



U Splitu, siječanj 2021 .

## **PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

**NARUČITELJ: VETERINARSKA STANICA SPLIT D.O.O U STEČAJU; OIB:  
61531843890**



**NEKRETNINA :** STAMBENO POSLOVNI OBJEKT  
**ANG. OZNAKA:** DONJI MUĆ 348, 21247 MUĆ  
kat.čest.zem. 5296/6, 3067/1 k.o. Donji Muć  
**Elaborat broj:** 09/2021  
**Datum procjene :** 16.01.2021. godine

**Izradio:**  
**Ivan Mijanović, dip.ing.građ.**

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu  
nekretnina**

## SADRŽAJ :

- A. RJEŠENJE
  - A. 1. UVOD
  - A. 1. Zadatak
  - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
  - A. 3. Analiza tržišnih cijena
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
  - E. 1. Dan kakvoće
  - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
  - E. 3. Geometrijski podaci
  - E. 4. Metoda procjene
  - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
  - E. 5.1. Vrijednost zemljišta
  - E. 5.2. Tržišna vrijednost
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- H. PRILOZI
  - H. 1. Opći uvjeti procjene / Zakoni
  - H. 2. Fozapis
  - H. 3. Dokumentacija



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-763/2018

Split, 21. listopada 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, iz Splita, Makarska 46, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

**RJEŠENJE**

Ivan Mijanović, dipl.ing.grad., iz Splita, Makarska 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

**Obrazloženje**

Ivan Mijanović, dipl.ing.gradevinarstva, iz Splita, Makarska 46, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 19. prosinca 2018.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

PREDSJEDNIK SUDA  
Bruno Klein, v.r.

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

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
4. web.stranice suda-ovdje

Za točnost otpravka – ovlaštena službenica  
Katija Giljanović



**1. ZADATAK**

Naručitelj : VETERINARSKA STANICA SPLIT D.O.O U STEČAJU; OIB: 61531843890  
Nekretnina STAMBENO POSLOVNI OBJEKT  
DONJI MUĆ 348, 21247 MUĆ

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a sukladno zakonima. Svrha izrada elaborata je izrada sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine s izračunom amortizacije od dana izgradnje do dana procjene.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova.

**2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) 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.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

**3. ANALIZE TRZISNIH CIJENA**

Podaci o cijenama građevinskih zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz informacijskog sustava tržišta vrijednosti nekretnina

Podaci o cijenama zakupa poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz dostavljenih podataka zakupodavaca

U Splitu 16.01.2021. godine

## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: STAMBENO POSLOVNI OBJEKT  
Lokacija : DONJI MUĆ 348, 21247 MUĆ  
Naručitelj: VETERINARSKA STANICA SPLIT D.O.O U STEČAJU; OIB: 61531843890  
Dan očevida 10.01.2021.  
Dan kakvoće 10.01.2021.  
Dan vrednovanja 13.01.2021.  
Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Z.K. izvadak: E izvadak-12.01.2021.  
Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Kaštel Sućurac

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	(m2)
Donji Muć	1008	3067/1		Donji Muć	3067/1	424	392
Donji Muć	1008	5296/6		Donji Muć	5296/6	424	21

Opis nekretnine: Donji Muć  
Površina čest: 413 m2  
Vlasnik: 1. Vlasnički dio: 1/1  
VETERINARSKA STANICA SPLIT D.O.O.  
Teret: NEMA, sukladno upisu u ZK;  
**Legalitet:** Za predmetnu nekretninu Procjenitelju nije dostavljen dokaz legalnosti. U ZK ulošku nije upisana negativna zabilježba koja bi sporila legalitet. Građevina posjeduje rješenje o minimalnim tehničkim uvjetima klasa: UP/I-322-08/02-01/1 od 18.03.2003. **Nepoznat legalitet.**  
Nekretnina ima direktni pristup na JPP  
Nema energetske certifikat  
Nepoznat legalitet.  
Godina gradnje : 1970  
Zadnja rekonstrukcija Nekretnina nije rekonstruirana  
Alternativna upotreba Moguća  
Razvoj (dozvole) -  
Napomene : Uvidom u snimak objekata izgrađenih do 15.02.1968. (ispu.mgipu) vidljivo je da nekretnina nije izgrađena prije 15.02.1968.  
NKP : (m2) 96,37  
**Tržišna vrijednost :** **28.348,05 €** ili 214.594,76 Kn

## C. LOKACIJA

### MAKRO



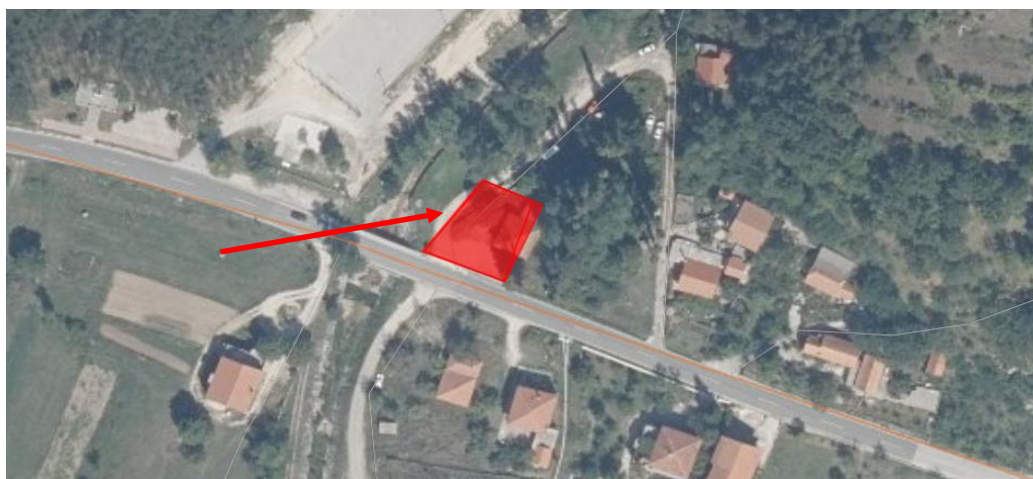
**Hrvatska** (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom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

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

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

GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.); Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.), Svjetska banka

### MIKRO



Predmetna nekretnina se nalazi na zapadnom dijelu Muća, sa sjeverne strane prometnice Split - Muć - Drniš. Do iste je moguć pristup asfaltnom prometnicom. Udaljenost od centra muća iznosi 2 km. Svi ostali sadržaji su smješteni u centru Muća. Orijeatacija objekta je jugo-zapad. Parking u mirovanju. Sama građevina u naravi predstavlja jedan stambeni prostor s ordinacijom i boksovima za životinje.

Stanje; Građevinu je potrebno adaptirati.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

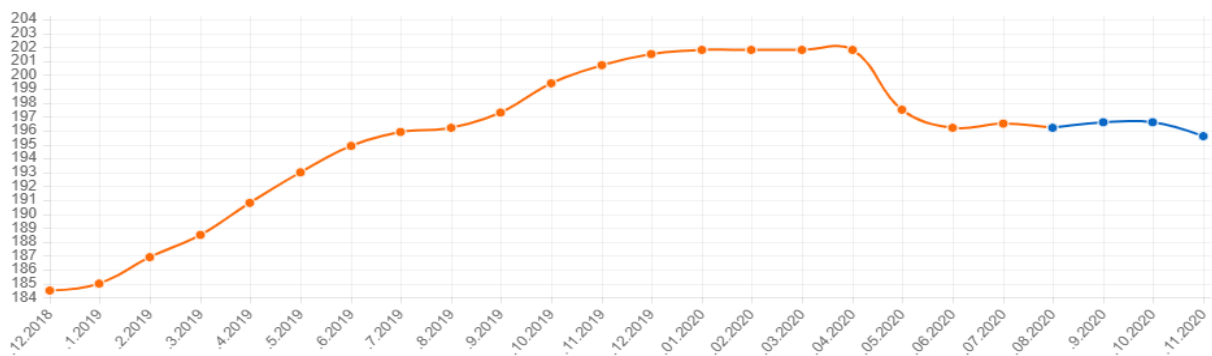
Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

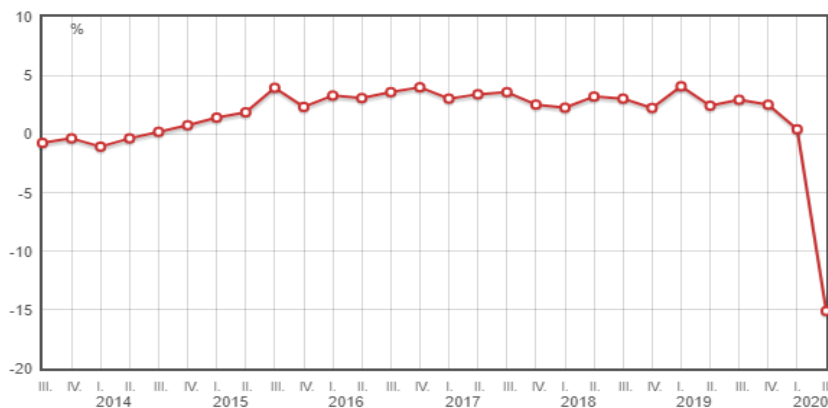
izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

### 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.



■ BDP (realne stope rasta) ■ Inflacija ■ Stopa nezaposlenosti ■ Noćenja turista



Tromjesečni obračun BDP-a

■ Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

izvor: <https://www.dzs.hr/>

## **E. PROCJENA**

### **1. DAN KAKVOĆE**

Nekretninu smo pregledali 10.01.2021. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

### **2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA**

#### **PRIKLJUČCI**

Vodovod	priključen
Kanalizacija	septik
Telefon	priključen
El. struja	priključen
Plin	nije priključen

#### **ZGRADA**

Godina izgradnje	1970
Godina obnove	-
Katnost	prizemlje + tavan + boksovi
Temelji	betonski
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstr.	betonski zidovi d= 35 cm
Ispuna	beton
Međukatna konstr.	nema
Svjetla visina etaže prosjek:	3 m
Krovna k. + pokrov	drveno krovište na 4 voda + franski crijep
Limarija	ugrađena
Pročelje	žbuka + boja
Vanjska stolarija (prozori)	aluminijски profili, drvo + grilje
Vanjska stolarija (vrata)	FE + AL profili
Prostorije	Ambulanta, ured, spavaća soba, hodnik, kuhinja, kupatilo, boksovi
Lift	nema
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	majolika, uljane boje, disperzivne boje
Obrada podova	parket, terraco pločice, PVC pod, keramika
Unutarnja stolarija	drvo
Grijanje	el.energija + klima
Ventilacija	ne
Klima	da
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	-
<b>Stanje:</b>	<b>Objekt je star 51 godinu. Nekretnina je loše održavana.</b>

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine predmetne nekretnine dobivene su izmjerom objekta na licu mjesta te pomnožesne s koeficijentom korisne vrijednosti površina sukladno Zakonu i Pravilniku.

#### OBJEKAT

##### VETERINARSKA STANICA

Spavaća soba	3,8	x	3	x	1,00	=	11,40
Kancelarija	5,35	x	3,8	x	1,00	=	20,33
Spavaća soba	3,85	x	4	x	1,00	=	15,40
Hodnik	4,33	x	1,3	x	1,00	=	5,63
Kuhinja	2,4	x	2,72	x	1,00	=	6,53
Kupatilo	1,45	x	2,4	x	1,00	=	3,48

**UKUPNO VETERINARSKA STANICA** **62,77**

##### TAVAN

Stubište			62	x	0,30	=	18,60
----------	--	--	----	---	------	---	-------

**UKUPNO TAVAN** **18,60**

##### BOKSEVI

Stubište			30	x	0,50	=	15,00
----------	--	--	----	---	------	---	-------

**UKUPNO BOKSEVI** **15,00**

**SVEUKUPNO** **96,37** m<sup>2</sup>

**Neto površina (NKP):** **96,37** = **96,37** m<sup>2</sup>

**Bruto površina(BKP):** **96,37** x **1,15** = **110,82** m<sup>2</sup>

**Bruto volumen objekta(BV):** **110,82** x **3** = **332,46615** m<sup>3</sup>



#### 4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom iz razloga što nema usporednih nekretnina koji su bili predmet kupoprodaje na obližnoj lokaciji.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenta za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m<sup>2</sup> a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m<sup>2</sup> a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenta za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Za izradu procjene vrijednosti nekrenina koriste se slijedeće propisane metode:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda

## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Usporedne nekretnine su odabrane na način da spadaju u istu zonu razvijenosti i istu kategoriju nekretnine kao i nekretnina koja se procjenjuje. Pazeći da se cijena usporednih nekretnina kreće u rasponu od  $\pm 30\%$

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Slijedom činjenice da nema javno dostupnih podataka o kupoprodajama za navedeno područje koristili smo se podacima o ponuđenim nekretninama uz primjenu BN indexa (u nastavku dolje) o odnosu traženih i ostarenih vrijednosti kod kupoprodaja koji se radi na temelju podataka agencija za posredovanje u prodaji a za 2015 godinu iznosi -10%. Sve ostale eventualne razlike mogu se smatrati osobnim i osobitim okolnostima.

Navedene usporedne nekretnine: Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; se nalaze u istom području razvijenosti kao i nekretnina koju procjenjujemo. Izvor: <https://razvoj.gov.hr/o-ministarstvu/regionalni-razvoj/indeks-razvijenosti/112>

Procjenjivana nekretnina kao i usporedne nekretnine: Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; pripadaju jednakoj kategoriji kao procjenjivana nekretnine to jest kategoriji I. prema Tablici 5. priloga 4. iz literature "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016).

#### Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Donjem Muću. Zemljište je površine 406,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 12.08.2020. za iznos od 2.660 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1330979
Datum pregleda	13.1.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4347897
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.10.2020
Površina u prometu	406,00
Vrijednost nekretnine (KN)	20.000,00
Datum ugovora	12.08.2020

**POREZI:**

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PREUZETO OD PU  
Cjenovni blok: MUĆ - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

#### Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Donjem Muću. Zemljište je površine 3.766,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 23.11.2017. za iznos od 2.221 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	807012
Datum pregleda	16.1.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3700661
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	3.766,00
Vrijednost nekretnine (KN)	166.352,62
Datum ugovora	23.11.2017

**POREZI:**

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PREUZETO OD PU  
Cjenovni blok: MUĆ - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 2  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

### Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Dicmu. Zemljište je površine 1.378,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 20.11.2019. za iznos od 12.887 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1245644
Datum pregleda	16.1.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4179804
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.378,00
Vrijednost nekretnine (KN)	97.300,00
Datum ugovora	20.11.2019
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DICMO - ŠUMA 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š2S - ZAŠTITNA ŠUMA



Pozicija projenjivane nekretnine i usporednih nekretnina.



## 5.2. Međuvremensko izjednačenje

Za indekse cijena stambenih objekata koristimo kategoriju "Ostalo".

13.1.3.

### 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 Year		Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
			ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

### 5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 413 m<sup>2</sup>

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	<b>Procjenjivana</b>	<b>Usporedna 1</b>	<b>Usporedna 2</b>	<b>Usporedna 3</b>
	Općina/Mjesto	Donji Muć	Donji Muć	Donji Muć	Dicmo
	Lokacija	Donji Muć	Donji Muć	Neorić	Dicmo
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Površina (m <sup>2</sup> )	413	406	3.766	1.378
	Cijena (€)	-	2.660	22.329	12.887
	Cijena po m <sup>2</sup>	-	6,6	5,9	9,4

<b>Protok vremena</b>	1Q2021	3Q2020	1Q2017	4Q2019
DZS indeksi cijena nekretnina	126,30	126,30	108,67	120,35
Vremensko usklađenje	-	0,0%	16,2%	4,9%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	-	6,6	6,9	9,8

<b>Odstupanje zbog različite</b>		6,55	6,89	9,81
Ki- koeficijent iskoristivosti	1,00	1,0	1,0	1,0
Koef. za preračunavanje KP	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	6,55	6,89	9,81

<b>Lokacija-kategorija</b>	dobra	dobra	bolja	bolja
(-20% do +20%)	-	0%	-10%	-15%

<b>Korekcija izvora podataka</b>	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

<b>Veličina</b>	413	406	3.766	1.378
(-20% do +20%)	-	0%	10%	5%

<b>Oblik</b>	pravilan	nepravilan	pravilan	nepravilan
(-20% do 20%)	-	5%	0%	5%

<b>Topografija</b>	ravna	ravna	ravna	ravna
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

<b>Namjena</b>	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Infrastruktura</b>	na zemljištu	dostupna	dostupna	dostupna
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	5%	0%	-5%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	7,70	6,9	6,9	9,3

<b>ZAKLJUČAK</b>	<b>7,7</b>			
------------------	------------	--	--	--

### ZAKLJUČAK

Površina zemljišta                      **413 m<sup>2</sup>**  
 Vrijednost po m<sup>2</sup>                              **7,70 €/m<sup>2</sup>**  
 Tržišna vrijednost                              **3.179,16 €**

## 5.4. Izračun FK matrice

### FK matrica iz Pravilnika

		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

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



## 5.5. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	413	m2	Cz =	7,70	€/m2Pz		VZ =	3.179 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV =	332,47	m3	Kd =	4,95	€/m3BV		Kd =	1.646 €	
			Kv =	3	€/m3BV		Kv =	997 €	
Priključci									
BGP =	110,82	m2	Cp =	5	€/m2BGP		Kp =	554 €	
<b>Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =</b>								<b>6.376 €</b>	
Nova vrijednost objekta									
NGP =	96,37	m2	Cizg =	600	€/m2NGP		NV = 57.820 €		
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	600	€/m2NGP				
Godina procjene	2020	Godina izgradnje		1970	Starost (G) =		50	Trajnost OVK = 100	
FK matrica	A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito			C – stanje zgrade		
Opis	umjereni lokacija			dovoljna infrastruktura			mala oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)	4			3			2		
Relativna starost (G/OVK) =		50%	Odabrani FK =		4	Predviđeni ostatak OVK u %		32%	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)							32		
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							68		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							68,0%		
Ukupno		100%	600	68,0%	408	192			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								<b>18.502 €</b>	
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje					% od NV		4,00%	2.312,81 €	
O - okoliš, vanjska infrastruktura					% od NV		2,00%	1.156,40 €	
<b>Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O</b>								<b>28.348 €</b>	

Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima. S obzirom da podaci nisu raspoloživi korištena je konzervativna vrijednost iz literature "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016).

Tržišna vrijednost nekretnina	
Tf - tablica 6. "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016" = 1,00	
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF	
<b>TV = 27.962 x 1,00</b>	<b>28.348 €</b>

**Cijena nekretnine po m2 = 294,17 €/m2**

## F. ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : STAMBENO POSLOVNI OBJEKT  
na adresi: DONJI MUĆ 348, 21247 MUĆ  
naručitelja: VETERINARSKA STANICA SPLIT D.O.O U STEČAJU; OIB: 61531843890

Mišljenja smo da je na dan 16.01.2021. godine

### - Tržišna vrijednost (TV) :

Srednji tečaj HNB-a

<b>28.348,05</b>	<b>€</b>	<b>ili</b>	<b>214.594,76</b>	<b>Kn</b>	<b>1 € = 7,57 Kn</b>
------------------	----------	------------	-------------------	-----------	----------------------

Tečaj EURA obračunat je prema tečajnoj listi HNB.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 10

Utvrđena na dan 15.1.2021.

Primjenjuje se od 16.1.2021.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,819645	4,834147	4,848649
Kanada	124	CAD	1	4,905766	4,920528	4,935290
Češka	203	CZK	1	0,288817	0,289686	0,290555
Danska	208	DKK	1	1,014959	1,018013	1,021067
Mađarska	348	HUF	100	2,098672	2,104987	2,111302
Japan	392	JPY	100	6,004433	6,022500	6,040568
Norveška	578	NOK	1	0,732488	0,734692	0,736896
Švedska	752	SEK	1	0,745941	0,748186	0,750431
Švicarska	756	CHF	1	7,014097	7,035203	7,056309
Velika Britanija	826	GBP	1	8,499351	8,524926	8,550501
SAD	840	USD	1	6,224216	6,242945	6,261674
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,860240	3,871856	3,883472
EMU	978	EUR	1	7,549974	7,572692	7,595410
Poljska	985	PLN	1	1,662843	1,667847	1,672851

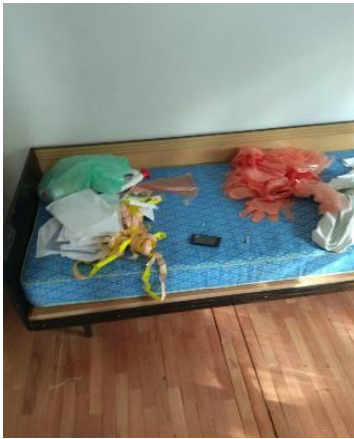
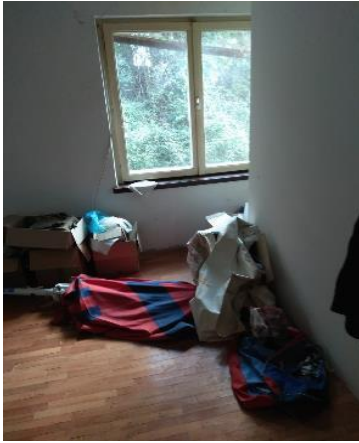
<b>ALTERNATIVNA NAMJENA</b>	moguća
<b>IZNAJMLJIVOST</b>	moguća
<b>UTRŽIVOST</b>	u određenom razdoblju
<b>POZITIVNA SVOJSTVA</b>	Blizina prometnice
<b>NEGATIVNA SVOJSTVA</b>	Troškovi adaptacije

**Izradio:**  
**Ivan Mijanović, dip.ing.građ.**

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina**

# **PRILOG 1**







AVIO SNIMAK IZ 1968. GODINE

## **PRILOG 2**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SOLIN  
Stanje na dan: 12.01.2021. 23:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329509, DONJI MUĆ

Broj ZK uložka: 1008

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5964/2017

Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3067/1	DVOR, KUĆA KUĆA DVORIŠTE			392 68 324	
2.	5296/6	NEPLODNO			21	
		UKUPNO:			413	

**B  
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 VETERINARSKA STANICA SPLIT D.O.O.	

**C  
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.01.2021.



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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 12.01.2021. 23:13

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: DONJI MUĆ (Mbr. 329509)

Posjedovni list: 424

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VETERINAR.AMBULANTA, ŠIBENSKA 9, SPLIT	

**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
		3067/1	<b>KRAJ POTOKA RADOČE</b>	<b>392</b>	<b>8</b>		
			DVOR	309			
			KUĆA (DIO)	68			
			GARAŽA (DIO)	15			
		3067/2	<b>KRAJ POTOKA RADOČE</b>	<b>209</b>	<b>8</b>		
			NEPLODNO	209			
		5296/6	<b>POTOK KRILOVA</b>	<b>21</b>	<b>8</b>		
			DVOR	2			
			GARAŽA (DIO)	9			
			KUĆA (DIO)	10			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>622</b>			

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





## **PRILOG 3**

## ZAKONI

- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
  
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15