			ne			
	javne namjene			ne			

	određena za postav postrojenja za istraživanje ,razvoj ili korištenja obnovljivih izvora energije			ne			
	u području zaštićenom temeljem posebnog propisa kojim se uređuje zaštita prirode			ne			
	unutar prostornih međa kulturnog dobra temeljem posebnih propisa			ne			
Komunalna opremljenost							
	put			da			
	struja			da			
	voda			da			
	kanalizacija			da	septička		
	telefon			da			
KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA KATASTARSKE ČESTICE							
Onečišćenje tla i emisija čl.8. st.(2)Pravilnika				ne			
Uticaj postojećih nasada čl.8.st.(2)Pravilnika				ne			
Uticaj na biotope čl.8.st.(2)Pravilnika				ne			
Uticaj služnosti puta čl.8.st.(4) Pravilnika				ne			
Uticaj služnosti vodova čl.8.st.(4)Pravilnika				ne			
Uticaj buke i zagađenja zraka čl-15. Pravilnika				ne			
Arondacijske površine i klinovi,Čl. 22.Pravilnika							
				ne			
Položajna obilježja katastarske čestice Čl-14.Pravilnika							
Prometna dostupnost							
	pristup do nekretnine			da			
	udaljenost do sredstva prijevoza			300 m			
	intenzite javnog prijevoza			zadovoljavajući			
Lokacija							
	izvrsna	vrlo dobra	dobra	vrlo dobra			
		da					

ZGRADA							
OPĆENITO							
Namjena:		*Stambena zgrada s dvorištem i maslinjikom*					
Godina izgradnje:		*2 011*					
Adaptacija:		*-*					
Katnost:		*prizemlje + potkrovlje*					
KONSTRUKCIJA							
Temelji:		*betonski s dodatkom lomljenog kamena*					
Nosiva konstrukcija:		*opečni blokovi s AB serklažima*					
Pregradni zidovi:		*šuplja opeka*					
Međukatna konstrukcija:		*fert konstrukcija*					
Krovište i pokrov:		*polumontažna konstrukcija od gredica i ispune opeke,izoliran toplinskom*					
ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA							
Pročelje:		*ožbukano sa toplinskom fasadom ,a još nije obojano*					
Limarija:		*pocinčana*					
Obrada podova:		*keramičke pločice u prizemlju,a u potkrovlju nisu završeni*					
Obrada zidova:		*žbukani i bojani, dijelom keramičke pločice u prizemlju.U potkrovlju nisu .*					
Obrada stropova:		*žbukani i obojeni*					
Unutarnja stolarija:		*drvena, oličena*					

Vanjska stolarija:	*AKU prozori i vrata*
INSTALACIJE I PRIKLJUČCI	
Vodovod:	*instalacija s priključkom na mjesnu vodovodnu mrežu*
Kanalizacija:	*instalacija s priključkom na septičku jamu*
Struja:	*instalacija s priključkom iz NN mreže*
Plin:	*-*
Telefon:	
Grijanje:	*peć na kruto gorivo, klima uređaji i električne grijalice*
Dodatne instalacije:	*-*
STANJE - ODRŽAVANJE	
	prosječno
VANJSKO UREĐENJE	
Troškovi vanjskog uređenja će biti izraženi kroz jediničnu cijenu izgradnje građevine.	
INFRASTRUKTURA	
Građevina je smještena neposredno uz mjesnu prometnicu. Prometna povezanost je dobra.	

5.3. Izvodi iz urbanističke dokumentacije





Planom su utvrđeni osnovni prostorni pokazatelji:

stambena građevina tip A

samostojeća građevina	350	0,30	0,6
dvojna građevina	300	0,35	0,7
građevina u nizu	300	0,35	0,7

* u koeficijent iskoristivosti ne računa se podrumski prostor

Članak 49.

Stambena građevina tipa B sastoji se od najviše četiri (4) stana.

Stambena građevina tipa B u naselju Nin može imati najviše šest (6) stanova.

Dozvoljena kategorija je P+1(Pk)+Ta+Pk

5.4. Odricanje od odgovornosti

Procjenitelj nije mogao provjeriti elemente nekretnine koji su nevidljivi,neosvijetljeni,nedostupni ili ispod zemlje(skriveni radovi sa skrivenim manama) odnosno na činjenice koje nije mogao ustanoviti prilikom vizualnog pregleda
Procjenitelj ne odgovara za promjene stanja nekretnine koje promjene su mogle nastupiti nakon očevida ili zbog okolnosti koje se mogu uočiti nakon pregleda konstrukcije

Od pravno imovinskog odnosa koje izlaze iz okvira korištenih javno dostupnih isprava koja su prilog izrade elaborata

6.Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrajanja obilježja

6.1. Zemljište

Namjena	*S*
Koeficijent iskoristivosti	*0,3*
Kategorija	*I*
Cjenovni blok-lokacija	*Grad Nin*
Dan kakvoće(čl.4.st.1.podst.4)	*16.10.2018*
Dan vrednovanja	*20.10.2018.*
Indeksni broj koji je na snazi na dan vrednovanja	*114,51*
Površina	*1028,00*

z.k.uložak	katastarska općina	z.k.č.	k.č.		oznaka zemljišta	površina zemljišta(m^2) ZK	katastar
3744	Nin-Zaton	686/1	686,00		Klanice		
					dvorište	699,00	699,00
					maslinjak	205,00	205,00
					stambena	124,00	124
POVRŠINA UKUPNO(m^2)						1028,00	1028,00

6.2. Građevina

Namjena

Troškovi gradnje

Normalni troškovi gradnje,čl. 55.Pravilnika	*da*
Uzgredni troškovi,Čl. 57.Pravilnika	*da*
Indeksni nizovi za cijenu gradnje,Čl. 58.Pravilnika	*da*

Doprinosi

komunalni	*da*
vodni	*da*

Priključci

struja	*da*
voda	*da*
kanalizacija	*da*
telefon	

Intelektualne usluga *da*

Položajna obilježja(lokacija)

izvrsna lokacija		
vrlo dobra lokacija	*da*	*da*
dobra lokacija		
loša lokacija		

Utjecaj buke *ne*

Utjecaj zagađenosti zraka *ne*

Vrijeme gradnje *2 011*

Vrijeme adaptacije *ne*

Trajnost -OVK

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja

Nužni podaci Čl. 23.,24.,25.,26.,27. Pravilnika

kamatna stopa na nekretnine Čl.24.Pravilnika	*ne*
koeficijent za prilagodbu čl. 25.Pravilnika	*da*
Indeksni nizovi(bazne indekse) Čl.26.Pravilnika	*da*
Koeficijenti za preračunavanje i poredbeni pokazatelji za izgrađena zemljišta (Čl.27.Pravilnika	

Nedostaci na građevini

Štete na građevini

Druge okolnosti čl. 62.Pravilnika

gospodarsko umanjenje vrijednosti čl.63 Pravilnika	*ne*
natprosječno tekuće održavanje	*ne*
značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja čl. 64.Pravilnika	*ne*
Vrijednost vanjskih uređaja i opreme čl. 65.Pravilnika	*ne*
Povećanje vrijednosti nekretnina ,Čl.66.Pravilnika	*ne*

7.Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

BN indeks je u prethodnih godinu dana narastao za skoro 4,5 % - i dalje je u rastu koji ipak usporava posljednjih mjeseci, odnosno rast je bitno usporen u odnosu na početak godine. Optimizam vlasnika i povećana potražnja za stanovima nisu bili dugog vijeka. Cijena stanova je rasla ponajviše u novogradnji te je time porasla cijena u rabljenim nekretninama.

Povećanjem cijene je oslabila i potražnja, a i smanjio se broj transakcija. Situaciju je svakako otežala i najava državnih subvencija na kredite za kupnju stanova. Odluke o kupnji su se odgodile za jesen, u nadi za kupca da će upravo oni biti obuhvaćeni subvencijom.

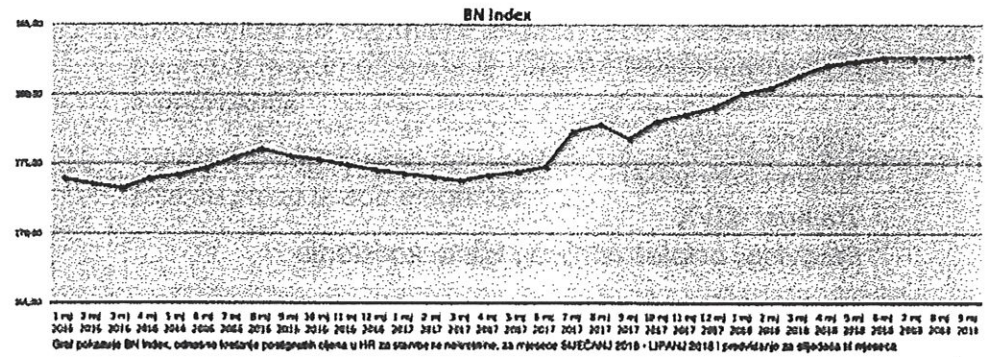
Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Očito je da subvencije ne privlače u većem broju nove kupce, već samo daju mogućnost uštede onima koji su se već odlučili za kupnju. Za odluku o kupnji nekretnine treba puno više od navedenih subvencija. Očekuje se i daljnji rast cijena ali za bitno manji postotak. Rast cijena će biti prisutan samo za određene nekretnine na određenim lokacijama, kao što je to pravilo zadnje dvije godine.

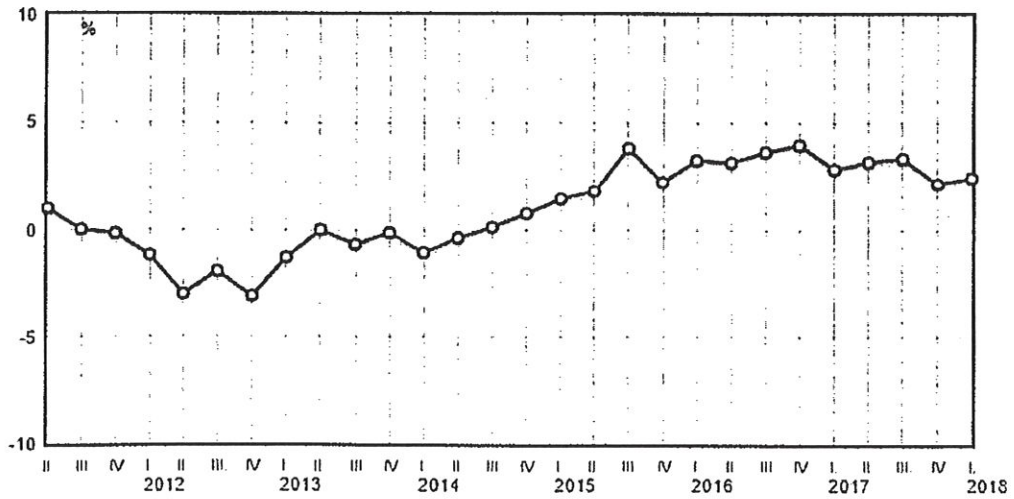
Stabilniji, ali isto tako i usporen rast zabilježit će priobalje uz veliku podršku stranih kupaca.

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 stambenih nekretnina na stvarnim lokacijama iz baze Burza nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



izvor: http://www.centarnekretnina.net/HR/wiki-system/indeks.htm



Tromjesečni obračun BDP-a

Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

podaci : DZS

8.Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

8.1. *Popis dokumentacije dostavljene na uvid*

1. *Izvadci iz ZK od 20.10.2018.neslužbena kopija*
2. *Prijepis posjed. lista od 20.10.2018 u BZP Izvadku (neslužbena kopija)*
3. *Izvod iz katastarskog plana od20.10.2018. (neslužbena verzija)*
4. *Rješenje o izvedenom stanju*
5. *Dijelovi projekta koji su sastavni dio Rješenja o izvedenom stanju*

8.2. *Osvrt na legalitet nekretnine*

Građevina je lagalna i upisana je pozitivna zabilježba temeljem Rješenja o izvedenom stanju

9.Obrazloženje za odabir metoda

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, osobito

Za zemljište

promjerena za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta.Kako se može doći do dovoljnog broja poredbenih nekretnina -najmanje 3(Članak 24.st.1. ZPVN-a), dovoljnosti podudarnih obilježja (Čl. 35.st.1.Pravilnika) s odstupanjima od +/- 40% (Čl.19.Pravilnika)te raspoloživosti nužnih tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Za građevinu

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina Cl. 24.st.(5) odabire se Troškovna metoda jer se zgrada nalazi na izgrađenoj građevnoj čestici koja svojim oblikovanjem nije izgrađena sa svrhom stvaranja prihoda koja svojim obilježima nije usporediva a predmetna nekretnina spada prema vrsti korištenja svrstavak prema Pravilniku član. 30. st.(4) u nekretnine stambene namjene jer se preko 70% koristi u svrhu osobnog stanovanja pa se ista odabire za procjenu zgrade.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI 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
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

10.Međuvremensko izjednačenje,interkvalitativno izjednačenje,odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina,kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku-PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

10.1. **Procjena tržišne vrijednosti zemljišta**

10.1.1. Utvrđivanje **Utvrđivanje vrijednosti zemljišta**

10.1.1.1. ***Pregled javno dostupne ponude usporedivih nekretnina***

F	kupoprodajna cijena u kn	nadnevak sklapanja ugovora	tečaj u €	identifikacija enekretnine IDZKC	kupoprodajna cijena u €	j.č. u €	namjena/ktg zemljišta
886	904 889,52	28.12.2017.	7,54	822354	120 011,87	135,45	S/I
424	338 050,82	07.07.2015.	7,59	462810	44 538,97	105,04	S/I
424	338 050,82	07.07.2015.	7,59	462526	44 538,97	105,04	S/I
1678	570 520,00	31.01.2013.	7,58	466606	75 266,49	44,85	S/I
182	70 000,00	25.08.2016.	7,48	592188	9 358,29	51,42	S/I
145	75 461,85	29.08.2013.	7,54	463909	10 008,20	69,02	S/I
600	360 327,45	16.05.2016.	7,51	553080	47 979,69	79,97	S/I
145	75 461,85	29.08.2013.	7,55	463909	9 994,95	68,93	S/I
424	338 050,82	07.07.2015.	7,59	462810	44 538,97	105,04	S/I
424	338 050,82	7.7.2015	7,59	462526	44 538,97	105,04	S/I



10.1.1.2. ."Grubo čišćenje " prikupljenih podataka o poredbenim nekretninama,e nekretnine-eliminacija netipičnih /vremena kupoprodaje nekretnina(Čl.7.stavak (1)

oznaka	razlog
1 crvena boja	zastarjela kupoprodaja
2 plava boja	mala površina
3 smeđa	jedna od dvije iste koje su zasigurno oformile građ.parcelu

10.1.1.3. ."Grubo čišćenje " prikupljenih podataka o poredbenim nekretninama,e-eliminacija neuobičajnih iznosa(Čl.4.stavak (3)

Napomena:

Prema Čl.20,Pravilnika za stambeno ili pretežito stambene namjene primjenit će se Prilog 11

Kako se radi o istim koeficijentima iskoristivosti predmetne nekretnine i usporedivih nekretnina Kp=1
Prme Čl. 9 i 10. ,Prilog 4, sve usporedive nekretnine i predmetna nekretnina su u istoj kategorije pa nema dodataka

Vlasnička prava,pretpostavlja se da sve nekretnine imaju potpuna vlasnička prava

Druga ograničenja (Zakon: služnosti prolaza,vodova i dr., Glava 4.2 i sli uzeto je da nema pa nema ni dodataka)

Referentni vremenski indeks 114,51
Referentni koef.iskoristivosti KP 1

r.br.	povj.indeks	koef KP	koef.prilag.		izjednačenje kuporodajne cijene za prvi prosjek u €	Prva procjen odstupanja od aritmetičke sredine u %	Izjednačenje kupoprodajn e cijene za drugi prosjek
1	110,48	1	1,04		140,39	18,02%	
3	99,02	1	1,16		121,48	2,12%	
7	99,01	1	1,16		92,48	-22,25%	
10	99,02	1	1,16		121,48	2,12%	
suma izjednačenja kupopr.cijena					475,83		
aritmrtička sredina					118,96		

Zaključak:

U daljnju analizu uzet će se usporedbene nekretnine 1,3,7,10,a isključuju se uporedne nekretnine zbog zastarjelosti a sve 4 nekretnine zadovoljavaju članak 4.stavak 3.prva rečenica Pravilnika

Uzimanje 4 uporednih nekretnina je veće od najmanje 3 nekretnina kod korištenja poredbenih nekretnina u skladu s čl. 24. stav.1 po kojem iznosi 3,odnosno čl. 9. st.(1)

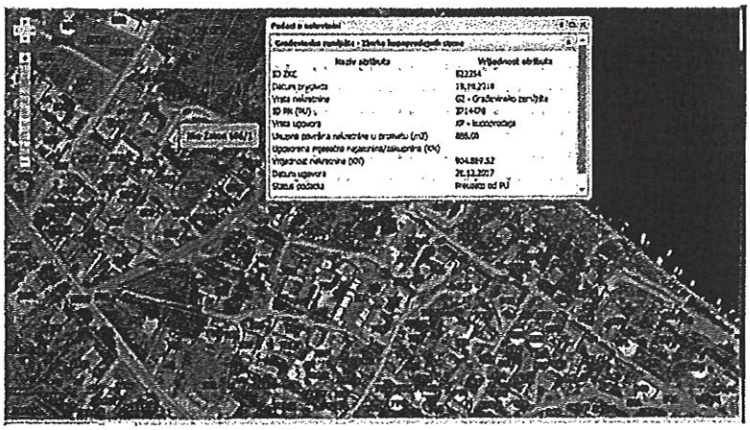
Usporedba 1 ..... *Kupoprodajni ugovor (izvor podataka eNekretnine)*

. Građevinsko zemljište, k.č. 599

Sklopljen:	*28.12.2017*	
Površina:	*886*	*m²*
Cijena:	*904 889,52*	*kn*
Cijena po m	*1021,32*	*kn*
Cijena:	*120011,87*	*€*
Cijena po m	*135,45358*	*€*

Indeks cijena stambenih nel 110,48

Srednji tečaj HNB na dan s. 7,54



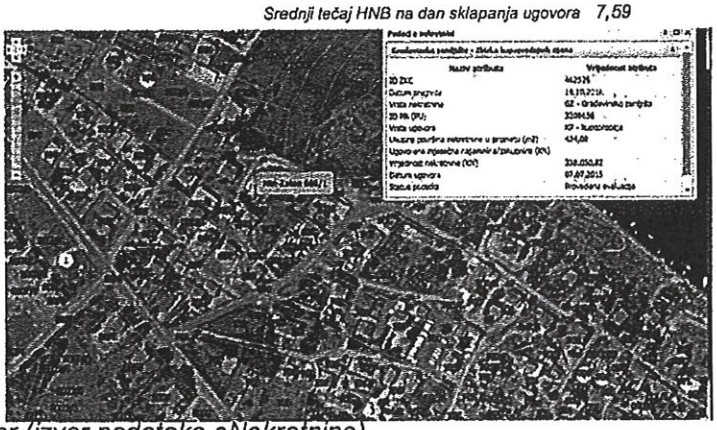
Usporedba 2 ..... *Kupoprodajni ugovor (izvor podataka eNekretnine)*

građevinsko zemljište k.č. 835

Sklopljen:	***07.07.2015.***	
Površina:	***424,00***	***m²***
Cijena:	***338 050,82***	***kn***
Cijena po m²:	***797,29***	***kn***
Cijena:	***44 538,97***	***€***
Cijena po m²:	***105,04***	***€***

Indeks cijena stambenih nekretnina: 99,02

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora 7,59



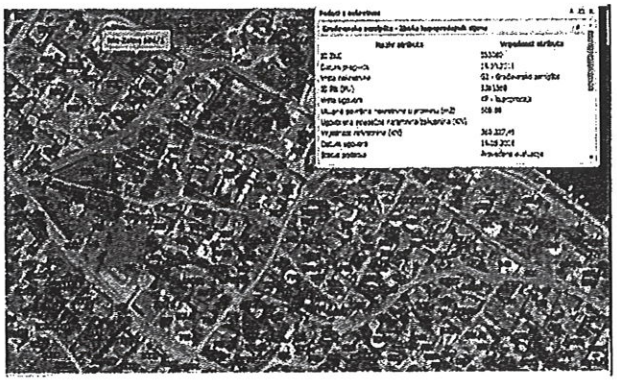
Usporedba 3 ..... *Kupoprodajni ugovor (izvor podataka eNekretnine)*

Građevinsko zemljište, k.č. 819

Sklopljen:	***16.05.2016.***	
Površina:	***600,00***	***m²***
Cijena:	***360 327,45***	***kn***
Cijena po m²:	***600,55***	***kn***
Cijena:	***47 979,69***	***€***
Cijena po m²:	***79,97***	***€***

Indeks cijena stambenih nekretnina: 99,01

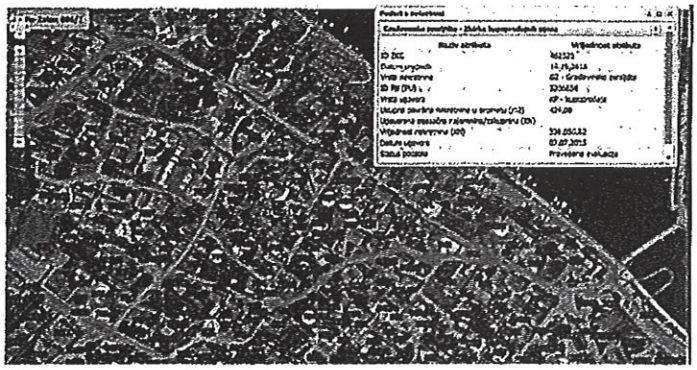
Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora 7,51



Usporedba 4 ..... Kupoprodajni ugovor (izvor podataka eNekretnine)
Građevinsko zemljište, k.č. 835

Sklopljen:	*07.07.2015.*	
Površina:	*424*	*m²*
Cijena:	*338 050,82*	*kn*
Cijena po m²:	*797,29*	*kn*
Cijena:	*44 538,97*	*€*
Cijena po m	*105,04*	*€*

Indeks cijena stambenih nel 99,02
Srednji tečaj HNB na dan s. 7,59



Trenutno aktualni indeks cijena stambenih nekretnina za međuvremensko izjednačavanje: *114,51*

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina.

10.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

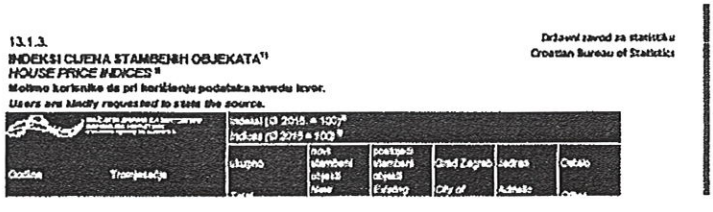
Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, suklado Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog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

10.2.1. Provjera uticaja neuobičajenih ili osobnih okolnosti

Neuobičajene okolnosti odražavaju postojanje utjecaja na kupoprodajnu cijenu zbog potrebe ubrzane i/ili prisilne prodaje (ovšni zakon) ili drugog utjecaja koji nije u skladu s definicijom tržišne vrijednosti.Osobne okolnosti su utjecaj na kupoprodajne cijene u okolnostima kada su između ugovornih strana postojale posebne veze,rodbinske veze,gospodarske ili druge vrste veze

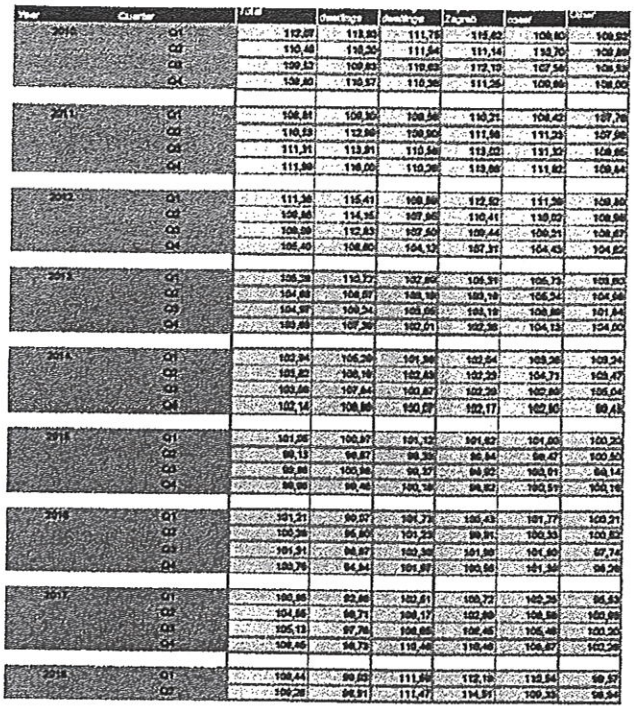
Provjera uticaja neuobičajenih ili osobnih okolnosti provodi se na temelju članka 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),i to prve rečenice gdje stoji da se "uticaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima" korištenjem metodologije "grubog čišćenja izvadka".Iste su odmah kod prikupljanja podataka isključene.Vidjeti točke 10.1.1.2. i 10.1.1.3.

10.2.2. Međuvremensko izjednačavanje - prilagodba tržištu



13.1.3.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1]
HOUSE PRICE INDICES [1]
Državni zavod za statistiku
Croatian Bureau of Statistics
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godine	Tromjesečje	Indeksi (I 2015. = 100)[2] Indices (I 2015 = 100) [2]					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New	postojeći stambeni objekti Existing	Grad Zagreb City of	Jadran Adriatic	Ostalo Other



Lokacija	Kupoprodajna cijena / Oglašena korigirana cijena	Bazni* indeks na dan oglasa / sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)		Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena	
. Građevinsko zemljište, k.č. 599	904 889,52	110,48	114,51		1,04	937 897,35	
građevinsko zemljište k.č. 835	26 192,82	99,02	114,51		1,16	30 290,25	
Građevinsko zemljište, k.č. 819	25 677,50	99,01	114,51		1,16	29 697,31	
Građevinsko zemljište, k.č. 835	25 677,50	99,02	114,51		1,16	29 694,31	

Lokacija	kupoprodajna cijena C0	Ispravljena kupoprodajna cijena u međuvremenskom izjednačenju C1	odstupanja od prosjeka u %		Razlika +/-		
Građevinsko zemljište, k.č. 599	135,45	140,39	18,02%		21,44		
građevinsko zemljište k.č. 835	105,04	121,48	2,12%		2,52		
Građevinsko zemljište, k.č. 819	79,97	92,48	-22,25%		-26,47		
Građevinsko zemljište, k.č. 835	105,04	121,48	2,12%		2,52		
suma		475,83			0,00		
n		4,00					
Prosječna vrijednost u kn/m2			118,96				

10.2.3. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

23232 Nin,Put Lapta 3	Procjenjivan nekretnina	Usporedba 4	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Građevinsko zemljište, k.č. 835	Građevinsko zemljište, k.č. 835	građevinsko zemljište k.č. 835	Građevinsko zemljište, k.č. 819	Građevinsko zemljište, k.č. 835
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Površina zemljišta	1 028,00	424,00	886,00	424,00	600,00
Cijena po m² C1	0,00	121,48	140,39	121,48	92,48
EKONOMSKI ASPEKTI					
Vrsta transakcije	procjena	ugovor	ugovor	ugovor	ugovor
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Vlasnička prava	uređeno	uređeno	uređeno	uređeno	uređeno
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	odlična	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba 0,8 do1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Oblik zemljišta	dobar	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba 0,9 do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Površina zemljišta	1 028,00	424,00	886,00	424,00	600,00
Prilagodba 0,80 do 1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Zona	građevinska	isto	isto	isto	isto
Prilagodba 0,9 do 1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Konfiguracija terena	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba 0,9 do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba 0,90 do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Komunalna infrastruktura	da	slična	slična	sličan	slična
Prilagodba 0,90 do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Javni pristup	da	da	da	da	da
Prilagodba 0,90 do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	118,96	121,48	140,39	121,48	92,48

Mjer građevinskog korištenja-ki	*0,30*	*0,30*	*0,30*	*0,30*	*0,30*
Kp - koeficijent prerračunavanja	**1,00**	**1,00**	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Objekat za rušenje	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba 0,90 do 1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Utjecaj buke i zagađenja(Pravilnik :Čl. 15,prilozi 6 i 7)	nema	slična	sličan	sličan	sličan
Prilagodba 0,50 do 2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba prodajne cijene	118,96	121,48	140,39	121,48	92,48
Indikator vrijednosti	**118,96**	121,48	140,39	121,48	92,48
odstupanja u odnosu na cijenu prije interkvalitetnog izjednačavanja manje od 40%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ocjena		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Usklađene jedinične cijene C2		121,48	140,39	121,48	92,48

11.Statistička obrada i izračun s isključenjem neuobičajenih okolnosti

11.1. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Isključenje neuobičajenih okolnosti provest će se prema Čl. 4 Pravilnika.Neuobičajne okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajna cijena značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevimaZnačajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća + - 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.Značajna odstupanja prema čl.4.st.(2) može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća +,- dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja(pravilo 2 sigma). Značajna prekoračenja cijena su isključena su na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su značajno prekoračivala većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivom području u skladu s čl.4.st.3 Pravilnika što je i obrazloženo u točkama 10. kao i odbacijavanja iz Blok cijena nekretnine koja nisu dovoljno podudarna obilježima (čl. 35.st. 1. Pravilnika s odstupanjima većim od +,- 40% u skladu s čl. 19. Pravilnika

odstupanja od prosjeka u %			2,12%	18,02%	2,12%	-22,25%
odstupanja od prosjeka			2,52	21,44	2,52	-26,47
kvadrat odstupanja			6,34	459,51	6,34	700,85
standardna odstupanja	19,774117	16,62%				
dvostuka standardna ods	39,548234	33,25%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Statistička obrada - odstupanje od prosjeka (max. ±30%)			2,12%	18,02%	2,12%	-22,25%
Zaključak			zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi u € /m²:				**118,96**		
					zadovoljava	
Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi u €:				**122 289,29**		

Napomena

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Minimalni broj poredbenih nekretnina kod korištenja poredbene metode ,iznosi tri nekretnine(P-čl- 24., st.1.), a iste su rezultat pomoćnog Blok cijena gdje su odmah izbacivane vidljivo ne tipične nekretnine

Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta,niti drugih nepoznatih nedostataka te da nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti

Pribavljeni podaci o korištenju kupoprodajnih cijena nisu stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja(čl. 57.st. 7 ZPVN)

11.2. Utvrđivanje odbitaka i dobitaka

11.2.1. Odbici

1.Odbitak zbog troškova rušenja građevina na parceli prema čl.36 Pravilnika stavak(3) i (4)							0
2.Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli prema čl.36 Pravilnaika stavak (3) i (4)							0
	odvodnja						0
	vodovod						0
	DTK i stupovi rasvjete						0
		Ukupno odbici					0
11.2.2.	**Dobici**						
1.Vodni doprinos							0
2.Komunalni doprinos							0
3.Priključci							0
4.Projektiranje							0
		Ukupno dobici					0

11.3. Vrijednost zemljišta

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		**€**	**122 289,29**
ODBICI I GUBITCI		**€**	**0,00**
SVEUKUPNA TRŽNA VRIJEDNOST		**€**	**122 289,29**
tečaj €	**7,41**		
SVEUKUPN	**kn**	**kn**	**906 163,66**
SVEUKUPNA TRŽNA VRIJEDNOST zaokružena		**kn**	**906 000,00**

11.4. Utvrđivanje vrijednosti građevine

11.4.1. Proračun površina

Površine predmetne nekretnine uzete su iz Projekta po kojemu su izračunate površine:

Bruto površine i obujam

Etaža	tlocrtne dimenzije u m		tlocrtna površina u m^2	koeficijent	građevinska površina u m^2	visina u m	obujam u m^3
	a	b					
A	B	C	D=BxC	E	F=DxE	G	H=GxF
Prizemlje							
	ukupno		146,02		0,00		
Potkrovlje							
	ukupno		134,39				
SVEUKUPNO ZGRADA			280,41				551,24

Neto korisna površina i neto korisna vrijednost

Etaža	dimenzije		neto korisna površina u m^2	koeficijent	netokorisna vrijednost u m^2	prostorije
	a	b				
A	B	C	D=BxC	E	F=DxE	G
prizemljea	ukupno		118,86		103,64	

potkrovlje	ukupno	118,53		36,80	

Rekapitulacija

opis	BP=bruto površina	NKP=neto korisna površina	NKV=neto korisna vrijednost	O= Obujam
prizemlje	146,02	118,86	103,64	0,00
kat	134,39	118,53	36,80	0,00
ukupno	280,41	237,39	140,44	551,24

11.4.2. Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE				
ETAŽA	NKP (m^2)	BRP (m^2)	NKV(m^2)	BVO (m^3)
Podrum				
Prizemlje	118,86	146,02	103,64	0,00
Kat	118,53	134,39	36,80	0,00
				0,00
UKUPNO	237,39	280,41	140,44	551,24

TROŠKOVI				
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	(€)	122 289,29		
VANJSKO UREĐENJE	u cijeni građenja			
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2017. Hrvatske komore ahitekata uvažavajući međuvremensku prilagodbu).				
Stambena građevina	(€/m² NKV)	520,00	koef.izgr.	69 377,36
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)	520,00	0,95	69 377,36
PRIVOĐENJE SVRSI				
Komunalni doprinos	(€/m³)	5,40		2 975,65
Vodni doprinos	(€/m³)	1,59		876,47
Priključci	(€/m² BRP)	20,00		5 608,20
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	6,00%		4 162,64
Ostali troškovi	(€)	0,00%		0,00
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)			13 622,97

11.4.3. Umanjenja vrijednosti zbog starosti građevine .

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• **optimalna** lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	• **vrlo dobra** infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	• vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna	• **mala** oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• **srednja** lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	• **dovoljna** infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• **jasna** oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost 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 Uporabivost 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
Odabir klasifikacije	**2,0**	**2,0**	**1,0**
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	**2,0**		

** ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu*

godina procjene	*god.*	2 018
godina izgradnje	***god.***	2 011
godina rekonstrukcije		
ostali sačuvani temelji i nosivi zidovi 10% 0%	god.	
ostali sačuvani i krov i konstrukcija plc 0%	god.	
starost zgrade (G) *(godina procjene -godina izgradnje)*	god.	7
Starost zgrade (G') nakon rekonstrukcije *(godina procjene-rekonstrukcija)*		
Održivi vijek korištenja OVK	godi	100
Održivi vijek korištenja OVK'= (OVK) - (Pravilnik prilog 9 i 10)		100
Pravilnik prilog 9	0,10xOVK	0
Odbitak Pravilnik prilog 10	0,15xOVK	0
Preostali vijek korištenja (OVK'-G') *ili (OVK-G)*	god.	93
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		2,0
Relativna starost (G'/OVK'): ide u tablicu sa G'/OVK' i odabranom Fk i dobije se OOVK' u %,ili G/=OVK		7%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK' il OOVK u % pomnožen sa OVK' ili OVK	%	72%
Ostatak održivog vijeka korištenja :OOVK'= (OOVK) - Prilog 10(9) je % pomnc	god.	75,00
Zamjenska starost (OVK'-OOVK')	god	25,00
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK')	%	25%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis) U €		**65 908,49**

11.4.4. Troškovna vrijednost građevine

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis) U € 65 908

11.4.4. Troškovna vrijednost građevine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	122 289,29
VANJSKO UREĐENJE	€	-
PRIVOĐENJE SVRSI	€	13 622,97
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis) U €	€	65 908,49
PRIVREMENA VRIJEDNOST		**201 820,75**

11.5. *Rekapitulacija vrijednosti nekretnine*

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	*122 289,29*
VANJSKO UREĐENJE	€	*0,00*
PRIVOĐENJE SVRSI	€	*13 622,97*
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni o	€	*65 908,49*
PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	*201 820,75*

11.6. Prilagodba privremene vrijednosti

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni

Obzirom na lokaciju i stanje nekretnine, te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu ***Kt = 1,00***

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	201 820,75
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
DODACI (nema)	0%	-
ODBICI (nema)	0%	-
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE u €		**201 820,75**

12.Zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina,mjestom izrade,datumom izrade,potpisom i pečatom procjenitelja

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Stambena zgrada s dvorištem i maslinjikom
na adresi: 23232 Nin,Put Lapta 3
z.k.uložak: 3744
z.k.č.: 686/1
k.o.: Nin-Zaton
podul.:

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

1 496 820,00 kn

1€ = 7,41

202 000,00 €

850,92 €/m² NKP

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

511 290,00 kn

69 000,00 €

Napomena

1 **Iskazana tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje porez na promet nekretnina**

2 **Klijent se slobodno može obratiti procjenitelju ukoliko je potrebno dodatno rajašnjenje činjenica iz procjenidbenog elaborat koje eventualno nisu jasne ili su potrebni dodatni savjeti ili preporuke o nekretnini**

Mjesto i datum izrade: Zadar, 20.10.2018.

Izradio:

mr.sc.Josip Babeli dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za procjene nekretnina i opreme

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐITELJSTVO PROCJENU NEKRETNINA I OPREMA
Mr.sc. Josip Babeli dipl. ing. građ. ZADAR Put Petrića 49 d

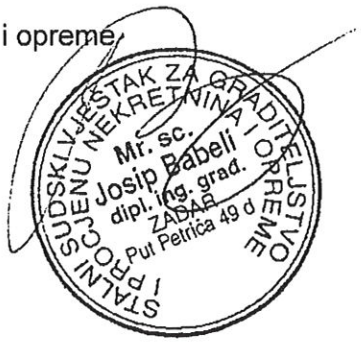
14. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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. Internetskih 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 procijenili smo 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.

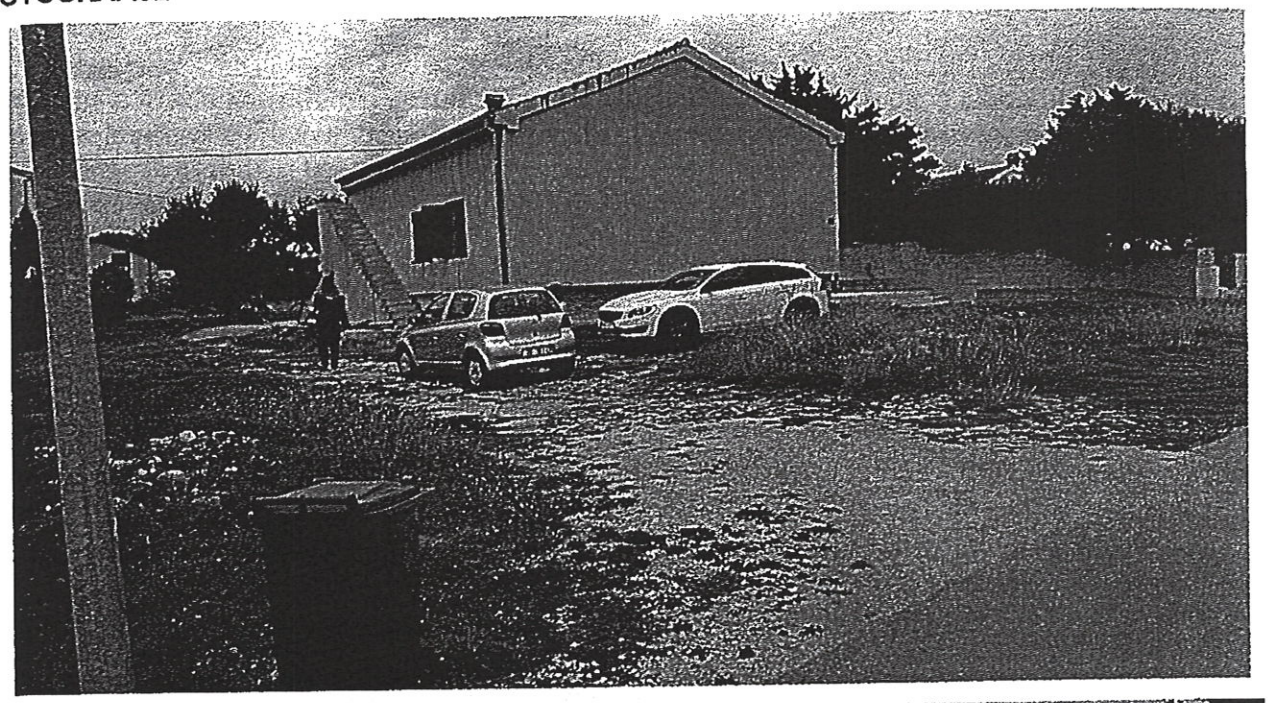
Potvrđujemo da procjenitelj osobno, kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

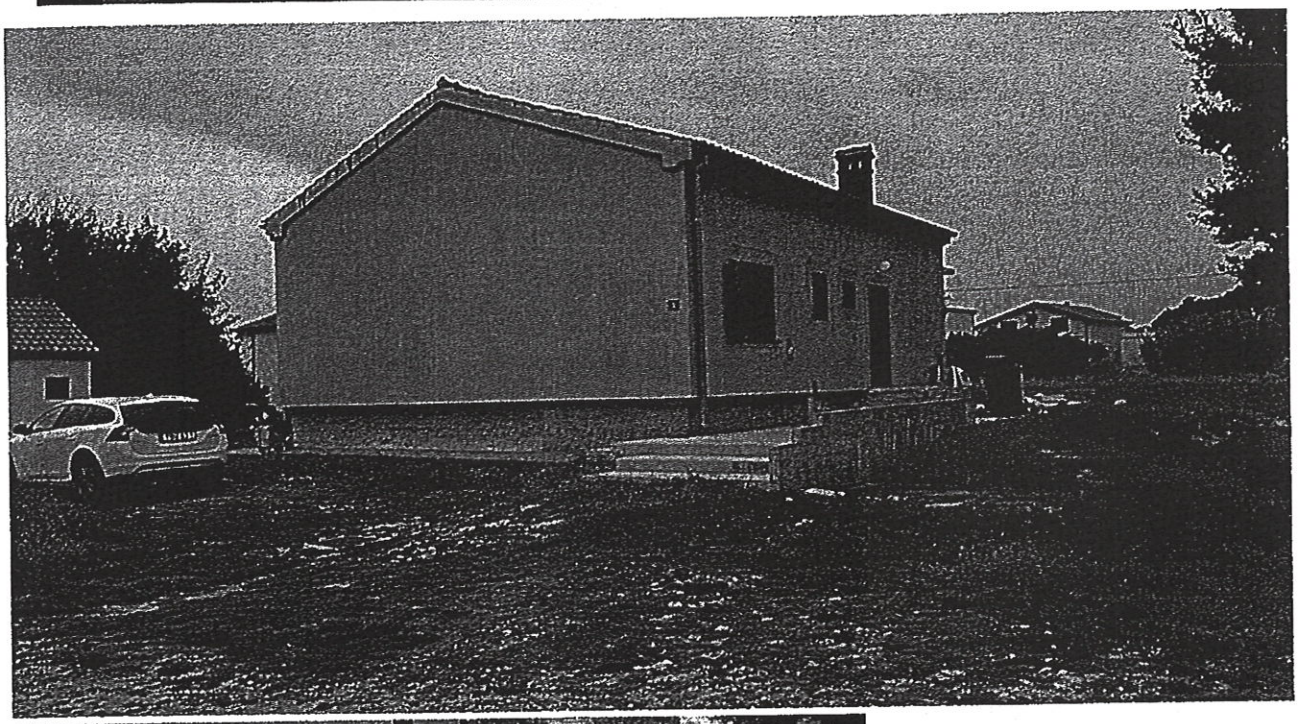
Mr.sc.Josip Babeli , dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za procjene nekretnina i opreme

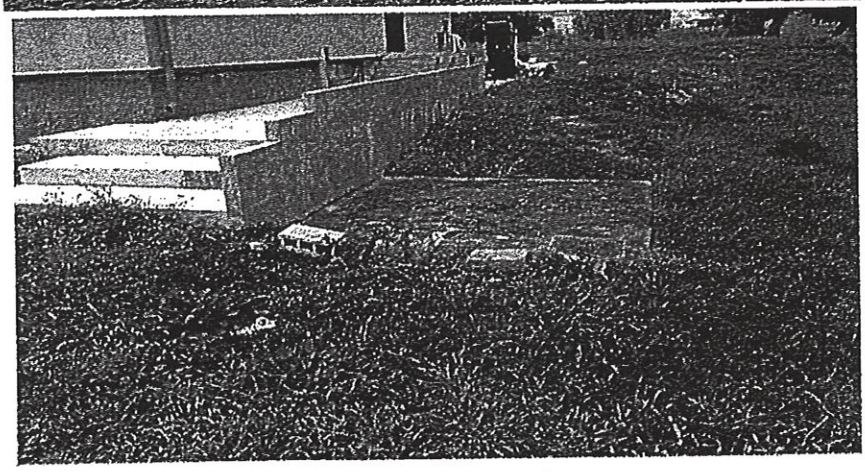


13.Prilozi(projekti,lokacijske informacije,izvadci iz prostornih planova,građevinske i lokacijske dozvole,uvjerenja,potvrde,izjave i druge isprave) te pomoćni izračun za utvrđivanje nužnih podataka ako su isti izvedeni za potrebe procjenjivane nekretnine.

FOTOGRAFIJE

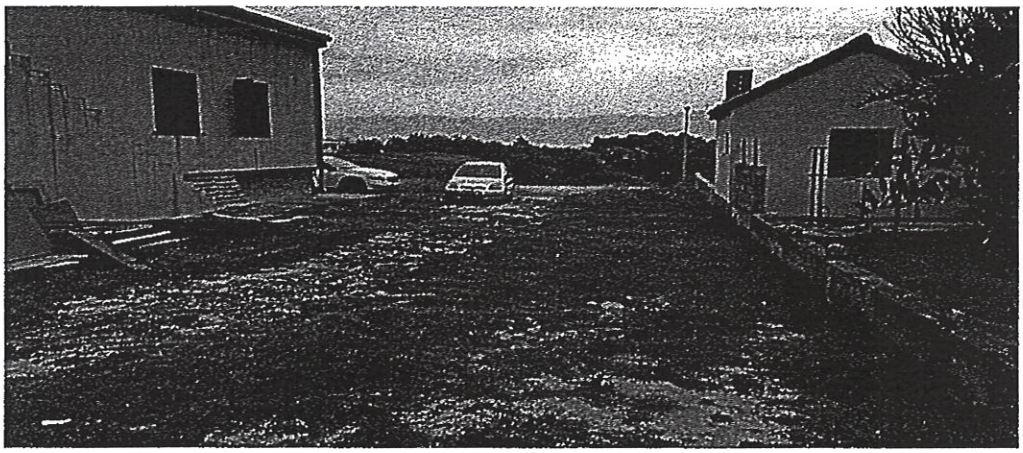


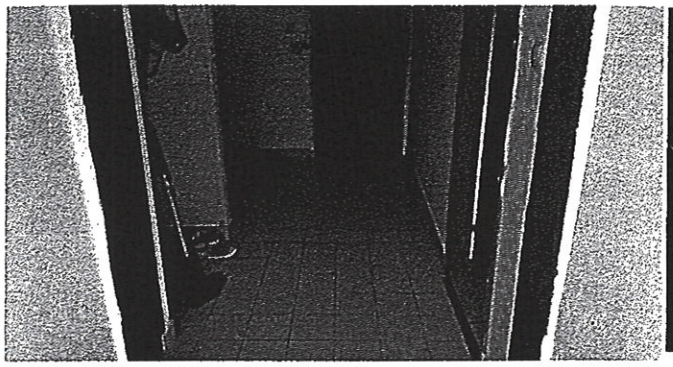




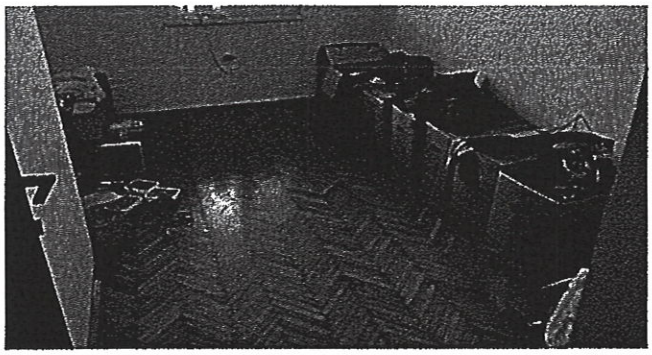
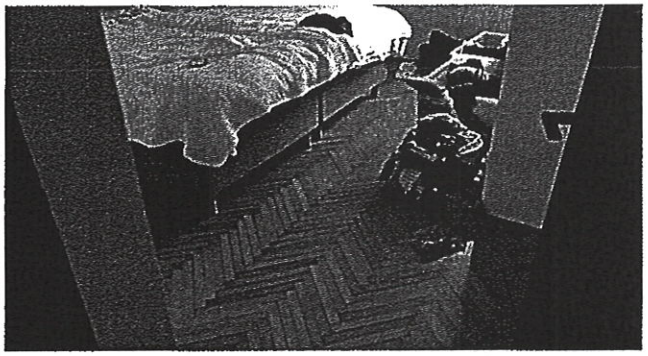
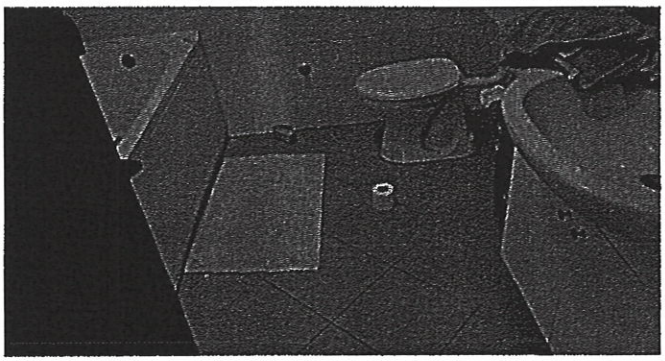
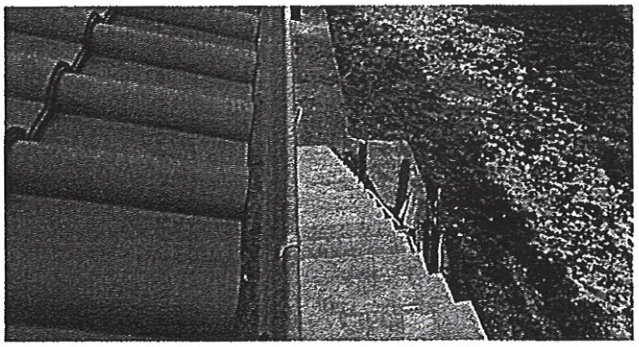
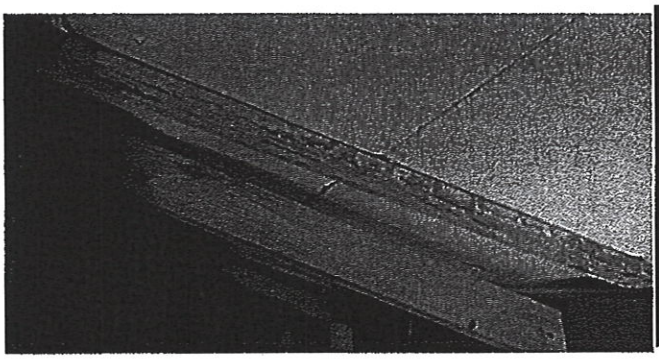
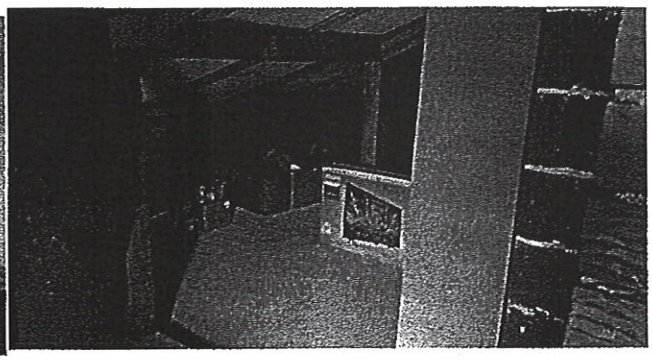










potkrovlje

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

Projekt "Razvoj 'One stop shop' podsustava za ZIS aplikacije u zemljišnoknjižnom sustavu i unaprjeđenje podataka zemljišnih knjiga" sufinancira Europska unija

Početna stranica | Ministarstvo pravosuđa | Državna geodetska uprava | Korisne informacije | Prijava

PREGLED KATASTARSKOG OPERATA | PREGLED ČESTICA | PREGLED STATUSA PREDMETA | PREGLED STATUSA DRUGOSTUPANJSKOG PREDMETA

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured*: ZADAR

Katastarska općina*: NIN-ZATON, 336726

Broj kat. čestice*: 686 / 1 — Traži

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista: — Traži

GRAFIKA | Pregledaj PL/BZP | Pregledaj ZKU/BZP

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građenja
	686/1	3744	18	KLANICE	1028	
				DVORIŠTE	699	
				MASLINJAK	205	
				STAMBENA ZGRADA, STAMB.ZGR	124	

Str. 1 od 1 — 1 - 1 od 1

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/Oznake
3744	3744					

PREGLED KATASTARSKOG OPERATA | PREGLED ČESTICA | PREGLED STATUSA PREDMETA | PREGLED STATUSA DRUGOSTUPANJSKOG PREDMETA

Sadržaj | Pretraga | Katastarski ured* | Katastarska općina* | Broj kat. čestice* | Traži | Prikaži k.o.

Informacije o čestici | Tiskaj

Pregledna karta

Mjerilo i lokacija

Koordinate HTRS96(E,N): 394222, 4901163

Mjerilo: 1 : 1000

Pretraživanje po podacima o čestici

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR
Stanje na dan: 19.10.2018. 23:05

Katastarska općina: 336726, NIN-ZATON **Broj ZK uloška: 3744**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-12309/2018
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	686/1	18	KLANICE	1028	
			DVORIŠTE	699	
			MASLINJAK	205	
			STAMBENA ZGRADA, STAMB.ZGR	124	
		UKUPNO:		1028	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16.08.2016.g. pod brojem Z-16518/2016	
1.1	ZABILJEŽBA, u smislu članka 174 Zakona o gradnji (NN-153/13) da je za građevinu na čest.br.686/1 priloženo Rješenje o izvedenom stanju izdanog od Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje ZŽ od 13.lipnja 2016.g. Klasa:UP/I-361-03/13-11/19135, Ur.br. 2198/1-11/1-16-8-MBJ.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
KUĆA NET D.O.O, OIB: 01077120875, PUT STANOVA 20, 23000 ZADAR		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.10.2018.

Potvrđuje se da je ovo rješenje pravomoćno i izvršno
Zadar, 09.07.2016.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROVEDBU DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJE
Zadar
Bme Kmaruića 13/I

KLASA: UP/I-361-03/13-11/19135
URBROJ: 2198/1-11/1-16-8-MBJ
Zadar, 13. lipnja 2016. godine

Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Zadarske županije u povodu zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju koji je podnio Vilijam Ćurko, OIB: 99358028378, Put Lapta 3, Nin, temeljem članka 8. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12 i 143/13) – u daljnjem tekstu Zakona, donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se dovršena, samostojeća, stambena, manje zahtjevna zgrada kosoga dvostrešnog krovišta, maksimalne visine vijenca 4,25 m u maksimalnim tlocrtnim dimenzijama 10,80 m x 14,30 m, koja se sastoji od prizemlja i potkrovlja (P + Pk) u kojoj se nalazi jedna stambena jedinica, izgrađena na k.č. 686/1 k.o. Nin-Zaton, prikazana na presliku katastarskog plana Klasa: 935-06/13-01/10747, Urbroj: 541-22-02/08-13-2 izdanom od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar u Zadru od 21. lipnja 2013. godine i u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade iz lipnja 2013. godine, broj TD 143/13, izrađenoj u UREDU OVLAŠTENOG ARHITEKTA iz Zadra po ovlaštenom arhitektu Nebojši Vejmelka, d.i.a., broj ovlaštenja A 1874.
2. Preslik katastarskog plana i arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja sastavni su dio ovog rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog Ureda.
3. Ispitivanje i ispunjavanje lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Vilijam Ćurko, Put Lapta 3, Nin, podnio je dana 27. lipnja 2013. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja prema odredbama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12)

Uz svoj zahtjev i tijekom postupka, podnositelj zahtjeva je priložio propisane dokumente:
- tri primjerka preslika katastarskog plana iz točke 1. izreke rješenja,
- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja iz točke 1. izreke rješenja,
- iskaz mjera za obračun vodnog doprinosa.

Povodom pravovremeno predanog zahtjeva podnositelja proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Napomena:

Vilim Ćurko je nekretnine prodao Naručiteljima procjene

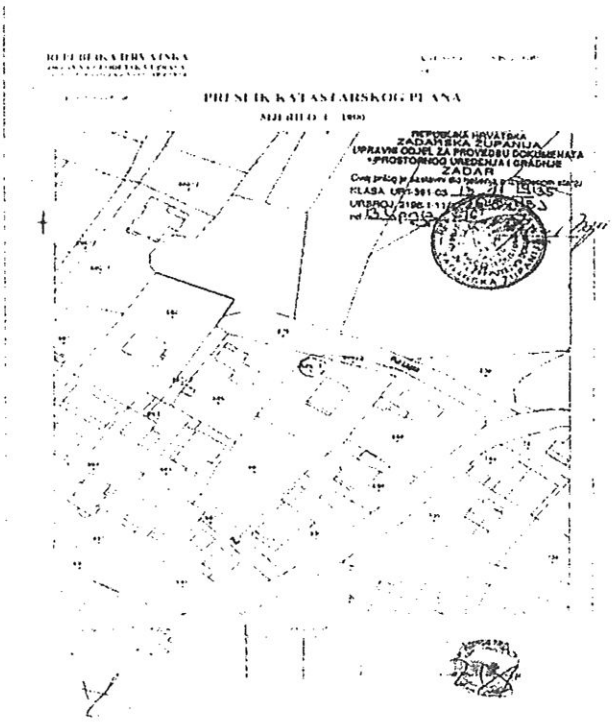
KLASA:UP/I-361-03/13-11/19135
URBROJ:2198/1-11/1-16-8-MBJ

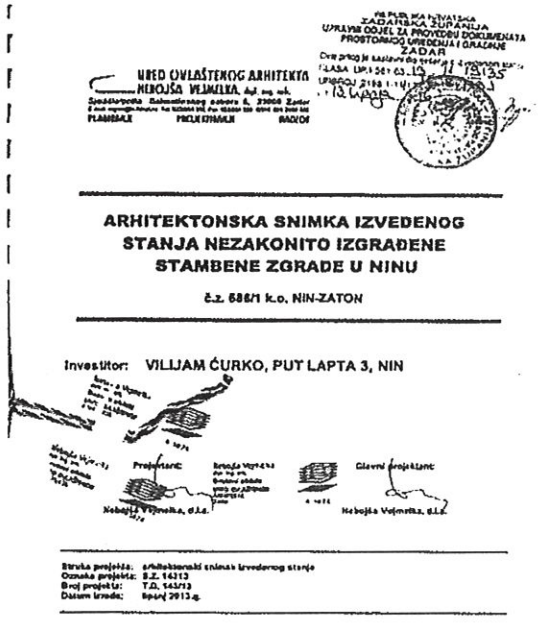
Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja u roku od 15 dana od dana njegovog primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.

Samostalna upravna referentica za prostorno uređenje i gradnju
Mateja Bjelan, dipl.iur.

Dostaviti:
1. Vilijam Ćurko, Put Lapta 3, Nin, 23232 Nin
2. Strankama koje se nisu odazvale pozivu na uvid - na oglasnu ploču
3. Evidencija - ovdje
4. Pismohranu - ovdje

Po izvršnosti:
1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Uprava za inspekcijske poslove, Područna jedinica u Zadru, Ivana Mažuranića 30/I, 23000 Zadar
2. Grad Nin, Višeslavov trg 1, 23232 Nin
3. Hrvatske vode, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv, „Zrmanja-Zadarsko primorje", Rikarda Katalinića Jeretova 5, 23000 Zadar
4. Ured državne uprave u Zadarskoj županiji, Služba za gospodarstvo i imovinsko – pravne poslove, Ivana Mažuranića bb, 23000 Zadar

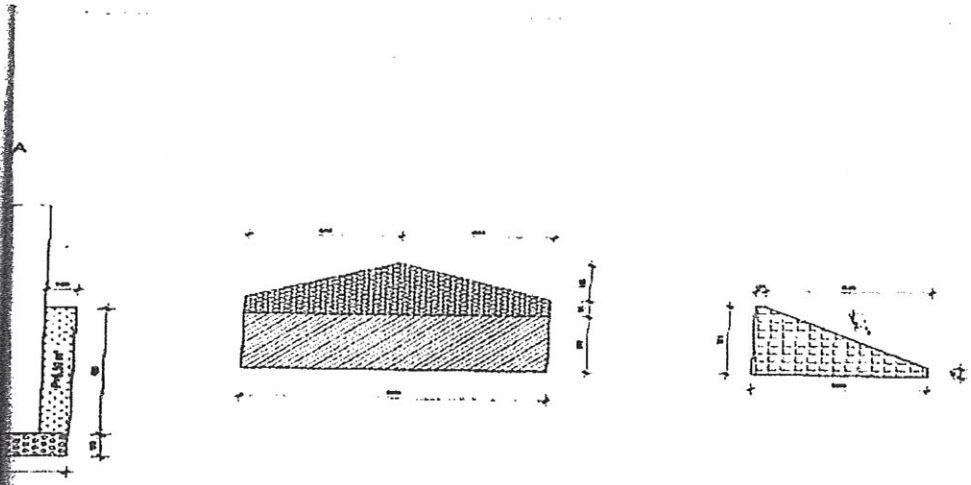




A. ISKAZ POVRŠINA

PROSTORIJA	NETO POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	NETO KORISNA POVRŠINA (m²)
PRIZEMLJE			
TERASA	11,80	0,25	2,95
TERASA	11,04	0,50	5,52
HODNIK	11,51	1,00	11,51
SOBA	12,65	1,00	12,65
KUPAONICA	5,70	1,00	5,70
SOBA	14,05	1,00	14,05
SOBA	11,52	1,00	11,52
SPREMIŠTE	1,16	1,00	1,16
WC	1,60	1,00	1,60
DNEVNI BORAVAK	18,70	1,00	18,70
KUHINJA	6,77	1,00	6,77
BLAGOVAONICA	7,85	1,00	7,85
ULAZ	1,10	1,00	1,10
STUBIŠTE	3,41	0,75	2,56
PRIZEMLJE UKUPNO	**118,86**		**103,64**
POTKROVLJE			
STUBIŠTE	6,50	0,75	4,88
PROSTORIJA	99,78	1,00	28,86
BALKON	12,25	0,25	3,06
POTKROVLJE UKUPNO	**118,53**		**36,80**
SVEUKUPNO	**237,39**		**140,44**

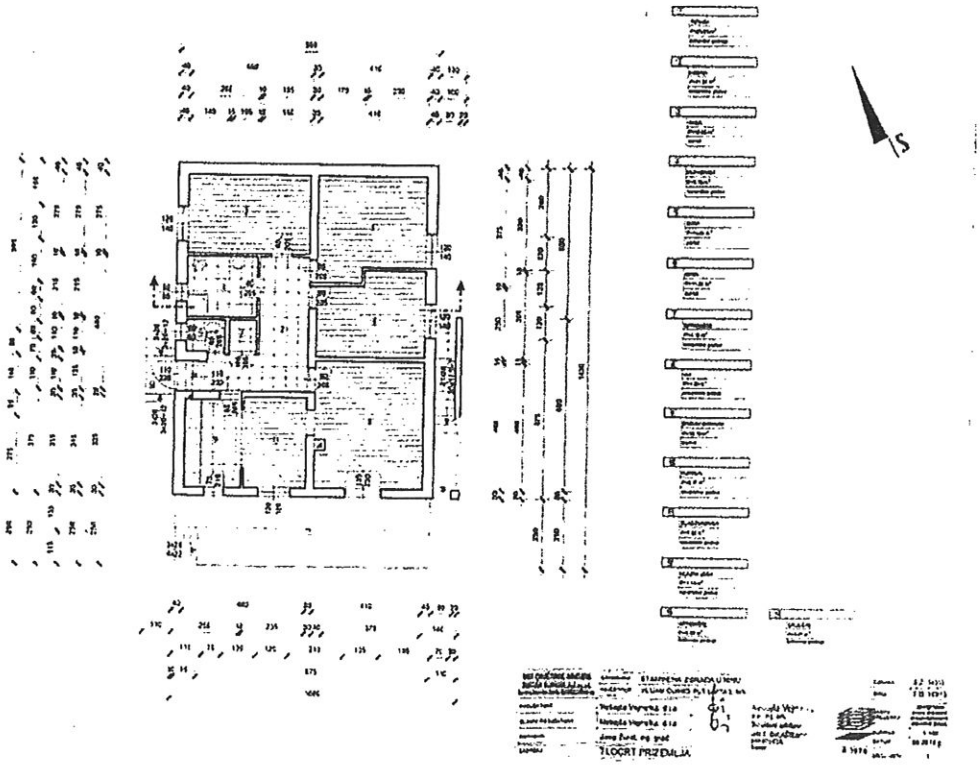
Visina zgrade je Pr+Pk, odnosno njena maksimalna visina iznosi 4,25 m.

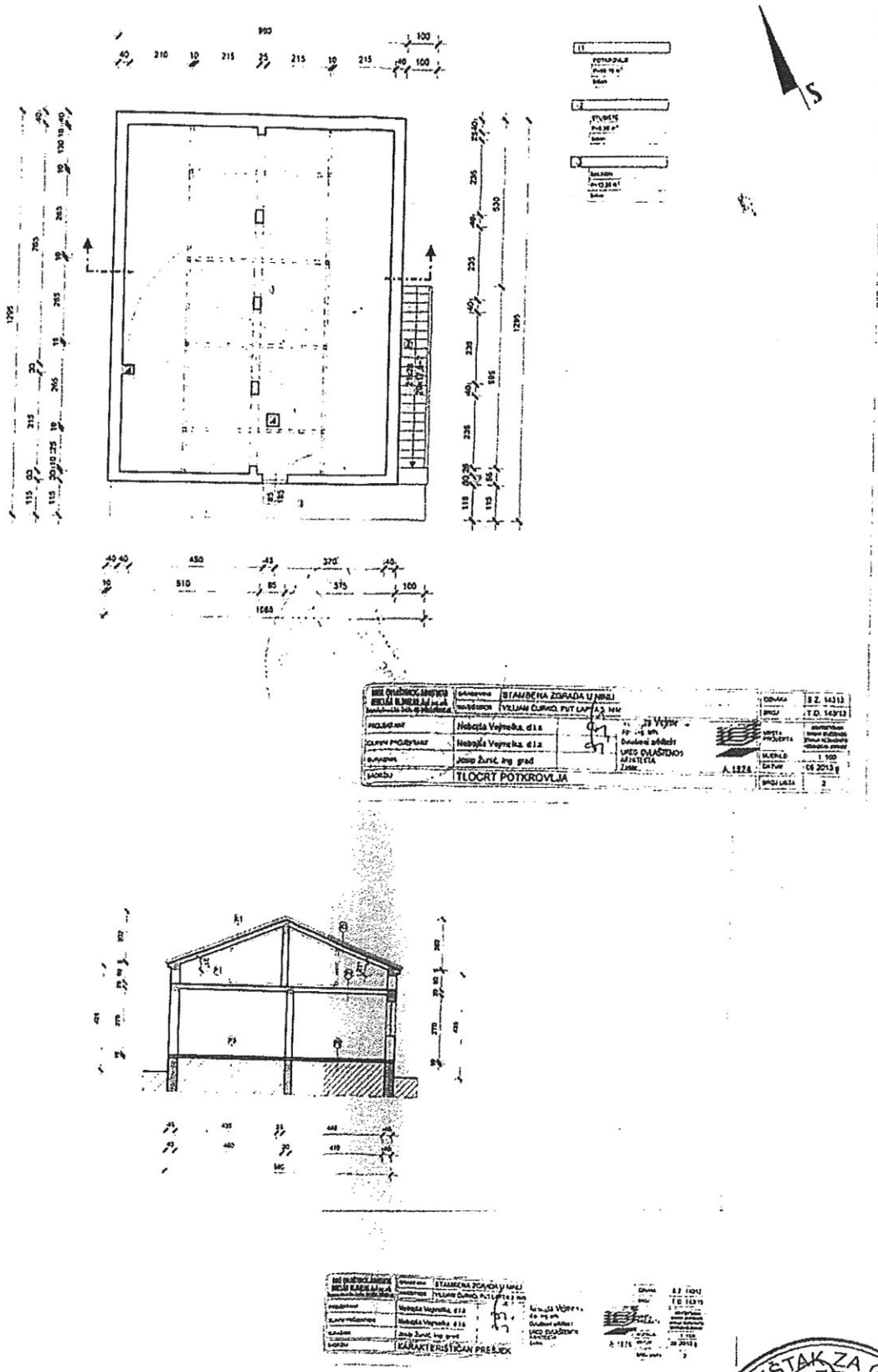


	BRUTO POVRŠINA	koeficijent		VOLUMEN		koeficijent	
	135,64 m²	1,00	135,64 m²		329,57 m³	1,00	329,57 m³
	12,96 m²	0,50	6,48 m²		12,96 m³	1,00	12,96 m³
	10,06 m²	0,35	3,52 m²		0,00 m³	1,00	0,00 m³
	3,41 m²	0,75	2,56 m²		0,00 m³	1,00	0,00 m³
	0,98 m²	0,75	0,74 m²		0,00 m³	1,00	0,00 m³
	2,97 m²	1,00	2,97 m²		3,50 m³	1,00	3,50 m³
	123,64 m²	1,00	30,68 m²		205,20 m³	1,00	205,20 m³
	12,25 m²	0,25	3,06 m²		0,00 m³	1,00	0,00 m³
	6,50 m²	0,75	4,88 m²		0,00 m³	1,00	0,00 m³
	246,02 m²		130,90 m²				
	134,39 m²		38,62 m²				
	380,41 m²		169,52 m²	VOLUMEN ZA OBRAČUN:			551,24 m³

GRAĐEVINA	STAMBENA ZGRADA U NINU	OZNAKA	G.Z 14/13
INVESTITOR	VLAJMIR ĆURKO, PUT LAPTA 3 NIN	BROJ	T.D 14/13
PROJEKTANT	Nebojša Vejmelka, d.i.g.	FAZA	
GLAVNI PROJEKTANT	Nebojša Vejmelka, d.i.g.	MJERILO	1:200
SURADNIK	Josip Žunić, ing. grad.	DATUM	09.2013.g
SADRŽAJ	OBRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA	BROJ LISTA	8

Nebojša Vejmelka dipl. ing. arh. Ovlašteni arhitekt URUO OVLAŠTENOG ARHITEKTA





Izradio:

mr.sc.Josip Babeli dipl.ing.građ

stalni sudski vještak za procjene nekretnina

SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐITELJSTVO - PROCJENU NEKRETNINA I OPREMA
mr. sc.
Josip Babeli
dipl. ing. građ.
ZADAR
Put Petrića 49 d