

**TINO KUSANOVIĆ ing.grad.**

Put Gaćezeza 2, 22211 Vodice tel: 099 218 1054

fax: 022 441 436

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO  
I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

e-mail: tino.kusanovic@gmail.com

OPĆINSKI SUD  
ŠIBENIK

20. 05. 2020.

PRIMLJENO

**Br.elaborata:** 5 Su - 2020

**Veza :** Poslovni broj Ovr-366-19

**Ovrhovoditelj :** Blaženka Kasa, Dubrovačka 98, Osijek, OIB : 67404989025

**Ovršenik :** Kasa d.o.o., Dubrovačka 98, Osijek, OIB : 53755800972

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

**Naručitelj** REPUBLIKA HRVATSKA

**elaborata :** OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU – ( sudac Ana Kević Brakus )

**Predmet:** Građevinsko vještačenje dijela predmetne nekretnine  
k.č.zgr. 566 k.o. Jezera , u naravi zgrada i dvor Z.U. 1263  
etaža E-17.  
Apartman br.13 u potkrovlju ukupne korisne površine 85,94 m<sup>2</sup>  
**Radi / svrha :**  
ovrhe na nekretnini – Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

**Elaborat** Tino Kusanović, ing.grad.

**izradio:** Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenitelj nekretnina ,  
OIB: 08563301532  
Put Gaćezeza 2, 22 211 Vodice



Vodice, svibanj. 2020. ( datum vredovanja 20.05.2020. )

## 2. SAŽETAK PROCJENE

- Procijenjena sadašnja tržišna vrijednost dijela predmetne nekretnine , k.č.zgr. 566 k.o. Jezera , u naravi zgrada i dvor Z.U. 1263, etaža E-17.

Apartman br.13 u potkrovlju ukupne tlocrtne površine prema ZK ulošku te prema snimci izvedenog stanja je neto korisne površine (NKP) 85,94m<sup>2</sup>, odnosno korisne vrijednosti površina (KVP) 57,67m<sup>2</sup> prema tablici 1. na str 32. iznosi zaokruženo :

**596.546,88 kn**

**78.954,27 €**

**1.369,07 €/m<sup>2</sup>  
NKP**

1 EUR = 7,555622 kn

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 97

Utvrđena na dan 19.05.2020.

Primjenjuje se od 20.05.2020.

Na prethodno procijenjeni iznos nema daljnjih odbitaka i dobitaka .

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom status isporučitelja nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene , odnosno uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio. Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

#### **4. OPIS PREDMETNE NEKRETNINE**

##### **4.1. Lokacija / opis / kakvoća na dan očevida**

Nekretnina se nalazi na administrativnom području Općine Tisno i to na širem području naselja Jezera ista je udaljena od mora cca 250 m, odnosno 150 m zračne linije, dok je od Jadranske magistrale cca 8 km.

Adresa nekretnine je Put Vrška 19 A.

Do same nekretnine se dolazi mjesnom / nerazvrstanom asfaltiranom prometnicom , ista se nalazi u području stambene gradnje kuća / apartmana te neizgrađenih građevinskih zemljišta, u naravi se radi o stanu u višestambenoj zgradi sa ukupno devetnaest stambenih jedinica.

Predmet procjene čine posebni dio stan / apartman br. 13 u potkrovlju . Do istoga se pristupa unutrašnjim dvokrakim stubištem , predmetni apartman se sastoji od ulaza, kuhinje sa blagovaonom , tri spavaće sobe , kupatila te balkona. Na održanom očevidu bio je omogućen pristup u unutrašnje dijelove predmeta procjene te je na dan očevida predmetni stan u potpunosti opremljen i uređen za stanovanje , u ZK ulošku nema pripadaka kao npr ( dio dvorišta ili parkirališnog mjesta ) .

##### **STUPANJ ZAVRŠENOSTI :**

Stambena jedinica u potpunosti opremljena za stanovanje prema zatečenom stanju na dan očevida .

##### **UPOTREBLJIVOST GRAĐEVINE :**

Građevina u potpunosti upotrebljiva za stanovanje, prema uvidu u ZK uložak nema zabilježbe da je ista izgrađena protivno građevinskoj dozvoli ali postoji zabilješka da je upisana bez uporabne dozvole.

##### **STATUS LEGALITETA :**

Za potrebe izrade procjene nije dostavljen akt kojim se potvrđuje legalitet zgrade ali u priloženom ZK ulošku ne postoji negativna zabilježba da je predmetna zgrada izvedena protivno građevinskoj dozvoli .

##### **PROSTORNO – PLANSKI STATUS :**

Nekretnina se prema Izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Općine Tisno - nalazi unutar granica građevinskog područja naselja .

ZK ULOŽAK predmetne nekretnine – poglavlje prilog



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL TISNO  
Stanje na dan: 18.05.2020. 23:21

Katastarska općina: 330043. JEZERA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10309 2019  
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1263

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 17 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	566 ZGR	KUĆA I DVOR				
		UKUPNO:			759	
					759	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
17.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) Apartman br. 13, u potkrovlju, površine 85,94 m2 KASA D.O.O., MB: 30075503, OSJEK, SVILARSKA 30 A	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 07. svibnja 2002., Z-2279 02 Na temelju prijavnog lista broj 932-07.02-02 297 i nacrtu zabilježuje se da je čest. zgr. 566 upisana bez uporabne dozvole.		
2.	Na suvlasnički dio: 17		
2.1	Zaprimljeno 27.11.2017.g. pod brojem Z-14895 2017 UKNJIŽBA. ZALOŽNO PRAVO. Temeljem Ugovora o zalogni od 22. studenoga 2017.g. a na kojem Ugovoru je ovjeren potpis dana 23. studenoga 2017., OV-3175 17 kod javnog bilježnika Marije Kovač iz Darde uknjižuje se na teret Apartmana br. 13 pravo zaloga u iznosu od 374.174,24 HRK. uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: KASA BLAŽENKA, OIB: 67404989025, DUBROVAČKA 98, 31000 OSJEK	374.174,24 HRK	vezano uz B 17 (i 1)
3.	Na suvlasnički dio: 17		
3.1	Zaprimljeno 01.08.2019 g. pod brojem Z-10309 2019 ZABILJEŽBA. OVRHA. Temeljem rješenja o ovrhi od 30. srpnja 2019., OVR-366 2019 Općinskog suda u Šibeniku		vezano uz B 17 (i 1)

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

19.05.2020. 19:20:17

Stranica: 1

**FOTOGRAFIJE PREDMETA PROCJENE na dan očevida 21.11.2019.**

Slika br.1



Slika br.2



Slika br.7



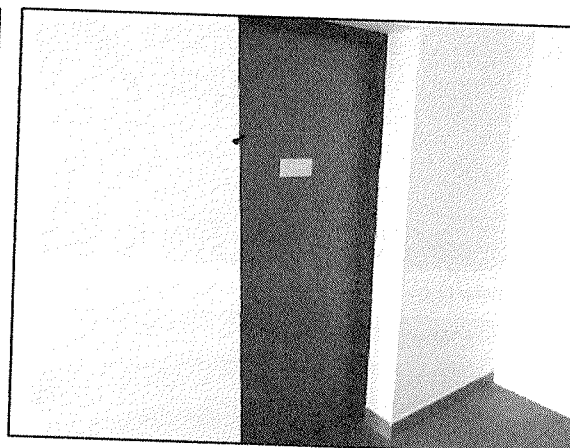
Slika br.8



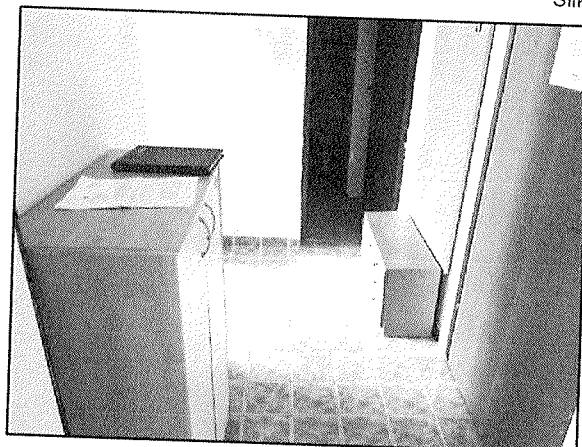
Slika br.9



Slika br.10



Slika br.11

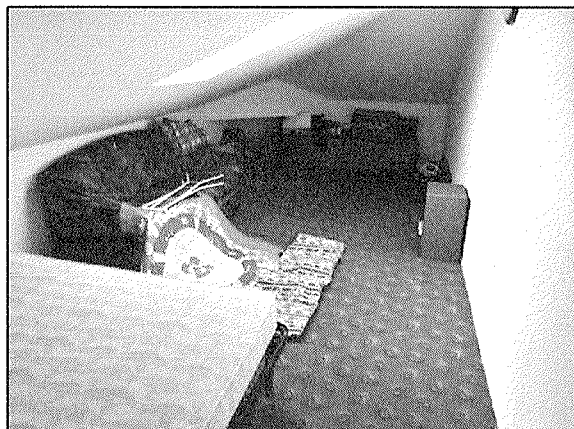


Slika br.12

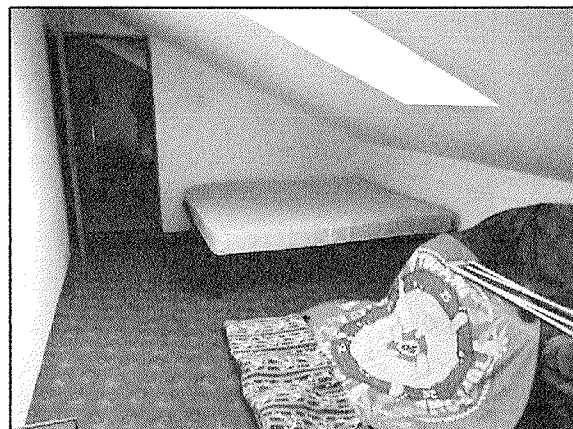




Slika br.13



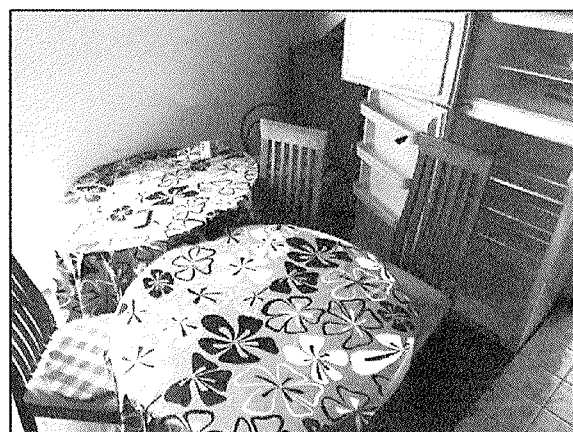
Slika br.14



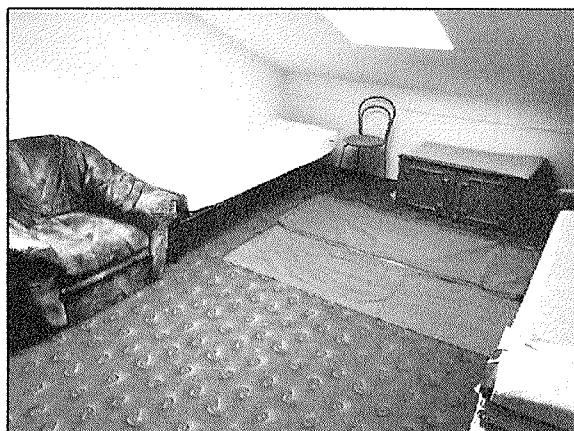
Slika br.15



Slika br.16



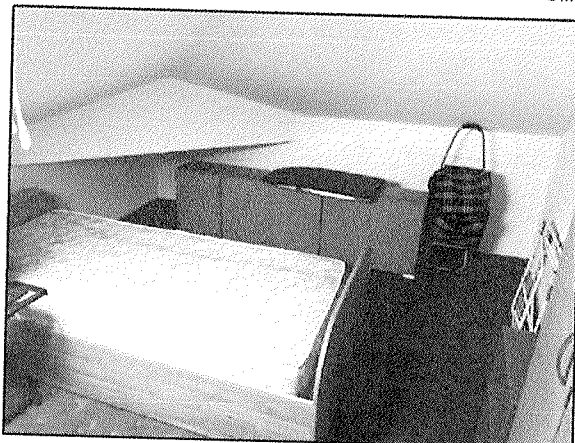
Slika br.17



Slika br.18



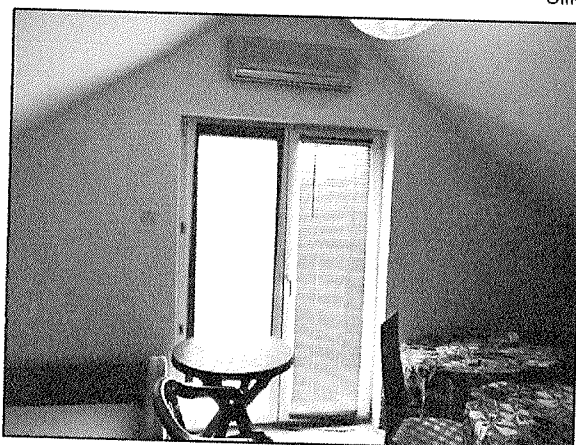
Slika br.19



Slika br.20



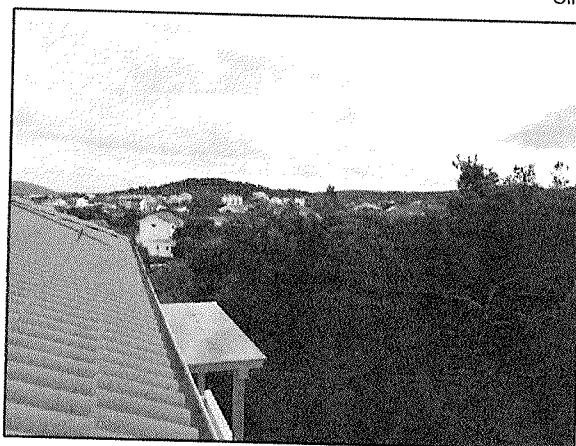
Slika br.21



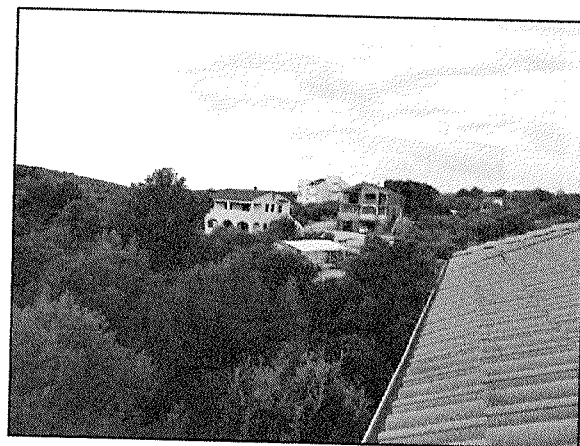
Slika br. 22



Slika br.23



Slika br.24





**TEHNIČKI OPIS – zgrade ( izvor ) :**

<b>NKP:</b>	85,94 m <sup>2</sup> po ZK ulošku 1263 k.o. Jezera te po snimku izvedenog stanja	
<b>KVP:</b>	57,67 m <sup>2</sup> prema koeficijentima vrijednosti korisnih površina (str. 32)	
<b>Namjena :</b>	stambena	
<b>Godina izgradnje :</b>	2001. god.	
<b>Katnost:</b>	Prizemlje + 2 kata + potkrovlje	
<b>Prometna veza:</b>	S javne površine , kolni pristup	
<b>Zemljište :</b>	759 m <sup>2</sup>	
<b>Parkiranje:</b>	Parkirališno mjesto na zemljištu (nije etažirano)	
<b>Konstrukcija:</b>	<b>Temelji:</b>	AB
	<b>Nosiva konstrukcija:</b>	AB + blok opeka
	<b>Međukatna konstrukcija:</b>	Fert strop
	<b>Pregradni zidovi :</b>	Opeka
	<b>Krovna konstrukcija</b>	AB ploča
	<b>Limarija :</b>	ugrađena
	<b>Hidroizolacija :</b>	ugrađena
<b>Pročelje:</b>	Ožbukano i obojano	
<b>Obrada zidova:</b>	Završno uređeni	
<b>Obrada podova:</b>	Završno uređeni	
<b>Obrada stropova:</b>	Završno	
<b>Stolarija:</b>	<b>Unutarnja stolarija:</b>	Drvena
	<b>Fasadna stolarija:</b>	PVC / aluminij
<b>Instalacije:</b>	<b>Električne:</b>	izvedene
	<b>Telefon:</b>	izveden
	<b>Vodovod:</b>	izveden
	<b>Kanalizacija:</b>	izvedena
	<b>Plin:</b>	nema
	<b>Klima uređaj:</b>	ima
	<b>Grijanje:</b>	Ima
<b>okoliš:</b>	Ima , uredno održavan	
<b>Održavanje / stanje:</b>	Održavanje objekta kao i stana osrednje te neredovno / stanje objekta i stana sukladno godini izgradnje te nivou održavanja	

## ISKAZ POVRŠINA PREDMETA PROCJENE

- U dostavljenom tlocrtu iz snimke izvedenog stanja naznačene su površine i visine pojedinih prostorija prema kojima je moguće izvršiti izračun korisne vrijednosti površine (KVP) prema visini stambenoga prostora, na način da se umnoškom tlocrtne podne površine (NKP) i koeficijenta za obračun korisne vrijednosti (KOE) dobije spomenuta korisna vrijednost površina (KVP).

-Tablica br.1 površina predmeta procjene

Oznaka na nacrtu	ETAŽA	VISINA „H“ ( m )	TLOCRTNA Podna POVRŠINA NKP ( m² )	Ocjena korisne vrijednosti korisnih površina KOEF. ( prilog br 01 )	( NETO ) KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA ( m² )
STAN – površine prema snimku izvedenog stanja					
1.	Ulaz u stan	2,32m'	3,68	0,90	3,31
2.	Kupatilo	2,32m'	3,97	0,90	3,57
3.	Dnevni boravak – kuhinja	1,12 - 2,20m'	17,23	0,30; 0,75; 0,90	11,20
4.	Soba 1 – kosi strop	2,35m'	10,87	0,30; 0,75; 0,90	7,07
5.	Soba 1 – ravni strop	2,35m'	7,63	0,90	6,87
6.	Soba 2 – kosi strop	0,90-2,20m'	15,30	0,30; 0,75; 0,90	9,95
7.	Soba 3 – kosi strop	0,90-2,20m'	22,20	0,30; 0,75; 0,90	14,43
Σ	UKUPNO ZATVORENI DIO stana		80,88		56,40
PRIPADCI ---- u koje se može pristupiti samo iz stana ----					
7	Nenatkriveni balkon	1,00m'	5,06	0,25	1,27
Σ	UKUPNO PRIPADCI stana		5,06		1,27
SVEUKUPNO PREDMET PROCJENE			85,94		57,67

Netto korisna površina ( NKP ) i ( KVP ) predmeta procjene : ETAŽNO VLASNIŠTVO E - 17, apartman br.13, ( NKP) iznosi 85,94 m<sup>2</sup> upisan u ZK ulošku kao i u snimku izvedenog stanja, dok prema koeficijentima korisne vrijednosti izračunati KVP iznosi : 57,67 m<sup>2</sup>, koji je temelj za procjenu vrijednosti.

Dodatak A: Koeficijenti korisne vrijednosti površina

A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA - STAMBENI PROSTORI

STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m, $< 5,0$ m	1,00
visina $\geq 2,2$ m $< 2,6$ m	0,90
visina $\geq 1,5$ m $< 2,2$ m	0,75
visina $\geq 0,30$ m $< 1,5$ m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana, ovisno o visini množi se sa gornjim pripadajućim koeficijentima)	0,75

SPREMIŠTA	koeficijent
visina $\geq 2,2$ m, $< 5,0$ m	0,50
visina $\geq 1,0$ m $< 2,2$ m	0,35
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	0,15
visina $\geq 5,0$ m	0,75

TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE	koeficijent
terasa u objektu, spojena na stan, nenatkrivena	0,25
terasa izvan objekta - opločana, u predvrtu ili uz objekt, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	0,20
predvrt izvan objekta, spojen na stan, ograđen vrtnom ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	0,10
balkon, nenatkriven, spojen na stan	0,25
balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan	0,50
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan	0,35
Loggia (natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograđen s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)	0,75

Način obračuna specifičnih situacija - kombinacija raznih slučajeva:

Dio balkona je natkriven, a dio je omeđen sa najmanje dva vanjska zida zgrade = svaki dio se obračunava s gore definiranim koeficijentima, računa se zbroj tako proizašlih površina

PARKIRALIŠTA I GARAŽNA MJESTA (minimalne svijetle visine $\geq 2,2$ m)	koeficijent
parking mjesto na vanjskoj nenatkrivenoj otvorenoj površini	0,20
parking mjesto na vanjskoj otvorenoj površini natkriveno drvenom ili metalnom nadstrešnicom	0,30
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu - neograđeno	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu - ograđeno čeličnom mrežom ili metalnom pregradom	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu - ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60
parking mjesto u zasebnoj garaži u objektu - ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60

Posebni slučajevi za garažna parking mjesta - odstupanja od navedenih koeficijenata:

Za dio garaže svijetle visine  $\geq 1,0$ ,  $< 2,2$  m već postojeći koeficijent množi se s  $k=0,75$

Za dio garaže svijetle visine  $\geq 0,3$ ,  $< 1,0$  m već postojeći koeficijent množi se s  $k=0,30$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacija vodovoda, odvodnje te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se  $k=+0,1$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacija vodovoda, odvodnje, centralnog grijanja (radijatori) te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se  $k=+0,2$

k.č.zgr. 566 k.o. Jezera	Procjenjivana nekretnina k.č.zgr. 566 k.o. Jezera	Usporedba 1 Murter	Usporedba 2 Murter	Usporedba 3 Murter	Usporedba 4 Murter
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Međuvremenski izjednačena cijena	—	122.295,16	159.999,08	111.566,61	115.452,43
Netto korisna površina	1,00	95,70	107,95	97,20	73,61
Cijena po metru kvadratnom	1.369,07	1.277,90	1.482,16	1.147,80	1.568,43
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (NN 105/15, čl.19) - koeficijent povoljnosti pravilnik prilog br. 5</b>					
<b>Koeficijent katnosti</b>					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.369,07	1.277,90	1.482,16	1.147,80	1.568,43
<b>Koeficijent orijentacije</b>					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.369,07	1.277,90	1.482,16	1.147,80	1.568,43
<b>Koeficijent geo. položaja</b>					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.369,07	1.277,90	1.482,16	1.147,80	1.568,43
<b>Koeficijent utjecaja okoliša</b>					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.369,07	1.277,90	1.482,16	1.147,80	1.568,43
<b>Koeficijent smanjenoga komfora</b>					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.369,07	1.277,90	1.482,16	1.147,80	1.568,43
<b>Koeficijent povoljnosti</b>					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.369,07	1.277,90	1.482,16	1.147,80	1.568,43
<b>Faktor korekcije</b>					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.369,07	1.277,90	1.482,16	1.147,80	1.568,43
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	0%	0%	0%
<b>Indikator vrijednosti</b>	<b>1.369,07</b>	<b>1.277,90</b>	<b>1.482,16</b>	<b>1.147,80</b>	<b>1.568,43</b>
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:		91,17	-113,08	221,27	-199,36
Odstupanje od prosjeka u postotku:		7%	8%	16%	15%
Kvadrat odstupanja:		8.313	12.788	48.960	39.744
Standardno odstupanje:	165,68	12%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	331,37	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
<b>Vrijednost nekretnine:</b>			<b>1.369,07 €</b>		

## 6. NALAZ I MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

Temeljem Zaključka Općinskog suda u Šibeniku od dana 29. listopada, 2019.god. u pravnoj stvari poslovni broj 19 Ovr – 366 / 19 , dajem sljedeći nalaz i mišljenje:

- Procijenjena sadašnja tržišna vrijednost dijela predmetne nekretnine , k.č.zgr. 566 k.o. Jezera , u naravi zgrada i dvor Z.U. 1263, etaža E-17.

Apartman br.13 u potkrovlju ukupne tlocrtne površine prema ZK ulošku te prema snimci izvedenog stanja je neto korisne površine (NKP) 85,94m<sup>2</sup>, odnosno korisne vrijednosti površina (KVP) 57,67m<sup>2</sup> prema tablici 1. na str 32. iznosi zaokruženo :

**596.546,88 kn**

**78.954,27 €**

**1.369,07 €/m<sup>2</sup>  
NKP**

1 EUR = 7,555622 kn

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 97

Utvrđena na dan 19.05.2020.

Primjenjuje se od 20.05.2020.

Na prethodno procijenjeni iznos nema daljnjih odbitaka i dobitaka .

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom status isporučitelja nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene , odnosno uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio.Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

**Tino Kusanović , ing.građ.**

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo**

**i procjenitelj nekretnina,**

**OIB : 08563301532**

**Put Gaćezeza 2, Vodice**



**Vodice, 20. svibnja. 2020.**



