
Naručitelj:
NOVI PROJEKTI d.o.o.-u stečaju
Gundulićeva 23
HR-21 000 Split
OIB 78713077065
stečajni upravitelj: Milan Ljubičić

Nekretnina:
STAMBENA ZGRADA (P+2+Pk)

Matični broj i ime katastarske općine:
330 272 K.O. Tisno

Lokacija:
kat. čest. br. 1255/89 | Dr. Ante Starčevića 27, 22 240 Tisno

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Oznaka:
36/2019-08

Izradio:
GUSTAV ČERVAR
dipl. ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
22 000 Šibenik, Šibenskih vatrogasaca 15
☎ +385 (0) 91 / 22 19 624
✉ gustav.cervar@si.t-com.hr
<http://www.facebook.com/VjestakZaGraditeljstvoGustavCervar>

Datum:
Šibenik, kolovoz (08) 2019.

SAŽETAK

Naručitelj	NOVI PROJEKTI d.o.o.-u stečaju Gundulićeva 23 HR-21 000 Split OIB 78713077065 stečajni upravitelj: Milan Ljubičić
Elaborat	Elaborat o procijenjenoj vrijednosti nekretnine
Nekretnina	Stambena zgrada (P+2+Pk)
Adresa	Dr. Ante Starčevića 27, 22 240 Tisno
Lokacija	Tisno, Šibensko-kninska županija
Kat. čest.	kat. čest. broj 1255/89 KO Tisno
Površina	Zemljište = 540 m ² ; Zgrada neto = 429,80 m ²
Svrha procjene	Radi potencijalne kupoprodaje u stečajnom postupku.
Oznaka elaborata	36/2019-08
Tržišna vrijednost nekretnine	1.983.602,40 kn 268.453,44 €
	Zaokruženo 1.980.000,00 kn
Dan vrednovanja	13. kolovoza (08) 2019. godine
Dan kakvoće	13. kolovoza (08) 2019. godine
Izradio	GUSTAV ČERVAR, dipl. ing. građ. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su – 114/17
U Šibeniku, 13. ožujka 2017.

Predsjednik Županijskog suda u Šibeniku, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (N.N. br. 28/13, 33/15 i 82/15) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (N.N. br. 38/14, 123/15 i 29/16) odlučujući povodom zahtjeva Gustava Červara, za ponovno postavljanje stalnim sudskim vještakom, donosi

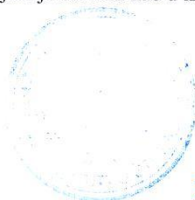
RJEŠENJE

Gustav Červar, ponovno se postavlja stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine

Obrazloženje

Gustav Červar podnio je molbu za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina

Nakon provedenog postupka, utvrdivši postojanje uvjeta iz Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo je odlučiti kao u izreci.



Predsjednik suda:

Sanibor Vuletin v.r.

Za točnost otpisala


avlistički službenik

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana. Žalba se podnosi putem ovog suda u dva primjerka.

O tome obavijest:

1. Gustav Červar, Šibenskih vatrogasaca 15, Šibenik
2. Općinski sud Šibenik
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske


GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

SADRŽAJ

SAŽETAK	1
RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA	2
SADRŽAJ	3
KRATICE	5
1 OPĆE INFORMACIJE	6
1.1 ZADATAK	6
1.2 PODACI O PREDMETU PROCJENE	7
1.3 PODACI O OČEVIDU	9
1.4 PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU	10
2 NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	12
2.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	12
2.1.1 GOSPODARSKO STANJE	12
2.1.2 TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU REPUBLIKE HRVATSKE	14
3 LOKACIJA	16
3.1 POLOŽAJ	16
3.1.1 LOKALNI POLOŽAJ-MIKROLOKACIJA	18
3.2 ZEMLJIŠTE.....	19
3.2.1 PLANSKI STATUS.....	19
3.2.2 OSVRT NA PLANSKI STATUS	20
3.2.3 OPREMLJENOST	20
3.2.4 BUKA I ZAGAĐENJE.....	20
3.2.5 SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA	21
4 GRAĐEVINA I OKUĆNICA	22
4.1 OSNOVNE NAPOMENE O GRAĐEVINI	22
4.2 OPIS GRAĐEVINE	22
4.2.1 OSNOVNA OBILJEŽJA GRAĐEVINE	22
4.2.2 POVRŠINA UNUTRAŠNOSTI PO ETAŽAMA I PROSTORIJAMA.....	23
4.2.3 KONSTRUKCIJA, TEHNIČKA OBILJEŽJA I OCJENA STANJA	25
4.3 OPREMLJENOST I OCJENA STANJA.....	26
5 ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	27

5.1	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM	27
5.2	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA	29
5.2.1	OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA	29
5.2.2	POREDBENE NEKRETNINE – OPIS	29
5.2.3	PRILAGOĐAVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA	32
5.2.4	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM	33
5.2.5	ANALIZA PROCJENE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA	34
5.3	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE	35
5.3.1	PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE	35
5.3.2	VRIJEDNOST NOVOGRADNJE	36
5.3.3	UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA-UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI	37
5.3.4	UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA	38
5.3.5	UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE	38
5.3.6	TROŠKOVI GRADNJE VANJSKIH OBJEKATA (bazeni, vrtne kuće)	39
5.3.7	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	39
5.4	PRELIMINARNA / PRIVREMENA VRIJEDNOST	39
5.5	KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	39
5.6	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	40
6	PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	41
7	IZJAVA PROCJENITELJA	42
8	POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE	43
9	ZAKLJUČAK	45
	PRILOZI	47

KRATICE

Zakon	Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
Pravilnik	Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
ZoPU	Zakon o prostornom uređenju
ZoG	Zakon o gradnji
ZoC	Zakon o cestama
PPUO/G	Prostorni plan uređenja općine/grada
UPU	Urbanistički plan uređenja
HRK	Hrvatske kune
€, EUR	Euro
PDV	Porez na dodanu vrijednost
NN	Narodne novine
SVŠKŽ	Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije
RH	Republika Hrvatska
EU	Europska Unija
MGiPU	Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja
MZOiE	Ministarstvo zaštite okoliša i energetike
JLS	Jedinica lokalne samouprave

1 OPĆE INFORMACIJE

1.1 ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

Predmet procjene je kuća i dvor, katastarske oznake kat. čest. broj 1255/89 KO Tisno, ukupne površine 540 m², na adresi Dr. Ante Starčevića 27, 22 240 Tisno.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se radi potencijalne kupoprodaje u stečajnom postupku.

Elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Sukladno članku 12. stavak 3. Pravilnika, upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

Procjenu je potrebno izraditi sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), koji reguliraju područje procjene nekretnina.

1.2 PODACI O PREDMETU PROCJENE

Predmet procjene:	Stambena zgrada (P+2+Pk) na kat. čest. broj 1255/89 KO Tisno
Adresa nekretnine:	Dr. Ante Starčevića 27, 22 240 Tisno
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se radi potencijalne kupoprodaje u stečajnom postupku.

Podaci iz zemljišne knjige za čest. br. 1255/89 K.O. Tisno	Općinski sud u Šibeniku Zemljišnoknjižni odjel Tisno	
	K.O.	TISNO
	Zk. ul:	5559
	A	POSJEDOVNICA
	K.č.:	1255/89
	Oznaka zemljišta:	Pašnjak
	Površina:	540 m2
	B	VLASTOVNICA
	UPISI:	Vlasnički dio: 1/1 NOVI PROJEKTI D.O.O. SPLIT, MBS: 060243997, GUNUDLIĆEVA 23, SPLIT
	TERETI:	Tereta nema!

Podaci iz posjedovnog lista za čest. br. 1255/89 K.O. Tisno	Područni ured za katastar Šibenik Odjel/Ispostava Šibenik	
	K.O.	Tisno, MBR 330272
	K.č.:	1255/89
	Broj D.L.	17
	Broj pos. lista:	4309
	Adresa:	PRI SLOGU
	Kuća i dvor:	540 m2 KUĆA, PRI SLOGU = 153 m2 DVOR = 387 m2
	Posjednici:	1/1 NOVI PROJEKTI D.O.O., MB:2381915, GUNDULIĆEVA 23, SPLIT

1.3 PODACI O OČEVIDU

Datum procjene vrijednosti:	13. kolovoza (08) 2019. godine
Dan procjene kvalitete:	13. kolovoza (08) 2019. godine
Datum očevida:	13. kolovoza (08) 2019., 12.15-13.45 h
Opseg obilaska:	Obavljen je pregled izvana i iznutra. Obavljen je očevid i izmjera svih površina u unutrašnjosti građevine. Za dijelove koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) stečeni se dojam o građevini tijekom obilaska prenosi i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.
Na očevidu prisutni:	Gustav Červar, procjenitelj
Na očevidu korištena dokumentacija:	Izvod iz zemljišne knjige Preslik katastarskog plana Preslik DOF5/2011
Tečaj HNB-a za dan 13. 08. 2019.:	1 EUR = 7,389 HRK

1.4 PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU



Fotografije građevine na adresi Dr. Ante Starčevića 27, 22 240 Tisno (snimljeno: 13.08.2019.)

GPS koordinate

Kat. čest. zem. 1255/89 KO Tisno:

- DMS (degrees, minutes, seconds):
 - Latitude: 43°48'08.1"N
 - Longitude: 15°38'18.2"E

Uvidom u navedenu dokumentaciju i očevitom na terenu utvrdio sam sljedeće:

- Prilikom izrade ovog Elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnine, nisam imao saznanja o legalnosti nekretnine (eventualnoj građevinskoj dozvoli ili rješenju o uvjetima građenja ili rješenju o izvedenom stanju)
- Obzirom na Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19), za potrebe ove procjene, pretpostavljam nelegalnost postojeće zgrade, uz mogućnost ozakonjenja sukladno gore navedenom Zakonu, pridruživanjem na već postojeći zahtjev.
- Iz PUK Šibenik pribavljena je skica mjerenja (u prilogu) iz koje su vidljivi vanjski gabariti objekta, položaj na kat. čest. te pripadajuće koordinate.
- Radi se o zgradi koja nije završena te 10-tak godina stoji napuštena i nezaštićena.
- izgrađena kuća ucrtana je u katastarski operat
- izgrađena kuća nije upisana u zemljišne knjige,
- podaci iz katastarske i iz zemljišne knjige nisu usklađeni,
- sukladno Odluci o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik Općine Tisno, broj 6/18, 2/19 i 3/19) zemljište se nalazi u I. zoni, s cijenom od 138,00 kn/m³.



2 NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

2.1.1 GOSPODARSKO STANJE

Tijekom trećeg tromjesečja 2018. usporio se rast realnog BDP-a, na što upućuju podaci o industrijskoj proizvodnji i realnom prometu od trgovine na malo. Malo slabijim intenzitetom nego u dosadašnjem dijelu godine nastavljena su povoljna kretanja na tržištu rada. Inflacija potrošačkih cijena u rujnu se snizila na 1,4%, s 2,1% u kolovozu, što poglavito zrcali smanjenje godišnje stope rasta cijena energije. Usto, usporila se i temeljna inflacija. HNB je nastavio provoditi ekspanzivnu monetarnu politiku te održavati iznimno visoku razinu likvidnosti domaćega financijskog tržišta. Pritom se ubrzao godišnji rast plasmana poduzećima, dok se godišnji rast plasmana stanovništvu neznatno usporio. Neto inozemni dug zamjetno se smanjio tijekom srpnja i kolovoza, zahvaljujući sezonskom priljevu deviza od turizma i razduživanju središnje države. U drugom je tromjesečju ostvaren znatan višak u proračunu opće države, a gotovinski podaci Ministarstva financija upućuju na povoljna kretanja i u trećem tromjesečju.

Model brze procjene BDP-a navodi na zaključak da je ukupna gospodarska aktivnost rasla i u trećem tromjesečju 2018., ali zamjetno sporijim intenzitetom nego u prethodna tri mjeseca. Industrijska proizvodnja bila je slabija u trećem tromjesečju ove godine nego u prethodna tri mjeseca. Pritom je, promatrano prema GIG-u, zabilježen pad proizvodnje kod kapitalnih proizvoda te trajnih i netrajnih proizvoda za široku potrošnju. Promatrajući prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti, pad kapitalnih proizvoda vjerojatno je djelomice posljedica nastavka snažnog smanjivanja proizvodnje ostalih prijevoznih sredstava, koje je primjetljivo još od sredine 2017., a što se može povezati s problemima nekih domaćih brodogradilišta. Također, nakon snažnog povećanja u drugom tromjesečju ove godine, realni je promet od trgovine na malo u trećem tromjesečju stagnirao u odnosu na prosjek prethodnih triju mjeseci. Podaci o građevinskoj aktivnosti za srpanj i kolovoz upućuju na nastavak rasta realnog obujma građevinskih radova u trećem tromjesečju. Pritom se nastavio rast obujma radova na zgradama, a intenzivirali su se i radovi na ostalim građevinama, što upućuje na jačanje investicijske aktivnosti opće države.

Indeks pouzdanja potrošača u listopadu se blago pogoršao u odnosu na prosječnu razinu zabilježenu u prethodna tri mjeseca, ponajviše zbog nepovoljnijih očekivanja glede ukupne ekonomske situacije i broja nezaposlenih tijekom sljedećih 12 mjeseci. Promatra li se na mjesečnoj razini, očekivanja potrošača zadržala su se na razini iz rujna. Kada je riječ o poslovnom optimizmu, očekivanja poslovnih subjekata u građevinarstvu i industriji u listopadu bila su bolja od prosjeka trećeg tromjesečja, dok su se očekivanja u uslugama zadržala na razini prethodna tri mjeseca. S druge strane, očekivanja u trgovini nastavila su se zamjetno pogoršavati na tromjesečnoj razini.

Dostupni podaci za listopad upućuju na nastavak povoljnih kretanja na tržištu rada i na početku četvrtog tromjesečja. Tako je tijekom listopada broj zaposlenih bio za 0,5% veći nego tijekom trećeg tromjesečja. Pritom je najsnažniji doprinos rastu broja zaposlenih zabilježen u javnom sektoru. Tijekom trećeg tromjesečja došlo je do blagog usporavanja pada broja nezaposlenih osoba u odnosu na prethodno tromjesečje, na što je u podjednakoj mjeri utjecalo novo zapošljavanje kao i brisanje iz evidencije zbog ostalih razloga (nepridržavanje zakonskih odredbi, objave s evidencije i nejavljanja). Administrativna stopa nezaposlenosti spustila se tijekom trećeg tromjesečja 2018. na 9,5% s 10,0%, koliko je iznosila tijekom drugog tromjesečja. I kada je riječ o plaćama, u trećem je tromjesečju 2018. došlo do usporavanja rasta prosječne nominalne bruto plaće (0,7%) u odnosu na prethodno tromjesečje. Pritom je intenzitet rasta plaća u privatnom i javnom sektoru bio podjednak (0,8% i 0,6%). Kupovna moć stanovništva blago je porasla (0,4%), s obzirom na to da je u istom razdoblju zabilježen i blagi rast indeksa potrošačkih cijena.

Potrošačke su cijene u rujnu porasle za 0,8% u usporedbi s prethodnim mjesecom, čemu je najviše pridonio sezonski rast cijena odjeće i obuće. U rujnu su povećane i maloprodajne cijene naftnih derivata, što je bila posljedica poskupljenja sirove nafte tipa Brent na svjetskom tržištu, nakon što je u prethodna tri mjeseca bio prisutan trend pada tih cijena. Naime, u rujnu je prosječna cijena barela sirove nafte poskupjela za 8% zbog očekivanja da bi se ponuda tog energenta mogla smanjiti zbog predstojećih sankcija koje SAD uvodi Iranu, pada proizvodnje u Venezueli te nestabilnih isporuka sirove nafte iz Libije. Porast indeksa potrošačkih cijena u rujnu najviše je ublažilo pojeftinjenje hrane (mesa i voća) u odnosu na prethodni mjesec. Godišnja inflacija potrošačkih cijena u rujnu se snizila na 1,4%, s 2,1% u kolovozu. Spomenuto usporavanje inflacije u znatnoj je mjeri bilo rezultat smanjenja godišnje stope rasta cijena električne energije zbog negativnog učinka baznog razdoblja, odnosno izraženog rasta tih cijena u rujnu 2017. Nadalje, u rujnu se zamjetno smanjio doprinos prerađenih prehrambenih proizvoda i mesa te odjeće i obuće ukupnoj inflaciji, što je rezultiralo usporavanjem temeljne inflacije na 0,5% (s 0,8% u kolovozu). Godišnji rast proizvođačkih cijena na domaćem tržištu u rujnu se zadržao na istoj razini kao u kolovozu te je iznosio 3,4%. Naime, blago ubrzavanje godišnjeg rasta cijena energije poništilo je istodobno usporavanje rasta cijena intermedijarnih proizvoda.

Dinamika robne razmjene usporila se početkom trećeg tromjesečja 2018. u odnosu na prosjek prethodna tri mjeseca, što se posebno odnosi na izvoz. Ukupan robni izvoz u srpnju i kolovozu porastao je za 1,6% u odnosu na prosjek prethodnog tromjesečja (Slika 10.), unatoč padu izvoza energenata, poglavito nafte i naftnih derivata. Istodobno je zamjetan rast izvoza ostale robe od 6,4%, većim dijelom ostvaren zahvaljujući rastu izvoza ostalih prijevoznih sredstava. Osim toga, ojačao je izvoz kapitalnih proizvoda, najviše aparata za telekomunikacije i snimanje zvuka i reprodukciju. Za razliku od toga, rast ukupnoga robnog uvoza za 0,8% u odnosu na prosjek prethodnog tromjesečja posljedica je jačeg uvoza energenata, prije svega nafte i naftnih derivata. Uvoz se ostale robe smanjio za 3,6%, ponajviše zbog nižeg uvoza proizvoda tekstilne industrije i pojedinih kategorija kapitalnih proizvoda (posebno pogonskih strojeva i uređaja te električnih strojeva, aparata i uređaja).

Kratkoročne kamatne stope na europskom tržištu novca zadržale su se tijekom listopada u negativnom području, čemu pridonose ekspanzivna monetarna politika Europske središnje banke i visoka likvidnost bankarskog sektora u europodručju. Šestomjesečni EURIBOR na kraju listopada iznosio je -0,26%, a prekončna kamatna stopa na bankarskom tržištu europodručja EONIA -0,34%. Premije za rizik europskih zemalja s tržištima u nastajanju nisu se tijekom listopada bitno promijenile, pa tako ni premija za rizik Hrvatske, koja je na kraju listopada iznosila 93 bazna boda.

Kamatne stope na novoodobrene kredite banaka stanovništvu i poduzećima uglavnom su se blago smanjile u rujnu 2018. Pad kamatnih stopa ostvaren je kod svih prvi put odobrenih kredita poduzećima i stambenih kredita stanovništvu, dok su kunski potrošački krediti uglavnom blago poskupjeli. U istom su razdoblju kamatne stope na oročene depozite stanovništva i poduzeća u rujnu vrlo blago porasle. Kao rezultat opisanih kretanja, razlika između kamatnih stopa na kredite i depozite ostala je gotovo nepromijenjena.

Dostupni fiskalni pokazatelji upućuju na to da bi i treće tromjesečje mogla obilježiti povoljna fiskalna kretanja. Prema mjesečnim podacima MF-a4 za treće tromjesečje ove godine, na razini središnje države ostvaren je višak od 5,2 mlrd. kuna, u usporedbi s 4,5 mlrd. kuna viška koji je ostvaren u istom razdoblju prethodne godine. Rast viška pritom odražava brži rast prihoda u odnosu na rashode.

Nakon kratkotrajnog porasta tijekom drugog tromjesečja zbog pretfinanciranja dijela obveza, dug opće države na početku trećeg tromjesečja snizio se nešto ispod razina s kraja prethodne godine, te je krajem srpnja iznosio 281,6 mlrd. kuna. U spomenutom su razdoblju tečajna kretanja djelovala u pravcu smanjenja nominalnog iznosa duga, a ostvareni gospodarski rast podržavao je daljnje smanjivanje udjela duga u BDP-u.

(Izvor: <https://www.hnb.hr/documents/20182/2602531/hbilit247.pdf/919dafdd-cd2e-41f5-8751-8cb928e76cc5>)

2.1.2 TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU REPUBLIKE HRVATSKE

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2018. u odnosu na treće tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 1,1%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 4,7%, dok su u godišnjem prosjeku više za 6,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 0,7%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 2,8%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 1,2%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 5,0%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2018. u odnosu na treće tromjesečje 2018. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 0,7%, za Jadran za 1,2% i za Ostalo za 1,5%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 8,5% i za Jadran za 4,4%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 0,3%.

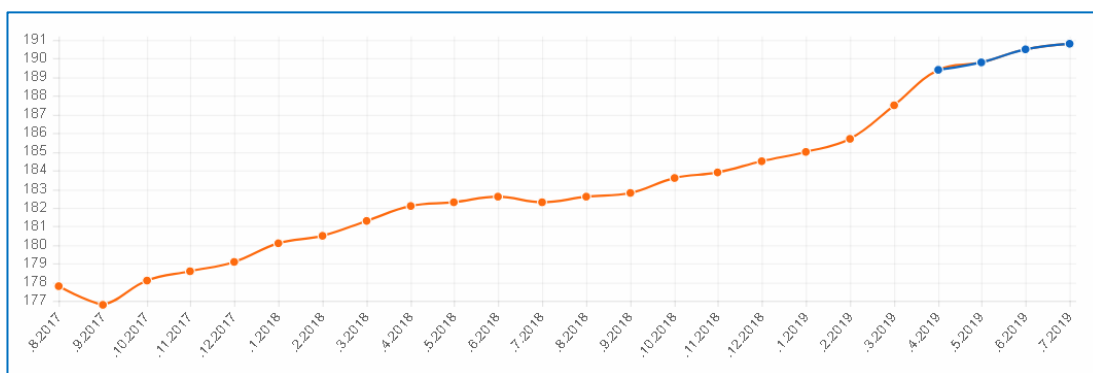
(Izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2018/13-01-02_04_2018.htm)

BN Komentar 15.05.2019. (izvor: <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za više od 4%, a od početka godine čak 2,66%. Cijene nekretninama evidentno i dalje rastu, ali ponavljamo da se to ne odnosi na sve nekretnine i na sve lokacije. Kad bi pomnije analizirali primijetili bi je da taj rast prisutan u manjem broju županija dok u većem broju županija tržište stagnira. Još uvijek je velika razlika između tražene cijene i one cijene koja se realizira na tržištu.

Smatramo da su trenutne tražene cijene na svom vrhu, a u realizaciji još ima prostora za manji rast. U tom smislu predviđamo da će i BN indeks rasti u naredna 3 mjeseca, ali ne intenzitetom s početka godine. Dugoročno gledano doći će do stabilizacije cijena i približavanja traženih i realiziranih vrijednosti.

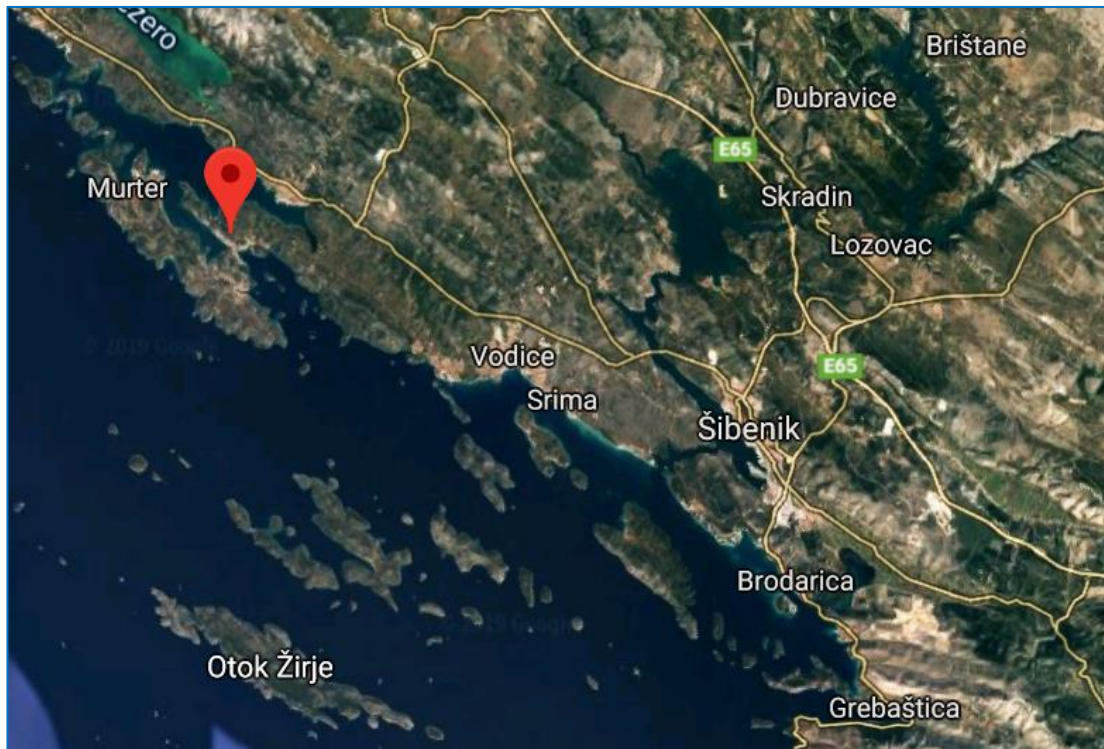
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.

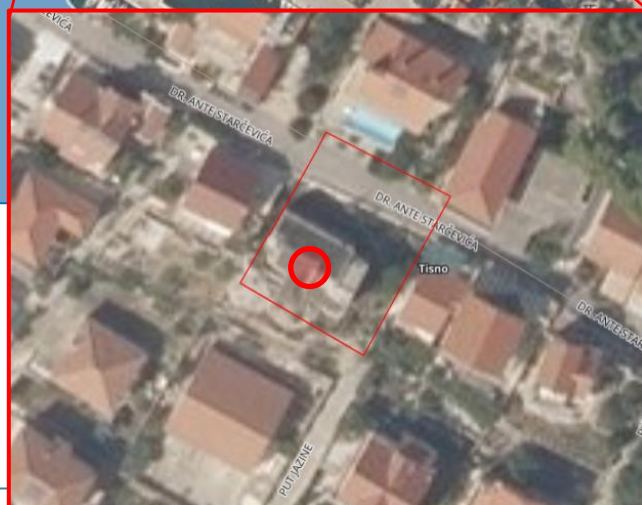
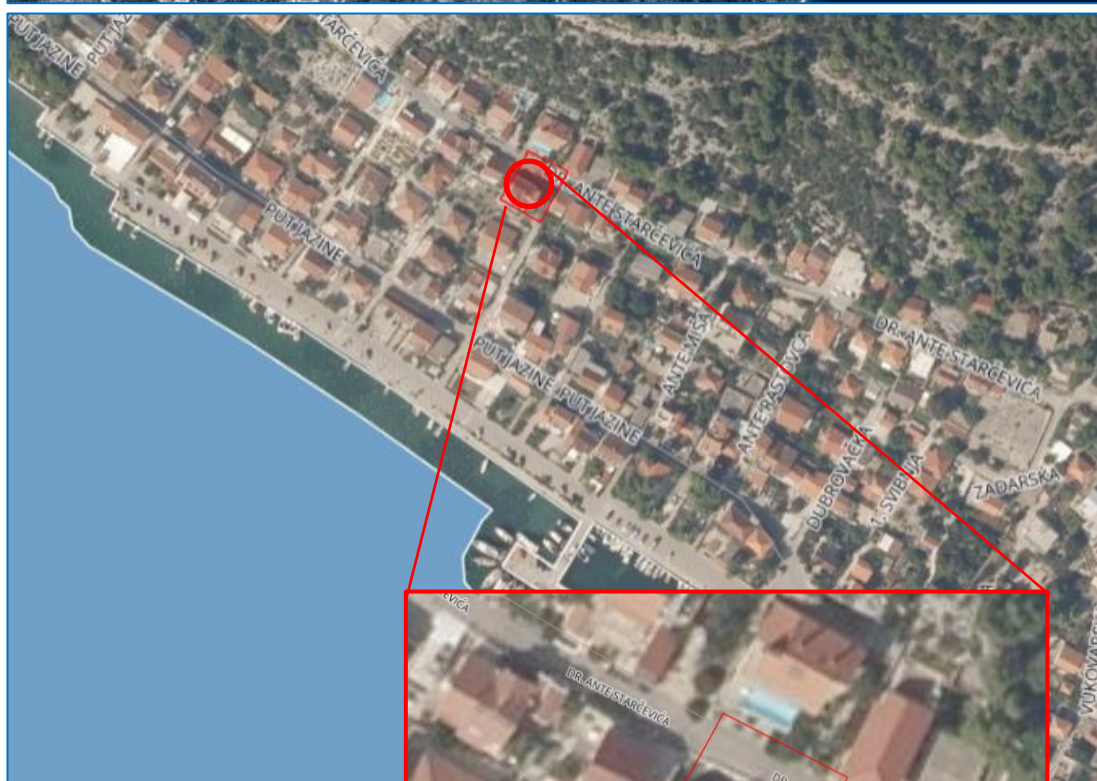
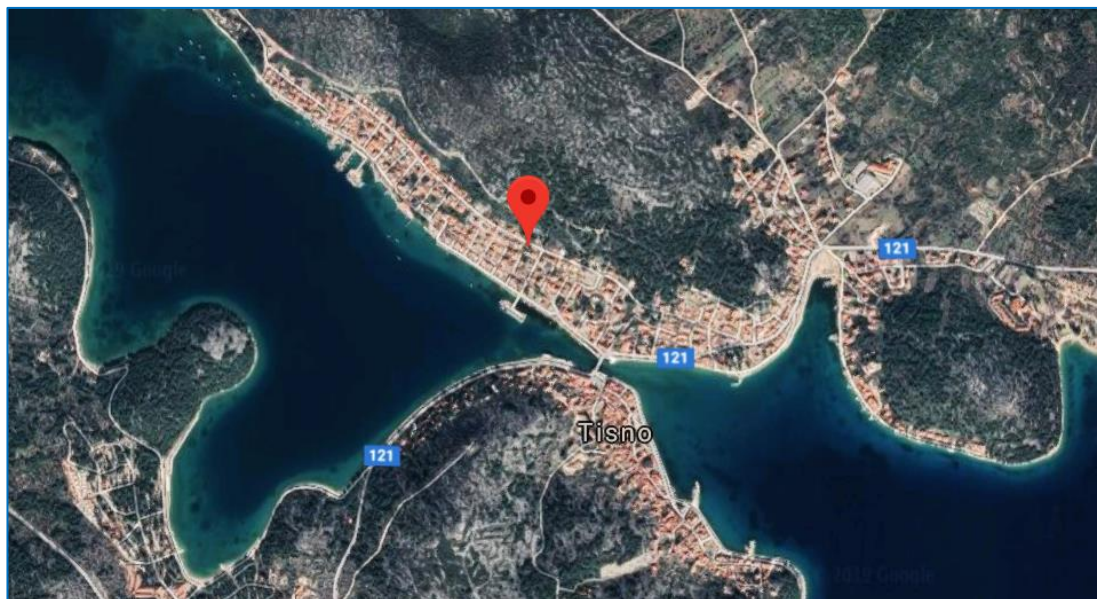


(izvor: <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

3 LOKACIJA

3.1 POLOŽAJ





3.1.1 LOKALNI POLOŽAJ-MIKROLOKACIJA



Izvadak topografske karte 1:25 000 (izvor: <http://geoportal.dgu.hr/#/>)

Procjenjivana nekretnina nalazi se, s južne strane uz betonsku cestu (Put Jazine), te sa sjeverne strane uz asfaltiranu cestu u vlasništvu JLS (ulica Dr. Ante Starčevića), koja se dalje sustavom nerazvrstanih cesta spaja na državnu cestu D121, te dalje na D8 i D59.

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

Radi se o izgrađenom području građevinskog područja naselja Tisno. U okruženju se nalaze kuće istog ili sličnog tipa.

3.2 ZEMLJIŠTE

3.2.1 PLANSKI STATUS

Izvor podataka: službene web stranice Općine Tisno
<http://www.tisno.hr/stranice/gra-enje-i-prostorni-planovi/27.html>

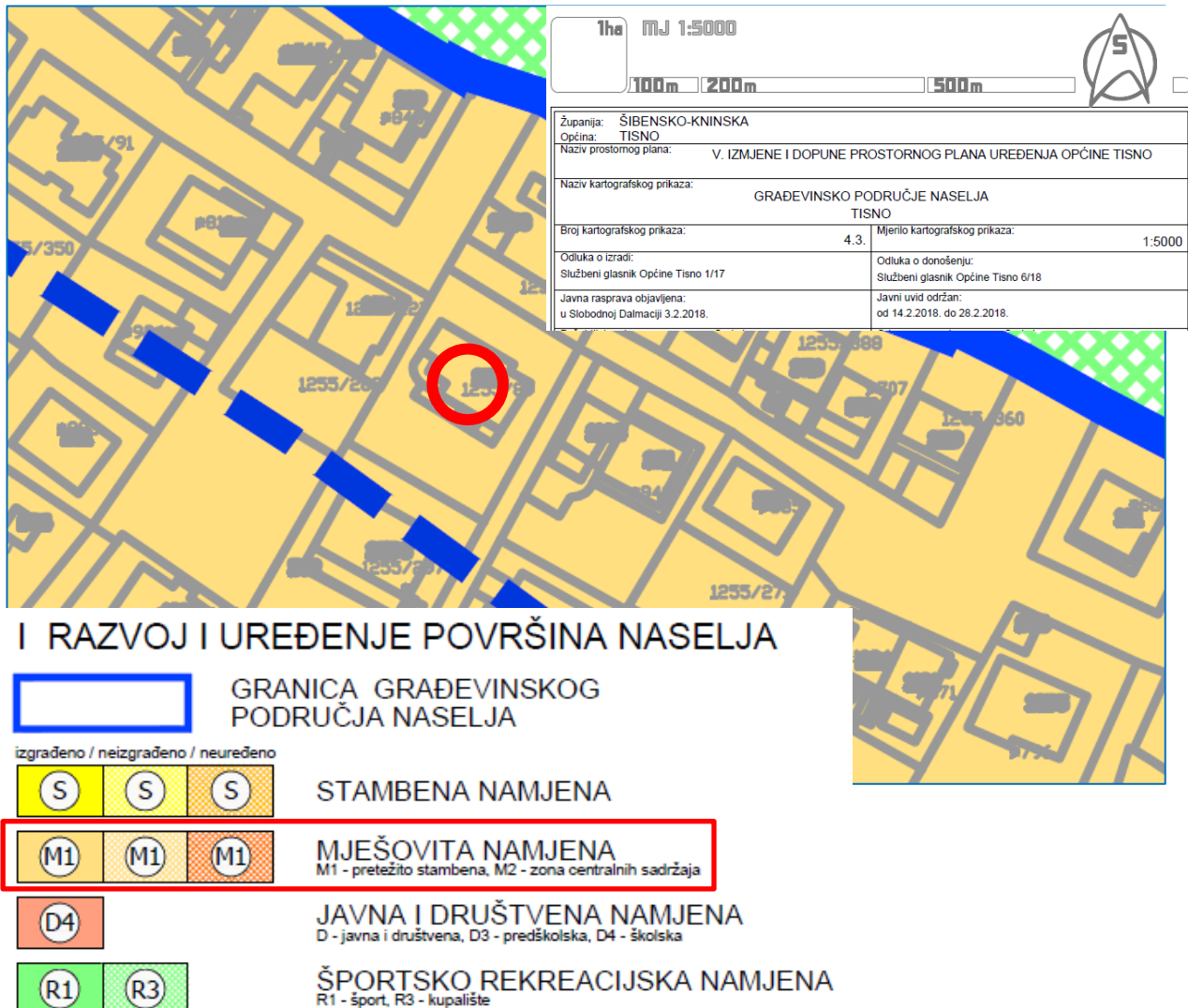
Grafički prilog 1

Izvadak iz kartografskog prikaza

4.3 Građevinsko područje naselja Tisno

M 1:5 000

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Tisno (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, 1/07 i 14/09-ispravak i Službeni glasnik Općine Tisno, 2/14, 8/15, 4/16 i 6/18)



3.2.2 OSVRT NA PLANSKI STATUS

Za Općinu Tisno, mjesto Tisno na snazi je Prostorni plan uređenja Općine Tisno (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, 1/07 i 14/09-ispravak i Službeni glasnik Općine Tisno, 2/14, 8/15, 4/16 i 6/18).

Prema gore navedenoj prostorno-planskoj dokumentaciji, promatrana nekretnina nalazi se unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja – namjena mješovita M1 pretežito stambena (grafički prilog 1).

3.2.3 OPREMLJENOST

Prometna povezanost

Procjenjivana nekretnina nalazi se, s južne strane uz betonsku cestu (Put Jazine), te sa sjeverne strane uz asfaltiranu cestu u vlasništvu JLS (ulica Dr. Ante Starčevića), koja se dalje sustavom nerazvrstanih cesta spaja na državnu cestu D121, te dalje na D8 i D59, te je povezana na mrežu autocesta, preko čvora Pirovac na A1. Stajalište javnog međumjesnog prijevoza nalazi se u blizini. Nekretnina ima kolni ulaz sa pristupne betonirane ceste (Put Jazina), te je moguće parkiranje na vlastitoj čestici (na vanjskom prostoru i garaži).

Udaljenost od zračne luke: Zadar 61 km, Split 89 km
Udaljenost od ulaza na A1: čvor Pirovac 20 km
Udaljenost od mora/plaže: 120 m

Komunalna infrastruktura

Voda

Predmetna građevina nije priključena na vodovodnu opskrbnu mrežu (pretpostavka), dok je instalacija vodovodne mreže unutar objekta djelomično izvedena.

Odvodnja

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda je riješena priključenjem na sabirnu jamu (pretpostavka). Prilikom očevida nije bio moguć pristup sabirnoj jami. Odvodnja krovne vode nije izvedena.

Električna energija

Predmetna građevina nije priključena na distributivnu mrežu električne energije (pretpostavka), dok je elektro instalacija unutar objekta djelomično izvedena.

Parkiranje

Parkiranje je moguće na vlastitoj čestici (4 predviđene garaže).

3.2.4 BUKA I ZAGAĐENJE

Buka: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi

Zagađenje: Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi

3.2.5 SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Na zemljištu je izgrađena stambena građevina. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti obujam građevine. Procjena je rađena pod pretpostavkom da je građevina legalna u ukupno izgrađenim gabaritima, te da će se ozakoniti („legalizirati“) kao nezavršena zgrada, te će za završetak zgrade biti potrebno izraditi glavni projekt.

4 GRAĐEVINA I OKUĆNICA

4.1 OSNOVNE NAPOMENE O GRAĐEVINI

Sva saznanja o građevini su u okvirima obilaska terena i usklađenja izvedenog stanja građevine sa priloženom dokumentacijom.

Opis zgrade je izrađen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključka o vrijednosti zgrade. Za sve dijelove objekta koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije...) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni. Provjerena su izljevna mjesta i dotok vode, prekidači i dovod struje koji su u funkciji.

4.2 OPIS GRAĐEVINE

4.2.1 OSNOVNA OBILJEŽJA GRAĐEVINE



Vrsta:	Stambena zgrada (P+2+Pk)
Godina izgradnje:	2006. godina (pretpostavka, obzirom da je kuća u katastar ucrtana 2008. godine)
Energetski certifikat:	Energetski razred C
Vanjski izgled:	Neožbukano; gruba gradnja, nezavršeno

4.2.2 POVRŠINA UNUTRAŠNOSTI PO ETAŽAMA I PROSTORIJAMA

PROSTORIJA	tlocrtna	koef.	netto	koef. br.	brutto	h	BVO
	[m ²]		[m ²]		[m ²]		
PRIZEMLJE							
Garaža 1	16,76	0,60	10,06			2,78	
Garaža 2	17,87	0,60	10,72			2,78	
Garaža 3	16,15	0,60	9,69			2,78	
Garaža 4	16,50	0,60	9,90			2,78	
Hodnik i stubište	19,63	1,00	19,63			2,78	
Hodnik	10,45	1,00	10,45			2,78	
Hodnik	5,80	1,00	5,80			2,78	
Spremište 1	3,17	0,50	1,59			2,78	
Spremište 2	2,99	0,50	1,50			2,78	
Spremište 3	2,99	0,50	1,50			2,78	
Spremište 4	2,99	0,50	1,50			2,78	
Spremište 5	2,99	0,50	1,50			2,78	
Spremište 6	3,12	0,50	1,56			2,78	
UKUPNO PRIZEMLJE	121,41		85,37	1,26	153,00		459,00
PRVI KAT							
APP 1 - LIJEVO							
Soba	10,64	1,00	10,64			2,76	
Dnevni boravak	11,48	1,00	11,48			2,76	
Kuhinja	10,80	1,00	10,80			2,76	
WC	4,65	1,00	4,65			2,76	
Loggia	5,11	0,75	3,83				
APP 2 - DESNO							
Hodnik	3,85	1,00	3,85			2,76	
Soba	10,11	1,00	10,11			2,76	
Soba	13,30	1,00	13,30			2,76	
Balkon – natk.	3,72	0,50	1,86				
Kupaonica	6,39	1,00	6,39			2,76	
Dnevni boravak + kuh.	26,05	1,00	26,05			2,76	
Balkon – natk.	5,58	0,50	2,79				
Stubište	14,40	1,00	14,40			2,76	
UKUPNO PRVI KAT	126,08		120,15	1,26	158,86		476,58
DRUGI KAT							
APP 3 - LIJEVO							
Soba	10,64	1,00	10,64			2,76	
Dnevni boravak	11,48	1,00	11,48			2,76	
Kuhinja	10,80	1,00	10,80			2,76	
WC	4,65	1,00	4,65			2,76	
Balkon - otkriveni	5,11	0,25	1,28				

APP 4 - DESNO							
Hodnik	3,85	1,00	3,85			2,76	
Soba	10,11	1,00	10,11			2,76	
Soba	13,30	1,00	13,30			2,76	
Balkon – natk.	3,72	0,50	1,86				
Kupaonica	6,39	1,00	6,39			2,76	
Dnevni boravak + kuh.	26,05	1,00	26,05			2,76	
Balkon – otkriveni	5,58	0,25	1,40				
Stubište	14,40	1,00	14,40			2,76	
UKUPNO DRUGI KAT	126,08		116,21	1,26	158,86		476,58
POTKROVLJE							
APP 5 - LIJEVO							
Soba	10,10	1,00	10,10			2,85	
Dnevni boravak	22,63	1,00	22,63			3,17	
Balkon - otkriveni	6,20	0,25	1,55				
Kuhinja	6,10	1,00	6,10			3,67	
WC	4,60	1,00	4,60			2,74	
APP 6 - DESNO							
Dnevni boravak + kuhinja	18,22	1,00	18,22			3,11	
Balkon – otkriveni	17,50	0,25	4,38				
Soba	11,29	1,00	11,29			3,05	
WC	4,12	1,00	4,12			2,88	
Soba	8,80	1,00	8,80			3,08	
Hodnik	1,88	1,00	1,88			3,08	
Stubište	14,40	1,00	14,40			3,11	
UKUPNO POTKROVLJE	125,84		108,07	1,26	158,56		475,68
UKUPNO KUĆA	499,41		429,80		629,28		1.887,84

Ploštine površina i obujam građevina definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.

Koeficijenti korisne vrijednosti površina prema Prilogu 1. iz Pravilnika o metodama procjene nekretnina (Narodne novine, broj 105/15).

4.2.3 KONSTRUKCIJA, TEHNIČKA OBILJEŽJA I OCJENA STANJA

Konstrukcija i materijali	
Katnost:	Prizemlje, 1. kat, 2. kat i potkrovlje
Godina izgradnje:	2006. godina (pretpostavka, obzirom da je kuća u katastar ucrtana 2008. godine)
Temelji:	Armirano-betonski
Nosiva konstrukcija:	Zidana sa vertikalnim i horizontalnim ab serklažima
Međukatna konstrukcija:	Polumontažna, armirano betonske
Krov i pokrov:	Polumontažna, armirano betonske krovna konstrukcija, nema pokrova niti krovnih slojeva; krov prokišnjava – nema HI
Pročelje:	Nezavršeno; gruba gradnja
Pregradni zidovi:	Pregradni blokovi d= 10 cm
Svjetla visina prostorija:	2,76 m do 3,67 m
Obrada podova:	Nema, cem. estrih
Obrada unutrašnjih zidova:	Djelomično ožbukano gips-vapnenom žbukom; djelomično tijekom vremena od vlage žbuka je propala
Stolarija vanjska:	Al s izo staklom; Garažna vrata nisu montirana
Stolarija unutarnja:	Nema
Grijanje:	Nema
Sanitarna oprema:	Nema
Dodatne instalacije:	---
Održavanje:	Zapušteno, neodržavano
Stanje	Kuća izvedena u grubim radovima, sa zatvorima bez garažnih vrata, djelomično izvedene instalacije vode i el. struje, na katovima i potkrovlju izveden cementni estrih; zapušteno, napušteno i godinama propada.

4.3 OPREMLJENOST I OCJENA STANJA

Vodovodne instalacije:	Djelomično izvedene, potrebna kompletna provjera zbog zapuštenog stanja
Sanitarna oprema:	Nema
Kanalizacija:	Sabirna jama; pretpostavka, prilikom očevida nije bilo dostupno
Električne instalacije:	Djelomično izvedene, potrebna kompletna provjera zbog zapuštenog stanja
Ventilacija:	Prirodna ventilacija, prozori
Opskrba toplom vodom:	Nema
Stanje	Djelomično izvedene instalacije vode i električne struje; zapušteno, nezaštićeno, napušteno i godinama propada.

5 ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Buduće i sadašnje korištenje nekretnine je stambena građevina.

Osnovica za vrednovanje nekretnina prema Zakonu je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine (*eng. Market Value*) 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.

Sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se za procjenu vrijednosti zemljišta poredbena metoda, a za procjenu kuće izabire se troškovna metoda.

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 приходima od najma ili zakupa nekretnine.

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

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.

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode.

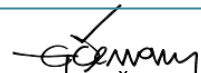
Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

Procjena vrijednosti nekretnina provodi se na temelju podataka o kupoprodajnim cijenama. U svrhu provedbe Zakona, radi provedbe poredbene metode, podaci o kupoprodajnim cijenama preuzimaju se s portala ISPU, modul eNekretnine.

Uvidom u ISPU (Informacijski sustav prostornog uređenja) Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, modul eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>), na promatranom području Tisnog utvrdio sam da postoje evidentirane usporedive kupoprodajne transakcije, građevinskog zemljišta.

Budući da ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon i Pravilnik propisuju, a to su: približne vrijednosti zemljišta, približne vrijednosti nekretnina, pregledi tržišta nekretnina, poredbeni pokazatelji, koeficijenti za prilagodbu, koeficijenti za preračunavanje, indeksni nizovi, kod procjene ovih nekretnina ćemo se služiti sa dostupnim podacima o prodaji sličnih nekretnina, koji su dostupni i poznati procjenitelju.



5.2 UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

5.2.1 OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Razvojni stupanj:	građevinsko zemljište, namjena M1-pretežito stambena
Uvjeti gradnje:	izgrađeni dio građevinskog područja naselja
Položaj/orijentacija:	povoljan, uz asfaltnu cestu, S-J
Kategorija zemljišta:	I. kategorija - prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (članak 10. Pravilnika)

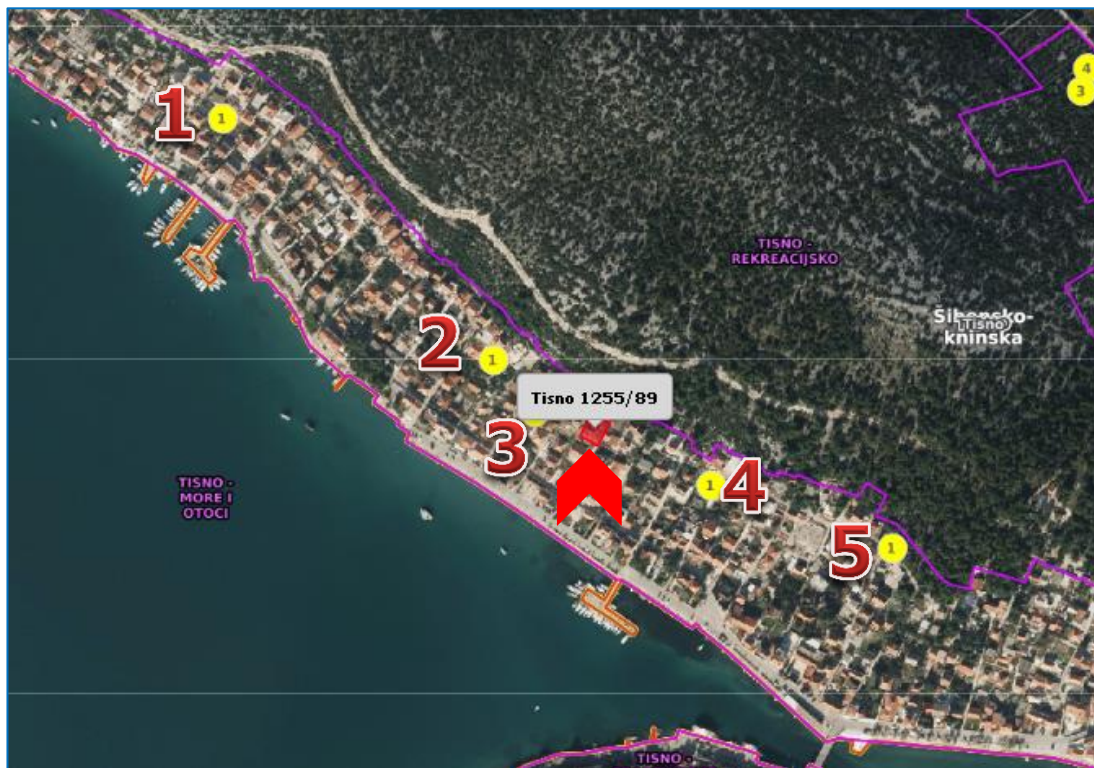
5.2.2 POREDBENE NEKRETNINE – OPIS

Usporedba se obavlja prvenstveno prema dostupnim pokazateljima – kupoprodajnim cijenama. Ostale poznate prednosti – nedostaci nekretnine, uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

Uvidom u ISPU (Informacijski sustav prostornog uređenja) Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, modul eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>), na promatranom području mjesta Tisno, utvrdio sam da postoje evidentirane usporedive kupoprodajne transakcije, građevinskog zemljišta.

U nastavku dajem pregled nekretnina za usporedbu, koje su preuzete s portala eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>).

USPOREDBE



1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1110221
Datum pregleda	18.8.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4046033
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	324,00
Vrijednost nekretnine (KN)	297.263,56
Datum ugovora	19.04.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	TISNO - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO NASELJA

2

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1064865
Datum pregleda	18.8.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3854991
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	800,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.329.403,32

Datum ugovora	15.05.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	TISNO - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO NASELJA

3

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	418348
Datum pregleda	18.8.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3059033
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	350,00
Vrijednost nekretnine (KN)	516.423,98
Datum ugovora	12.09.2014
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	TISNO - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO NASELJA

4

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	614892
Datum pregleda	18.8.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3456976
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	433,00
Vrijednost nekretnine (KN)	825.466,07
Datum ugovora	20.09.2016
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	TISNO - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO NASELJA

5

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	671329
Datum pregleda	18.8.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3519755
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	594,00
Vrijednost nekretnine (KN)	453.413,40
Datum ugovora	30.12.2016
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	TISNO - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO NASELJA

5.2.3 PRILAGOĐAVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Sukladno Pravilniku, usporedne nekretnine:


1.	Ista kategorija zemljišta kao procjenjivana:	I. kategorija
2.	Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja:	proporcionalno površini nekretnine, M1-pretežito stambena
3.	Upisana prava i tereti:	nema upisanih ni stvarnih tereta

I. kategorija zemljišta:

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (članak 10. Pravilnika).

Usporedba se obavlja prvenstveno prema dostupnim pokazateljima – kupoprodajnim cijenama. Ostale poznate prednosti – nedostaci nekretnine, uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA DZS

 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

5.2.4 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

RB	K.Č. BROJ	KO	CJENOVNI BLOK	NAMJENA	URBANA PRAVILA prema PPUO Tisno	POVRŠINA [m ²]	CIJENA [€/m ²]	OSNOVNI PODACI O KUPOPRODAJ (preuzeto sa portala e-nekretnine)					MEĐUVREMENSKE IZJEDNAČENJE					INTERKVALITATIVNO IZJED.			IZJED. PREMA KAT. ZEMLJIŠTA			STATISTIČKA OBRADA						
								DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (na dan kupoprodaje) [A]	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (na dan vrednovanja) [B]	KOREKCIJSKI FAKTOR [B]/[A]	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [€/m ²]	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KOREKCIJSKI FAKTOR ZA KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [€/m ²]	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOREKCIJSKI FAKTOR ZA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA	MEĐUVREMENSKO, INTERKVALITATIVNO I POKATEGORIJI IZJEDNAČENA CIJENA [€/m ²]	GRUBA ANALIZA ZBIKE NEKRETNINA [€/m ²]	ODSTUPANJE 30% OD PROSJEKA [%]	STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN [€/m ²]	ODSTUPANJE 30% OD PROSJEKA [%]								
1	1255/131	TISNO	TISNO GRADEVINSKO 2	M1	-	324	124,17	19.4.2019	118,67	118,67	1,000	124,17	1,30	1,00	124,17	1,00	1,00	124,17	1,00	124,17	124,17	-37,13								
2	1255/364	TISNO	TISNO GRADEVINSKO 2	M1	-	800	224,90	15.5.2018	109,33	118,67	1,085	244,11	1,30	1,00	244,11	1,00	1,00	244,11	1,00	244,11	244,11	23,61	244,11	0,00						
3	1255/350	TISNO	TISNO GRADEVINSKO 2	M1	-	350	199,69	12.9.2014	101,00	118,67	1,175	234,63																		
4	1255/358	TISNO	TISNO GRADEVINSKO 2	M1	-	433	258,00	20.9.2016	101,80	118,67	1,166	300,76	1,30	1,00	300,76	1,00	1,00	300,76	1,00	300,76	300,76	52,29								
5	102/1	TISNO	TISNO GRADEVINSKO 2	M1	-	594	103,31	30.12.2016	101,39	118,67	1,170	120,92	1,30	1,00	120,92	1,00	1,00	120,92	1,00	120,92	120,92	-38,77								
								PROSJEK USPOREDIVIH NEKRETNINA:												197,49	244,11									

5.2.5 ANALIZA PROCJENE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Za usporedbu uzeto je 5 dostupnih transakcija građevinskog zemljišta, u okruženju, sličnog obilježja kao predmetno zemljište. U sustavu e-nekretnine, evidentirane su kupoprodajne transakcije u KO Tisno, na području Tisnog. Cijene su relativno ujednačene te vještak smatra da su poredbene cijene dostatne za kvalitetnu procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

- 1) U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku (www.dzs.hr). Pri tom je korišten posljednji objavljeni indeks, za prvi kvartal 2019. godine, koji iznosi 118,67.
 - 2) U interkvalitativnom izjednačenju nije bilo nikakvih korekcija obzirom da se radi o zemljištu koje ima iste uvjete gradnje kao promatrano: $K_{ismax}=1,30$.
 - 3) U izjednačenju prema kategoriji zemljišta nije bilo korekcije obzirom da se radi o zemljištu 1. Kategorije.
 - 4) U grubom čišćenju podataka kupoprodaje isključene su transakcije:
 - a. Broj 3, transakcija starija od 4 godine od dana ove procjene,
 - b. Za daljnju usporedbu uzimaju se transakcije transakcije 1, 2, 4 i 5
 - 5) U isključivanju nekretnina u odstupanju od $\pm 30\%$ isključene su sve one nekretnine koje su veće ili manje od prosjeka za navedeni iznos
 - 6) U statističkoj obradi izračunat je prosjek preostalih kupoprodaja.
-
- A. Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje, jedinična cijena usporedivog zemljišta iznosi: **244,11 €/m²**, odnosno **1.803,73 kn/m²**
- B. Za izračun vrijednosti zemljišta uzima se površina katastarske čestice koja je navedena u posjedovnom i vlasničkom listu. Ukupna površina čestice u obuhvatu procjene iznosi 540,00 m².
- C. Ukupna vrijednost zemljišta [Cz] = 540 m² × 244,11 €/m² = 131.819,40 €**

5.3 UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

5.3.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Podatak o etalonskoj cijeni građenja iskazan je u Podatak o etalonskoj cijeni građenja (Narodne novine, broj 100/18), na dan 14. studenog 2018. godine, a iznosi 6.000,00 kuna po m² korisne površine stana, a kojom je obuhvaćeno:

A. CIJENA GRAĐENJA ETALONSKE GRAĐEVINE (stambena zgrada)

1. konstrukcija objekta s pokrovom
2. pregrade
3. fasada
4. vrata
5. prozori
6. limarija
7. podovi
8. zidna obloga
9. vodovod
10. kanalizacija
11. električna instalacija
 - a) instalacija jake struje
 - b) instalacija slabe struje
 - c) gromobranska instalacija
 - d) zaštitno uzemljenje
12. instalacija grijanja

B. SVI TROŠKOVI U SVEZI GRADNJE

- geodetski elaborat
- projektiranje
- građevinska dozvola
- geomehanička ispitivanja
- nadzor
- osiguranje gradilišta

Vrijednost etalonske cijene građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

Vremensko izjednačenje vrijednosti etalona

Etalonska vrijednost utvrđena u studenom (11) 2018. godine, 6.000,00 HRK.

Tečaj na dan procjenjivanja 1 EUR = 7,389 HRK.

Etalon = 6.000,00 / 7,389 = 812,01 €/m².

S obzirom na opisana tehnička obilježja, stupanj završenosti i odnosa procjenjivana građevina / etalon procjenjuje se vrijednost:

Nv = 812,01 €/m² × 0,40 = 324,80 €/m²

5.3.2 VRIJEDNOST NOVOGRADNJE

5.3.2.1 CIJENA GRAĐENJA

Nv = 324,80 €/m² × 429,80 m² = 139.599,04 €

5.3.2.2 KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS

Obveznik plaćanja komunalnog doprinosa je vlasnik građevne čestice na kojoj se gradi građevina odnosno investitor gradnje i to kad se na građevinskoj čestici gradi nova građevina, rekonstruira postojeća u smislu dogradnje i nadogradnje ili uklanja postojeća radi nove gradnje, te ozakonjuje nezakonito izgrađena zgrada prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 86/12).

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Općine Tisno, sukladno Odluci o komunalno doprinosu.

Vodni doprinos je jedan od izvora sredstava za financiranje vodnoga gospodarstva i definiran je Zakonom o financiranju vodnoga gospodarstva.

Postupak obračuna vodnog doprinosa definiran je Pravilnikom o obračunu i naplati vodnoga doprinosa (NN 107/2014).

Tarife kao i visine obračuna vodnog doprinosa definirane su Uredbom o visini vodnoga doprinosa (NN 78/210, 76/2011, 19/2012, 151/2013, 83/2015).

Vodni doprinos se plaća na gradnju građevina za koje se zahtjev za izdavanje akta o dopuštenju građenja podnosi od 16. veljače 2006. godine te za građevine koje su izgrađene bez akta o dopuštenju građenja za koje se podnosi zahtjev za izdavanje akta kojim se potvrđuje izvedeno stanje nezakonito izgrađene građevine.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (Narodne novine 151/13).

Izračun visine komunalnog doprinosa

Obujam kuće: 1.887,84 m³

Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu, zona I = 138,00 kn/m³

Ukupno komunalni doprinos:

1.887,84 m³ × 138,00 kn/m³ = 260.521,92 kn (35.258,08 €)

5.3.2.3 PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Građevina nije priključena na elektro mrežu, javnu vodovodnu mrežu – pretpostavka.

Procjena troškova izvedenih priključaka = **0,00 €**

5.3.3 UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA-UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

5.3.3.1 NAČIN IZRAČUNA – FK MATRICA

Prema: *Seiser F. J., Kainz F. (2011) Der Wert von Immobilien, I, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, str. 529. (Prilog 10. Pravilnika)*

Lokacija: označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu		A lokacija-tržište	B zgrada općenito	C stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade [FK]	1	Uporabivost u potpunosti dugoročno dana/osigurana – optimalna lokacija – velika potražnja za vrstom objekata – skoro nema/nema ponude	– vrlo dobra infrastruktura – vrlo dobro oblikovanje – dobra prostorna organizacija – visoka fleksibilnost	– nema oštećenja – puna stabilnost – puna uporabivost – daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana – dobra lokacija – redovita potražnja za vrstom objekata – mala ponuda	– vrlo dobra infrastruktura – dobro oblikovanje – dobra prostorna organizacija – dovoljna fleksibilnost	– mala oštećenja – puna stabilnost – još dobra uporabivost – daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana – srednja lokacija – još postoji potražnja za vrstom objekata – dovoljna ponuda	– dovoljna infrastruktura – prosječno oblikovanje – prosječna prostorna organizacija – umjerena fleksibilnost	– jasna oštećenja – smanjena stabilnost – prosječna uporabivost – daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana – umjerena lokacija – mala potražnja za vrstom objekata – bogata ponuda	– dovoljna infrastruktura – umjereno oblikovanje – umjerena prostorna organizacija – mala fleksibilnost	– jasna oštećenja – smanjena stabilnost – smanjena uporabivost – daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana – nezadovoljavajuća lokacija – jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekata – velika ponuda	– nedovoljna infrastruktura – umjereno oblikovanje – nedovoljna prostorna organizacija – bez fleksibilnosti	– znatna oštećenja – smanjena stabilnost – nedovoljna uporabivost – daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE	A lokacija-tržište	B zgrada općenito	C stanje zgrade
	3,0	3,0	3,5
ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA [FK]	3,5		
	<i>za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice</i>		

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI (članak 59. Pravilnika)			
Godina procjene:		2019.	
Godina izgradnje:		2006.	<i>Pretpostavka; nepoznato</i>
Godina adaptacije:			
Starost zgrade [G]:		13 godina	
Održivi vijek korištenja [OVK]:		100 godina	<i>Prilog 9. Pravilnika</i>
Preostali vijek korištenja:	$100 - 13 =$	87 godina	
Odabrani faktor korištenja [FK]:		3,5	<i>Prilog 10. Pravilnika</i>
Relativna starost [G/OVK]:	$13 / 100 =$	0,13 (13 %)	
Ostatak održivog vijeka korištenja [OOVK]:	$45\%; 100 \times 0,45 =$	45 godina	<i>Prilog 10. Pravilnika</i>
Zamjenska starost zgrade [OVK-OOVK]:	$100 - 45 =$	55 godina	
Linearni otpis [(OVK-OOVK)/(OVK)]:	$55 / 100 =$	0,55 (55 %)	
	$1 - 0,55 =$	0,45	
Preostala vrijednost : Sadašnja vrijednost građevine [Sv]:		$139.599,04 \text{ €} \times 0,45 =$	62.819,57 €

5.3.4 UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

Nema uočenih nedostataka ni šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane kuće. Sva umanjena zbog nedostataka i šteta su već obuhvaćena kroz umanjenje zbog starosti objekta.

5.3.5 UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE

Troškovi ozakonjenja, sukladno Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama:

- Arhitektonski snimak izvedenog stanja: $629 \text{ m}^2 \times 3,5 \text{ €/m}^2 =$ 2.201,50 €
- Naknada za ozakonjenje („kazna“): $(1.887,84 \text{ m}^3) = 17.078,40 \text{ kn} =$ 2.311,33 €
- Komunalni doprinos: 35.258,08 €
- Vodni doprinos: $1.887,84 \text{ m}^3 \times 21 \text{ kn} = 39.644,64 \text{ kn} =$ 5.365,36 €
- Glavni projekt za završetak: $629 \text{ m}^2 \times 8 \text{ €/m}^2 =$ 5.032,00 €

- **UKUPNO UMANJENJE:** **50.168,27 €**

5.3.6 TROŠKOVI GRADNJE VANJSKIH OBJEKATA (bazeni, vrtne kuće)

Kao dodatak, na okućnici nalaze se:

- Nema dodataka na okućnici.

5.3.7 TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

1	SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE [Sv]	62.819,57	€
2	KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS	0,00	€
3	PRIKLJUČCI	0,00	€
UKUPNO		62.819,57	€

5.4 PRELIMINARNA / PRIVREMENA VRIJEDNOST

1	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	62.819,57	€
2	ZEMLJIŠTE	131.819,40	€
3	UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA – NEDOZVOLJENA GRADNJA	-50.168,27	€
4	VANJSKI OBJEKTI - POMOĆNI	0,00	€
UKUPNO		144.470,00	€

5.5 KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su koeficijenti za prilagodbu. Koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.

5.6 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

$$TV = SV \times (1 + Ob + Z + St + Pov + Os + Pos) \times Ft$$

a.	Ob	faktor za objekte	0,00
b.	Z	zona lokacije	0,15
c.	St	starost objekta	0,10
d.	Pov	ukupna korisna površina	0,20
e.	Os	opće stanje objekta	-0,20
f.	Pos	posebni elementi	0,10
g.	Ft	koeficijent tržišta	8,00

Građevina:	12.651,30 € × 1,35 × 8,00 =	136.634,04 €
Zemljište:	131.819,40 € × 1,00 =	131.819,40 €
SVEUKUPNO:		268.453,44 €

6 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

1. Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH.
2. Vještak je djelovao kao neovisna stranka.
3. Naknada vještaku ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.
4. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.
5. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka biti će moja imovina.
6. Vještak će čuvati ove podatke još najmanje pet godina.
7. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu.
8. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće.
9. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate.
10. Zadržavam pravo uključivanja vaše organizacije u našu listu klijenata.
11. Vještak će, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mu dokumente te svoje izvješće.
12. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

7 IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.
6. Predmet procjene nije pravna provjera posjednika ni vlasništva, već se u dobroj vjeri preuzimaju podaci dostupni u Katastru i Zemljišnoj knjizi.
7. Vrednovanje vještaka uključuje samo građevinu, dijelove građevine kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene. U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dio građevine.
8. Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.
9. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
10. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
11. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

8 POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

- [1] Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19)
- [2] Zakon o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17 i 39/19)
- [3] Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
- [4] Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine, broj 68/18 i 110/18)
- [5] Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- [6] Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine, broj 63/19)
- [7] Opća uredba o zaštiti podataka (EU) 2016/679
- [8] Zakon o provedbi Opće uredbе (Narodne novine, broj 42/18)
- [9] Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/15)
- [10] Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/15)
- [11] Podatak o etalonskoj cijeni građenja (Narodne novine, broj 100/18)
- [12] Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ građevine u Republici Hrvatskoj (Narodne novine, broj 98/18)
- [13] Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (Narodne novine, broj 88/17)
- [14] Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (Narodne novine, broj 13/06, 135/10, 14/11 i 55/12)
- [15] Uredba o visini vodnog doprinosa (Narodne novine, broj 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- [16] Prostorni plan uređenja Općine Tisno (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, 1/07 i 14/09-ispravak i Službeni glasnik Općine Tisno, 2/14, 8/15, 4/16 i 6/18)
- [17] Odluka o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik Općine Tisno, broj 6/18, 2/19 i 3/19)
- [18] Bilten "Standardna kalkulacija" (2018), izdanje IGH, Zagreb, broj VI, Zagreb

- [19] www.dzs.hr/Hrv_Eng/Pokazatelj/MSI%20CIJENE.xlsx Indeks cijena stambenih nekretnina, Državni zavod za statistiku
- [20] www.tisno.hr
- [21] Željko Ž. (2004) Procjena vrijednosti nekretnina, Hrvatska gospodarska komora, Zagreb
- [22] Brnić M. (2012) Proviri kroz prozor u moje iskustvo: mali priručnik za građevinsko vještačenje s praktičnim primjerima, Brnić istarski vještak d.o.o. Pula, Pula
- [23] Štimac M. (2010) Prostorno planiranje u praksi, Glosa d.o.o. Rijeka, Rijeka
- [24] Uhlir Ž., Majčica B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina; DGIZ-Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- [25] Važeći građevinski normativi i propisi u RH

9 ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna procjene vrijednosti

Nekretnina:

stambena zgrada (P+2+Pk)

na lokaciji:

kat. čest. broj 1255/89 KO Tisno

Dr. Ante Starčevića 27, 22 240 Tisno

predložena od:

NOVI PROJEKTI d.o.o.-u stečaju

Gundulićeva 23

HR-21 000 Split

OIB 78713077065

stečajni upravitelj: Milan Ljubičić

utvrđuje se da:

**Tržišna vrijednost [Tv]
opisane nekretnine iznosi**

268.453,44 €

ili

1.983.602,40 kuna

zaokruženo

1.980.000,00 kuna

Tečaj:

1 € = 7,389 HRK, na dan 13. 08. 2019.

Napomena:

Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.

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 statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

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

ELABORAT IZRADIO:

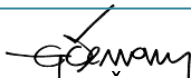
GUSTAV ČERVAR

dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Šibenik, kolovoz (08) 2019.

Elaborat je izrađen u tri ovjerena primjerka.


GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

PRILOZI

- I. FOTO DOKUMENTACIJA**
- II. PRERIS KATASTARSKOG PLANA**
- III. SKICA MJERENJA**
- IV. POSJEDOVNI LIST**
- V. VLASNIČKI LIST – ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK**

I. FOTO DOKUMENTACIJA

Datum snimanja: 13/08/2019.



Slika 1



Slika 2



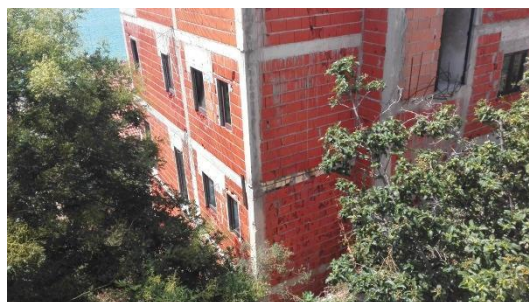
Slika 3



Slika 4



Slika 5



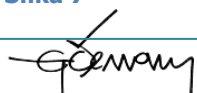
Slika 6



Slika 7



Slika 8



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Slika 9



Slika 10



Slika 11



Slika 12



Slika 13



Slika 14



Slika 15



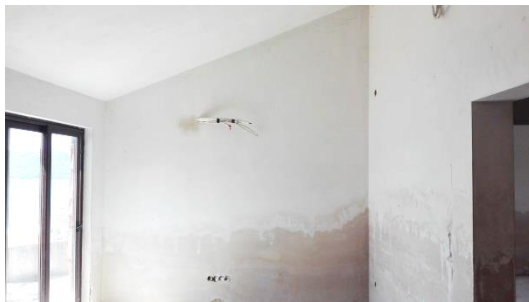
Slika 16



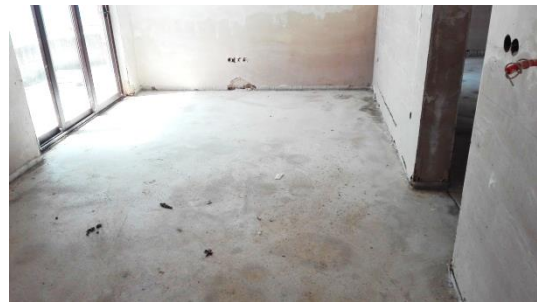
Slika 17



Slika 18



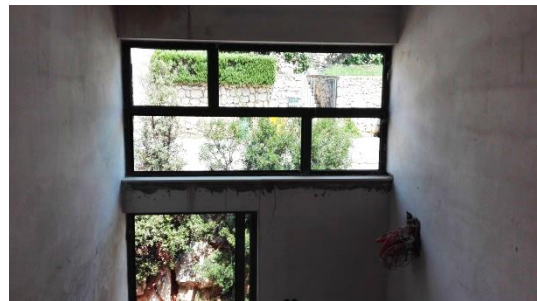
Slika 19



Slika 20



Slika 21



Slika 22



Slika 23



Slika 24



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Slika 25



Slika 26



Slika 27



Slika 28



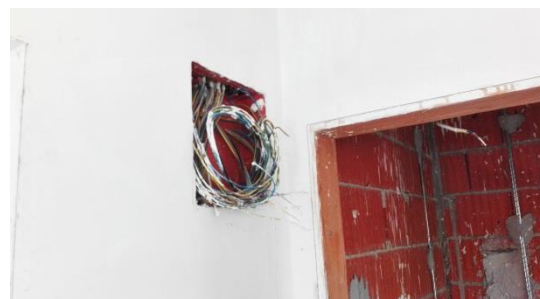
Slika 29



Slika 30



Slika 31



Slika 32



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Slika 33



Slika 34



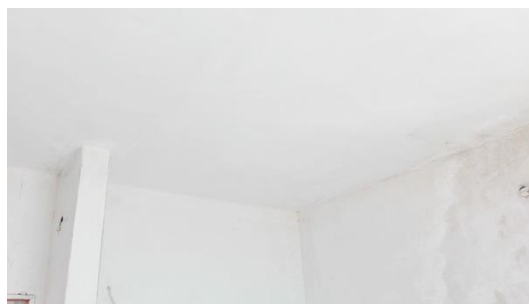
Slika 35



Slika 36



Slika 37



Slika 38



Slika 39



Slika 40



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Slika 41



Slika 42



Slika 43



Slika 44



Slika 45



Slika 46



Slika 47



Slika 48





Slika 49



Slika 50



Slika 51



Slika 52



Slika 53



Slika 54



Slika 55



Slika 56



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Slika 57



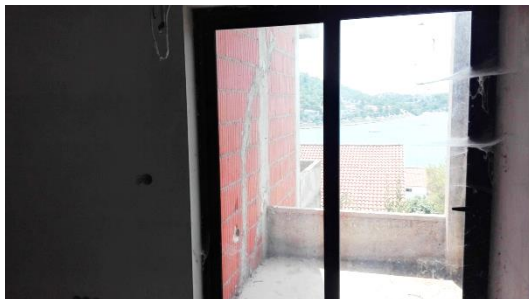
Slika 58



Slika 59



Slika 60



Slika 61



Slika 62



Slika 63



Slika 64



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Slika 65



Slika 66



Slika 67



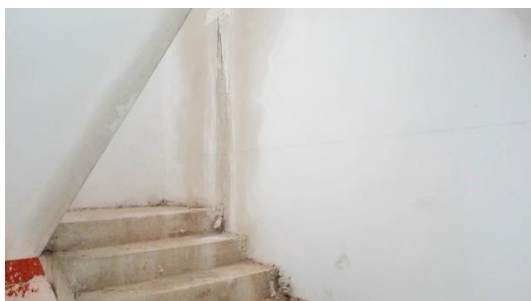
Slika 68



Slika 69



Slika 70



Slika 71



Slika 72



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Slika 73



Slika 74



Slika 75



Slika 76



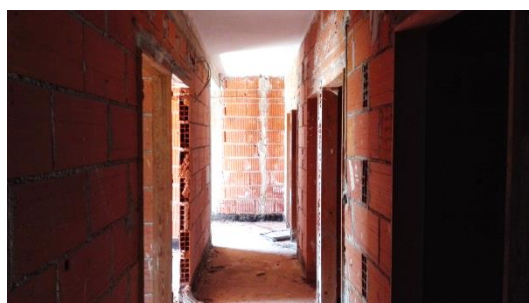
Slika 77



Slika 78



Slika 79



Slika 80





Slika 81



Slika 82



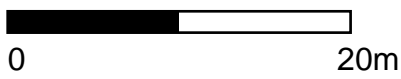
Slika 83



Slika 84



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



SKICA MJERENJA

K.O. TISNO

Približno mjerilo 1 : 300

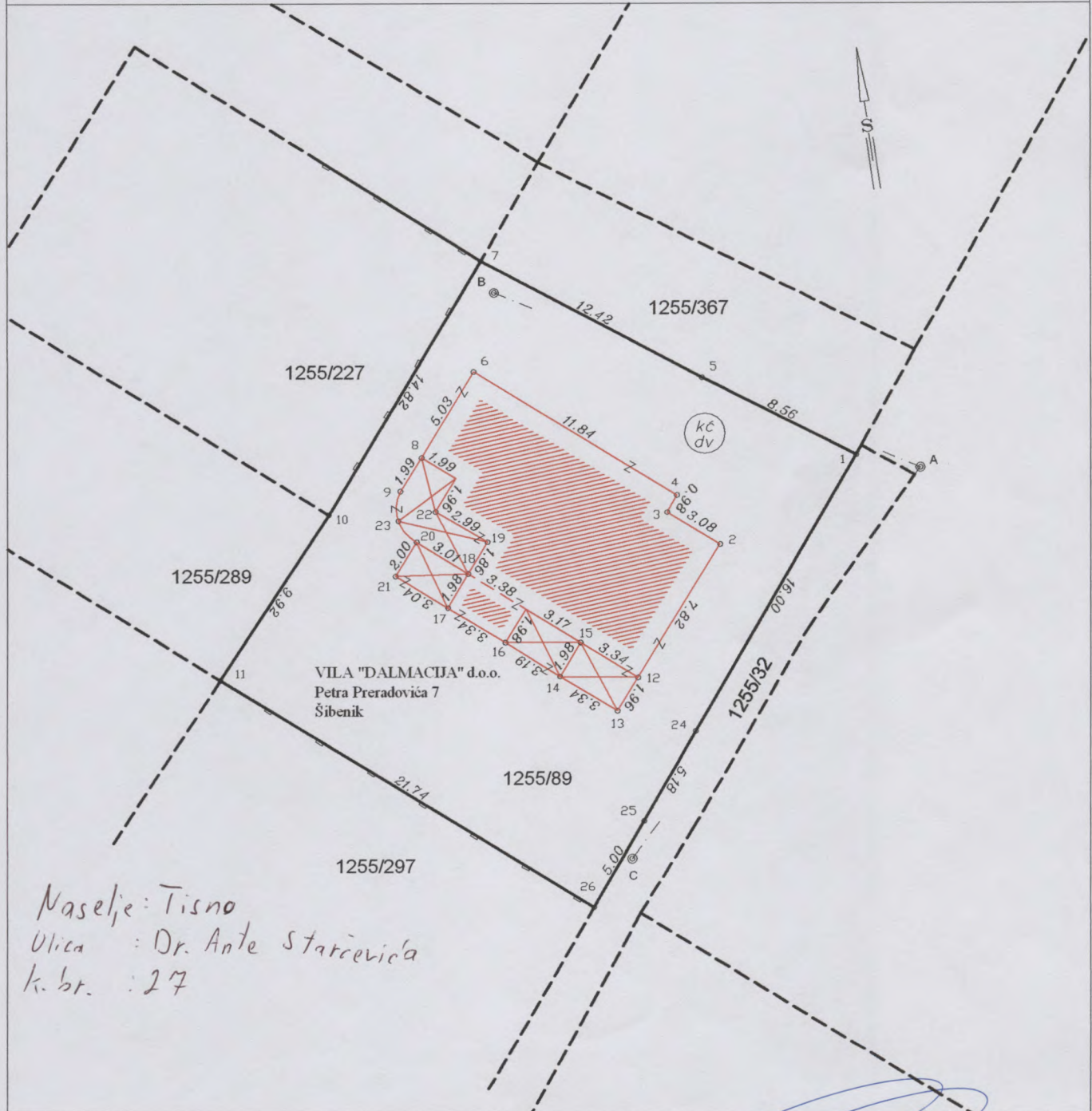
Br. skice: 33

Prijavni list br. 02/917...

K. promjena: 75/07

Br. katastarskog plana: prilog 2


- a) dioba zemljišta
- b) promjena u kulturi
- c) snimanje zgrada**
- d) ispravka pogresnog snimanja
- e) uspostavljanje medja
- f) ispravljanje medja



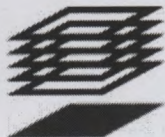
Naselje: Tisno
Ulica : Dr. Ante Starčevića
k. br. : 27

Snimio SLAVEN LAMBAŠA dipl.ing.geod.: 18.09.2007 god.
U katastarske planove ucrtao: *Slaven Lambaša dipl.ing.geod.*
U indikacione skice ucrtao:

Slaven Lambaša
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
URAD OVLASTENOG
INŽENJERA GEODEZIJE
Šibenik



Geo 779



URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE
SLAVEN LAMBAŠA dipl.ing.geod.
Riječka bb; 22000 Šibenik

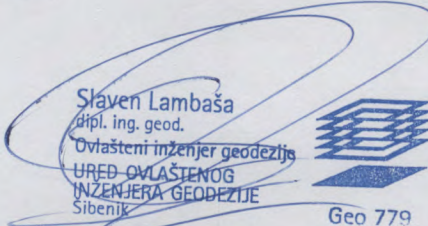
tel/fax: 022/200452 mob: 098/484745 091/9133898 e-mail: slaven.lambasa@si.t-com.hr


POPIS KOORDINATA TOČAKA GEODETSKE OSNOVE

Pn	Y	X
A	1000,00	1000,00
B	978,85	1008,73
C	985,71	980,35

POPIS KOORDINATA DETALJNIH TOČAKA

Tn	Y	X
1	996,82	1000,64
2	990,07	996,11
3	987,45	997,73
4	987,94	998,58
5	989,18	1004,50
6	977,84	1004,77
7	978,20	1010,32
8	975,25	1000,46
9	974,21	998,76
10	970,64	997,57
11	965,28	989,26
12	986,01	989,44
13	984,99	987,75
14	982,13	989,48
15	983,15	991,17
16	979,41	991,16
17	976,56	992,90
18	977,57	994,61
19	978,53	996,21
20	975,01	996,20
21	973,97	994,49
22	975,95	997,73
23	974,10	997,26
24	988,88	986,75
25	986,31	982,25
26	983,82	977,91


Slaven Lambaša
dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
URED OVLAŠTENOG
INŽENJERA GEODEZIJE
Šibenik



Geo 779



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.08.2019. 22:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TISNO (Mbr. 330272)

Posjedovni list: 4309

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	NOVI PROJEKTI D.O.O., MB:2381915, GUNDULIĆEVA 23, SPLIT	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1255/89	PRI SLOGU	540	17		
			KUĆA, PRI SLOGU	153			
			DVOR	387			
Ukupna površina katastarskih čestica				540			

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TISNO
Stanje na dan: 17.08.2019. 22:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330272, TISNO

Broj ZK uložka: 5559

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4174/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1255/89	PAŠNJAK			540	
		UKUPNO:			540	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred.15. studenog 2007. Z-1578/07	
1.1	Zabilježuje se da je odbačena provedba prijavnog lista br. 932-07/07-02/917 Ureda za katastar Šibenik pod Z-1578/07.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 NOVI PROJEKTI D.O.O. SPLIT MBS:060243997, SPLIT, GUNDULIĆEVA 23	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 25.03.2019.g. pod brojem Z-4174/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju Rješenja od 18. ožujka 2019. god. St-1094/17 Trgovačkog suda u Splitu zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka u odnosu na nekretninu u A listu.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.08.2019.