

SEDAM FUMARA d.o.o. u stečaju,
21480 Vis, Viškog skupa 0, OIB:61389005943, IBAN:HR8324840081135099063

Ref 11

Mr.sc. Jozo Jelavić, dipl.oec.
Pavla Hatza 9,
10000 Zagreb

Mobitel: +385 (0)98 315 614
Tel./Fax: +385 (0)1 4 81 82 83
E-mail: jozo.jelavic@gmail.com

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU

25-03-2019

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukoišanska 6
21000 SPLIT

POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU

Na poslovni broj: St-522/18

PODNEŠAK

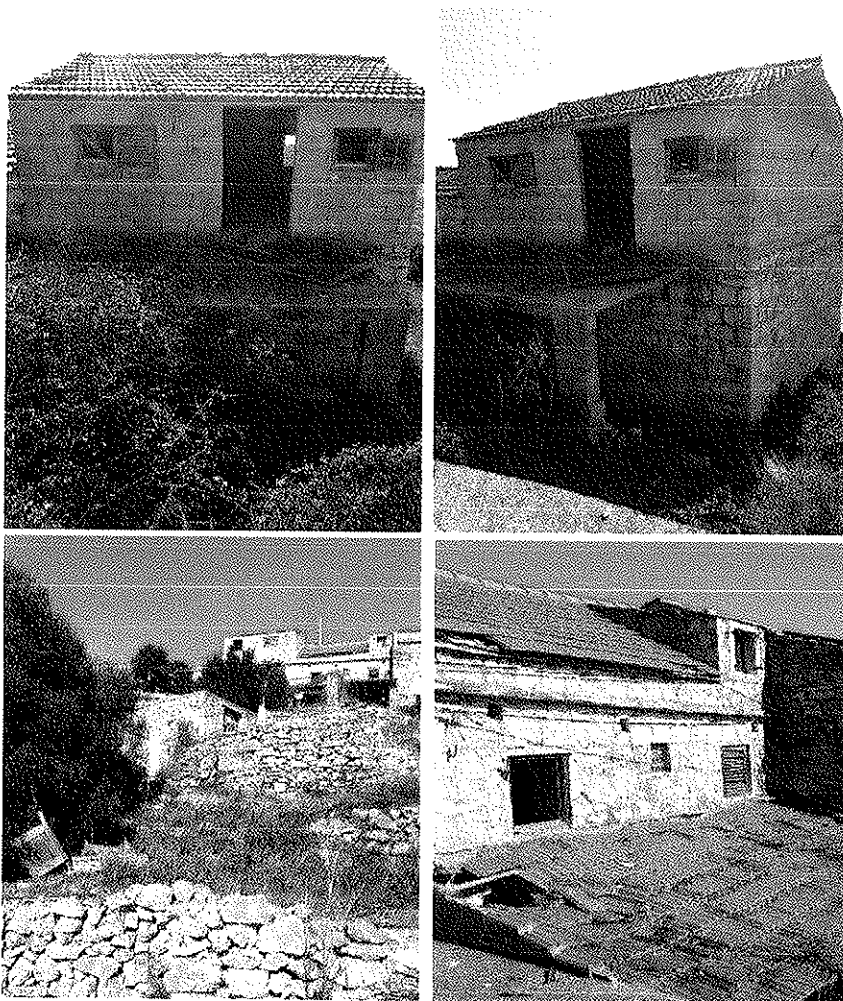
Poštovani,
u prilogu dostavljam ispravljeni procjembeni elaborat dostavljen od strane ovlaštenog
sudskog vještaka za nekretnine za kčbr. 1383/1, kčbr. 11429/1 i kčbr. 11434/4, zk.ul. 5867,
k.o. Vis.

U Zagrebu, 21. ožujka 2019. godine,

za SEDAM FUMARA d.o.o. u stečaju
stečajni upravitelj: mr.sc. Jozo Jelavić, dipl.oec.

SEDAM FUMARA d.o.o.
u stečaju
21480 Vis, Viškog Skupa 0
OIB: 61389005943

PROCJEMBENI ELABORAT P III-3/2019



Nekretnina: **Građevinsko zemljište i ex. stambeni (derutni) kompleks na otoku Visu**

Lokacija: **Podsclje 14, 21480 Grad Vis**

Naručitelj: **SEDAM FUMARA D.O.O. , VIS, UL.VIŠKOG SKUPA b.b.**

Svrha: **Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak
Dračasta 5, Dubrovnik

DUBROVNIK, ožujak 2019. godine



VLASNIK:

SEDAM FUMARA D.O.O. , VIS, UL.VIŠKOG SKUPA b.b.

OIB: 47753983989;

IZVRŠITELJ:

Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak
Dračasta 5, Dubrovnik

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Građevinsko zemljište i ex. stambeni (derutni) kompleks na otoku Visu

Adresa:

Podselje 14, 21480 Grad Vis

ZK katastarska općina:

Vis

Zemljišnoknjižni uložak:

5867

Zemljišnoknjižne čestice:

1383/1, 11429/1, 11434/4

Katastarska općina:

Vis

Katastarska čestica:

1383/1, 11429/1, 11434/4

Namjena:

ex-Stambena

Datum pregleda građevine:

02.03.2019.

Svrha procjenjivanja:

Određivanje tržišne vrijednosti

Pretpostavka procjenjivanja:

Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:

47.100,00 EUR-a

Nova vrijednost za potrebe osiguranja:

37.000,00 EUR-a

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretnine :

na adresi:

Podselje 14, 21480 Grad Vis

UDIO ; SEDAM FUMARA D.O.O. , VIS, UL.VIŠKOG SKUPA b.b.

18/20

iznosi :

349.800,00 kn

ili po tečaju

1 € = 7,425823 kn

primjenjuje se od 02.03.2019. godine.

47.100,00 €

Napomena:

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• 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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

• **Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju** (NN 88/17)

• **Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade** (NN 93/17)

• **HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora**

• **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

• **Važeći građevinski normativi i propisi u RH**

• **Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina**, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

• **Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr**

• **Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina**, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

• **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

• **Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima** (NN 112/17)

• Popis priložene dokumentacije:

1. e-Izvadak iz z.k. Općinskog suda u Splitu , z.k.odjel Split, zk.ul.br.5867 k.o. Vis, od dana 27.02.2019. godine- neslužbena kopijapreslik sa WEB-a.

2. Posjedovni list broj 1925 k.o. Vis, od 01.03.2019. godine, neslužbena kopija preslik sa WEB-a.

3. Kopija katastarskog plana, od 01.03.2019. godine, neslužbena kopija preslik sa WEB-a.

Napomene i ograde:

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

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom 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.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: derutnog neupotrebljivog stambenog kompleksa (sjeverne i južne lamele , te ponoćnog objekta u mjestu Podselje na otoku Visu u sklopu Grada Visa na južnoj mikrolokaciji grada Visa, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Datum očevida: 02.03.2019.
Datum kakvoće: 02.03.2019.
Datum vrednovanja: 02.03.2019.

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

**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 Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak: 5867 od 27.02.2019. / Općinski sud u Splitu , zk. Odjel Split
Zemljišnoknjižna k.o.: Vis
Zemljišnoknjižni uložak: 5867
Zemljišnoknjižna čestica: 1383/1, 11429/1, 11434/4
Katastarska općina: Vis
Katastarska čestica: 1383/1, 11429/1, 11434/4
Opis nekretnine: Građevinsko zemljište i ex. stambeni (derutni) kompleks na otoku Visu
Površina zemljišta po z.k.: 445,00 m²
Pov. zemljišta po katastru: 445,00 m²
Vlasnik: Prema priloženom z.k. izvatku
Teret: Prema priloženom z.k. izvatku

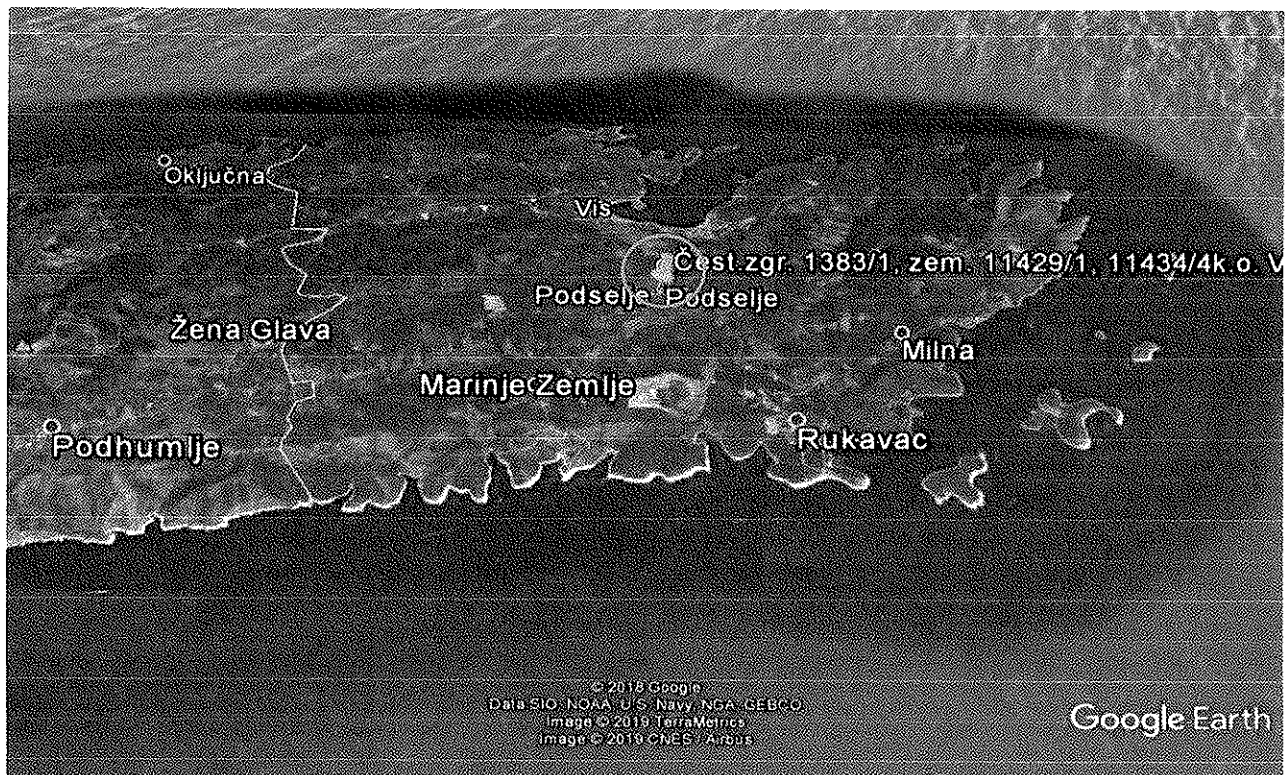
Legenda:

Za predmetnu građevinu nije dostavljena građevinska dozvola, a nije dostavljena ni uporabna dozvola za objekt na predmetnim česticama; 1383/1, 11429/1, 11434/4 k.o. Vis u mjestu Podselje. Građevine su evidentirane unutar zemljišnoknjižnog i katastarskog operata; (ZK.UL.5867 k.o. Vis) kao kuća stojana, gustirna, peć, vrtal i dvor, odnosno kao kuća i dvorište (katastarska identifikacija). Površine i oblici čestica kompatibilni su unutar zemljišnoknjižnog i katastarskog operata, a stanje u naravi odgovara tako zabilježenom stanju objekata u smislu vertikalne projekcije na parcele. Prema rasporedu prostora, tlocrtnim gabaritima, tehnologiji gradnje i upotrijebljenim materijalima moguće je zaključiti da je predmetni kompleks objekata na prednje navedenim česticama izgrađen prije 15.02. 1968. godine. Procjena je napravljena pod pretpostavkom pune legalnosti objekta sa aspekta odrednica Zakona o gradnji.

LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u Splitsko-Dalmatinskoj županiji, otok Vis, mjesto Podselje unutar središta mjesta u okruženju objekata individualnog stambenog karaktera i namjene.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.google.hr/maps/>

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

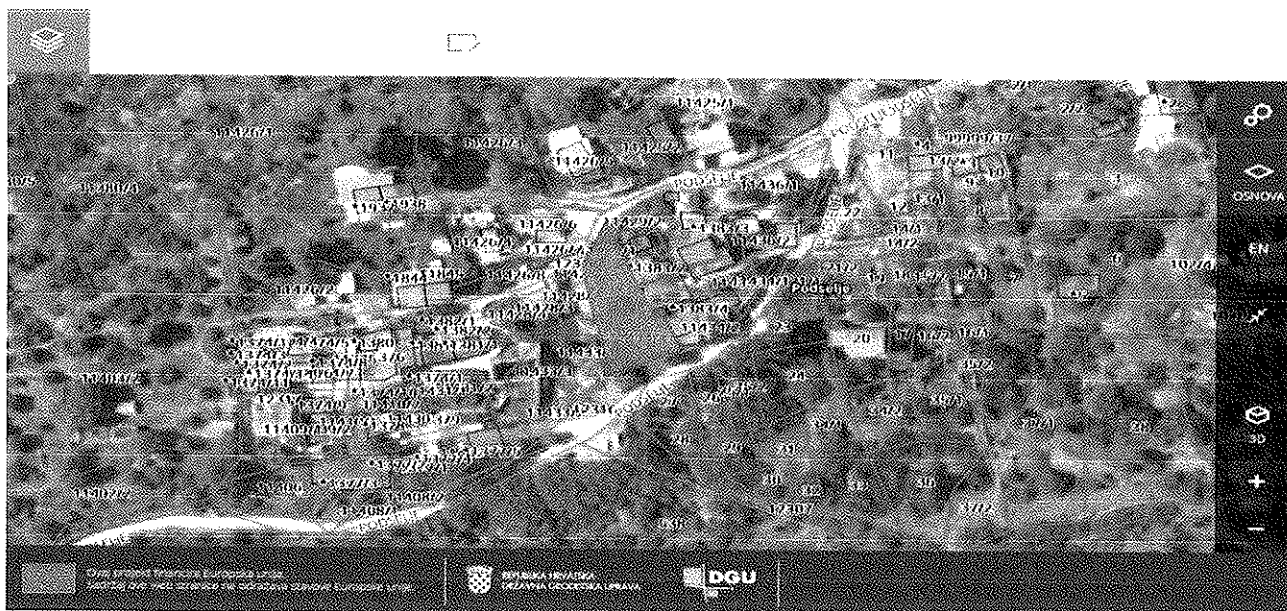
Očevidom na licu mjesta dana 02.03.2019. godine, identificirana je predmetna nekretnina: stambeni derutni kompleks , koji nije u upotrebi (radi prekinute rekonstrukcije prostora) , pozicioniran na č.z. 1383/1, 11429/1, 11434/4 k.o. Vis u mjestu Podselse na otoku Visu, južno od grada Visa .

Fotografije snimljene tijekom očevida dana nalaze se u prilogu elaborata.

4.2. Tehnički opis nekretnine

Procjenjuje se sadašnja vrijednost pripadajućeg dijela građevnog zemljišta, te dvojne lamele ; sjeverozapadne i jugoistočne, zajedno sa pomoćnim objektom stajom, te pripadajućom komunalnom infrastrukturom na predmetnim zemljišnoknjižnim(katastarskim) česticama u k.o. Vis. Glavni ex stambeni kompleks pozicioniran je na č.zgr. 1383/1 k.o. Vis , a sastoji se od sjeveroistočne lamele koja je u visinskom presjeku sastavljena od prizemlja, kata i potkrovlja, te jugozapadne lamele koja se sastoji od prizemlja i kata. Komunikacija između katova se odvija unutarnjim i vanjskim stepeništem, a ukupni prostor kompleksa je u derutnom neuporabljivom stanju. Na objektima je vidljivo da je zaustavljena novija rekonstrukcija manjih dijelova pojedinih cjelina objekta. Teren zemljišta, na kojem se nalaze objekti je kaskadno zasječen , nagiba ka jugu ,a okolne parcele su slične namjene i oblika. pristup na javnu prometnu površinu je neoosredan sa istočne i zapadne strane.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

OPĆENITO; zatečeno stanje

Namjena: ex stambena
Godina izgradnje: prije 15.02.1968.
Adaptacija: ***
Katnost: P+K+Pk/3

KONSTRUKCIJA

Temelji: kameni, betonski, armiranobetonski
Nosiva konstrukcija: zidana od fasadne cigle i betonskih blokova dijelom , a dijelom zidano kameno zide u nepravilnom košu debljine do d=60,00 cm.
Pregradni zidovi: opeka d=7,00 cm, betonski blokovi
Međukatna konstrukcija: drveni grednici, Ab ploča
Krovište i pokrov: drvena kosa konstrukcija, pokrov crijep-kupa mediteran

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje: tradicionalna žbuka dijelom, dijelom kameno zide u nepravilnom košu
Limarija: ***
Obrada podova: beton, kamene ploče u dijelu dvorišta, drveni
Obrada zidova: neobrađeni na novijoj gradnji, ispucala žbuka na preostalom dijelu
Obrada stropova: žbukani i bojani
Unutarnja stolarija: drvena
Vanjska stolarija: drvena dotrajala i neuporabljiva

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod: instalacije i priključak na javnu gradsku mrežu do parcele, nema u objektu
Kanalizacija: Izvedena sabirna jama
Struja: instalacije i priključak na javnu gradsku mrežu do parcele, nema u objektu
Plin: nema
Telefon: nema
Grijanje: nema
Dodatne instalacije: nema

STANJE - ODRŽAVANJE

Građevina je durutnom stanju , sa započetom rekonstrukcijom, dogradnjom i nadogradnjom , neuporabljivo stanje za stanovanje

VANJSKO UREĐENJE

Troškovi vanjskog uređenja bit će izraženi kroz jediničnu cijenu posebne stavke.

INFRASTRUKTURA

Građevina je smještena u komunalno prosječno opremljenoj ulici . Prometna povezanost je dobra - blizina javnih prometnica

5. Prikaz površina

Površine građevine preuzete su izmjerama na licu mjesta na objektu. Površine su korigirane koeficijentima korisne vrijednosti površina (KVP), prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Obračun površina po BRP prostora, Neto korisne površine su izvedenica iz BRP(m²)

5.1. Netto korisna površina (NKP)

1. Neto razvijena površina (NRP)

Dvojni ex stambeni objekti na čest.zgr. 1183/3 k.o. Vis

	m ²	koef.	UKUPNO:
Zatvoreni dijelovi objekta			
Sjeverna lamela			
1. Prizemlje	18,96	1,00	18,96
2. Kat	18,56	1,00	18,56
3. Natkrivena terasa	25,00	0,50	12,50
3. Potkrovlje (korigirano visinom)	14,65	1,00	14,65
	52,17	1,00	64,67
Zatvoreni dijelovi objekta			
Južna lamela;			
1. Prizemlje	29,17	1,00	29,17
2. kat	28,96	1,00	28,96
3. Natkrivena terasa	9,25	0,50	4,63
3. Otvorena terasa	9,25	0,25	2,31
	58,13	1,00	65,06
Staja (č.z.1143/4 k.o.Vis)	8,70	0,50	4,35
Otvoreni dijelovi objekta;			
1. Terasa i stepenice	27,50	0,25	6,88
2. Natkrivena terasa	27,50	0,50	13,75
			154,70
SVEUKUPNO NRP ; PRIZEMLJE,KAT,POTKROVLJE,STAJA	154,70		m²

2. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP =	NKP	x	k	
BRP =	154,70	x	1,25	m ²
BRP =	193,38			m ²

REKAPITULACIJA POVRŠINA

3. Brutto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h	
BVO =	193,38	x	2,65	
BVO =	512,45			m ³

NKP = 154,70 m²

BRP = 193,38 m²

BVO = 512,45 m³

PZ = 445,00 m²

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Oporavak gospodarstva se bilježi već četvrtu godinu zaredom, gospodarski rast i dalje je sveobuhvatan i snažan. Procjenjuje se da je u 2017. rast realnog BDP-a i dalje iznosio 3,2 % nakon što je 2016. zabilježeno znatno ubrzanje rasta. Potrošnja kućanstava i dalje je glavni pokretač rasta zahvaljujući ponovnom rastu plaća, stalnom rastu zaposlenosti i visokom povjerenju potrošača. Bilježi se i oporavak ulaganja iako je sporiji nego što se predviđalo. Kad je riječ o vanjskoj poziciji gospodarstva, izvoz se povećao zahvaljujući velikoj globalnoj potražnji i daljnjim povećanjima tržišnih udjela, no procjenjuje se da je s time povezani rast uvoza robe imao neznatan negativni utjecaj na doprinos neto izvoza rastu u 2017. godini. U 2018. i 2019. godini predviđa se intenzivniji rast ulaganja nakon što se otklone neizvjesnosti povezane s restrukturiranjem Agrokora i povećanje korištenja financijskih sredstava EU. Predviđa se nastavak dobrih rezultata u izvozu, dok će uvoz u velikoj mjeri ovisiti o doprinosu neto izvoza rastu. Zahvaljujući svojoj stabilnoj ekspanziji turizam otvara mogućnosti za zapošljavanje i rast. Međutim, da bi taj sektor postao glavni pokretač kontinuiranog gospodarskog rasta, potrebno je suočiti se s izazovima planiranju politika koji uključuju predviđanje i reagiranje na sve veću i raznolikiju potražnju u turizmu. Općenito se procjenjuje da će se u 2018. realni BDP povećati za 2,8 % te za dodatnih 2,7 % u 2019.

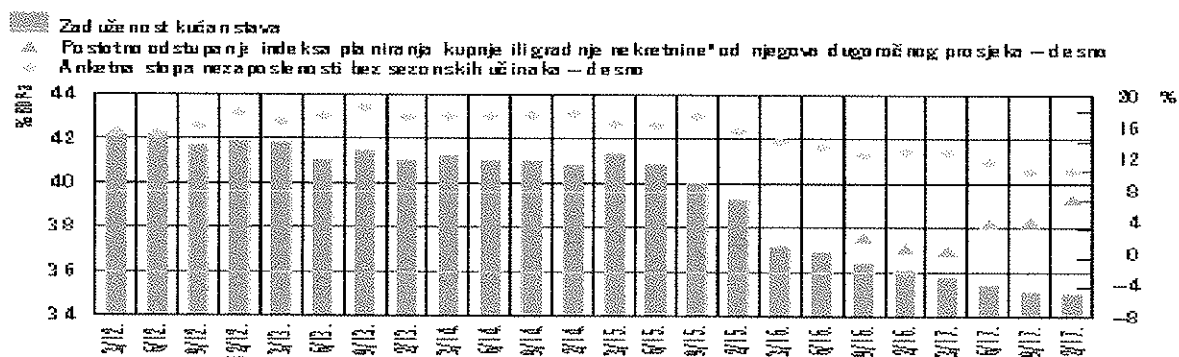
(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2018. g. od 07.03.2018.g.)

6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 19. od svibnja 2018., sektor Nekretnine: "Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža na ovom tržištu i dalje se može ocijeniti niskim.

Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni (Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona i Odluka o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire.) i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju

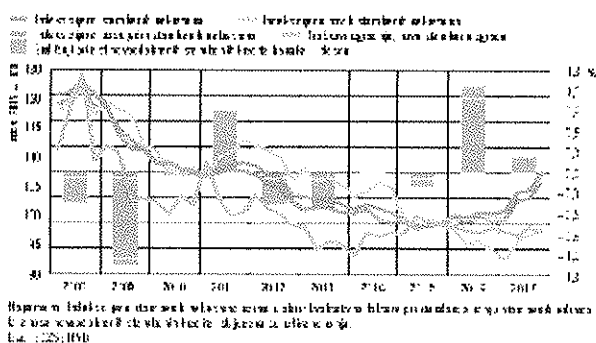


* Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnine* računa se na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnine u sljedećih 12 mjeseci iz HNB-ove ankete pouzdanja potrošača.

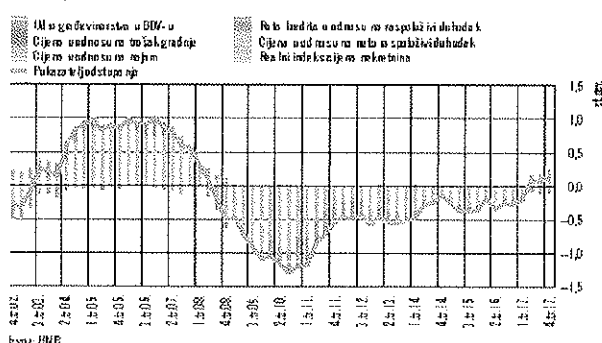
Izvor: HNB

"Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope."

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina prema vrsti i godinama izgradnje krajem 2017.



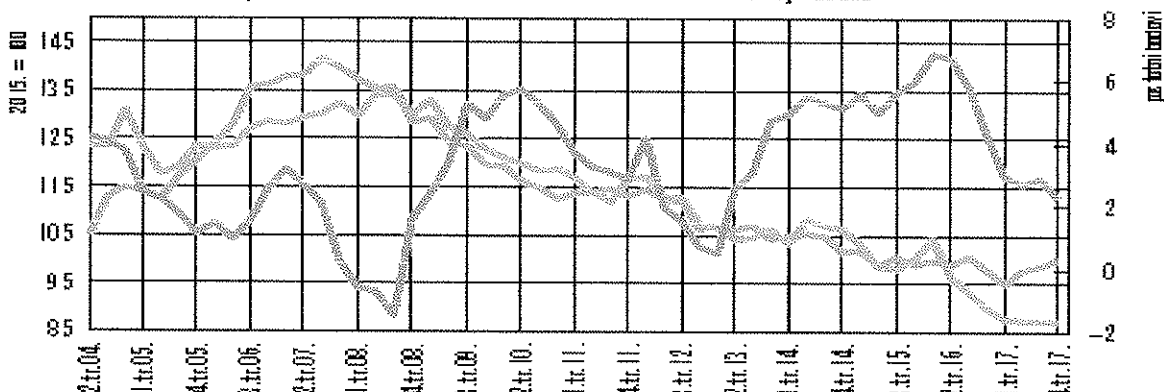
Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razine porasle prije na nisku razinu ekonomskih i demografskih



"Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja."

Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina

- Omjer indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće
- Omjer rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva
- Realna kamatna stopa na stambene kredite sva lutanja klauzulom u Hrvatskoj – desno



Napomene: Rate kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50-ak kvadrata metara po cijeni relevantnoj u tom razdoblju (koja se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnina). Indeks cijena stambenih nekretnina produžen je u prošlost na temelju kretanja stoga hedonističkog indeksa cijena nekretnina (HICND).
Izvor: DGS; izračun HNB-a

*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. 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 dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

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.

7.1.2. 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 ukamačivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. 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.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana 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.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrditi će se u nastavku procjene TROŠKOVNOM METODOM.

Vrijednost zemljišta odredit će se poredbenom metodom iz dostupnih podataka.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz Zbirka kupoprodajnih cijena nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala e-Nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Procjena se vrši troškovnom metodom u skladu s odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

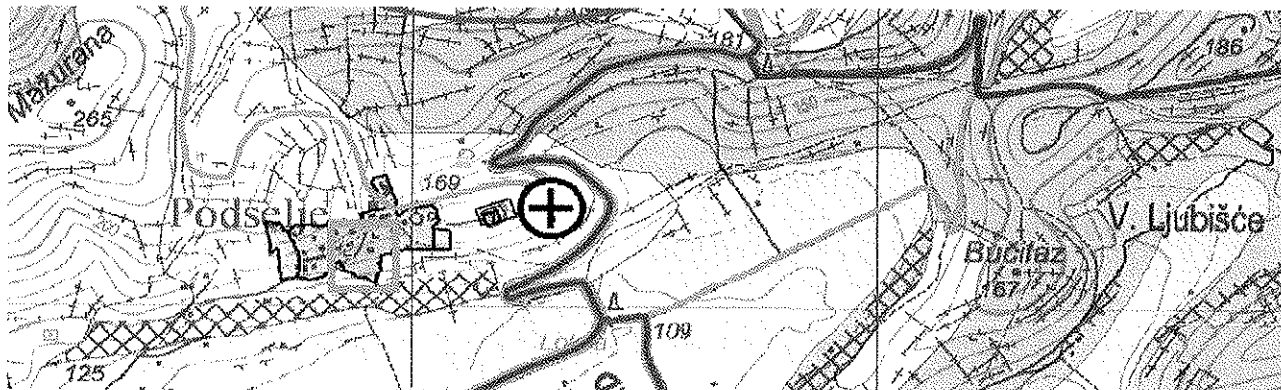
5.1.1. Prostorni plan uređenja grada VISA

Važeći prostorni plan:

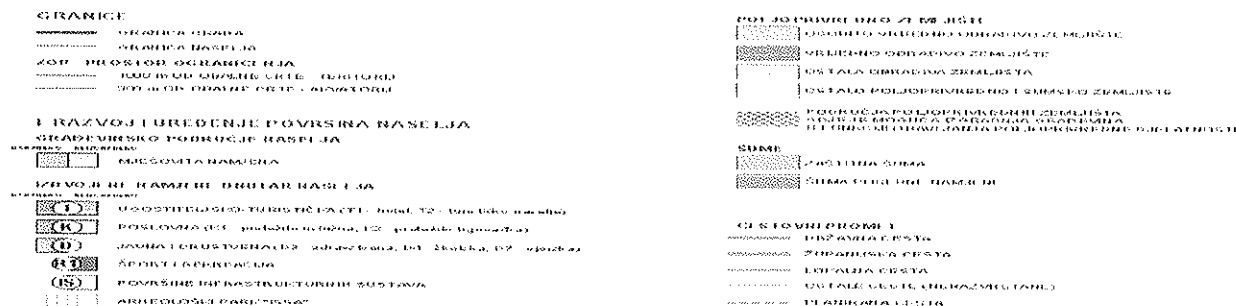
PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA VISA

"Službeni glasnik Grada Visa", broj 1/10, 2/17, 6/17 (pročišćeni tekst)

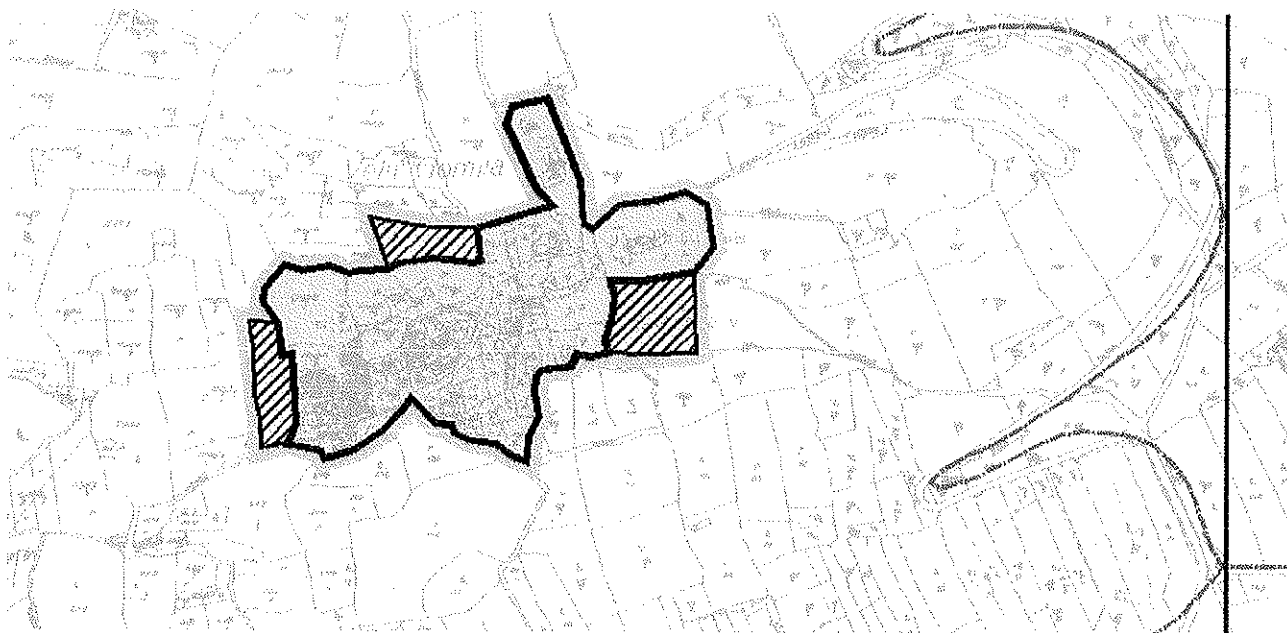
Kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina



1. KORISTENJE I NAMJENA POVRŠINA
IRAVANJ 2017.



4.6. Građevinska područja naselja - Grad vis naselje Podselje



č.zem 1383/1, 11429/1, 11434/4 K.O. Vis nalaze se unutar građevinskog područja naselja izgrađeni dio GRADA VISA, naselje Podselje , gdje vrijedi urbano pravilo

1, 2	LOKACIJA	
	GRADA VIS	NASELJE PODSELJE
	POZICIJA	SREDIŠTE MJESTA
3	ZEMLJIŠNIK	
	k.č. (SI) k.o.VIS	1383/1, 11429/1, 11434/4
	Površina (m2)	445,00
	Vlasništvo	prema upisu u zk. Izvratku
4	KATASTAR	
	k.č. (NI) k.o.VIS	1383/1, 11429/1, 11434/4
	Površina (m2)	445,00
	Posjednik	prema upisu u posjedovnom listu
5	GEOPORTAL	
	Postojeće stanje	izgrađen DVOJNI STAMBENI objekat, (ZAPADNA LAMELA) na parceli
6	PPUG	
	GP	DA (dio GP naselja Podselje)
	Namjena	M - mješovita pretežito stambena ili pretežito poslovna
	Status (I; N; NN)	IZGRAĐENO
	kig	0,4/0,5/0,6/ (200,00/180,00/180,00m2-samostojeće, dvojne, niz građevine)
	kis	1,2
	Obveza izrade UPU-a	***
8	UPU	
	Detaljna namjena;	***
	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	<ul style="list-style-type: none"> • mješovite (prevladavajuće) namjene u kojima prevladava stambena izgradnja (primarna namjena), te sadržaji naselja koji prate stanovanje (sekundarna namjena): javni i društveni, poslovni, ugostiteljsko-turistički sadržaji, igrališta kao i prometne, parkovne površine, komunalni objekti i uređaji. • isključive(1)Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno. Iznimno, za područje povijesnih cjelina navedeni uvjet nije obvezujući.

8.1.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Podaci o predbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka
MGIPO RH - eNekretnine:

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) - 3356085

Lokacija: Vis-Rukavac

Datum ugovora: 22.03.2016.

ICSN: 101,77

K.č.: 2475/67

K.o.: Vis

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,526935 kn

Površina: 306,00 m²

Cijena: 15.000,00 €

Cijena po m²: 49,02 €

Namjena: M

Kategorija: 1.



Usporedba 2 ID Nekretnine (PU)..... 3831833

Lokacija: Vis-Rukavac

Datum ugovora: 27.06.2018.

ICSN: 109,33

K.č.: 2441/24

K.o.: Vis

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,428948 kn

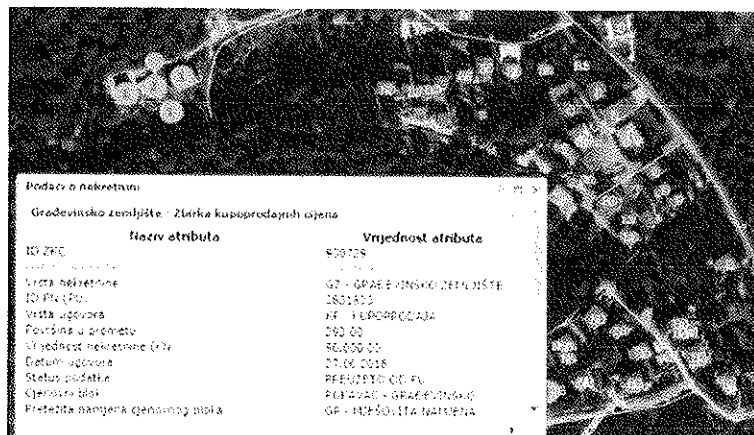
Površina (m²): 293,00

Cijena (€): 12.114,77

Cijena (€/m²): 41,35

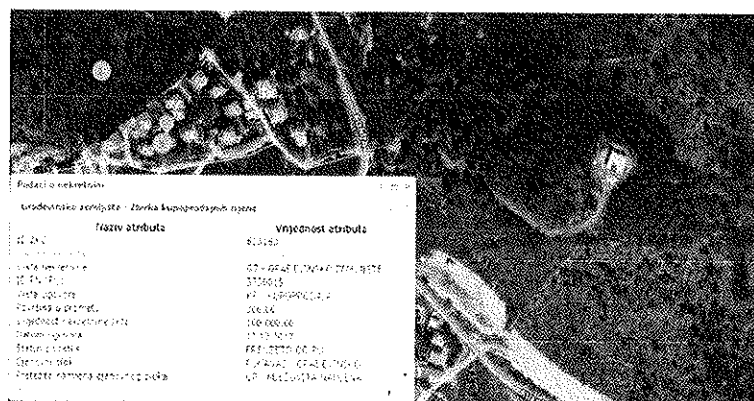
Namjena: M

Kategorija: 1.



Lokacija:	Vis-Rukavac		
Datum ugovora:	13.12.2017.	ICSN:	108,67
K.č.:	456/1		
K.o.:	Vis	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	
Površina (m²):	306,00		
Cijena (€):	13.463,51		
Cijena (€/m²):	44,00		
Namjena:	M		
Kategorija:	1.		

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,427486 kn



ICSN: 112,20

8.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvantilnog 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, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

8.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI*

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Q/2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Q/2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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

*izvor: www.dzs.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Vis-Rukavac	49,02	101,77	112,20	1,1025	54,04
Vis-Rukavac	41,35	109,33		1,0263	42,43
Vis-Rukavac	44,00	108,67		1,0325	45,43

8.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m²)
Vis-Rukavac	1,20	1,20	54,04	1,00	54,04
Vis-Rukavac	1,20		42,43	1,00	42,43
Vis-Rukavac	1,20		45,43	1,00	45,43

8.1.3.1.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN105/15, Čl. 21.)

Podselje 14, 21480 Grad Vis		Procjenjivana nekretnina Podselje 14, 21480 Grad Vis	Usporedba 1 Vis-Rukavac	Usporedba 2 Vis-Rukavac	Usporedba 3 Vis-Rukavac	
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)		47,30	54,04	42,43	45,43	
Površina zemljišta		222,50	306,00	293,00	306,00	
FIZIČKI ASPEKTI						
Lokacija		osrednja	slična	slična	slična	
Prilagođena prodajna cijena po m²		47,30	54,04	42,43	45,43	
Veličina zemljišta		222,50	306,00	293,00	306,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²		47,30	54,04	42,43	45,43	
Oblik zemljišta		nepравilan	sličan	sličan	sličan	
Prilagođena prodajna cijena po m²		47,30	54,04	42,43	45,43	
Konfiguracija		dobra	slična	slična	slična	
Prilagođena prodajna cijena po m²		47,30	54,04	42,43	45,43	
Kategorija		I	I	I	I	
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²		47,30	54,04	42,43	45,43	
Cestovni pristup		ima	ima	ima	ima	
Prilagođena prodajna cijena po m²		47,30	54,04	42,43	45,43	
Komunalna infrastruktura		djelimično	bez uvida	bez uvida	bez uvida	
Prilagođena prodajna cijena po m²		47,30	54,04	42,43	45,43	
Ostalo...ako ima po PRAVILNIKU(PRILOG 2 i 3)		nema	nema	nema	nema	
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²		47,30	54,04	42,43	45,43	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			0%	0%	0%	
Indikator vrijednosti po m²		47,30	54,04	42,43	45,43	
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			-6,74	4,87	1,87	
Odstupanje od prosjeka u postotku:			14%	10%	4%	
Kvadrat odstupanja:			45,46	23,70	3,51	
Standardno odstupanje:	4,92	10%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Dvostruko standard. odstupanje:	9,84	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:				10.524,53 €		

8.2. Utvrđivanje vrijednosti građevina

8.2.1. Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
GRAĐEVINA	NKP (m ²)	BRP (m ²)	BVO (m ³)
	154,70	193,38	512,45
UKUPNO	154,70	193,38	512,45

TROŠKOVI			
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja povećana u odnosu na tablicu : Pokazatelji troškova građenja - 2017. Hrvatske komore arhitekata, uslijed visokokvalitetnih upotrijebljenih materijala i tehnologije gradnje, te uslijed otežanih uvjeta gradnje radi nemogućnosti prilaza vozila stambenom kompleksu uklj. PDV).			
Građevina	(€/m²)	757,49	146.482,49
Koeficijent dovršenosti			40%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)	58.593,00	
PRIVODENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m³)	16,16	8.281,14
Vodni doprinos	(€/m³)	0,76	388,52
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	5,50% 1,0	3.222,61
Ostali troškovi-***GRAĐEVINSKA DOZVOLA, POTENCIJAL NADOGRADNJE	(€)	2,50% NV	1.464,82
PRIVODENJE SVRSI UKUPNO	(€)	13.357,11	

1 € = 7,425823 kn

Tablica 1: predviđenim ostatkom održivog vjeka korištenja (OOVK)

Relativna starost (G/OVK) u % održivog vjeka korištenja	Procijenjena daljnja uporabivost zgrade ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti								
	Uporabivost u postoj. zgradi: daljnja ne datosti/ugovorena		Uporabivost u dalj. vjeka: daljnja ne datosti/ugovorena		Uporabivost u dalj. vjeka: daljnja ne datosti/ugovorena		Uporabivost u dalj. vjeka: daljnja ne datosti/ugovorena		Uporabivost u dalj. vjeka: daljnja ne datosti/ugovorena
	Faktor korištenja (FK)								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Predviđen ostatak održivog vjeka korištenja u % održivog vjeka korištenja									
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

PRILOG 11

ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE MIERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

		koeficijent iskoristivosti predmeta utvrđivaju tržišne vrijednosti																							
k	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8
0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44	2,50	2,56	2,62	2,68
0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24	2,30	2,36	2,42	2,48
0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06	2,12	2,18	2,24	2,30
0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92	1,97	2,02	2,07	2,12
0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79	1,84	1,89	1,94	1,99
0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,66	1,70	1,75	1,80	1,85	1,90
1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61	1,66	1,70	1,75	1,80
1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53	1,58	1,62	1,67	1,71
1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46	1,50	1,54	1,58	1,62
1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57
1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35	1,39	1,43	1,47	1,51
1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30	1,34	1,38	1,42	1,46
1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,27	1,30	1,34	1,38	1,42
1,7	0,50	0,55	0,60	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,88	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38
1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22	1,26	1,30	1,34
1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,82	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,26
2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,80	0,82	0,86	0,89	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23
2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,78	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,11	1,14	1,17	1,20
2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,76	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,11	1,14	1,17
2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,74	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,11	1,14
2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05	1,08	1,11

8.2.2. Korekcija vrijednosti građevine pomoću FK matrice

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	3,0	3,0	3,5
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	3,5		

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

Starost građevine (G) - prosječno	2019	-	1980	god.	39
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	100
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	61
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		%		FK	3,5
Relativna starost (G/OVK):					39%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				37%	37
Zamjenska starost (OVK-OOVK)				god.	63
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)				%	63%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):				(€)	21.679,41

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

Na ovako dobivenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjene vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta (čl.61. Pravilnika)
- gospodarsko umanjene vrijednosti građevina (čl.63. Pravilnika)
- natprosječno tekuće održavanje (čl.66. Pravilnika)
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja (čl. 64. Pravilnika)

GRAĐEVINE	NOVA VRIJEDNOST (€)	TROŠKOVNA VRIJEDNOST (€)
ZGRADA	58.593,00	21.679,41
DODACI	0%	0,00
ODBICI	0%	0,00
GRAĐEVINE SVEUKUPNO	58.593,00	21.679,41

OSTALI TROŠKOVI

VANJSKO UREĐENJE	(€/m² BP)	165,00	15,00	2.475,00
PRIKLJUČCI				
Struja, voda, telefon	(€/m² BRP)	35,00	193,38	6.768,24
PRIKLJUČCI UKUPNO	(€)	6.768,24		
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO	(€)	6.768,24		

8.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA	€	21.679,41
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	10.524,53
PRIVOĐENJE SVRSI	€	13.357,11
OSTALI TROŠKOVI	€	6.768,24
PRIVREMENA VRIJEDNOST		52.329,29

8.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se $k_t = 1,00$.

S obzirom na lokaciju, stanje i funkcionalnost nekretnine, ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj:

Kuća se upotrebljava tijekom godine u turističke svrhe.

$K_t = 1,00$

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	52.329,29
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	K_t	1,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		52.329,29

9. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište i ex. stambeni (derutni) kompleks na otoku Visu
na adresi: Podselje 14, 21480 Grad Vis
z.k.č.: 1383/1, 11429/1, 11434/4
k.o.: Vis
z.k.ul.: 5867

utvrđene su sljedeće vrijednosti: SEDAM FUMARA D.O.O., VIS, UL.VIŠKOG SKUPA b.b.

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine u udjelu naručitelja procjene iznosi zaokruženo:

		349.800,00 kn	1€ =	7,425823 kn
UDIO ;	18/20	47.100,00 €		
		340,00 €/m ² NKP		

Napomena:

U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan porez na prijenos vlasništva.
0

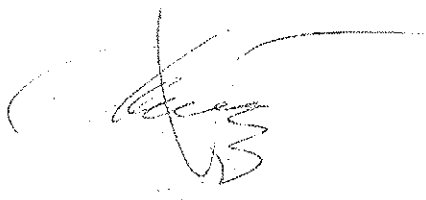
- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

274.800,00 kn
37.000,00 €

Izradio:

Zlatko Bender

Stalni sudski vještak i procjenitelj



*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 Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

DUBROVNIK, ožujak 2019. godine

10. 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 Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: 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.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

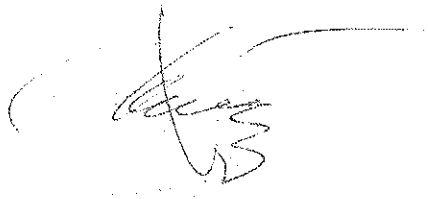
Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

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 nema 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.

Zlatko Bender

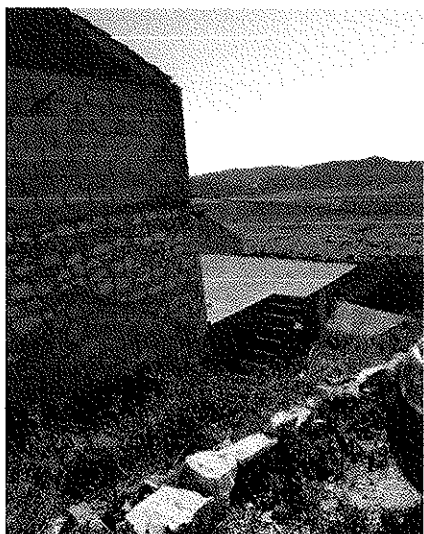
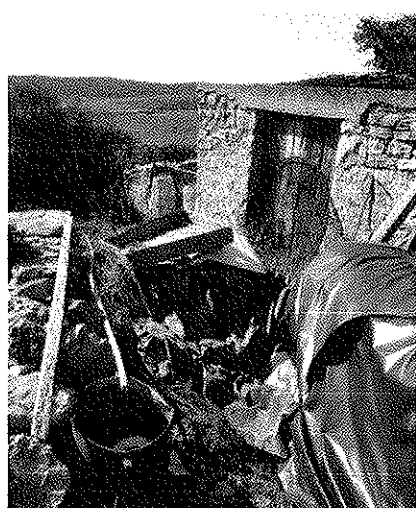
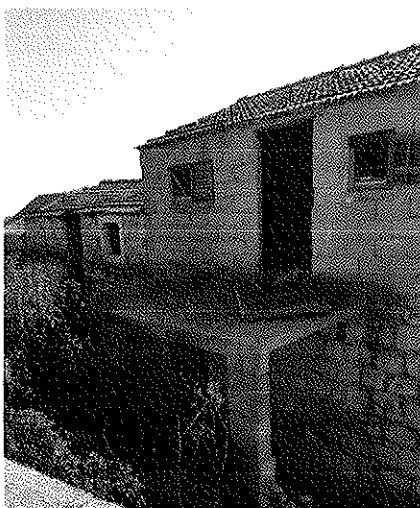
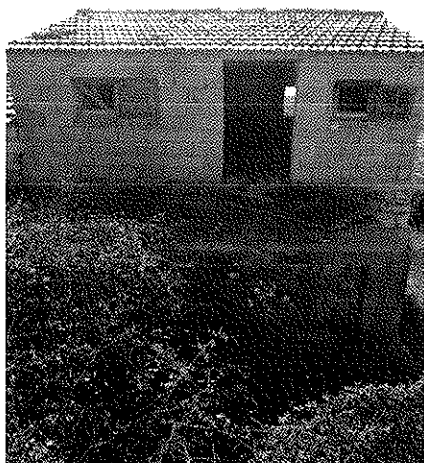
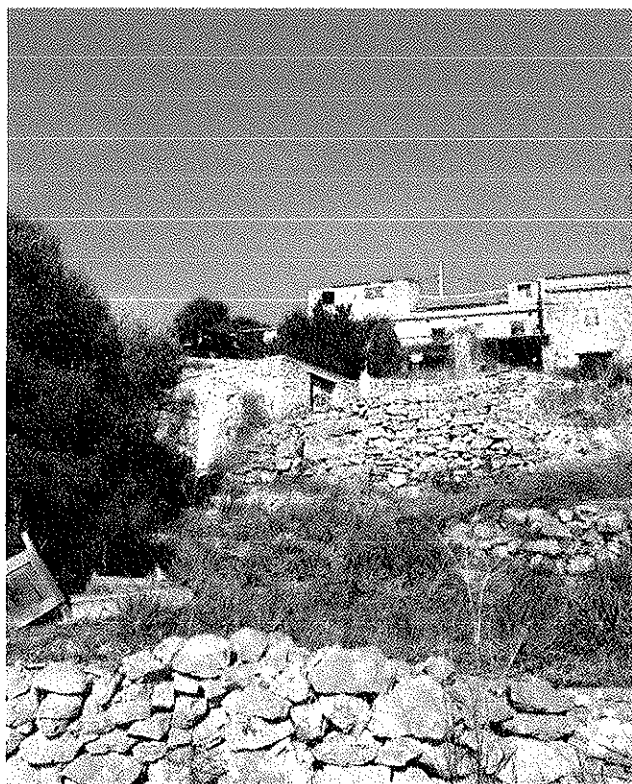
Stalni sudski vještak

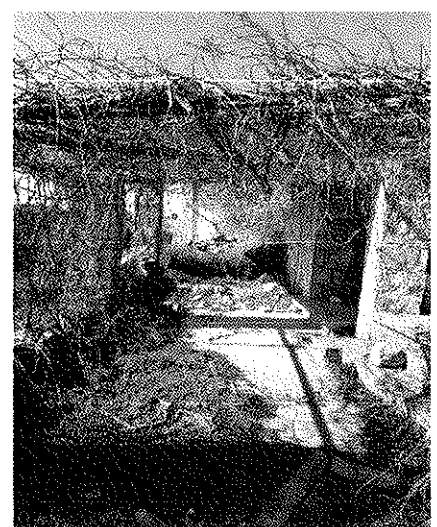
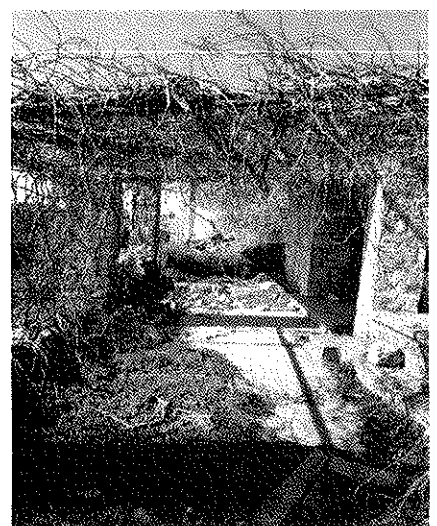
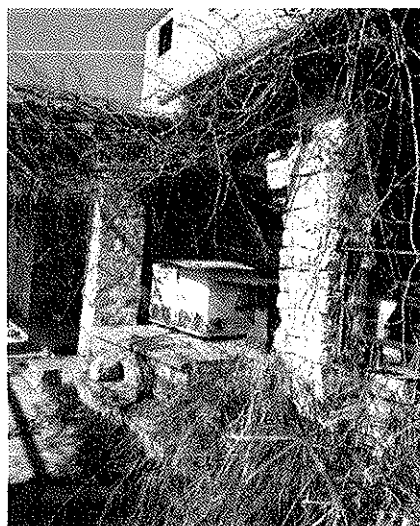
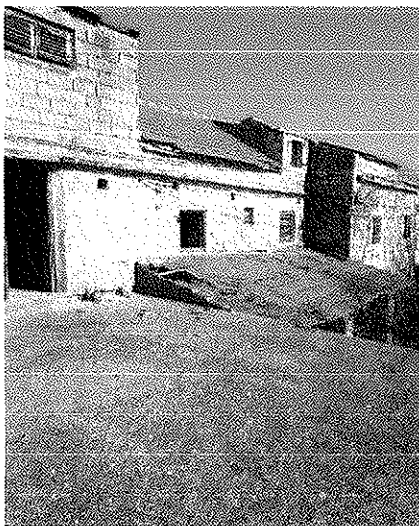
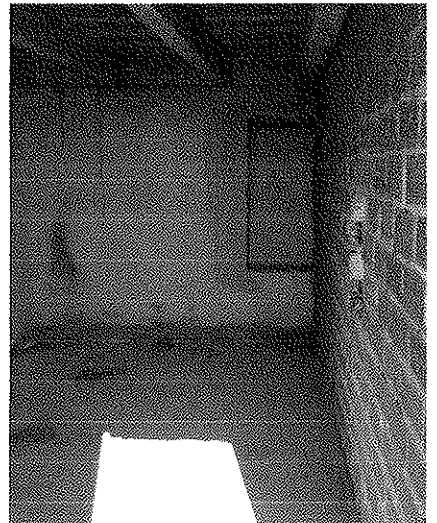
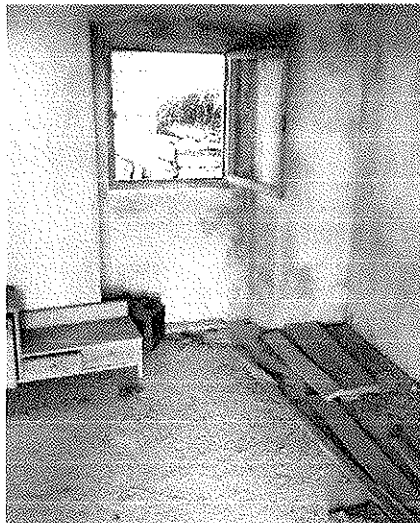
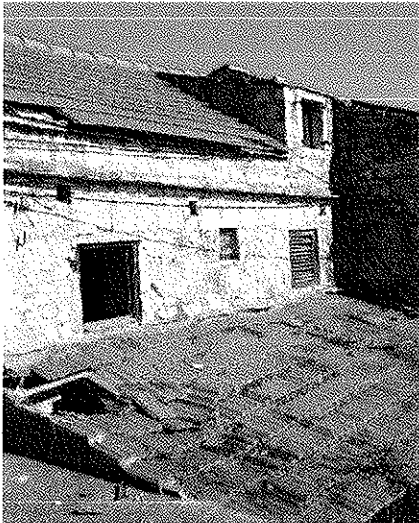


DUBROVNIK, ožujak 2019. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 27.02.2019. 00:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332763, VIS

Broj ZK uložka: 5867

Broj zadnjeg dnevnika: Z-32950/2016

Aktivne plombe: Z-34497/2016, Z-33722/2017

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1383/1 ZGR	KUĆA STOJNA, PEĆ, DVOR, GUSTIRNA			122	
2.	11429/1	PAŠNJAK			72	
3.	11434/4	VRTAL			251	
		UKUPNO:			445	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 2/20 ŽITKO KATA Ž. VICKA, VIS	
2.	Suvlasnički dio: 18/20 SEDAM FUMARA D.O.O. , VIS, UL.VIŠKOG SKUPA BB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 2 (18/20)		
1.1	Zaprimljeno 08.04.2016.g. pod brojem Z-408/2016 ZABILJEŽBA, ODBUENI PRIJEDLOG, Janosa Bodeya iz Mađarske, Budimpešta, Galoca utca 14 kojim traži zabilježbu pokretanja ovršnog postupka i postupka osiguranja novčane tražbine privremenom mjerom.		vezano uz B 2 (1.1)
1.2	Zaprimljeno 13.12.2016.g. pod brojem Z-32950/2016 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Janosa Bodeya iz Mađarske, Budimpešta, Galoca Utca 14 izjavljenog na rješenje ovog suda broj Z-408/16.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.02.2019.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.03.2019. 00:42

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VIS (Mbr. 332763)

Posjedovni list: 1925

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
2/20	ŽITKO KATA, NEPOZNATO (VLASNIK)	
18/20	SEDAM FUMARA D.O.O., ULICA VIŠKOG SKUPA BB, VIS (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		1383/1	PODSELJE	122	23		
			KUĆA, PODSELJE	122			
		11429/1	VELA GOMILA	72	23		
			DVORIŠTE	72			
		11434/4	PODSELJE	251	23		
			DVORIŠTE	251			
Ukupna površina katastarskih čestica				445			

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

01.03.2019

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VIS

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VIS, 332763
k.c. br.: 11434-4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 01.03.2019

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/loadServices.jsp?action=displayViewerPublic>

1/1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VIS

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VIS, 332763
k.c. br.: 11429-1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 01.03.2019



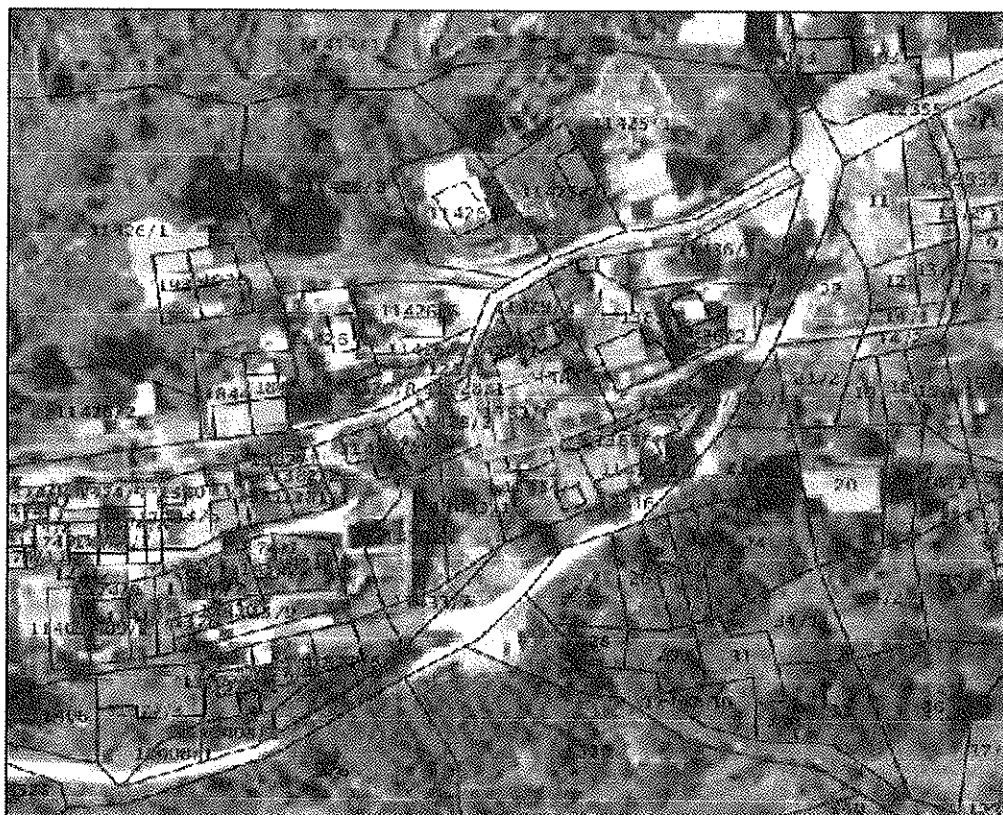
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETIKA UPRAVA
POSUJAV ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VIS

NESLUŽBENA VERZIJA

K.O. VIS, 551763
k.s. br.: 0145/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilika: mjesto k.s. 1: 1000
Izvod iz katastarskog plana 1:2500



Datum izlaza: 01.09.2019



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDsjedNIKA
4 Su-492/16
Dubrovnik, 1. veljače 2017.

Županijski sud u Dubrovniku po sutkinji ovlaštenoj za obavljanje poslova sudske uprave Jositi Begović, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14, 123/15 i 29/16 - dalje: Pravilnika), a povodom zahtjeva Zlatka Bendera za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom

riješio je:

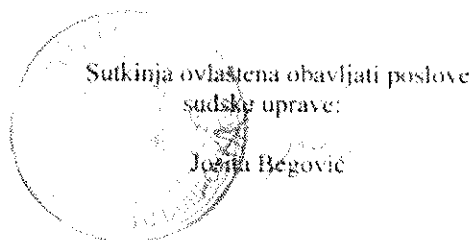
ZLATKO BENDER, dipl. ing. građ. iz Dubrovnika, Dračasta 5, **ponovno** se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja **graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina** na vrijeme od **4 (četiri)** godine.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda pod brojem 4 Su-555/12 od 31. siječnja 2013.g. Zlatko Bender imenovan je stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva na vrijeme od 4 (četiri) godine. Istom je rješenjem pod brojem 4 Su-548/15 od 22. prosinca 2015.g. prošireno područje vještačenja i na procjenu vrijednosti nekretnina.

Spomenuti je u roku iz čl. 12. st. 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem. Uz zahtjev je priložio dokaze o ispunjavanju uvjeta iz čl. 12. st. 3. Pravilnika.

S obzirom da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete za ponovno imenovanje, to je valjalo odlučiti kao u izreci temeljem odredbe čl. 12. st. 5. Pravilnika.



D-NA:

1. vještaku,
2. Ministarstvu pravosuđa RH,
3. Općinskom sudu u Dubrovniku.

DUBROVNIK, ožujak 2019. godine