

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

## PROCJEMBENI ELABORAT – 124-11/19



**Nekretnina:** građevinsko zemljište - č.zem.2080/17/18/19/20/21/22/23/24/25 k.o.Sutivan

**Lokacija:** Sutivan , Vrankamen

**Naručitelj:** Stečajna masa iza VRANKAMEN d.o.o. u stečaju

**Svrha :** Utvrđenje tržišne vrijednosti

Supetar, 18.studenog 2019. godine



**NARUČITELJ:** Stečajna masa iza VRANKAMEN d.o.o. u stečaju

**VLASNIK:** Prema upisu u ZK

**IZVRŠITELJ:** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina  
Slaven Runje dipl.ing.grad.

## SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

<b>Nekretnina:</b>	<b>građevinsko zemljište -</b> <b>č.zem.2080/17/18/19/20/21/22/23/24/25 k.o.Sutivan</b>
Adresa:	Sutivan , Vrankamen
Zemljišnoknjižni uložak:	3440
Zemljišnoknjižna čestica:	2080/17/18/19/20/21/22/23/24/25
Katastarska čestica:	2080/17/18/19/20/21/22/23/24/25
Katastarska općina:	Sutivan
Površina (m2) :	5.516,00
Namjena:	Građevinsko zemljište
Datum pregleda građevine:	14.11.2019.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje prometne vrijednosti

### Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost: 800.000,00 EUR

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost  
za nekretninu : građevinsko zemljište - č.zem.2080/17/18/19/20/21/22/23/24/25 k.o.Sutivan  
na adresi: Sutivan , Vrankamen  
u površini (m2) : 5.516,00  
iznosi :

**5.960.000,00 kn**

ili po tečaju 1 € = 7,450000 kn

**800.000,00 €**

**Napomena:** U cijeni nije uključen Pdv



## **SADRŽAJ:**

- 1. Imenovanje**
- 2. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 3. Zadatak procjembenog elaborata**
- 4. Rezultati 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 tržišne vrijednosti nekretnine**
  - 9.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta poredbenom metodom**
- 10. Zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**
  - fotografije**
  - dokumentacija**

## 1. Imenovanje



**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

### **RJEŠENJE**

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.

### **Obrazloženje**

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



## 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 energetsom pregledu zgrade i energetsom 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 (bitro)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 procjemenog elaborata sa opisom procjenjivane nekretnine

Na zahtjev      Stečajna masa iza VRANKAMEN d. izrađena je procjene tržišne vrijednosti nekretnine koja je u naravi građevinsko zemljište - č.zem.2080/17/18/19/20/21/22/23/24/25 k.o.Sutivan      u površini od      5.516,00 m<sup>2</sup>  
Svrha izrade procjene vrijednosti nekretnine su potrebe Naručitelja - utvrđenje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine  
Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja      14.11.2019.

Datum očevida:      14.11.2019.

Datum kakvoće (čl.3.Pravilnika):      14.11.2019.

Datum vrednovanja (čl.3.Praviln.):      18.11.2019.

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

#### Identifikacija nekretnine, legalitet i lokacija

Prema e-izvadku iz zemljišne knjige od 16.11.2019.g. , Općinskog Suda u Splitu , ZK odjel Supetar , predmetna nekretnina je upisana u zemljišne knjige i katastar i to :

Katastarska općina:	Sutivan
Zemljišnoknjižni uložak:	3440
Zemljišnoknjižna čestica:	2080/17/18/19/20/21/22/23/24/25
Katastarska čestica:	2080/17/18/19/20/21/22/23/24/25
Opis nekretnine:	Građevinske zemljište
Površina zemljišta po z.k.:	5.516,00      m <sup>2</sup>
Površina zemljišta po kat:	5.516,00      m <sup>2</sup>
Vlasnik:	Prema upisu u ZK
Teret:	Prema upisu u ZK

#### MAKRO LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na području naselja Sutivan , predio Vrankamen.



## MIKRO LOKACIJA



## OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

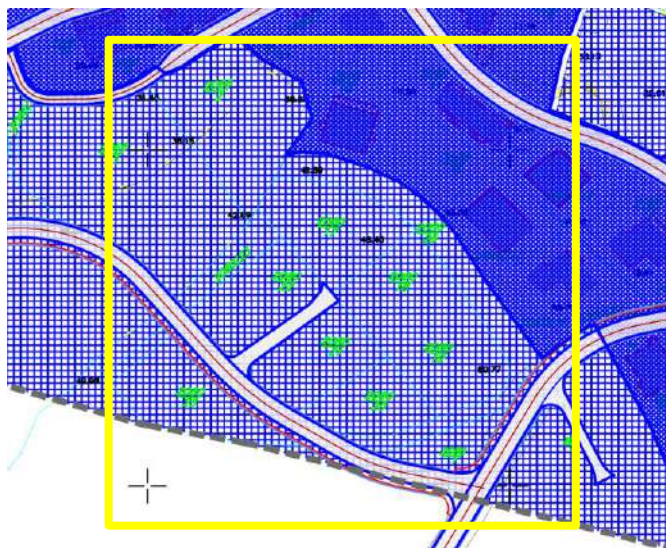
Osnovica za vrednovanje predmetne nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine .

**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 prisile.**





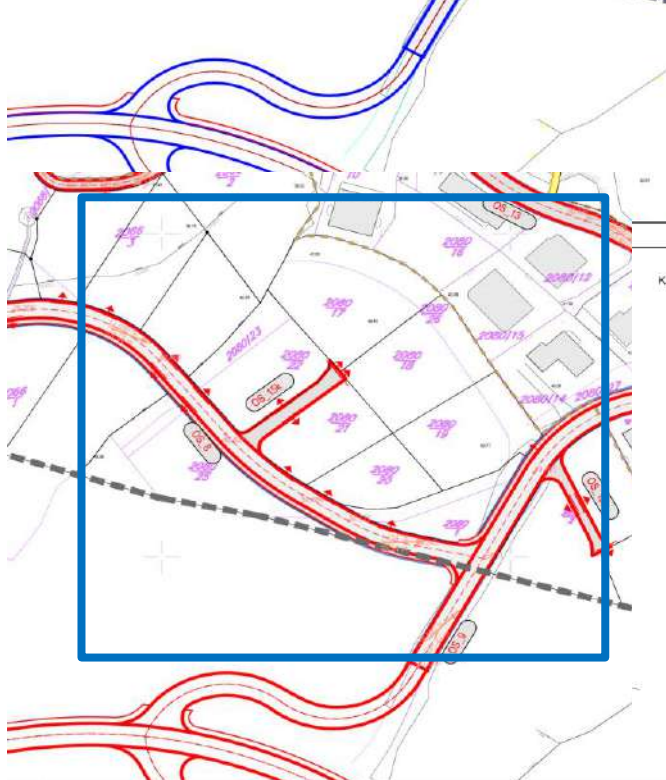




## IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA DEKLEVA - SUTIVAN

### 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

- — — — — OBUHVAT PROSTORNOG PLANA
- - - - - GRANICA PROSTORA OGRANIČENJA  
70, 100 m OD OBALNE CRTE
- OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE
- ODRŽAVANJE I MANJI ZAHVATI SANACIJE GRADEVINA  
- DOVRŠENI DIO NASELJA
- NOVA GRADNJA
- PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA  
ETNOLOŠKA BAŠTINA
- ETNOLOŠKA GRADEVINA  
- zaštita i revitalizacija lokaliteta pojilišta



#### KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI



## IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA DEKLEVA - SUTIVAN

### 2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastruktura mreža - Promet

- — — — — OBUHVAT PROSTORNOG PLANA
- - - - - GRANICA PROSTORA OGRANIČENJA  
70, 100 m OD OBALNE CRTE
- - - - - GRANICA IZMEĐU OGRANIČENOG I NEGRANIČENOG  
DJELOVA GRAĐEVINARSKOG PODRUČJA NASELJA
- KOLNE POKRIVNOSTI
- KOLNO-PJEŠAČKE POKRIVNOSTI
- PJEŠAČKE POKRIVNOSTI
- RIBNJAK
- PRIKLJUČENJE NA JAVNU POKRIVNOST

## 5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

Predmet procjene je nekretnina koja se nalazi na području otoka Brača , naselje Sutivan , unutar građevinskog područja naselja, upisana u ZK Sutivan .

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	
					z.k.	katastar
3440	Sutivan	2080/17	2080/17		899	899
3440	Sutivan	2080/18	2080/17		865	865
3440	Sutivan	2080/19	2080/17		675	675
3440	Sutivan	2080/20	2080/17		510	510
3440	Sutivan	2080/21	2080/17		699	699
3440	Sutivan	2080/22	2080/17		699	699
3440	Sutivan	2080/23	2080/17		265	265
3440	Sutivan	2080/24	2080/17		66	66
3440	Sutivan	2080/25	2080/17		838	838
POVRŠINA UKUPNO ( m <sup>2</sup> ):					5.516,00	5.516,00

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena :

Pristup na javnu prometnu površinu:

DA

Vodovod priključak

NE-u blizini

Kanalizacija priključak

NE-u blizini

Elektroopskrba priključak

NE-u blizini

Plin priključak:

NE

DTK priključak:

NE

**Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15:**

**1.kategorija**

**Indeks razvijenosti lokacije :**

**112,122**

**Mjera korištenja (Kis)**

**0,9**

**Cjenovni blok :**

**Sutivan-građevinsko**

### 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 uobičajene namjene .

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene .

## 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 5,71%, a od početka godine čak 4,77%.

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.



BN indeks 09/2019

**193,3**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,59%**

Promjena u odnosu na godinu dana

**5,71%**

U odnosu na početak godine

**4,77%**



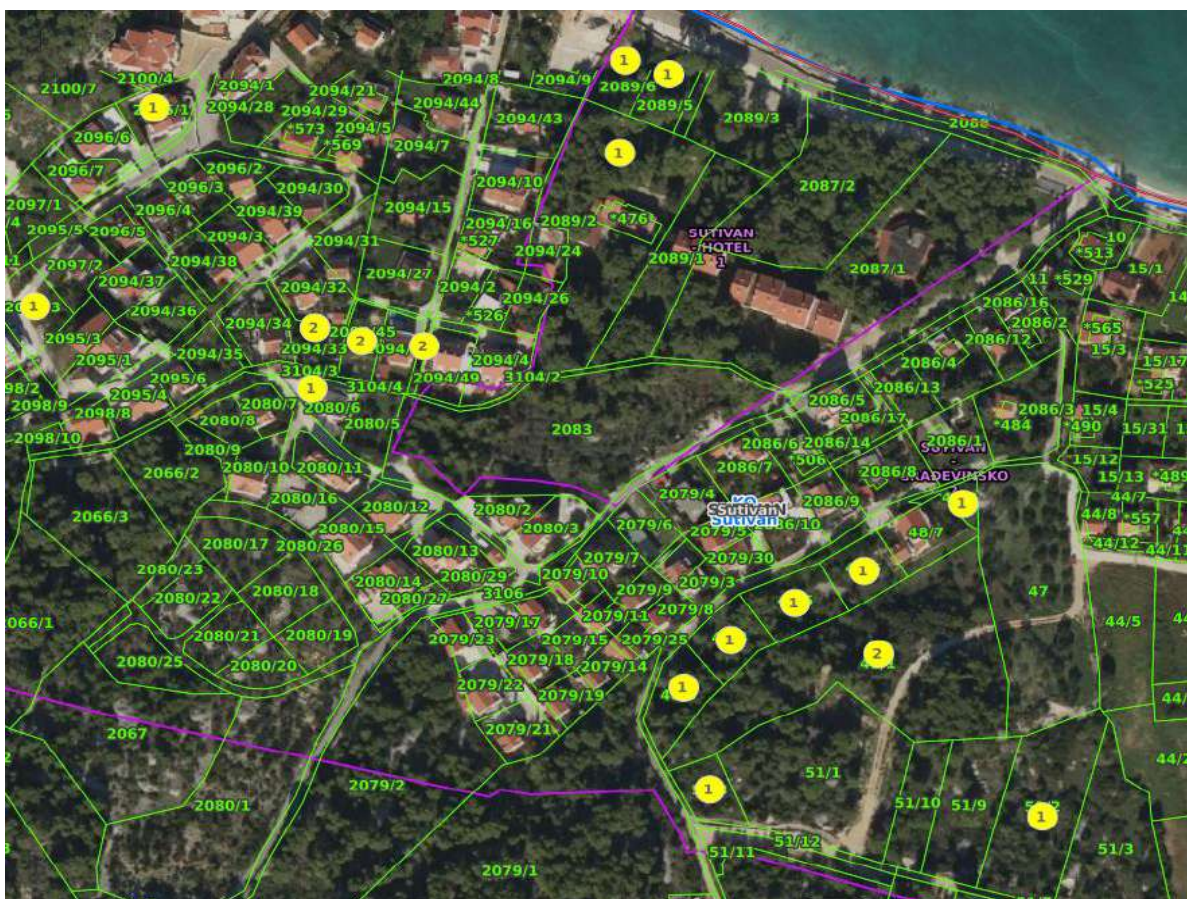
## 7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

Procjenu vrijednosti zemljišta na kojoj je izgrađena nekretnina vrši se poredbenom metodom .

Izvor podataka korišten za procjenu vrijednosti zemljišta je baza eNekretnine , i to u dijelu građevinskih zemljišta iz istog cjenovnog bloka na predmetnom području .

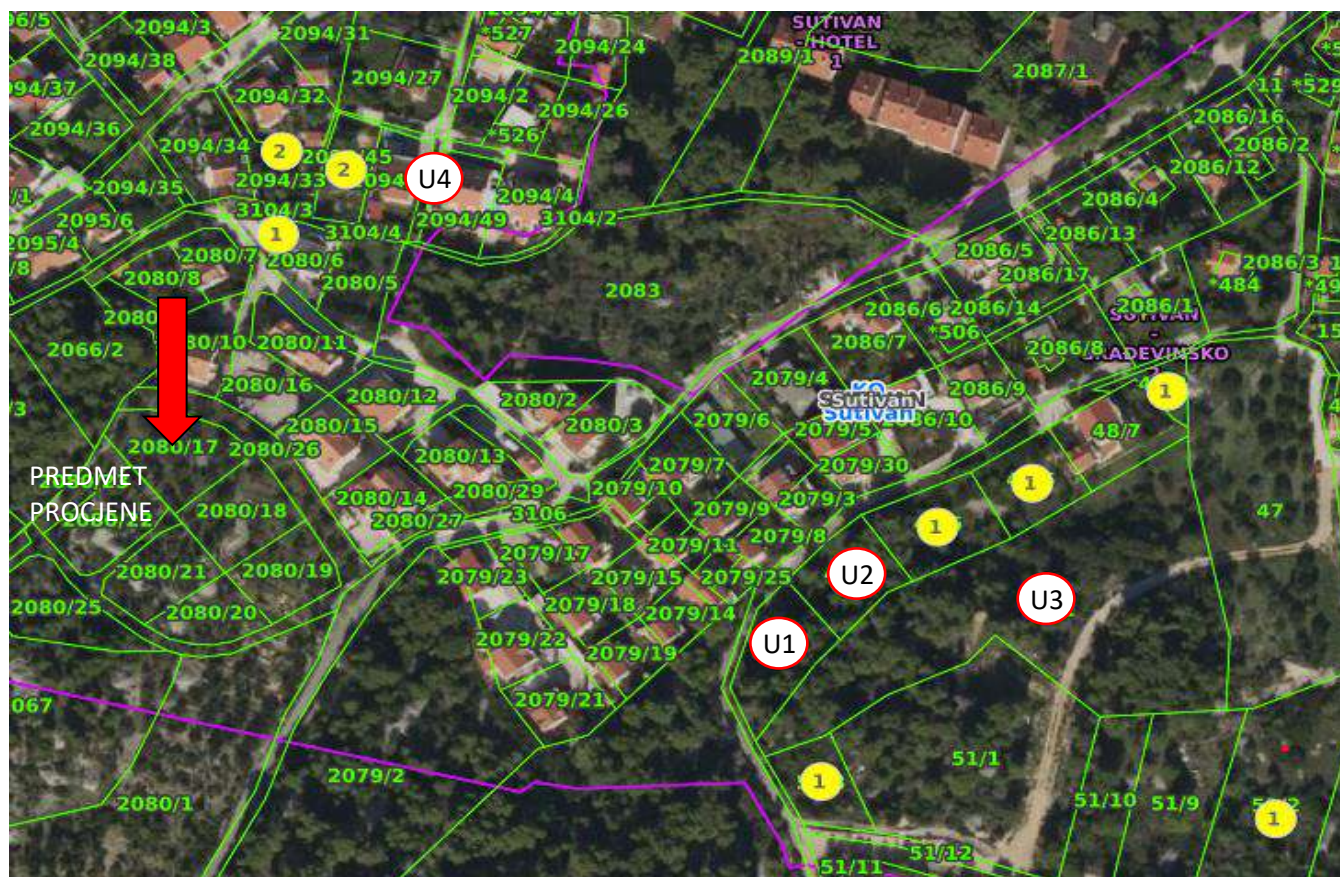
Usporedni podaci imaju jednak indeks razvijenosti a korištene usporedne nekretnine imaju jednaku kategoriju kao procjenjivana nekretnina .

Sve usporednive nekretnine nalaze se unutar istog Cjenovnog bloka -"SUTIVAN-GRAĐEVINSKO" , pretežite MJEŠOVITE namjene i prikazane su u grafičkom prikazu iz baze e-nekretnine .





## Odabrane poredbene transakcije iz baze - e-nekretnine



## 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)	3786577	3860006	3860061	3503025
Datum ugovora:	12.04.2018.	08.08.2018.	08.08.2018.	06.07.2016.
K.č.:	48/3	48/4	48/3	2094/46
K.o.:	Sutivan	Sutivan	Sutivan	Sutivan
Površina (m2):	848,00	1.253,00	5.965,20	1.067,00
Cijena (kn):	692.358,02	1.065.846,09	5.078.238,52	1.051.179,78
Cijena (Eur)	92.933,96	143.066,59	681.642,75	141.097,96
Cijena po m²:	109,59	112,20	112,20	132,24
Indeks cijena	109,33	109,33	109,33	100,01
Namjena :	GP	GP	GP	GP
Kategorija zemljišta:	1.	1.	1.	1.
Cjenovni blok :	Sutivan-grad.	Sutivan-grad.	Sutivan-grad.	Sutivan-grad.
Mjera korištenja (Kis):	0,90	0,90	0,90	0,90
Indeks razvijenosti:	112,122	112,122	112,122	112,122



### Usporedna nekretnina 1(UN1)



### Usporedna nekretnina 2(U2)



### Usporedna nekretnina 3(U3)



### Usporedna nekretnina 4(U4)





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

Nova građevinska vrijednost

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

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

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

Sadašnja građevinska vrijednost

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

### **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 građevine 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.

**Vrijednost zemljišta odredit će se POREDBENOM METODOM iz dostupnih podataka.**

## 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 9.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

#### 9.1.1. Međuvremensko izjednačenje

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

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

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
Trmjesecje		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Year	Quarter	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2010.	Q1	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92
	Q2	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89
	Q3	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53
	Q4	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00
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
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m <sup>2</sup>
Usoporedna nekretnina 1	92.933,96	109,33	119,24	1,0906	101.357,78	119,53
Usoporedna nekretnina 2	143.066,59	109,33	119,24	1,0906	156.034,58	124,53
Usoporedna nekretnina 3	681.642,75	109,33	119,24	1,0906	743.428,90	124,63
Usoporedna nekretnina 4	141.097,96	100,01	119,24	1,1923	168.228,38	157,66

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



## 9.1.2. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

### 9.1.2.1. Interkvalitativno izjednačavanje i odstupanje u kakvoći

Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja ( Pravilnik NN 105/15 , čl.20.st.1.)

Lokacija	Koef. iskoritivosti (Kis) poredbenih zemljište	Koef. iskoritivosti (Kis) procjenjivanog zemljište	Linearno odstupanje	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski izjednačena cijena ( € )	€/m <sup>2</sup>
Usporedna nekretnina 1	0,90	0,90	1,00	101.357,78	101.357,78	119,53
Usporedna nekretnina 2	0,90	0,90	1,00	156.034,58	156.034,58	124,53
Usporedna nekretnina 3	0,90	0,90	1,00	743.428,90	743.428,90	124,63
Usporedna nekretnina 4	0,90	0,90	1,00	168.228,38	168.228,38	157,66

### Utjecaj kategorije zemljišta , buke i zagađenja

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
		Sutivan	Sutivan	Sutivan	Sutivan
Međuvremenski izjednačena cijena	--	101.357,78	156.034,58	743.428,90	168.228,38
Površina zemljišta	5.516,00	848,00	1.253,00	5.965,20	1.067,00
Cijena po m <sup>2</sup>	--	119,53	124,53	124,63	157,66
Utjecaj kategorije zemljišta (čl.10.)					
Kategorija	1.	1.	1.	1.	1.
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		119,53	124,53	124,63	157,66
Utjecaj buke(čl.15.st.1.)	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
Prilagodba		1,05	1,05	1,05	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		125,50	130,76	130,86	165,55
Utjecaj zagađenja(čl.15.st.2)	nizak	nizak	nizak	nizak	nizak
Prilagodba		1,05	1,05	1,05	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		131,78	137,29	137,40	173,83
Indikator vrijednosti	145,07	131,78	137,29	137,40	173,83

### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:	13,30	7,78	7,67	-28,75
Odstupanje od prosjeka u postotku:	9%	5%	5%	20%
Kvadrat odstupanja:	176,82	60,55	58,87	826,63
Standardno odstupanje:	16,75	12%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	33,51	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:	800.230,29 €
Vrijednost zemljišta zaokruženo :	800.000,00 €

## 10. ZAKLJUČAK

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

građevinsko zemljište - č.zem.2080/17/18/19/20/21/22/23/24/25 k.o.Sutivan

na adresi: Sutivan , Vrankamen

z.k.uložak: 3440

z.k.č.: 2080/17/18/19/20/21/22/23/24/25

k.o.: Sutivan

u površini od : 5.516,00 m<sup>2</sup>

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

5.960.000,00 kn

1€ = 7,450000 kn

ili

800.000,00 €

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog 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 )

### Izradio :

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Slaven Runje dipl.ing.građ.



Supetar, 18.studenog 2019. godine

## 11. 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 mojim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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

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

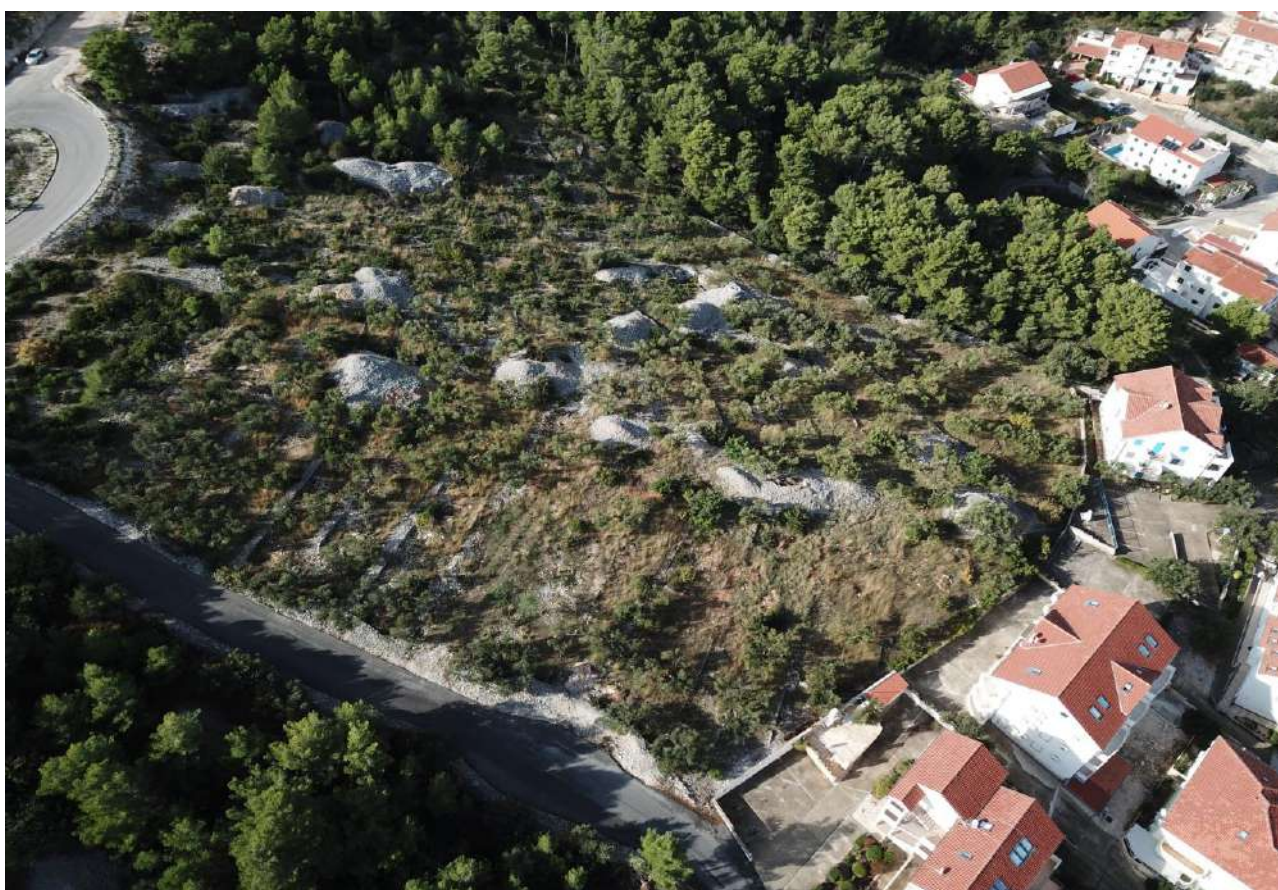


Supetar, 18.studenog 2019. godine

## 12. Prilozi



## FOTOGRAFIJE









## DOKUMENTI



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

K.o. SUTIVAN  
k.č.br.: 2080/17

Stanje na dan: 16.11.2019.  
OSS evidencijski broj: 385173/2019

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880



Upravna pristojba prema tar.br. 44 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17) u iznosu od 15,00 kuna naplaćena je elektroničkim putem. Upravna pristojba prema tar.br. I ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 2668404275feff

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvorik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i sumje podataka u trenutku izrade isprave.



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

Stanje na dan: 16.11.2019

OSS evidencijski broj: 385175/2019

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SUTIVAN (Mbr. 301744)

Posjedovni list: 26

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRUBŠIĆ NIKOLA "KANALETO", SUTIVAN	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1465/4	VRTAL	1018	5		
			ORANICA	1018			
		1841/3	KOSTJINE	7992	9		
			PAŠNJAK	3992			
			MASLINJAK	4000			
		2067	VRANKAMEN	4095	4		
			ŠUMA	4095			
		2080/1	VRANKAMEN	5257	4		
			PAŠNJAK	5257			
		2080/4	BISTRICA	26	4		
			PAŠNJAK	26			
		2080/5	VRANKAMEN	631	4		
			MASLINJAK	631			
		2080/8	VRANKAMEN	371	4		
			MASLINJAK	371			
		2080/9	VRANKAMEN	281	4		
			MASLINJAK	281			
		2080/16	VRANKAMEN	615	4		
			MASLINJAK	615			
		2080/17	VRANKAMEN	899	4		
			MASLINJAK	899			
		2080/18	VRANKAMEN	865	4		
			MASLINJAK	865			
		2080/19	VRANKAMEN	675	4		
			MASLINJAK	675			



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
		2080/20	VRANKAMEN	510	4		
			MASLINJAK	510			
		2080/21	VRANKAMEN	699	4		
			MASLINJAK	699			
		2080/22	VRANKAMEN	699	4		
			MASLINJAK	699			
		2080/23	VRANKAMEN	265	4		
			MASLINJAK	265			
		2080/24	VRANKAMEN	66	4		
			MASLINJAK	66			
		2080/25	VRANKAMEN	838	4		
			PAŠNJAK	838			
		2293	GOLO BRDO	4024	4		
			PAŠNJAK	4024			
		2295	GOLO BRDO	6887	4		
			PAŠNJAK	6887			
		2296/2	GOLO BRDO	2069	4		
			PAŠNJAK	2069			
		2296/4	GOLO BRDO	7641	4		
			PAŠNJAK	7641			
		2495	BORAK	151	4		
			PAŠNJAK	151			
		2911	OBLUČJE	10006	8		
			MASLINJAK	10006			
Ukupna površina katastarskih čestica				56580			

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

Upravna pristojba prema tar.br. 45.1 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17) u iznosu od 10,00 kuna naplaćena je elektroničkim putem. Upravna pristojba prema tar.br.1 ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 2668423deb99b6

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stajnje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SUPETAR  
Stanje na dan: 16.11.2019. 11:37

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301744, SUTIVAN

Broj ZK uložka: 3440

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27791/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2080/17	VČ.			899	
2.	2080/18	VČ.			865	
3.	2080/19	VČ.			675	
4.	2080/20	VČ			510	
5.	2080/21	VČ.			699	
6.	2080/22	VČ			699	
7.	2080/23	VČ			265	
8.	2080/24	VČ.			66	
9.	2080/25	PŠ.			838	
		UKUPNO:			5516	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 VRANKAMEN D.O.O., SPLIT, IVANA GUNDULIĆA 26A/3	
1.2	Zaprimljeno 25.07.2018.g. pod brojem Z-27791/2018  ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE VLASNIŠTVA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSL. BR. 11. ST-390/2018 11.06.2018, određuje se nastavak stečajnog postupka nad stečajnom masom iza VRANKAMEN D.O.O., Split, Ivana Gundulića 26A/3, na nekretninama lista A.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.11.2019.

Sudska pristojba po TAR. BR. 17 Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi - Za izvratke iz zemljišnih knjiga (NN br. 53/19) u iznosu od 20.00 Kn naplaćena je elektroničkim putem, a izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 98598/2019

Katastarska općina: 301744, SUTIVAN

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3440



Kontrolni broj: 2667815ceff714

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.