

Srećko Zurić, dipl. ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNOSTI

Poljička cesta 27, Split
mob: 098-222-516
E-mail: zurić.srećko@gmail.com

PROCJEMENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI



NARUČITELJ: STEČAJNE MASE IZA GERALD ANTONIO CAJUSTE d.o.o,
u stečaju, OIB: 42596414032, Zagreb, Zdenački zavoj 14

NEKRETNOST: KUĆA U SUTIVANU NA OTOKU BRAČU

LOKACIJA : SUTIVAN, kat.čest.zem. 105/1 K.o. Sutivan
ANAGRAFSKE

OZNAKE : SUTIVAN, ulica Stivanskih težaka br.7

Datum procjene: 22.11.2019 god.

VJEŠTAK PROCJENITELJ
Srećko Zurić, dipl.ing.građ.



SADRŽAJ

A. UVOD

A. 1. Zadatak

A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa

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. Prostorno-planska dokumentacija

E. 4. Metoda procjene

E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina

E. 5.1. Usporedne nekretnine

E. 5.2. Izračun vrijednosti (poredbena metoda)

F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

G. PRILOZI

G. 1. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni

G. 2. Foto-zapis

G. 3. Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA
ZUPANSTVO SUD U ZELJEZU

PERT-DIAPHRAGMATIC SEALING

Proj: 0 Sic-122/0000

April 07, četvrtak 2018. godine

[illegible]

RESUME

SREČKO ZURIĆ, ing. grad., iz Splita.
Poljička cesta 27. OIB: 65552837265.

Đenovo scimenje

stavljam sučelom vještakom za graditeljstvo na vrijeme od 4 (četiri) godine

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 115. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vijećnik nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vijećnika, 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 i 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 je optuženi nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, a je stoga na osnovu navedenog odlučeno kao u izreci.

U Splitu, 07. ožujka 2016. godine

PREDSJEDNIK SUDA
Marijan Miletić, v.r.



POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI

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

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

POSREDOVANJE

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

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda broj 4 Su-122/2016 od dana 07. ožujka 2016. godine Srećko Zarić, iz Splita, Poljička cesta 27, imenovan je stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od četiri godine

Dana 17. ožujka 2016. godine vjestak je podnio ovom sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještaka na područje procjene nekretnina.

Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dalo je pozitivno mišljenje o zahtjevu vještaka za proširenje djelatnosti na procjenu nekretnina.

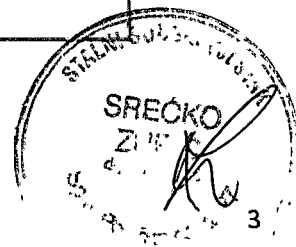
U postupku je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika, te riječeno je kao u izreci.

U Splitu, 13. travnja 2016. godine

PREDSJEDNIK SUDA
Marjan Miletic, v.r

Pravno i pravnom lijeku:

Proti ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od osam dana od dana primitka rješenja, a žalba se podnosi ovom sudu u dva primjerka.



1. ZADATAK

Naručitelj : Stečajne mase iza Gerald Antonio Cajuste d.o.o., u stečaju, OIB
42596414032 ,Zagreb, Zdenački zavoj 14, Stečajni upravitelj Renato Sabljic
Nekretnina: KUĆA u ulici Stivanskih težaka 7 , Sutivan,otok Brač
čest.zgr. 4271 K.O. Sutivan

Prema nalogu predstavnika naručitelja, upućen sam da izradim Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine. Procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih podataka, tržišno održivih kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene / Prilog 1 /kao i navedenim standardima , zakonima i propisima.

2. STATUS PROCJENJITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnine,kao znanja ,vještina i sposobnosti da napravi kvalitetnu procjenu.

Procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborat nema nikakve poslovne interesne vezane uz iznos procjenjivane vrijednosti nekretnine.

Za potrebe izrade ovog elaborata izvršio sam pregled nekretnine, te izvršio istraživanje tržišta ,prikupio podatke obradio i protumačio zakonsku regulativu,standarde ali i vlastita znanja i iskustvo i vještine.

Kako bismo obostrano razumjeli i izbjegli moguće nesporazume ili dovođenje u zabludu, skrećemo Vam pažnju na Prilog 1 elaborata / Opći uvjeti procjene / kao i Pravilnika.

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

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

Srećko Zurić, dipl.inž.građ.



B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: ZGRADA

Lokacija: Stivanskih težaka 7, Sutivan

Čest.zgr 427 K.O. Sutivan

Stečajne mase iza Gerald Antonio

Cajuste d.o.o., u stečaju, Zagreb,

Naručitelj: Zdenački zavoj 14 OIB: 42596414032

Korisnik: Stečajni upravitelj, u svrhu stečajnog

procjene: postupka na Trgovačkom sudu u Splitu

Dan očevida: 15.11.2019

Dan

kakvoće: 15.11.2019.

Dan

vrednovanja: 22.11.2019.

Osnova

procjene: Tržišna vrijednost

Namjena

procjene: Prodaja

Regija: Regija 5 -Dalmacija

Županija - tržišna zona: Splitsko dalmatinska županija – zona 1

Z.K.

izvadak: Dobio od predstavnika vlasnika

Opis

nekretnin: Kuća sa prizemljem i katom

Površina P=39,00 m2

kuće

Nekretnina upisana u cijelosti u Zemljišnu knjigu, Općinskog

Suda u Supetru

Legalitet:

Starost

Objekat je izgrađen prema informaciji predstavnika

objekta

vlasnika 1950-60 god.

Pristup

Nekretnina ima indirektni pristup na JPP .

Klasifikacija nekretnine

3 Nekretnina u razvoju

Razvoj

Građevina je legalizirana temeljem Zakona o legalizaciji, da je

(dozvole)

građevina građena prije 15.02.1968 god.

Napomene

-

Tržišna

vrijednost

nekretnine:

Kuća 47 900,00 eur

ili 355 418,00 kn



ISKAZ POVRŠINA

Kako je u predmetnom slučaju bio onemogućen očevid unutrašnjosti nekretnine, predstavnik Naručioca je dao na uvid potrebne podatke o površini predmetne nekretnine, fotografije unutrašnjeg dijela objekta kao i površine iz kojeg sam izračunao odnos neto i bruto korisna površina.

U RH nema propisa ili odredbe koja se glavna površina mora nuditi prilikom kupoprodaje ili koja se glavna površina mora prikazati prilikom reklamiranja stana ili sličnih prostora.

U RH se kod reklamiranja, oglašavanja, prezentiranja i kod kupoprodaje mogu koristiti površine po volji. Kupci i prodavatelji nisu ograničeni da kupuju ili pridaju stan ili sličnu nekretninu po:

- korisnoj površini
- neto korisnoj površini
- ukupnoj podnoj površini
- površini između zidova
- površina konstrukcijskih elemenata
- pokrivena površina
- ili bilo kojoj površini koju obje strane ne izaberu.

U predmetnom slučaju površina za procjenu utvrdit će se prema razvijenoj bruto površini korigiranoj sa koeficijentom za neto površinu.

Podatci površina nekretnine dobiveni od predstavnika naručioca a koje sam obradio prema Pravilniku za provedbu Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina
-Prilog A : Koeficijenti korisne vrijednosti površina

red.br oj	OPIS	dimenzije (cm)			koeficij ent	Neto površina
1	Veranda-terasa	310x300	3,10	3,00	0,25	2,33
2	dnevni boravak sa kuhinjom	500x375	5,00	3,75	1,00	18,75
3	wc	160x135	1,60	1,35	1,00	2,16
4	mala soba	220x220	2,20	2,20	1,00	4,84
5	soba	318x308	3,18	3,08	1,00	9,794
6	predprostor	90x160	0,90	1,60	1,00	1,44
7	Praonica u pomoćnom objektu	270x205	2,70	2,05	1,00	5,535
8	kamin pod strehom	230x195	2,30	1,95	1,00	4,485
9.	dvorište	139,00			0,20	27,80
	UKUPNO ZA PROCJENU :					77 ,134

Predmetna nekretnina se procjenjuje za pretpostavku prodaje na otvorenom tržištu.



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 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² 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)

MIKRO

Nekretnina se nalazi u sjeverozapadnom starom djelu Sutivana –na otoku Braču, u zoni izvan stare jezgre, u građevinskom područja.

Čestica je udaljena od mora cca 420 m. Lokacija je manje atraktivna jer se ne nalazi u blizini kolno pješačke prometnice, koja spaja širi dio naselja sa rivom-obalom, užim dijelom naselja sa ostalim dijelovima Supetra i otoka Brača.



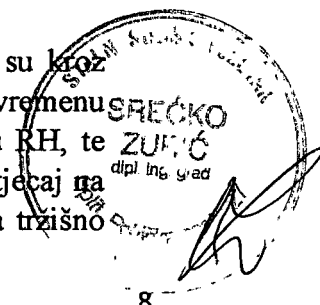


D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj, koji je zabilježen u periodu 2008.-2009., cijene nekretnina, a posebno utrživost, zabilježili su osjetni pad, budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju. Međutim u zadnje dvije godine tržište nekretnina ponovno je počelo rasti, pa danas se tržište popravilo cca 15% unatrag te dvije godine

Usljed nekretninske i financijske krize koja je prije bila uslijedila, potražnja od domaćih ali i stranih kupaca bila je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu, ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imali su sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije bilo dobro ulagati u nekretnine a domaći kupci nisu bili skloni ulaganjima, što je bilo posljedično rezultiralo smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena, za razliku u zadnjim godinama došlo je do snažnog rasta interesa za nekretninama pa su i u laganja kako domaćih pa tako i stranih investitora se značajno povećala.

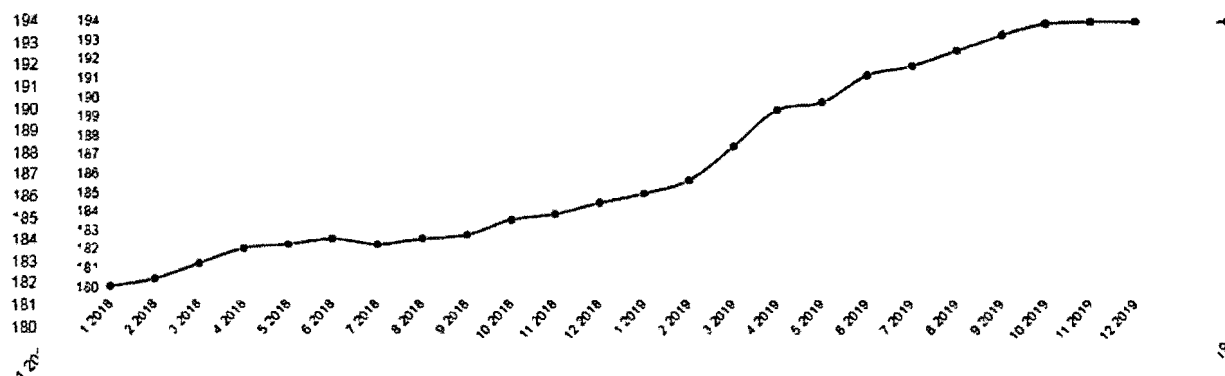
Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile, no to nije imalo bitnih utjecaj na prodaju nekretnina u RH, te povećanje potražnje po tom osnovu je zabilježeno, tako da oni imaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci, to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.



Zbog relativno povoljne poduzetničke klime u RH, domaći i strani investitori trenutno su skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Bi BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnosti na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnosti. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 09/2019	Promjena u odnosu na prošli mjesec	Promjena u odnosu na godinu dana	U odnosu na početak godine
193,3	0,59%	5,71%	4,77%
193,3	0,59%	5,71%	4,77%

E. PROCIJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 15.10.2019. te napravili foto zapis koji se nalazi u Prilogu 2 ovog elaborata.

Nije vršena posebna izmjera nekretnine, već smo se služili podacima dostavljenim od strane predstavnika Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz katastra i posjedovnog lista.

Za nekretninu koji se nalaze na parceli nisam dobio nikakve građevinske dozvole /uporabne dozvole / ili bilo koji drugi akt kojim se dokazuje njihova legalnost u prostoru, te se u ovom procjembenom elaboratu vrši procjena kuće.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	Nekretnina je udaljena cca 420 m od mora, manje atraktivna pozicija
Oblik	Pravilan, pravokutni oblik, katnost : prizemlje i kat /jedna cijelina /, sa dograđenim djelom uz kuću. Uz sjeveroistočnu parcelu lociran je kamin
Topografija terena	Blagi nagib
Infrastruktura	Komunalna infrastruktura-opremljena



Pristup na JPP	Indirektan pristup na asfaltnu cestu
Namjena zemljišta	Građevinsko zemljište
Prostorno-planska	Građevinsko zemljište prema PPU-u Sutivana, zona M1.
Dozvole	Nije ishođena, ima Uporabnu dozvolu temeljem Zakona o legalizaciji da je građevina građena prije 15.02.1968

3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA



4. METODA PROCJENE

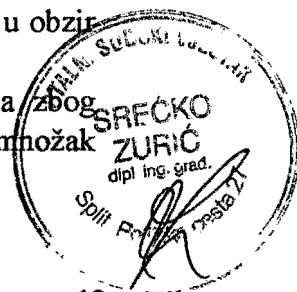
Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu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

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom 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 dostupnosti novijih i izravno usporedivih transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl. 199., što još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m², kao i vrijednost stambene nekretnine a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razlike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna", dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak površine nekretnine i vrijednosti m² daje tržišnu 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 strana postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sukladno Zakonu o procjeni nekretnina (NN br. 78/2015) 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 služe za potporu ili provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se za procjenu vrijednosti samostojećih, polu-ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

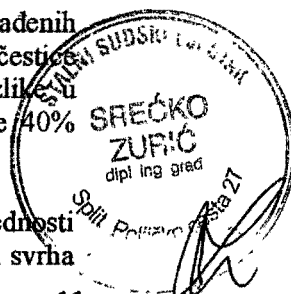
INTERKVALITETNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta i nekretnine, odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih se dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškova vrijednosti koeficijenata za prilagodbu prava građenja.

Korištenje poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrada i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih datoteka i odbitaka za inter kvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA je u prvom redu primjena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha



kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, polu-ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerna i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtjeva visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjena vrijednosti naknadnog ulaganja.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA je u prvom redu primjerna za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi na periodički različitim prihodima.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1)q^n(q - 1)$$

$$Q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čist prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

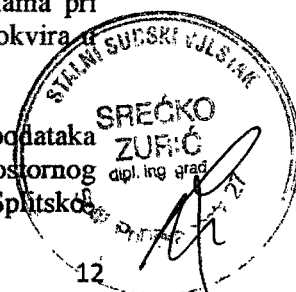
Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

➤ OBRAZLOŽENJE ODABIRA POREDBENE METODE

Za procjenu je relevantan Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), te Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), pri čemu treba uzeti u obzir sve činjenične, pravne i gospodarske okolnosti koje utječu na cijenu.

Vrijednost predmetne nekretnine se određuje uspoređivanjem s postignutim cijenama pri kupoprodaji sličnih nekretnina na istoj ili sličnoj lokaciji, a unutar kratkog vremenskog okvira u odnosu na dan kakvoće odnosno dan vrednovanja.

Procjena vrijednosti zemljišta izračunata je usporednom metodom na temelju podataka prema Informacijskom sustavu Prostornog uređenja Ministarstva Graditeljstva i Prostornog uređenja, aplikacija e-Nekretnine, pošto još nije osnovana baza podataka na razini Splitsko-dalmatinske županije.



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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

POREDBENA METODA je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se za procjenu vrijednosti samostojećih, polu-ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Ova metoda pogodna je za procjenu nekretnina koje su često u opticaju, a osobito za stambene jedinice, i zemljišta.

Uspoređuju se vrijednosti predmetne nekretnine u odnosu na vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama, odnosno analiziraju se nekretnine koje su bile prodane (a čija obilježja su poznata), pa se njihova svojstva uspoređuju sa svojstvima predmetne nekretnine.

Podaci od porezne uprave (e-Nekretnine), služe kao orijentiri za poredbu pošto još nije formirana baza podataka od procjeniteljskog povjerenstva za Grad Split i Županiju, glede INTERKVALITETNOG IZJEDNAČAVANJA i drugih podataka koji su dostupni na usporedivim područjima.

Postupak prilagodbe:

Kako su nekretnine po svojoj prirodi heterogene, nije moguće provoditi direktnu međusobnu usporedbu, pa se prilikom primjene ove metode nužno vrše prilagodbe u uspoređivanju, i to na osnovu podataka o:

Vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati,

-Lokaciji, veličini parcele,

-Opremljenost infrastrukturom,

-Mogućnost izgradnje (zone),

-Drugi dio korekcije se tiče usporednih građevina (ili; poslovnog/stambenog prostora), iz razloga što se iste razlikuju od predmetne nekretnine po n.pr. položaju, veličini, opremljenosti i drugim svojstvima.

Usporedbom svojstava cijena usporednih građevina se prilagođava predmetnoj nekretnini, na način da pojedine razlike proizvode pozitivan ili negativan učinak na vrijednost.

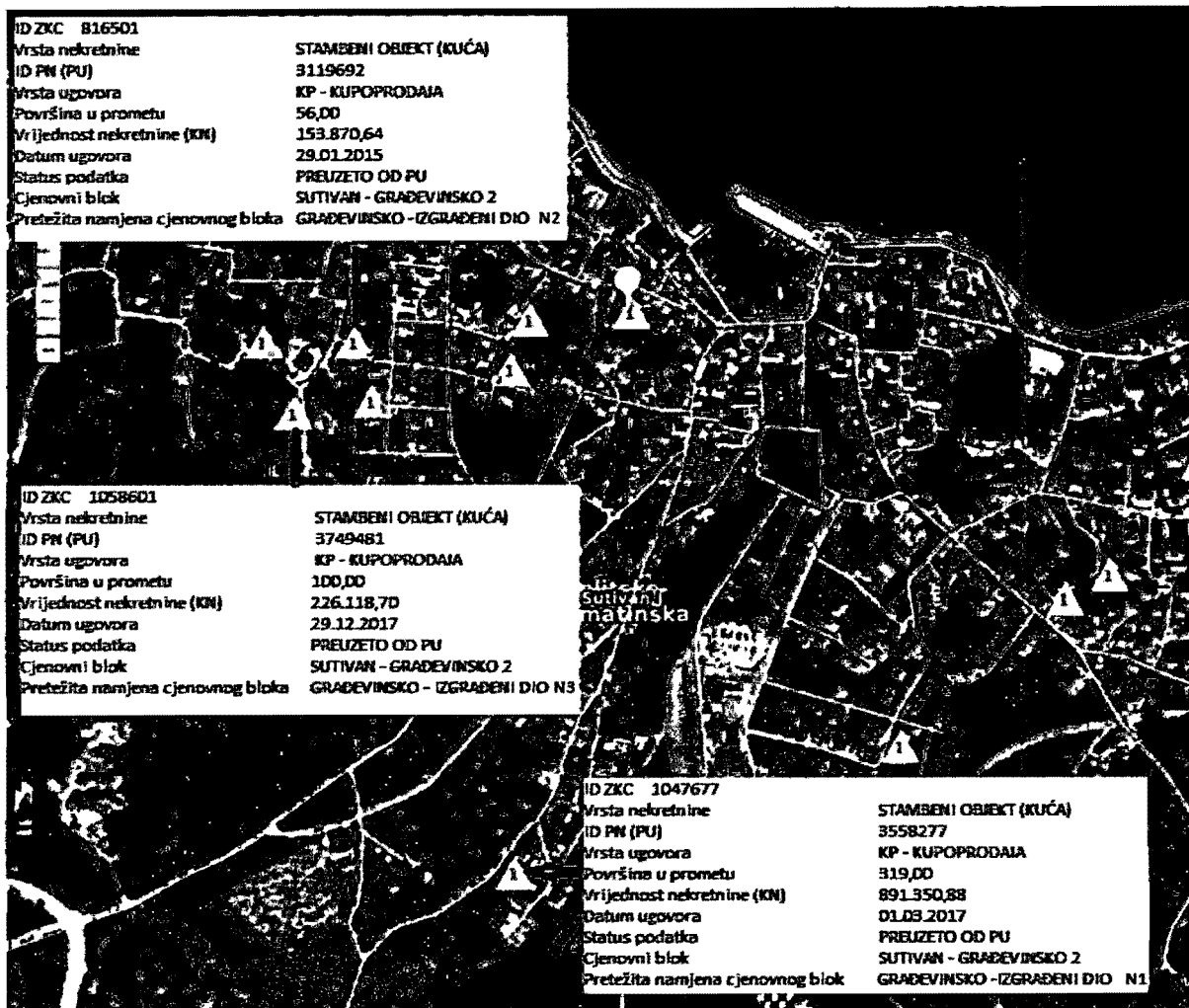
Opisani postupak prilagođavanja ima za cilj odgovoriti koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kad bi imala ista svojstva kao i predmetna nekretnina, a ta se cijena najčešće odražuje u odnosu na (fizičku) jediničnu mjeru (npr: Cijena po 1 m² građevine ili zemljišta).

Polazište ove metode je da se vrijednost određene nekretnine potvrđuje prodajom pa se ista naziva i: Metoda usporednih transakcija (eng: Comparative value method).

Bit metode je načelo supstitucije, što znači da racionalni kupac (sudionik na tržištu nekretnina) ne želi za neku nekretninu platiti više nego što bi ga stajala neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Nekretnina koja se uspoređuje sa procjenjivanom nekretninom su objavljene na stranicama (linkovima) ovog elaborata.





5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Kako se procjenjivana nekretnina nalazi u području visoke aktivnosti na tržištu nekretnina, podatke o kupoprodajama smo prikupili iz dostupnih okolnih područja sličnih tržišnih karakteristika.

Nekretnina 1

Kuća u Sutivanu, kuća je površine 319,00 m². Kupoprodaja je obavljena 29.01.2017. za iznos od 891 350,88 kuna. Kuća se nalazi na manje atraktivnoj poziciji. Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (e-nekretnine).

Nekretnina 2

Kuća u Sutivanu, kuća je površine 56,00 m². Kupoprodaja je obavljena 05.06.2015. za iznos od 153 870,64 kuna. Kuća se nalazi na manje atraktivnoj poziciji. Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (e-nekretnine).

Nekretnina 3

Kuća u Sutivanu, kuća je površine 100,00.. Kupoprodaja je obavljena 29.12.2017. za iznos od 226 118,70 kuna. Zemljište se nalazi na manje atraktivnoj poziciji. Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (e-nekretnine).



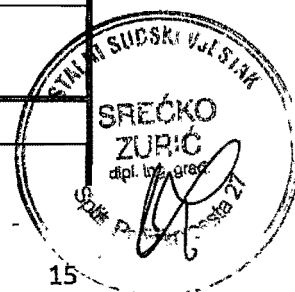
		Indeksi (Q 2015 = 100) ¹ Indices (Q 2015 = 100) ²						Tromjesečni Quarterly rate
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total
Q4		102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6

A. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje

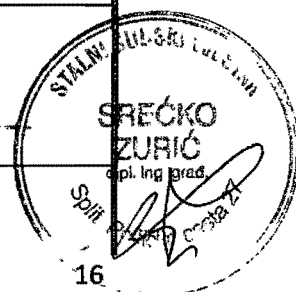
Lokacija	Kupoprodajna cijena (€)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni* indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Kuća u. Sutivanu	Prodaja	-	119,24	-	-	-
1. Kuća u. Sutivanu	120 128,29	102,25	119,24	1,166	139 348,81	436,83
2. Kuća u. Sutivanu	20 737,28	101,00	119,24	1,181	24 482,31	437,18
3. Kuća u. Sutivanu	30 474,22	108,67	119,24	1,097	33 438,35	334,39

B. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Sutivan, kuća na adresi Stivanskih težaka 7....	Procjenjivana nekretnina	Usporedba	Usporedba	Usporedba	Usporedba
	Sutivan, kuća na adresi Stivanskih težaka 7	1	2	3	
		0	0	0	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena prodajna cijena (€)		-	139 348,81	20 737,28	30 474,22



Netto korisna površina	77,34	319,00	56,00	100,00	-
Cijena po metru kvadratnom (€/m²)	0,00	1 563,75	24 482,31	33 438,35	
EKONOMSKI ASPEKTI					
Vrsta transakcije	procjena	ugovor	ugovor	ugovor	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena	-	139 348,81	20 737,28	30 474,22	
Datum transakcije (objave)	-	01.03.2017	29.01.2015	29.12.2017	
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena		139 348,81	20 737,28	30 474,22	
Vlasnička prava	uređeno	uređeno	uređeno	uređeno	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena		139 348,81	20 737,28	30 474,22	
FIZIČKI ASPEKTI					
Starost (godina)	59	slično	slično	slično	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	-	436,83	437,18	334,39	
Lokacija	dobro	bolje	bolje	bolje	
Prilagodba	1,00	0,95	0,95	0,95	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		414,99	415,32	317,67	
Tehničko stanje	loše	bolja	bolja	bolja	
Prilagodba	1,00	1,10	1,10	1,10	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		456,49	456,85	349,44	
Veličina kuće	39,00	319,00	56,00	100,00	
Prilagodba	1,0	-1,10	-1,10	-1,10	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		410,00	411,17	314,50	
Atraktivnost nekretnine	prosječna	bolja	bolja	bolja	
Prilagodba	1,00	0,95	0,95	0,95	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		389,50	390,61	298,77	
Komunalna infrastruktura	dobar	sličan	sličan	sličan	I
Prilagodba	1,00	1,00	0,95	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		389,50	390,61	298,77	
Pristup sredstvima javnog prijevoza	loš	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		389,50	390,61	298,77	
Cestovni pristup i parkiranje	dobra	slična	slična	slično	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		389,50	390,61	298,77	
Buka (ili ostale prilagodbe)	prihvatljiva	slično	slično	slično	



Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		380,50	390,61	298,77	
Indikator vrijednosti		359,62			

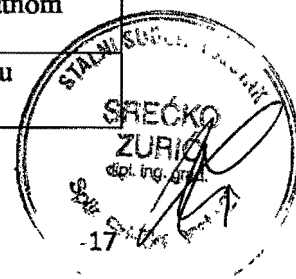
Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi:	360,00
--	--------

Površina koja se procjenjuje m ²	Jedinična cijena €/m ²	Koeficijent prilagodbe	Koeficijent tržišta (ponuda i potražnja)	Ukupno €
77,134	360,00			27 768,24
UKUPNO:				27 800,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Faktori koji određuju tržišnu vrijednost nekretnine

F _l	faktor lokacije	0,5 do 1,50	ovisi o području, makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.
F _{kp}	faktor korisne površine	0,80 do 1,20	ovisi o korisnoj površini nekretnine
F _p	faktor za poslovne prostore	0,50 do 5,00	za objekte poslovne namjene i urednosti, ovisi o vrsti djelatnosti i opremljenosti za obavljanjem tog posla
F _{kv}	faktor kvalitete	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
F _u	faktor usklađenosti	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
F _i	faktor izgrađenosti	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
F _{pp}	faktor ponude i potražnje	0,20 do 2,00	ovisi o trenutnoj potražnji na tržištu



SADAŠNJA PROMETNO - TRŽIŠNA VRIJEDNOST								
INTERKVALITETNO IZJEDNAČENJE PROCJENA	Fi	Fkp	Fp	Fkv	Fu	Fi	Fpp	St (€)
27 800,00	1,20	1,00	1,00	1,20	0,80	1,00	1,50	47 900,16
ZAOKRUŽENO								47 900,00

F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Na temelju evaluacije u ovom elaboratu zaključuje se sljedeće:

Procjenjuje se da je tržišna vrijednost nekretnine koja u naravi predstavlja:

1. č. zgr. 427	KUĆA	39,00 m ²
2. č. zem. 105/1	DVOR	139,00 m ²
UKUPNO:		178,00 m ²

- **Za cijelo, na dan kakvoće koji odgovara danu vrednovanja.**

47 900,00 €

1€ = 7,42

355 418,00 Kn

Svrha procjene je iznošenje mišljenja o tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad navedenom nekretninom kao da je ponuđena na prodaju na otvorenom tržištu.

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 strana postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Split, 2019-22-11

OVLAŠTENI PROCJENJIVELJ:

SREČKO ZURIĆ d. g. SREČKO

Stalni sudski vještak za građevništvo i
procjene nekretnina



G. PRILOZI



PRILOG 1



OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena PBZ Nekretnina (www.pbz-nekretnine.hr) kao i u njemu navedenim međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra a utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.



Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

Trava, drveće, plodovi i sve upotreblijive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m² neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

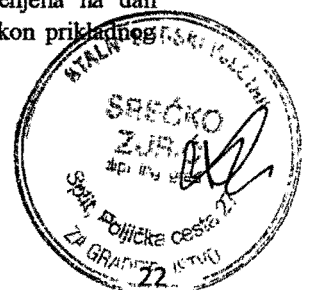
Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključiti.

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni 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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.



Komentari:

„*procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena*“ znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzatni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

„*na dan vrednovanja*“ znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

„*između voljnog kupca i voljnog prodavatelja*“ znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i prodavatelja.

„*u transakciji po tržišnim uvjetima*“ (engl. arms' lenght transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

„*nakon prikladnog oglašavanja*“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

„*pri čemu je svaka strana postupala upućeno*“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„*razborito i bez prisile*“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

Klasifikacija imovine za potrebe finansijskog izvještavanja

- A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
- B. Ulaganja u svrhu stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
- C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
- D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
- E. Najmovi



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 jedinica

* lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)

* Pravilnik o energetskom 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)

* Pravilnik i procedure procjena PBZ Nekretnine

* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

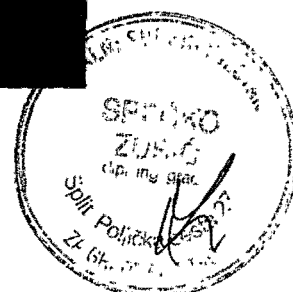
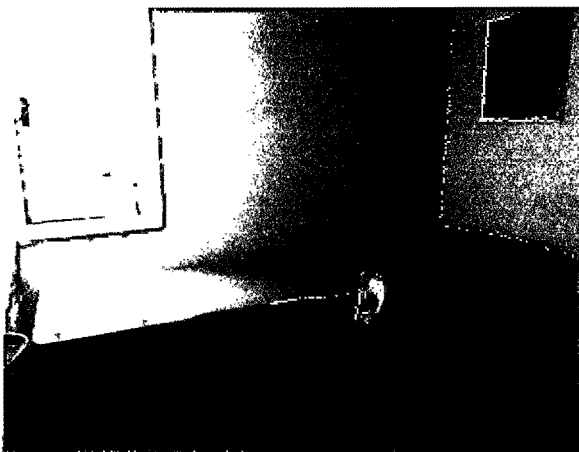
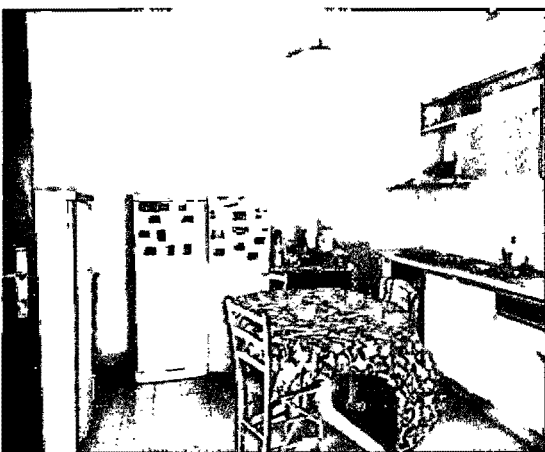
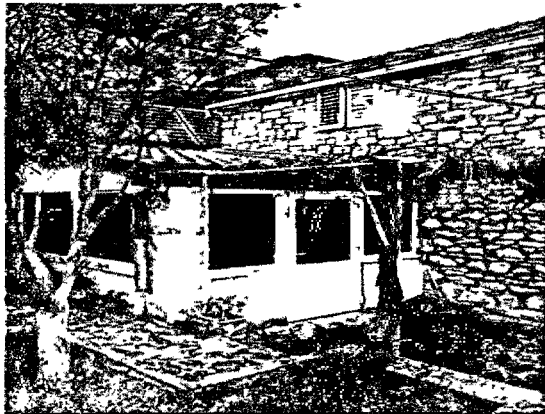
* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

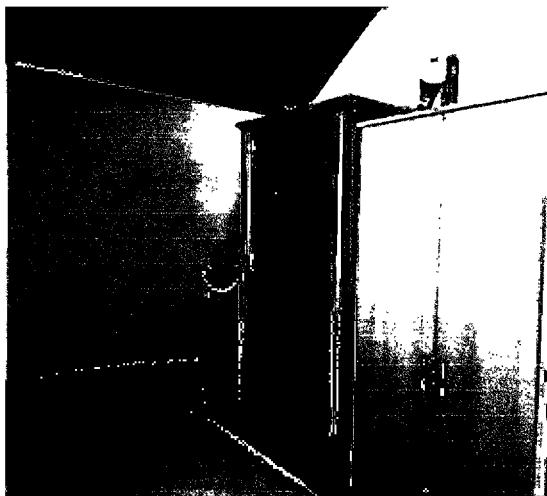


PRILOG 2



FOTOGRAFIJE





PRILOG 3





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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.02.2019. 23:29

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SUTIVAN (Mbr. 301744)

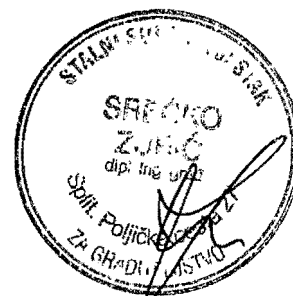
Posjedovni list: 91

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KIRIGIN ANKA, SUTIVAN	

Podjela 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
		105/1	VRTAL	139	5		
			MASLINJAK	70			
			ORANICA	69			
*		427	U MJESTU	39	5		
			KUĆA, U MJESTU	39			
Ukupna površina katastarskih čestica				178			

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





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 27.09.2018. 23:36

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301744, SUTIVAN

Broj ZK uložka: 588

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	105/1	VRT				
2.	427 ZGR	STOJNA KUĆA I DVOR				
		UKUPNO:				

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GERALD CAJUSTE D.O.O., SUTIVAN	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 26. svibnja 1980. Z.-446/80 Na teret 1/2 vlasnosti Fabris Rine .- nekretnine lista A) zgr. 427 zem. 105/1 k.o. Sutivan a na temelju ugovora o kreditu Split, 21.5.1980 Inv. komrc. banke Split, br. OV-2483/2/80 Opć. split, uknjiženo je ugovorno pravo zaloge za glavnica od Dinara 120.000.- stodvadesethiljada sa 10 % god. red. kamata, te 6% god zat. kamata, te Dinara 12.000.- dvanaesthiljada sa ime kaucije za event. troškove u korist: INVESTICIONO- KOMERCIJALNA BANKA SPLIT, SPLIT	120.000,00 DIN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.09.2018.

