

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 – 126-11/19



Nekretnina: suvl.dio č.zem.2080/1 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

Nekretnina: suvl.dio č.zem.2080/1 k.o.Sutivan

Adresa: Sutivan , Vrankamen

Zemljišnoknjižni uložak: 3441

Zemljišnoknjižna čestica: suvl.dio.č.zem. dio 2080/1

Katastarska čestica: suvl.dio.č.zem. dio 2080/1

Katastarska općina: Sutivan

Površina (m2) : 376,00

Namjena: Dio poljoprivredna a dio građevinska

Datum pregleda građevine: 14.11.2019.

Svrha procjenjivanja: Određivanje prometne vrijednosti

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost: 9.900,00 EUR

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost
za nekretninu : suvl.dio č.zem.2080/1 k.o.Sutivan
na adresi: Sutivan , Vrankamen

u površini od : 376,00 m2 poljoprivrednog zemljišta
46,00 m2 građevinskog zemljišta

73.755,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,450000 kn

9.900,00 €

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 otpisatka 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 m ³ 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 suvl.dio č.zem.2080/1 k.o.Sutivan

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 nekrenina je upisana u zemljišne knjige i katastar i to :

Katastarska općina:	Sutivan
Zemljišnoknjižni uložak:	3441
Zemljišnoknjižna čestica:	suvl.dio.č.zem. dio 2080/1
Katastarska čestica:	suvl.dio.č.zem. dio 2080/1
Opis nekretnine:	Dio građevinsko a dio poljoprivredno zemlj.
Površina poljoprivr..zemljišta :	376,00 m2
površina građevinskog zem.:	46,00 m2
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.

5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

Dio nekretnine koja se nalazi izvan građevinskog područja naselja, upisana u ZK Sutivan.

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	površina z.k.č.	suvlasnički dio vl.Vrankamen doo	dio č.zem.izvan GP	površina poljoprivrednog zemljišta vlasništvo Vrankamen doo
			m2	dijelova	m2	
3441	Sutivan	2080/1	5257	422/5257	4682	376
POVRŠINA UKUPNO (m ²):						376,00

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena :

Pristup na javnu prometnu površinu:	DA
Vodovod priključak	NE
Kanalizacija priključak	NE
Elektroopskrba priključak	NE
Plin priključak:	NE
DTK priključak:	NE
Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15:	4.kategorija
Indeks razvijenosti lokacije :	112,122
Mjera korištenja (Kis)	-
Cjenovni blok :	Sutivan-poljoprivredno

Dio nekretnine koja se nalazi unutar građevinskog područja naselja, upisana u ZK Sutivan.

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	površina z.k.č.	suvlasnički dio vl.Vrankamen doo	dio č.zem.unutar GP	površina građevinskog zemljišta vlasništvo Vrankamen doo
			m2	dijelova	m2	
3441	Sutivan	2080/1	5257	422/5257	575	46
POVRŠINA UKUPNO (m ²):						46,00

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.

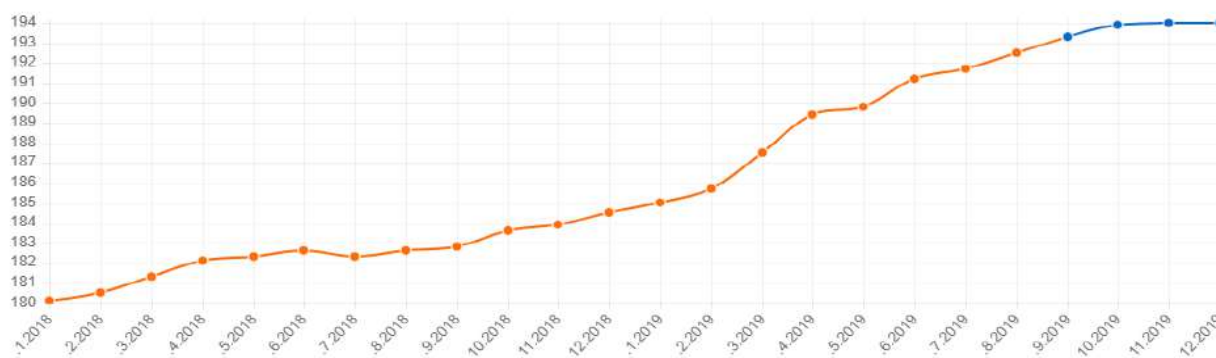
U tom smislu predviđamo da će i BN indeks rasti u naredna 3 mjeseca, ali ne intenzitetom s početka godine.

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

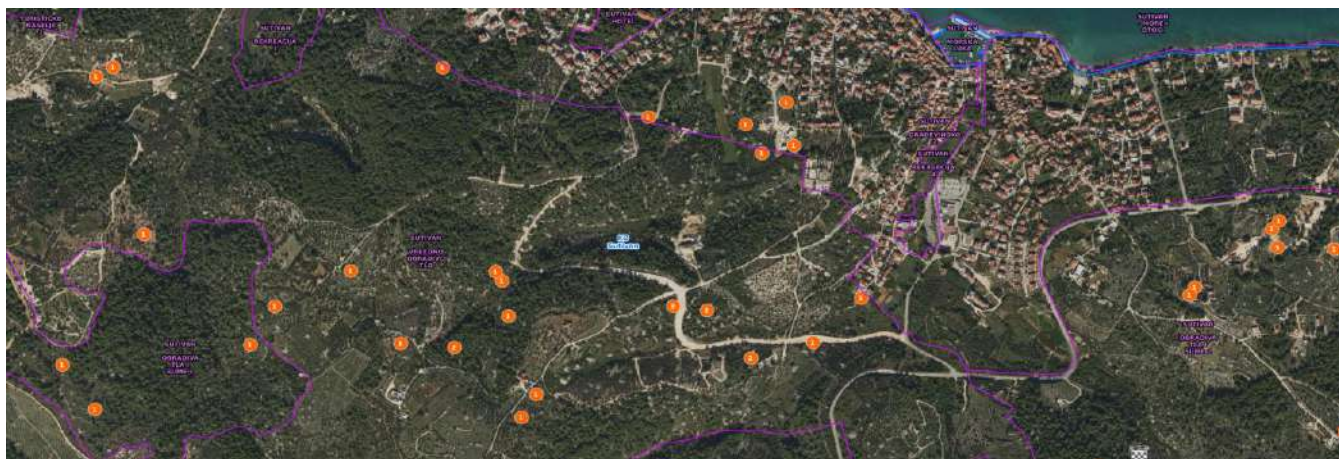
7.1. Poljoprivredno zemljište

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

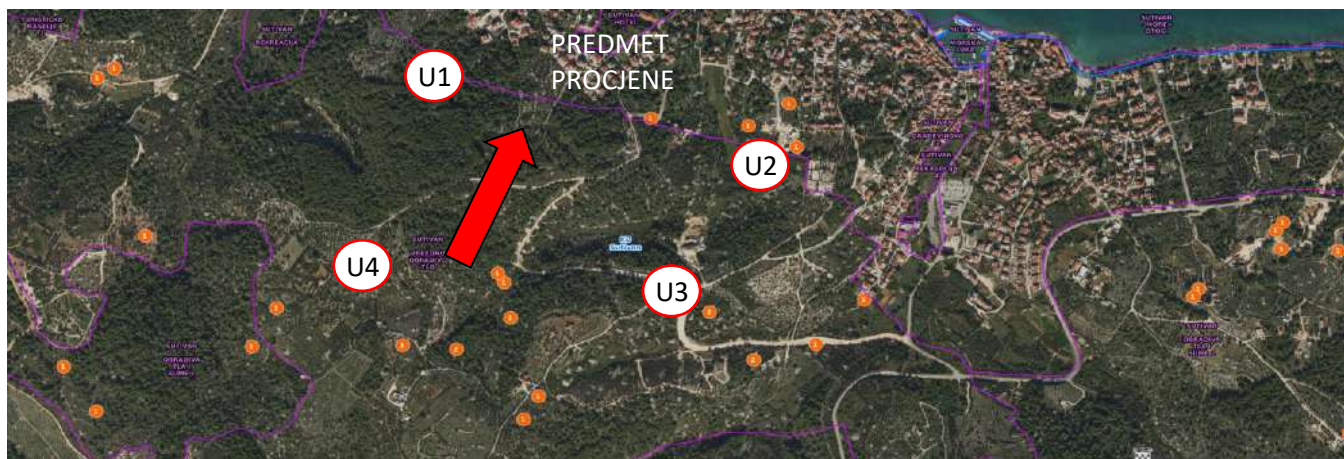
Izvor podataka korišten za procjenu vrijednosti zemljišta je baza eNekretnine , i to u dijelu građevinskih zemljišta iz istog cjenovnog bloka na predmetnom području .

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-VRIJEDNO OBRADIVO TLO" , pretežite MJEŠOVITE i prikazane su u grafičkom prikazu iz baze e-nekretnine .



Odabrane poredbene transakcije iz baze - e-nekretnine



Poredbene transakcije usporedivih nekretnina iz baze eNekretnine :

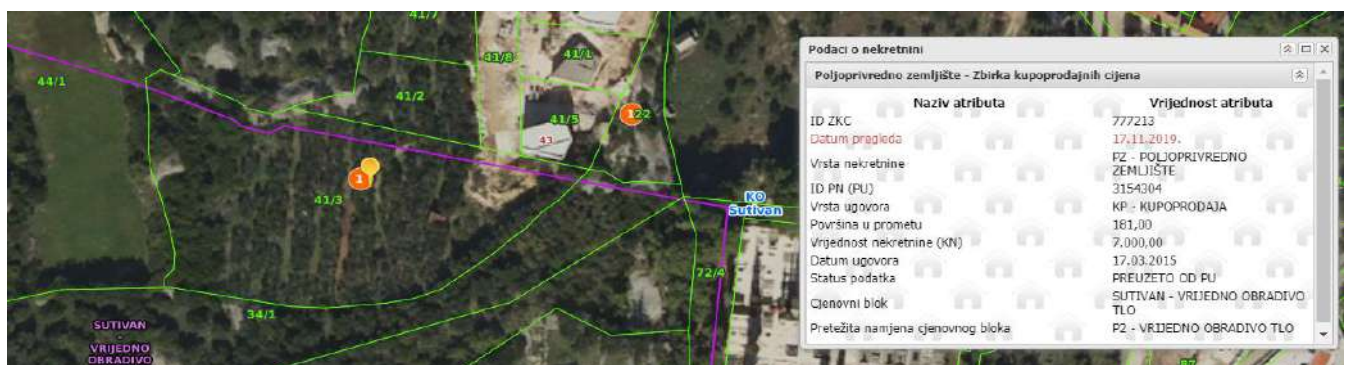
Napomena : iskazane cijene su bez PDV-a

	Usoporedna nekretnina 1	Usoporedna nekretnina 2	Usoporedna nekretnina 3	Usoporedna nekretnina 4
Izvor podataka :	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID Nekretnine (PU)	3817871	3154304	3842982	3824722
Datum ugovora:	29.05.2018.	17.03.2015.	04.06.2018.	15.06.2018.
K.č.:	2063	41/3	1941	2032
K.o.:	Sutivan	Sutivan	Sutivan	Sutivan
Površina (m2):	3.418,00	181,00	2.222,00	3.036,00
Cijena (kn):	306.950,16	7.000,00	82.035,94	110.623,83
Cijena (Eur)	41.201,36	939,60	11.011,54	14.848,84
Cijena po m²:	12,05	5,19	4,96	4,89
Indeks cijena	109,33	101,00	109,33	109,33
Namjena :	P2	P2	P2	P2
Kategorija zemljišta:	4.	4.	4.	4.
Cjenovni blok :	Sutivan-polj.	Sutivan-polj.	Sutivan-polj.	Sutivan-polj.
Mjera korištenja (Kis):	-	-	-	-
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)



7.2. Građevinsko zemljište

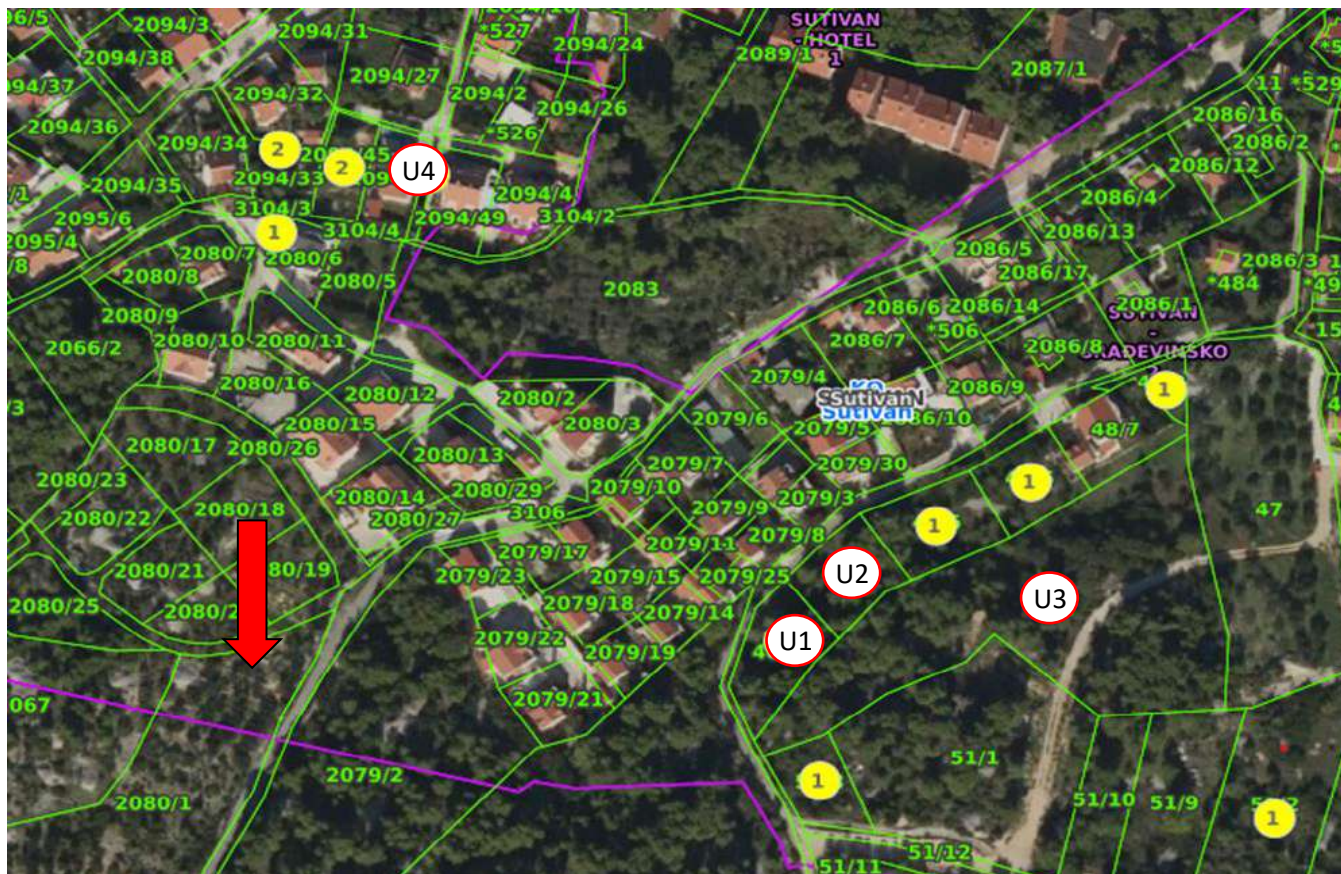
Izvor podataka korišten za procjenu vrijednosti zemljišta je **baza eNekretnine**, i to u dijelu građevinskih zemljišta iz istog cjenovnog bloka na predmetnom području.

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

	Usporedna nekretnina 1	Usporedna nekretnina 2	Usporedna nekretnina 3	Usporedna 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 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, 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 poljoprivrednog zemljišta poredbenom metodom

9.1.1. Međuvremensko izjednačenje

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year		Trmjesecje Quarter		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				Grad Zagreb City of Zagreb		Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
				ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings					
2010.		Q1		112,07	113,93	111,75		115,62		109,60	109,92
				110,49	110,20	111,94		111,14		110,70	109,89
				109,52	109,63	110,63		112,10		107,58	108,53
				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
				110,53	112,99	109,90		111,56		111,23	107,96
				111,31	113,91	110,58		113,02		111,32	108,65
				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
				109,86	114,15	107,95		110,41		110,02	108,98
				109,09	112,83	107,50		109,44		109,21	108,67
				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
				104,63	108,07	103,19		103,16		105,24	104,98
				104,97	109,24	103,05		103,19		106,99	101,84
				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
				103,82	106,19	102,83		102,23		104,71	103,47
				103,00	107,84	100,87		102,29		102,69	105,04
				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
				99,13	98,67	99,33		99,84		98,47	100,50
				99,86	100,98	99,37		99,92		100,01	99,14
				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
				100,28	95,80	101,23		99,91		100,33	100,52
				101,31	96,67	102,30		101,96		101,80	97,74
				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
				104,55	96,71	106,17		102,69		106,58	100,93
				105,13	97,76	106,65		106,45		105,46	100,20
				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
				109,26	98,51	111,47		114,51		109,33	98,94
				112,32	100,78	114,68		118,96		112,20	100,51
				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
				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 ²
Usoporedna nekretnina 1	41.201,36	109,33	119,24	1,0906	44.935,98	13,15
Usoporedna nekretnina 2	939,60	101,00	119,24	1,1806	1.109,28	6,13
Usoporedna nekretnina 3	11.011,54	109,33	119,24	1,0906	12.009,65	5,40
Usoporedna nekretnina 4	14.848,84	109,33	119,24	1,0906	16.194,78	5,33

* izvor: 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 ²
Usporedna nekretnina 1	0,00	0,00	1,00	44.935,98	44.935,98	13,15
Usporedna nekretnina 2	0,00	0,00	1,00	1.109,28	1.109,28	6,13
Usporedna nekretnina 3	0,00	0,00	1,00	12.009,65	12.009,65	5,40
Usporedna nekretnina 4	0,00	0,00	1,00	16.194,78	16.194,78	5,33

Utjecaj kategorije zemljišta , buke i zagađenja

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
		Sutivan	Sutivan	Sutivan	Sutivan
Međuvremenski izjednačena cijena	--	44.935,98	1.109,28	12.009,65	16.194,78
Površina zemljišta	376,00	3.418,00	181,00	2.222,00	3.036,00
Cijena po m ²	--	13,15	6,13	5,40	5,33
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 ²		13,15	6,13	5,40	5,33
Utjecaj buke(čl.15.st.1.)	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		13,15	6,13	5,40	5,33
Utjecaj zagađenja(čl.15.st.2)	nizak	nizak	nizak	nizak	nizak
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		13,15	6,13	5,40	5,33
Indikator vrijednosti	7,50	13,15	6,13	5,40	5,33

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:	-5,64	1,38	2,10	2,17
Odstupanje od prosjeka u postotku:	75%	18%	28%	29%
Kvadrat odstupanja:	31,85	1,89	4,40	4,71
Standardno odstupanje:	3,27	44%	nezadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	6,55	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:	2.821,38 €
Vrijednost zemljišta zaokruženo :	2.900,00 €

9.2. Utvrđivanje vrijednosti građevinskog zemljišta poredbenom metodom

9.2.1. Međuvremensko izjednačenje

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

9.2.2. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

9.2.2.1. 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 ²
Usoporedna nekretnina 1	0,90	0,90	1,00	101.357,78	101.357,78	119,53
Usoporedna nekretnina 2	0,90	0,90	1,00	156.034,58	156.034,58	124,53
Usoporedna nekretnina 3	0,90	0,90	1,00	743.428,90	743.428,90	124,63
Usoporedna 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	*a842
Međuvremenski izjednačena cijena	--	101.357,78	156.034,58	743.428,90	168.228,38
Površina zemljišta	46,00	848,00	1.253,00	5.965,20	1.067,00
Cijena po m ²	--	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 ²		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 ²		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 ²		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	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	33,51	2-sigma	nezadovoljava	nezadovoljava	nezadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:	6.673,42 €
Vrijednost zemljišta zaokruženo :	7.000,00 €

10. ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

suvl.dio č.zem.2080/1 k.o.Sutivan

na adresi: Sutivan , Vrankamen

z.k.uložak: 3441

z.k.č.: suvl.dio.č.zem. dio 2080/1

k.o.: Sutivan

u površini od :	376,00	m2	poljoprivrednog zemljišta
	46,00	m2	građevinskog zemljišta

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta suvlasničkog dijela nekretnine iznosi:

21.605,00 kn

1€ = 7,450 kn

ili

2.900,00 €

- Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta suvlasničkog dijela nekretnine iznosi:

52.150,00 kn

1€ = 7,450 kn

ili

7.000,00 €

- Sveukupna tržišna vrijednost suvlasničkog dijela nekretnine iznosi:

73.755,00 kn

1€ = 7,450 kn

ili

9.900,00 €

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



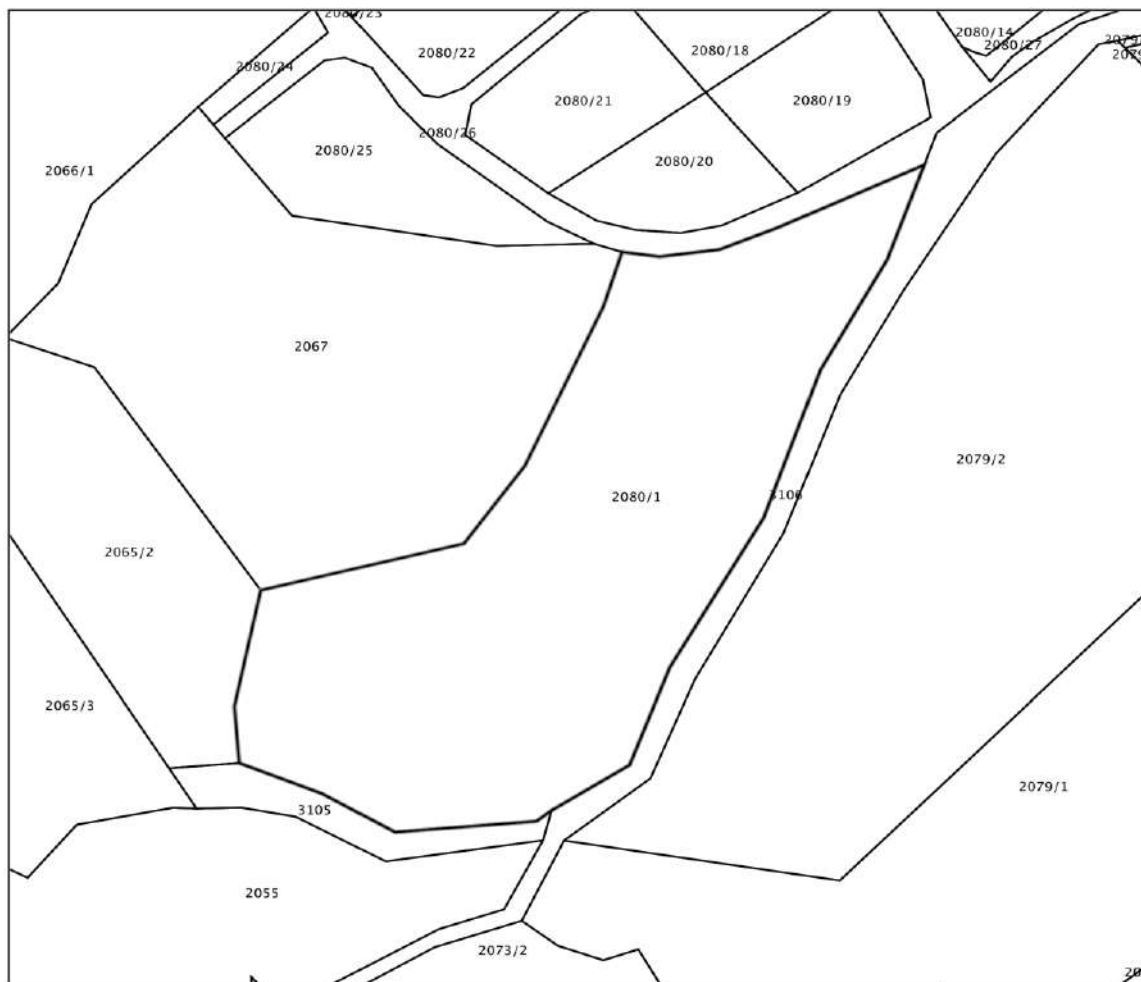
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA SUPETAR

K.o. SUTIVAN
k.č.br.: 2080/1

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: 266838090f64c6

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 izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje 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: 385022/2019

IZVOD IZ 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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2080/1	VRANKAMEN	5257	4		
			PAŠNJAK	5257			
		2080/17	VRANKAMEN	899	4		
			MASLINJAK	899			
Ukupna površina katastarskih čestica				6156			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

NAPOMENA: Ovaj izvod iz 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: 26678360f8c2c7

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 stanje podataka u trenutku izdaje isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

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

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301744, SUTIVAN

Broj ZK uložka: 3441

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.	2080/1	PŠ.			5257	
		UKUPNO:			5257	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 422/5257 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 nekretnini lista A.	na 1 (1.1)
2. Suvlasnički dio: 4835/10514 GRUBŠIĆ JERKO POK. NIKOLE, SUTIVAN		
3. Suvlasnički dio: 4835/10514 GRUBŠIĆ JURICA POK. NIKOLE, SUTIVAN		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 3 (4835/10514)			
1.1	Zaprimljeno 05.12.2017.g. pod brojem Z-43429/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, STALNA SLUŽBA U SUPETRU, PREDLAGATELJA OSIGURANJA: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB 52634238587, PROITV PROTIVNIKA OSIGURANJA: JURICA GRUBŠIĆ, SUTIVAN, KRALJA TOMISLAVA 22, OIB 06958611928, POSL. BROJ. OVR-4894/17, 29.11.2017, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 334.892,54 kn uvećano za zatezne kamate, kao i radi osiguranja troškova postupka osiguranja u iznosu od 2.500,00 kn uvećano za zatezne kamate, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	334.892,54 KN	Sporodni uložak vezano uz B 3 (1.1)
1.2	Zaprimljeno 05.12.2017.g. pod brojem Z-43429/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 3434 k.o SUTIVAN		na 1.1

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

16.11.2019. 11:37:16

Stranica: 1

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 05.12.2017.g. pod brojem Z-43429/2017 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, pod Z-43429/17.		na 1.1

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 98599/2019



Kontrolni broj: 266782497c9d2b

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.