



TADIJA KRIŠTO dipl.inž.grad
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Kaštel Gomilica, Petra Zrinskog 18,
tel. 091/2544723 email: procjenekristo@gmail.com



Elaborat: Revizija procjene tržišne vrijednosti nekretnine
upisane u zemljišne knjige zk.ul. 2115
(čest.zgr. 470) k.o. Pučišća

Svrha: Osiguranje tražbine zasnivanjem založnog
prava na nekretnini

Broj predmeta: A07-2-7

Nekretnina: Stambena zgrada i pripadajuće zemljište u
Pučišćima na otoku Braču, Veli put 9A

Naručitelj: PAPIRUS GRUPA d.o.o.

Nadnevak: 08.07.2021.

**Tržna vrijednost
nekretnine iznosi: kn 1.800.100 ili € 240.655**

1. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, na dan procjene, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

PREDMET PROCJENE su katastarske čestice uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19.), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine (npr. pravo građenja ili pravo služnosti).

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane Naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Vrijednosti iskazane u ovom procjemenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, i važeće su jedino uz uvažavanje istih i važeće su jedino uz uvažavanje istih u smislu da svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

OPĆI UVJETI:

- u svim fazama postupka izrade procjemenog elaborata djelovali smo kao neovisna stranka
- imamo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se predmetna nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradimo kvalitetnu procjenu
- mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti ne ovisi o iznosu naknade za izradu elaborata

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od Naručitelja, te temeljem uvida u dostupnu dokumentaciju (dostavljenu od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i putem maila). U postupku izrade procjemenog Elaborata obavili smo pregled nekretnine i izvršili istraživanje tržišta nekretnina (lokalnog i šireg okruženja), obradili prikupljene podatke kako bismo ih protumačili koristeći pri tom važeće propise i standarde, te vlastita znanja, vještine i iskustvo. Korišteni su relevantni podaci za izradu ovog Elaborata, internetske stranice Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda.

Vještak / procjenitelj ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni, te prikupljeni iz pouzdanih izvora. Također, u tom smislu ne možemo snositi odgovornost za mišljenja ili procjene od drugih strana, a koje su korišteni u ovom elaboratu.

Izrada elaborata pretpostavlja da su sve izjave / tvrdnje Naručitelja vezano za vlasnička prava i obveze prema nama kao Izvršitelju točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti redovnim zakonskim putem, a vlasnička dobra i utrživa.

Za eventualno drugačije iskaze površina pojedinih predmetnih zemljišnih čestica iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja, ne možemo preuzeti odgovornost.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od Naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog Elaborata. Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, ekatastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Pretpostavka ovog procjemenog Elaborata jest da ne postoje neuobičajene ili skrivene karakteristike i obilježja nekretnine, uključivo površine zemljišta, podzemlja ili konstrukcije građevina koje bi mogle utjecati na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Kao zadatak ovog procjemenog Elaborata (kojim se procjenjuje tržišna vrijednost nekretnine) nije naručena, niti uključena provedba posebnih istraživanja predmetnog zemljišta sa aspekta: analize tla, hidrogeoloških i/ili geoloških studija, geomehaničkih studija, karakteristika tla u seizmološkom smislu, kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata, kao i njihov utjecaj na tržišnu vrijednost zemljišta, odnosno nekretnine u cjelini. Također, za potrebe ovog Elaborata nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ovog elaborata nisu izvršene detaljne izmjere. Podatke o površinama koji se nalaze u Elaboratu dobili smo analizom dostupne ili dostavljene dokumentacije.

Napominjemo da procijenjena vrijednost nije garancija, budući da su tržišni uvjeti promjenjivi i neizvjesni, pa u tom smislu i procjembene rezultate treba promatrati i interpretirati u smislu navedene neizvjesnosti. Podrazumijeva se da procjenitelj ne može odgovarati za buduće promjene tržišnih cijena i okolnosti. Zaključno, sve navedene obrade podataka i analize, te mišljenja i zaključci bazirani su na pretpostavkama, te općim i posebnim, ograničavajućim uvjetima, pa se stoga radi o našim vlastitim nepristranim i neovisnim obradama podataka i analizama, te mišljenjima i zaključcima.

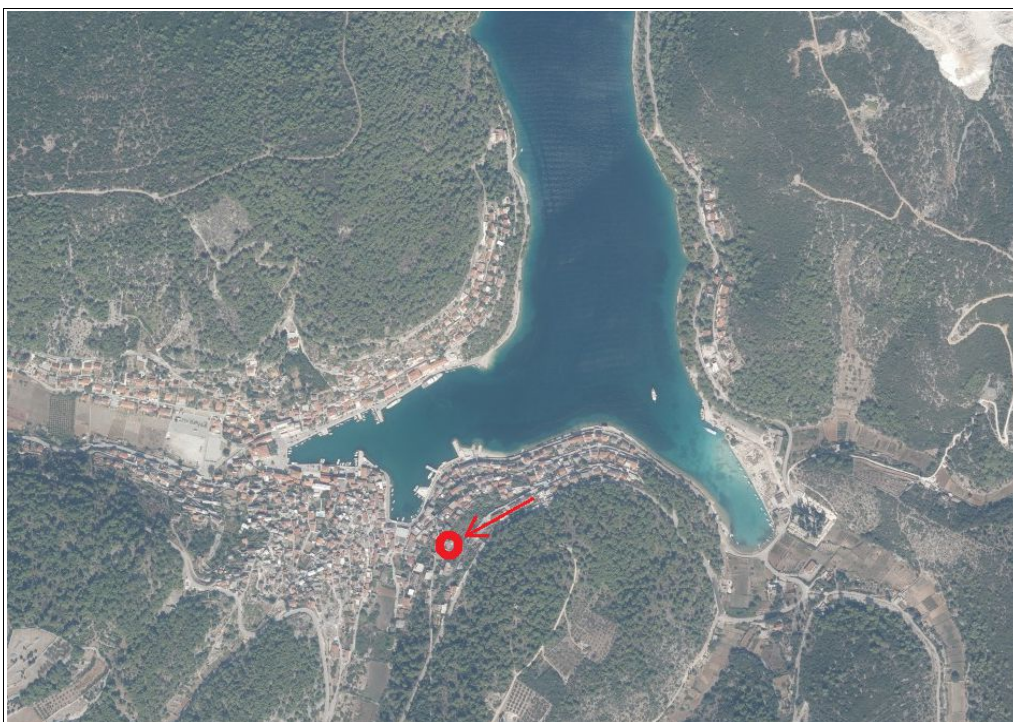
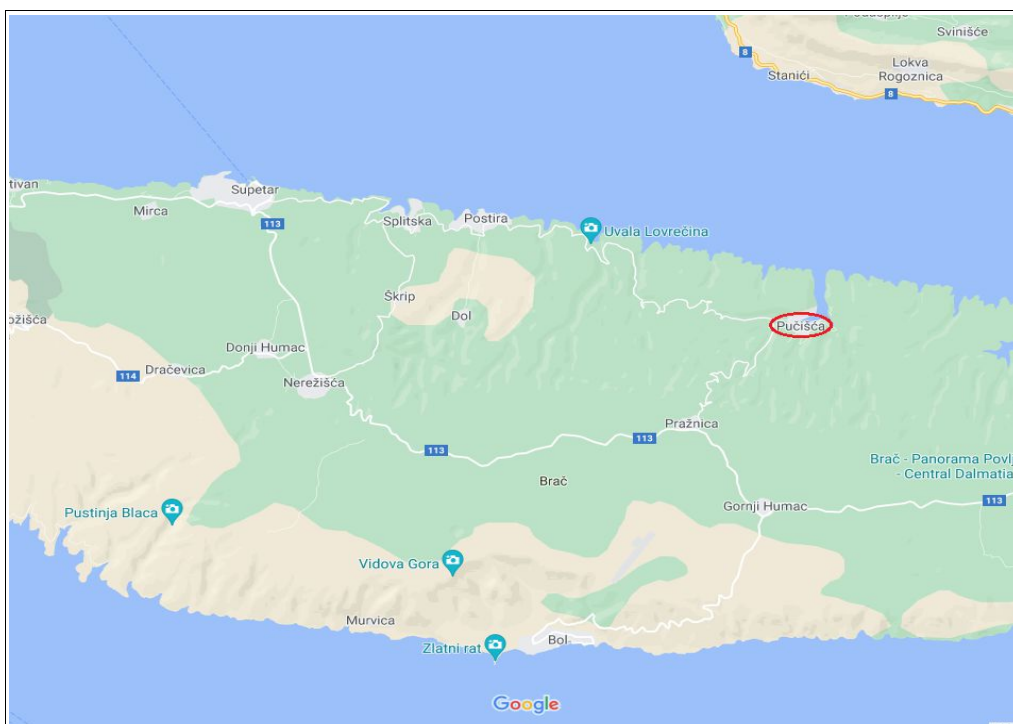
Konačno mišljenje, odnosno zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine rezultat je profesionalne procjene, te prakse i iskustva. Općenito, procijenjena vrijednost nekretnine pod utjecajem je promjena situacije na tržištu, odnosno tržišnih uvjeta, tj. direktno ovisi o odnosima ponude i potražnje, vremenu i uvjetima prodaje, marketingu, ali i o visini referentnih i drugih kamatnih stopa, kao ostalim objektivnim i/ili subjektivnim parametrima.

Ovaj je Elaborat izrađen samo za potrebe Naručitelja, te nije dozvoljeno njegovo korištenje u druge svrhe osim one koja je navedena. Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive, te su namijenjene za isključivu upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju elaborata), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima i/ili stručnim savjetnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost.

Prema nalogu Naručitelja izvršio sam procjenu tržišne vrijednosti stambene zgrade u Pučišćima.

2. LOKACIJA

Nekretnina, u naravi stambena zgrada i pripadajuće zemljište nalaze se u Pučišćima na otoku Braču, na adresi Veli put 9A.



3. IDENTIFIKACIJA

U izvadku iz zemljišne knjige zk.ul. 2115 k.o. Pučišća, u popisnom listu A, prvi odjeljak, upisana je č.zgr. 470 kuća stojna. Površina iste nije upisana.

U vlasničkom listu B pravo vlasništva upisano je na ime Bobelj Ante i Bobelj Margareta za po 1/2.

U teretnom listu C upisan je teret Kentbank d.d. u iznosu od 2.250.000 kn (izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 2115 k.o. Pučišća – vidi prilog).

U prerisu katastarskog plana preuzetom sa portala "Ekatastar" ucrтана je predmetna čestica s objektom. Površina iste iznosi 159 m².

Priloženo je i Uvjerenje, klasa: 935-08/10-02/55, Ur.br.:541-23-3-09/11-10-3, izdano u Supetru 21.04.2010.g. Kojim se potvrđuje da je na č.zgr 470 k.o. Pučišća evidentirana građevina prije 15.02.1968.g. U trenutku izdavanja navedenog Uvjerenja isto je imalo snagu građevinske i uporabne dozvole (do 2014. g.). Danas isto ima snagu pravomoćne građevinske dozvole ali je formalno potrebno ishodovati uporabnu dozvolu po skraćenoj proceduri za objekte izgrađene prije 15.02.1968.g.. Stoga preporučam ishodovanje uporabne dozvole (ukoliko dosad nije) te upis iste u zemljišne knjige kao pozitivne zabilježbe.

4. NETO KORISNA POVRŠINA

R. br.	Prostorija	Podna površina (m ²)	NKP (m ²)	Visina (m)	BV (m ³)
	STAMBENA ZGRADA (KUĆA)				
1	PRIZEMLJE				
	- zatvoreni dio	44,71	44,71	2,68	155,77
	- sjeverna ostava	6,37	4,78	2,68	22,19
	- južna ostava	4,02	2,01	2,68	14,01
	- nenatkrivena terasa	39,66	9,92	0,00	0,00
2	1. KAT				
	- zatvoreni dio	53,50	53,50	2,68	186,39
	- nenatkrivena terasa	8,99	2,25	0,00	0,00
	- natkrivena terasa	16,38	8,19	2,68	57,07
	- vanjsko stepenište	12,43	3,11	0,00	0,00
	UKUPNA POVRŠINA (m²)	186,06	128,47		435,43

4.1. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

R.BR.	VRSTA NEKRETNINE	OZNAKA	POVRŠINA (m ²)
1	Stambena zgrada	NKP (m ²)	128,47
		BV (m ³)	435,43
2	Zemljište	POV (m ²)	159,00
3	Komunalni doprinos	BV (m ³)	435,43

5. TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA:	Pučišća, primorsko mjesto na sjevernoj strani otoka Brača, na uzvisini unutar južnog centralnog dijela mjesta
TIP GRAĐEVINE:	Obiteljska kuća
GODINA GRADNJE:	Zgrada je izvorno izgrađena u 19. stoljeću, dokle je posljednja sveobuhvatna adaptacija izvedena 2008. godine
INFRASTRUKTURA:	Izvedena
PROČELJE:	Izvedeno (kamen)
KROV:	Kosa drvena konstrukcija
POKROV:	Crijep
TEMELJI:	Kamen i beton
HIDROIZOLACIJA:	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Klesani kamen
STROPNA KONSTRUKCIJA:	Ab ploča
PREGRADNI ZIDOVI:	Blok opeka
OBRADA ZIDOVA:	Dijelom žbukani i oličeni, dijelom obloženi keramičkim pločicama
OBRADA STROPOVA:	Žbukani i oličeni
PODNA OBLOGA:	Keramičke pločice, parket i brodski pod
PROZORI:	Pvc s alu griljama i drveni sa drvenim griljama
VRATA:	Drvena
INSTALACIJE VODE:	Izvedena s priključkom na lokalnu mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	Izvedena s priključkom na lokalnu mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Izvedena s priključkom na lokalnu mrežu
GRIJANJE:	El. energija
SPECIFIČNOSTI:	Predmetna građevina u naravi obiteljska kuća locirana je u Pučišćima, primorskom mjestu na sjevernoj strani otoka Brača, na uzvisini u središtu mjesta. Riječ je o staroj kamenoj kući koja je 2008. godine sveobuhvatno adaptirana. Kavlitetno je uređene i dobro održavana. Sa terase se pruža otvoren pogled na cijelo mjesto i more.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći zakoni, propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10, 98/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
 - Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
 - Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18) - Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 135/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 87/17),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/2014),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015, 42/19),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, - Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih ugovora)

6.1. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

PRIHODOVNA METODA:

Temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine. Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda

TROŠKOVNA METODA:

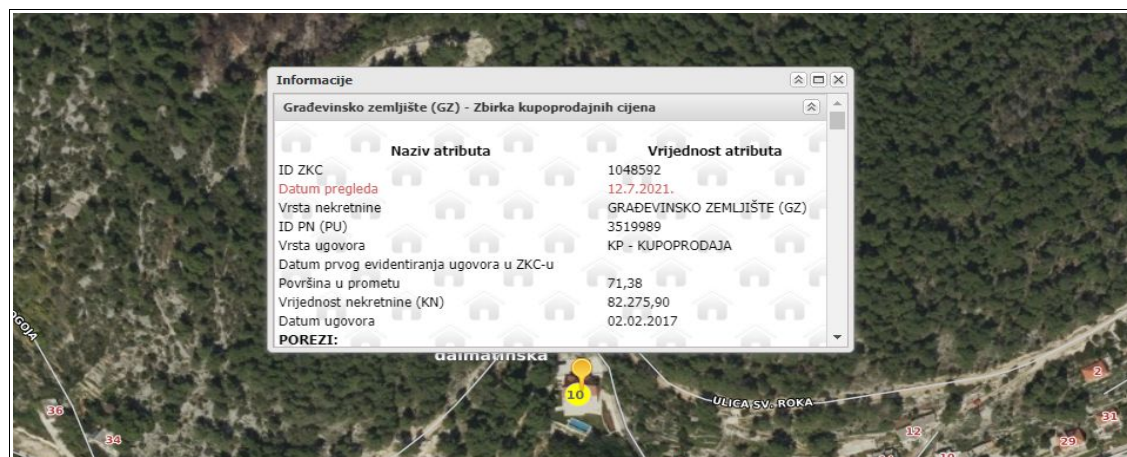
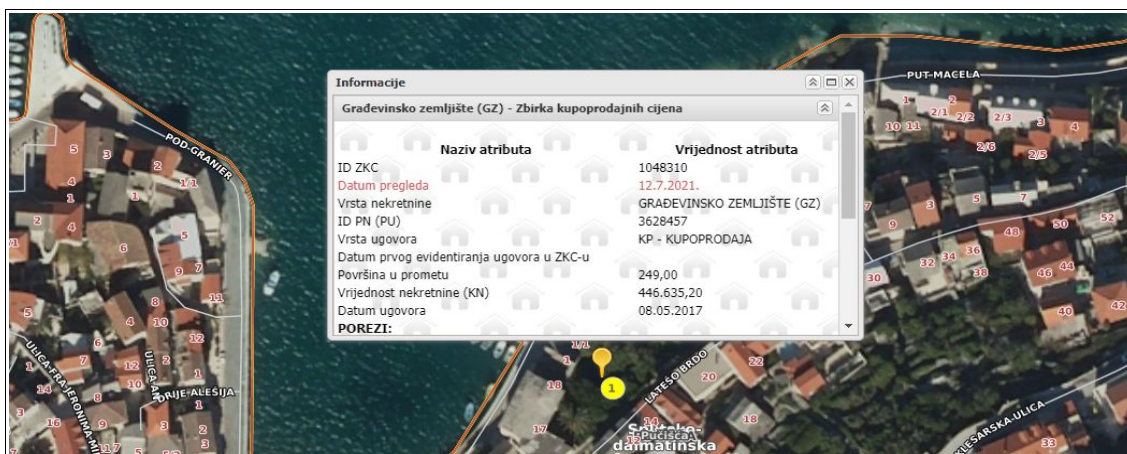
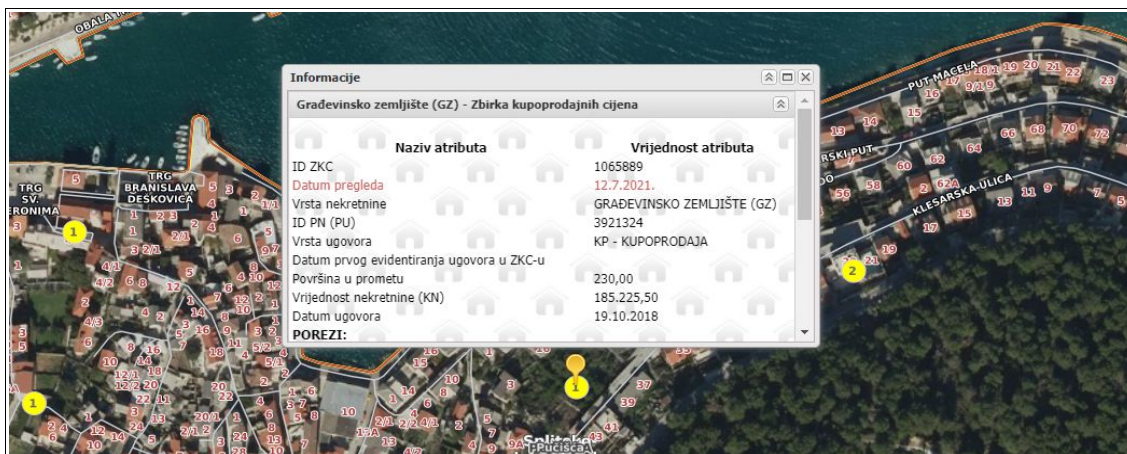
temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom. Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetne nekretnina je **STAMBENA ZGRADA**, pa je kao glavna metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanih nekretnina.

6.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI (TROŠKOVNA METODA – pomoćna – za potrebe utvrđenja građevinske vrijednosti zbog osiguranja objekta)

6.3. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) uvidom u bazu podataka "eNekretnine" evidentirana vrijednost ostvarenih kupoprodaja građevinskog zemljišta na predmetnom ili području sličnih karakteristika kreće se u rasponu od 1.100 kn – 1.700 kn, ovisno potencijalu gradnje i mikrolokaciji (vidi naredne izvode iz "eNekretnina").



S obzirom na gore iznesene podatke, mikrolokaciju i ostale prostorno-planske parametre procjenjujem da jedinična cijena predmetnog zemljišta iznosi 1.200 kn/m².

Vrsta troškova	Površina zemljišta (m ²)	Cijena (kn/m ³)	Ukupno (kn)
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	159,00	1.200	190.800,00
Ukupno			190.800,00

6.4. VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

Vrsta troškova	BV (m ³)	Cijena (kn/m ³)	Ukupno (kn)
KOMUNALNI DOPRINOS	435,43	50,00	21.771,50
VODNI DOPRINOS	435,43	8,44	3.675,03
UKUPNO			25.446,53

6.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjenja zbog starosti i trošnosti objekta ($S_g = N_g - U$).

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt neto korisne površine (NKP) i jedinične cijene ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji. U jediničnu cijenu građenja uključena je vrijednost komunalnih priključaka.

$$N_g = NKP \times C_j$$

$$C_j = 6.800 \text{ kn/m}^2$$

Umanjenje vrijednosti nekretnine radi starosti i trošnosti je zbroj umanjenja vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme u određenom postotku učešća. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća prema izrazu: $U = 0,80 \times n/N \times (N + n)/2N$.

Napomena: Predmetna zgrada izvorno datira s početka 20. stoljeća, ali je u više navrata rekonstruirana i adaptirana što ću uzeti u obzir prilikom iskazivanja starosti objekta.

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I FIZIČKE ISTROŠENOSTI	
Starost objekta u godinama (n)	60
48Vijek trajanja objekta u godinama (N)	150
$U = 0,80 \times n/N \times (n + N)/2N =$	2,2

Vrsta radova	Nova građevinska vrijednost		Umanjenje		Sadašnja građevinska vrijednost
Konstrukcija	55	3.740,00	22	837,76	2.902,24
Obrtnički radovi	20	1.360,00	10	136,00	1.224,00
Završni radovi	15	1.020,00	10	102,00	918,00
Instalacije	10	680,00	10	68,00	612,00
	100	6.800,00		1.143,76	5.656,24

Faktori koji determiniraju tržišnu vrijednost nekretnine:

FI	faktor lokacije
Fkp	faktor korisne površine
Fp	faktor za poslovne objekte
Fkv	faktor kvalitete
Fu	faktor usklađenosti
Fi	faktor izgrađenosti
Fpp	faktor ponude i potražnje

FI (0,50 do 2,00) ovisi o području, makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.

Fkp (0,80 do 1,20) ovisi o korisnoj površini nekretnine

Fp (0,50 do 3,00) za objekte poslovne namjene i uređenosti, ovisi o vrsti djelatnosti i opremljenosti za obavljanje tog posla

Fkv (0,10 do 1,50) ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH, te o kvaliteti ugrađenih materijala i opremi

Fu (0,00 do 1,00) usklađenost, odnosno odstupanje od građevinske dozvole, prostornog plana i urbanističkih uvjeta, upisa u katastru i zemljišniku, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnost ili nemogućnost legalizacije građevine

Fi (0,10 do 1,00) ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH

Fpp (0,20 do 2,00) ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST									
Sj (kn/m ²)	NKP (m ²)	Fl	Fkp	Fp	Fkv	Fu	Fi	Fpp	St (kn)
5.656,24	128,47	1,40	1,05	1,00	1,10	1,00	1,00	1,30	1.527.506,00

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)	VRIJEDNOST DOPRINOSA (kn)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST OBJEKTA (kn)	UKUPNA SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST-TROŠKOVNA METODA Stt (kn)
190.800,00	25.446,53	1.527.506,00	1.743.752,53

Napomena: Sadašnja građevinska vrijednost predmetne stambene zgrade potreba osiguranja iznosi 959.187 kn.

6.6. PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI (POREDBENA METODA - glavna metoda)

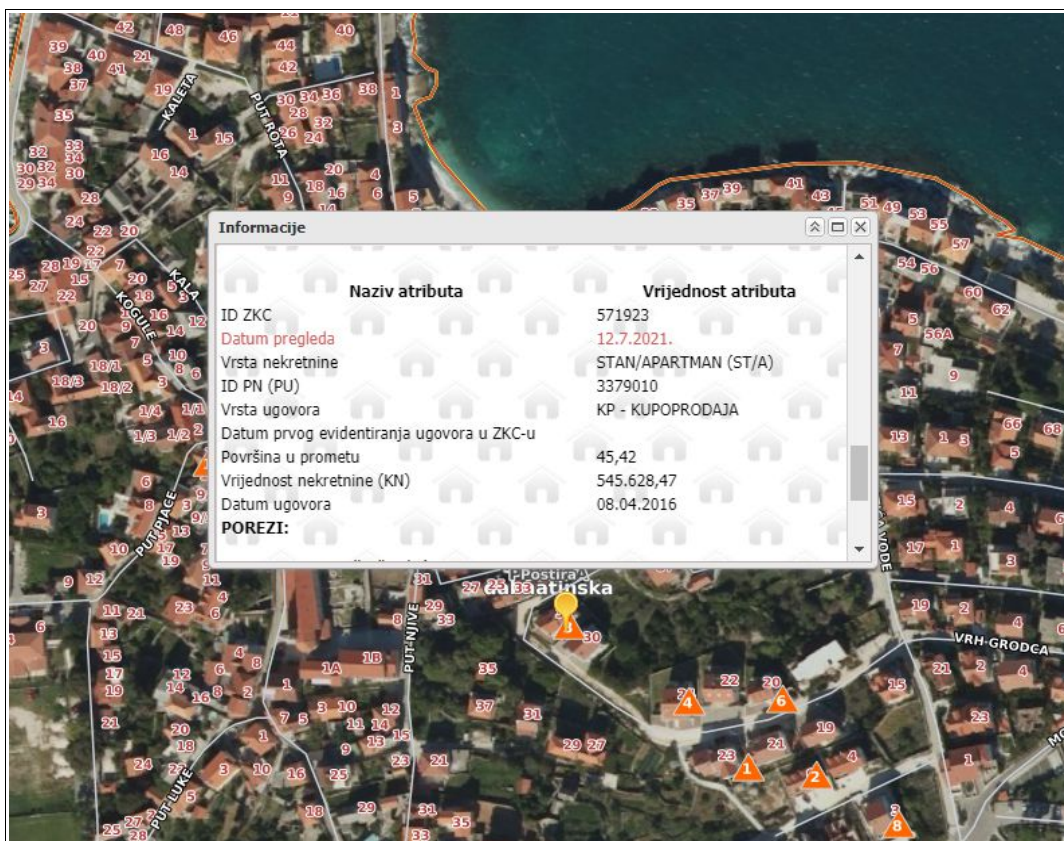
Poredbena metoda koristi se za procjenu nekretnina koje su često u opticaju. U prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koriste se za procjenu vrijednosti samostojećih, puluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjene građevinske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor čestice.

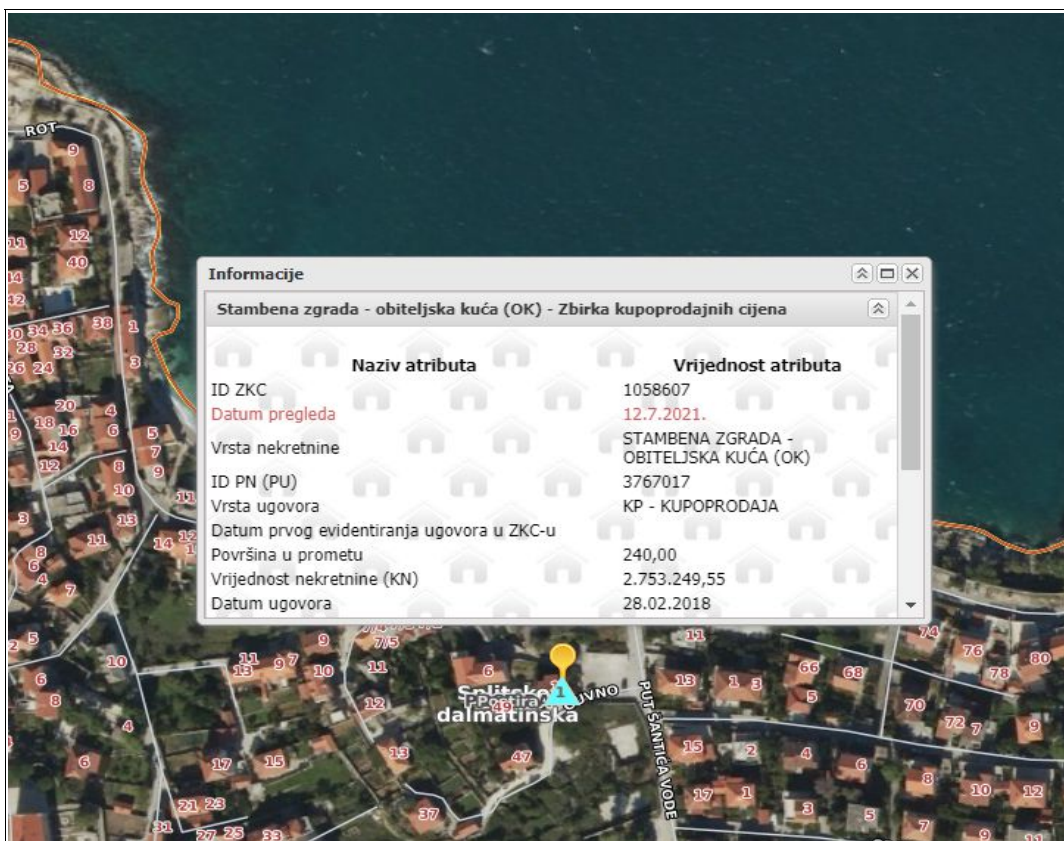
Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) uspoređuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednog zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

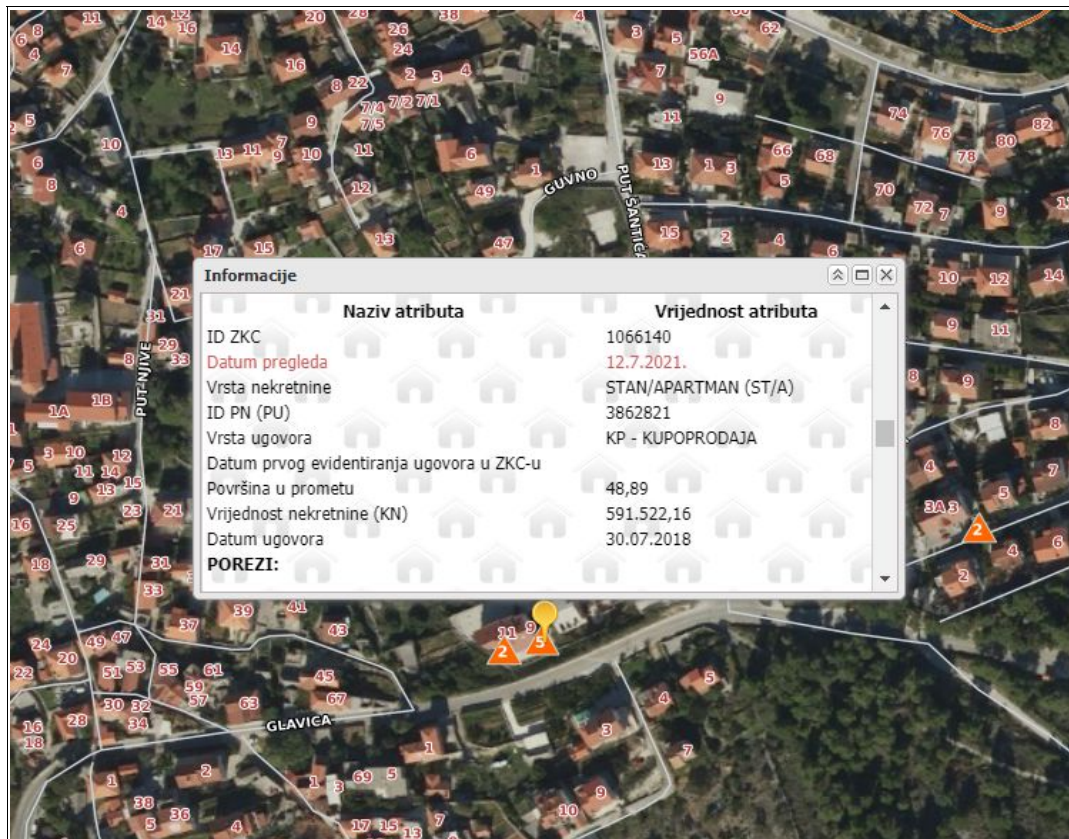
Uspoređuje se predmetna nekretnina, s jednom ili više sličnih, čija obilježja već poznajemo. Nekretnine su heterogeni proizvodi pa se ne može provesti direktna međusobna usporedba. Razlike kao što su položaj, veličina, komunalna opremljenost i slično proizvode pozitivan, odnosno negativan učinak na vrijednost. Lokacija, odnosno položaj nekretnine jedan su od najvažnijih faktora vrijednosti. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) koristio sam podatke s portala "eNekretnine".

Usporedba 1




Usporedba 2



Usporedba 3

6.7. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE (članak 4. stavak 18, Zakona; članak 6. i 7. Pravilnika)

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 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
	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
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA (izvor: www.dzs.hr).

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina:	Postira	Postira	Postira
Lokacija:	Postira	Postira	Postira
Datum:	travanj-16	veljača-18	srpanj-18
Cijena (kn/m ²)	12.012	11.471	12.099
Indeks / dan kupoprodaje:	100,33	110,54	112,20
Indeks /dan vrednovanja:	126,91	126,91	126,91
Korekcijski faktor:	1,26	1,15	1,13
Međuvr. izjednač. cijena:	15.194	13.170	13.685

6.8. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

(čl. 4 st. 1. podst. 9. Zakona; čl. 10., 11., 14., 15. prilog 6. i 7., čl. 20. prilog 11. Pravilnika)

	Procjenjivana nekretnina Pučišća Veli put 9A	Usporedba Nr.1 Postira ID ZKC 571923	Usporedba Nr.2 Postira ID ZKC 1058607	Usporedba Nr.3 Postira ID ZKC 1066140
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Prodajna/trazena cijena	--	545.628	2.753.249	591.522
Netto korisna površina	128,47	45,42	240,00	48,89
Cijena po metru kvadratnom	--	12.013	11.472	12.099
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	--	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	--	545.628	2.753.249	591.522
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	12.013	11.472	12.099
Datum transakcije	--	08.04.2016	28.02.2018	30.07.2018
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	--	1,26	1,15	1,13
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	15.136	13.193	13.672
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	15.136	13.193	13.672
FIZIČKI ASPEKTI				
Tehničko stanje	dobro			
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	15.136	13.193	13.672
Odnos bruto/netto kvadrature	prosječan			
Prilagodba	--	0,98	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	14.834	13.193	13.672
Lokacija	dobra			
Prilagodba	--	1,00	1,02	1,02
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	14.834	13.457	13.945
Mogućnost parkiranja	u blizini			
Prilagodba	--	1,05	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	15.575	13.457	13.945
Cestovni pristup	prosječan			
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	15.575	13.457	13.945
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	da	da	da
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	15.575	13.457	13.945
Atraktivnost nekretnine	dobra			
Prilagodba	--	1,00	1,02	1,02
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	15.575	13.726	14.224
Komunalna infrastruktura	dobra	ista	ista	ista
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	15.575	13.726	14.224
Etaža	Pr+1			
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	15.575	13.726	14.224
Veličina prostora	128,47	45	240	49
Prilagodba	--	0,95	1,00	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	14.797	13.726	13.513
Indikator vrijednosti po m2	14.012	14.797	13.726	13.513

USPOREDNA METODA - ZAKLJUČAK

Usklađena vrijednost po m2	14.012
	1.800.122
ZAKRUGLENO	1.800.100

7. SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST (kn)	
POREDBENA METODA (glavna metoda)	1.800.100
SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)	1.800.100
SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)	240.655

Tečaj 1 € = 7,48 kn

Jedinična cijena po 1 m ² objekta	NKP (m ²)	(kn/m ²)	(EUR/m ²)
STAMBENA ZGRADA I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE	128,47	14.012	1.873

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.

U navedenoj cijeni su obuhvaćeni svi porezi.

Vještački elaborat za potrebe Naručitelja sačinjen je u tri primjerka, od čega dva za potrebe Naručitelja, a jedan ostaje u pismohrani vještaka.

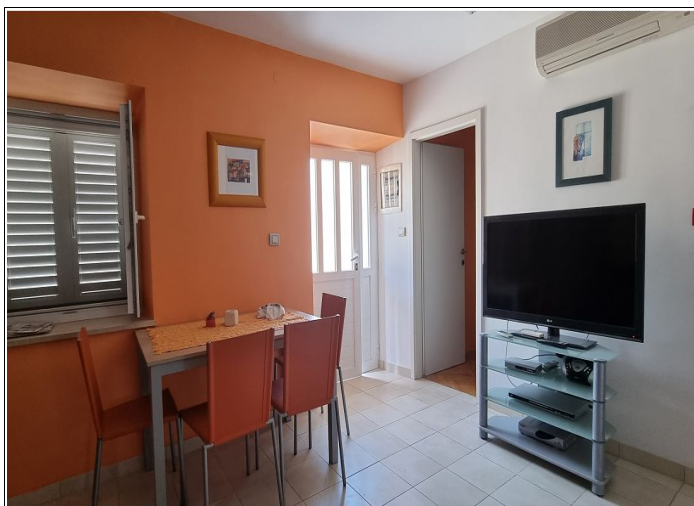
Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom ja kao osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su – 677/2018, od 16. prosinca 2018. godine, sukladno čl.9, st (2.) Zakona, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da procjenitelj osobno, te potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Procjenitelj: Tadija Krišto

U Splitu, 08.07.2021.g.





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 10.07.2021. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301698, PUČIŠĆA

Broj ZK uložka: 2115

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7882/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	470 ZGR	KUĆA STOJNA				
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 BOBELJ ANTE, OIB: 71467078455, SPLIT, PAZDIGRADSKA 13	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 BOBELJ MARGARETA, OIB: 05268958358, SPLIT, KROZ SMRDEČAC 37	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.	3.1 Zaprmljeno 09.07.2012. broj Z-1959/12 Temeljem Rješenja ovog suda posl.broj:Z-1959/12 od 10. 07. 2012. godine zabilježuje se odbijanje zemljišnoknjžnog prijedloga predlagatelja osiguranja SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA d.d. Split i protivnika osiguranja Ante Bobelj i Margarete Bobelj oboje iz Splita, radi upisa založnog prava na teret nekretnine označene kao čest.zgr. 470 k.o. Pučišća.		
5.	5.1 Zaprmljeno 27.01.2020.g. pod brojem Z-3489/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM BR. 5030009780 O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI, POTVRĐEN KOD HELENE DRAGUN, JAVNOG BILJEŽNIKA U SPLITU, DANA 23.01.2020. GODINE, POD BR. OV. 366/2020, zaključenog između KentBank d.d., kao predlagatelja osiguranja, s jedne strane i Ante Bobelja kao Protivnika osiguranja II i Margarete Bobelj, kao Protivnika osiguranja III, s druge strane, a radi osiguranja iznosa kredita od 2.250.000,00 HRK, uz ostale uvjete iz Ugovora, sukladno Odluci Predlagatelja, sve plativo u kunama, uvećano za eventualne zakonske zatezne kamate, koje su promjenjive, kao i za eventualne troškove utvrđene u Ugovoru o kreditu br. 5030009780, za korist: KENTBANK DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 73656725926, GUNDULIĆEVA ULICA 1, 10000 ZAGREB	2.250.000,00 HRK	GLAVNI ULOŽAK

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

11.07.2021. 20:41:11

Stranica: 1

Katastarska općina: 301698, PUČIŠĆA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2115C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.2	Zaprimljeno 27.01.2020.g. pod brojem Z-3489/2020 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Z.U. 1021 k.o. Kamen i Z.U. 130 k.o. Žrnovnica, kod Općinskog suda u Splitu.		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.07.2021.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.07.2021. 22:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PUČIŠĆA (Mbr. 301698)

Posjedovni list: 72

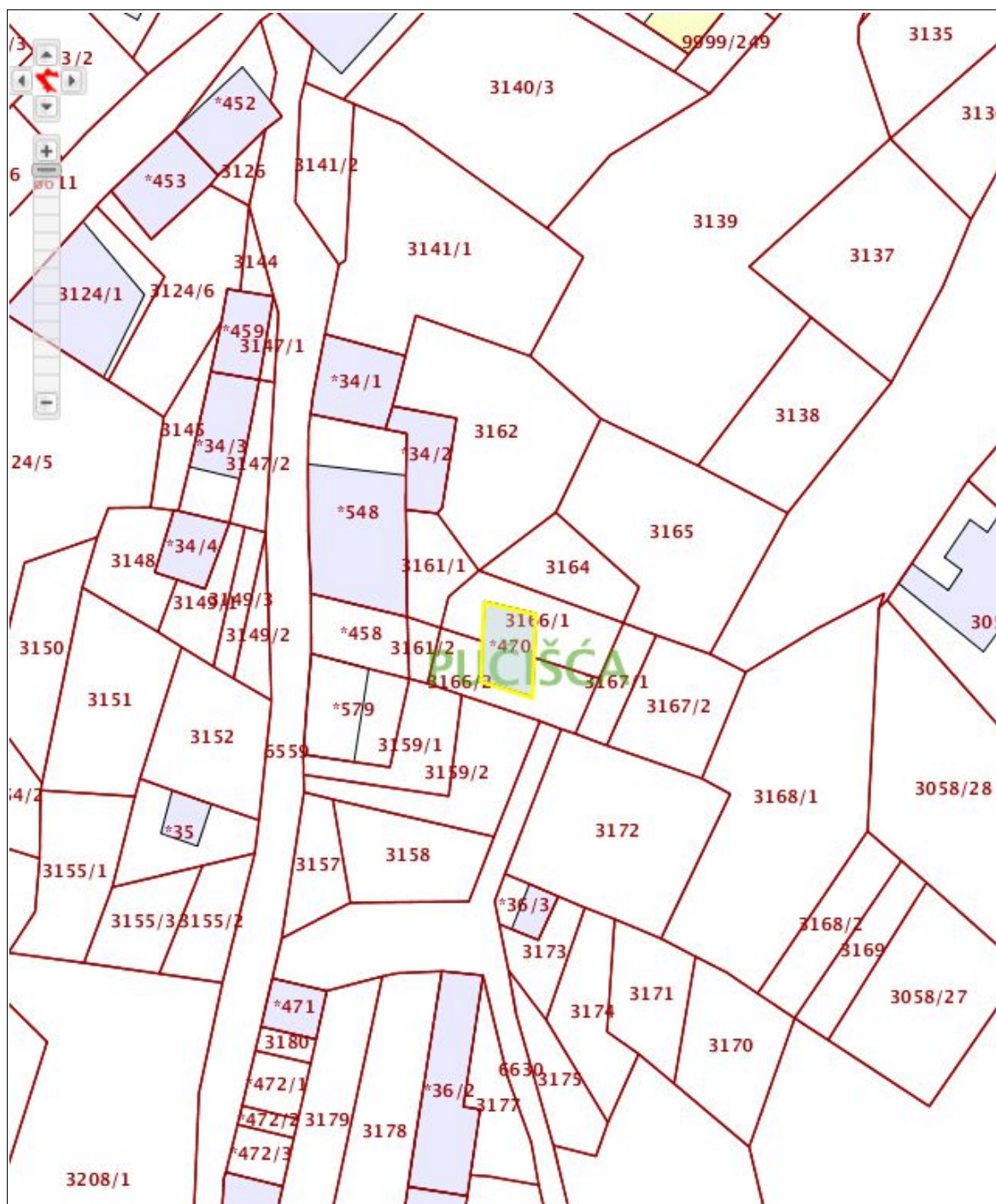
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ETEROVIĆ MARGARITA"HOJE", PUČIŠĆA	

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
*	D	36/2	U MJESTU	43	5		
			KUĆA, U MJESTU	43			
*		36/4	U MJESTU	35	5		
			KUĆA, U MJESTU	35			
*		337	U MJESTU	83	5		
			DVORIŠTE	83			
*		470	U MJESTU	159	5		
			KUĆA, U MJESTU	159			
		1549	VRH GRABOVCA	547	17		
			PAŠNJAK	547			
		1551	VRH GRABOVCA	550	17		
			PAŠNJAK	550			
		3164	U MJESTU	61	11		
			DVORIŠTE	61			
D		3178	U MJESTU	93	11		
			ORANICA	93			
Ukupna površina katastarskih čestica				1571			

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

PRERIS KATASTARSKOG PLANA PREUZET S PORTALA "Ekatastar"





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

KLASA: 935-08/10-02/55
UR.BROJ: 541-23-3-09/11-10-3
Supetar, 21.04.2010.

Područni ured za katastar Split, Ispostava Supetar, povodom zahtjeva BOBELJ ANTE iz SPLIT, PAZDIGRADSKA 13 na temelju članka 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN br.16/07) i članka 159. Zakona o općem upravnom postupku (NN br. 47/09), izdaje:

UVJERENJE

Da je na č.zgr. 470 k.o. Pučišća evidentirana građevina prije 15. veljače 1968. godine. Tlocrtna površina evidentirane građevine nije iskazana u posjedovnom listu br. 72 k.o. Pučišća te je izračunata iz katastarskog plana br. 11 k.o. Pučišća i iznosi cca 33 m².

Sastavni dio ovog uvjerenja su kopija katastarskog plana i izvadak iz posjedovnog lista.

Upravne pristojbe naplaćene su po tarifnim brojevima: 1. u iznosu od 20,00 kn, 4. u iznosu od 20,00 kn, 55. u iznosu od 20,00 kn i 56. u iznosu od 45,00 kn, Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br.8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00 i 116/02). Stvarni troškovi naplaćeni su prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina (NN br. 19/03) u iznosu od 35,00 kn u gotovini.

Priloga: 2


odgovorna osoba



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-677/2018

Split, 16. prosinca 2018.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Tadije Krišto, iz Kaštel Gomilice, Petra Zrinskog 18, 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 i 82/16), 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

Tadija Krišto, dipl.ing.građ., iz Kaštel Gomilice, Petra Zrinskog 18, OIB: 47003247473, 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
Bruno Klein, v.r.

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

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda

Za točnost otpavka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović

