

ELABORAT BROJ: 96/2021

LOKACIJA: SPLIT, BLEIBURŠKIH ŽRTAVA (K.Č. 4512/20,
K.O. SPLIT (nova izmjera))
Ulica Bleiburških žrtava
RH-21000 Split

NEKRETNINA: GARAŽA

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: ODAŠILJAČI I VEZE d.o.o.
Ulica grada Vukovara 269 d, HR – 10 000 Zagreb
OIB: 88150534338

IZVRŠITELJ: AD CON d.o.o. za nadzor i konzultantske usluge
Bana Josipa Jelačića 28/a, HR – 23 000 Zadar
OIB: 35985815579

ELABORAT IZRADIO: DAMIR STIPANOV, dipl.ing.građ., MBA
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
vrijednosti nekretnina

DIREKTOR: DAMIR STIPANOV, dipl.ing.građ., MBA

Zadar, 22.10.2021. g.

SADRŽAJ:

1.	OVLAŠTENJA.....	3
1.1.	OVLAŠTENJE FIZIČKA OSOBA.....	3
1.2.	OVLAŠTENJE PRAVNA OSOBA.....	4
2.	SAŽETAK PROCJENE	7
3.	UVOD	9
4.	OPĆENITO O PROCJENI	11
5.	NALAZ	12
5.1.	ZATEČENO STANJE NEKRETNINA	12
5.2.	PRISTUP ODREĐIVANJU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	13
5.2.1.	POREDBENA METODA.....	13
5.2.2.	PRIHODOVNA METODA.....	14
5.2.3.	TROŠKOVNA METODA	14
5.3.	ODABRANE ČESTICE – GARAŽE	16
5.4.	MEĐUVREMENSKO (intertemporalno) IZJEDNAČAVANJE	18
5.5.	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE (za odstupanje u kakvoći)	19
5.6.	REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI GARAŽE.....	20
6.	MIŠLJENJE	21
7.	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	22
8.	FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA.....	23
9.	PRILOZI.....	25

1. OVLAŠTENJA

1.1. OVLAŠTENJE FIZIČKA OSOBA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Ured predsjednika suda
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

Poslovni broj: 4. Su-200/19-5
Zadar, 20. svibnja 2019.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14, 123/15 i 29/16) predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

r i j e š i o j e

1. Damir Stipanov, dipl. ing. građ. iz Zadra, Bana Josipa Jelačića 28 A, rođen 17. kolovoza 1977. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 20. svibnja 2019. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Damir Stipanov, dipl. ing. građ. podnio je 2. travnja 2019. zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio: preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su-184/15 od 18. svibnja 2015., popis izvršenih vještačenja, uvjerenje o nekažnjavanju i policu Euroherc osiguranja d.d., broj police osiguranja 804149899.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su-184/15 utvrđeno je Damir Stipanov, dipl. ing. građ. iz Zadra ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina s danom 18. svibnja 2015. na rok od četiri godine.

Dostavljenom policom Euroherc osiguranja d.d., broj police osiguranja 804149899 utvrđeno je da je osiguranik Damir Stipanov osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 19. svibnja 2019. do 19. svibnja 2020. na iznos od 200.000,00 kn.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.



1.2. OVLAŠTENJE PRAVNA OSOBA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Ured predsjednika suda
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

Poslovni broj: 4. Su-78/19-5
Zadar, 25. veljače 2019.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14, 123/15 i 29/16) odlučujući o zahtjevu tvrtke D. S. PROJEKT d.o.o. za vještačenja i procjenu vrijednosti nekretnina, predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

r i j e š i o j e

1. Utvrđuje se da tvrtka D. S. PROJEKT d.o.o. za vještačenja i procjenu vrijednosti nekretnina iz Zadra, Bana Josipa Jelačića 28/A, OIB: 35985815579, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, te joj se odobrava obavljanje poslova vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

2. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposlenici D. S. PROJEKT d.o.o. za vještačenja i procjenu vrijednosti nekretnina

Obrazloženje

Tvrtka D. S. PROJEKT d.o.o. za vještačenja i procjenu vrijednosti nekretnina iz Zadra podnijela je dana 7. veljače 2019. u skladu s člankom 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zahtjev za imenovanje pravnom osobom za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina. Uz zahtjev je priložen izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zadru od 7. veljače 2019., potvrda D.S. PROJEKT d.o.o., rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 184/15 od 18. svibnja 2015., polica Euroherc osiguranja d.d., broj: 804095254 za Damira Stipanova, uvjerenje o nekažnjavanju, te izjava Damira Stipanova.

Iz priložene dokumentacije je vidljivo da je tvrtka D. S. PROJEKT d.o.o. za vještačenja i procjenu vrijednosti nekretnina registrirana pri Trgovačkom sudu u Zadru za vještačenje u graditeljstvu, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, Damira Stipanova, dipl. ing. građ. kojeg je predsjednik

Županijskog suda u Zadru imenovao rješenjem Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su-184/15 od 18. svibnja 2015. na rok od 4 (četiri) godine.

Dostavljenom policom Euroherc osiguranja d.d., broj: 804095254 utvrđeno je da je osiguranik Damir Stipanov osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka za razdoblje od 19. svibnja 2018. do 19. svibnja 2019. na iznos od 200,000,00 kuna.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovana tvrtka ispunjava uvjete propisane čl. 4. i 9. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pa je odlučeno kao u izreci.



Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba.

DOSTAVITI

- 1) D. S. PROJEKT d.o.o za vještačenja i procjenu vrijednosti, Bana Josipa Jelačića 28/A, Zadar,
2. Ministarstvo pravosuđa Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru
4. Arhiva



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Ured predsjednika suda
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

Poslovni broj: 4. Su-78/19-11
Zadar, 14. listopada 2020.

RJEŠENJE

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016 i 67/2018), te članka 11.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/2014, 123/2015, 29/2016 i 61/2019) odlučujući o zahtjevu tvrtke AD CON d.o.o. za nadzor i savjetovanje u graditeljstvu, sudac ovlašten za obavljanje poslova sudске uprave Županijskog suda u Zadru, mr. sc. Marijan Bitanga

r i j e š i o j e

1. Mijenja se pravomoćno rješenje ovog Suda, poslovni broj: 4. Su-78/19-5 od 25. veljače 2019. u točki 1. izreke na način da umjesto: "D. S. PROJEKT d.o.o. za vještačenja i procjenu vrijednosti nekretnina" treba stajati: "AD CON d.o.o. za nadzor i savjetovanje u graditeljstvu."
2. U ostalom dijelu rješenje ostaje neizmijenjeno.

Obrazloženje

Podneskom od 11. listopada 2020. obavješteni smo da je tvrtka D. S. PROJEKT d.o.o. za vještačenja i procjenu vrijednosti nekretnina promjena ime tvrtke u AD CON d.o.o. za nadzor i savjetovanje u graditeljstvu. Uz podnesak je dostavljen izvadak iz sudskog registra (Ti-20/4204-3 od 5.10.2020.), rješenje Županijskog suda u Zadru, poslovni broj: 4. Su-78/19-5 od 25. veljače 2019. Dokumentacija je naknadno dopunjena i novom policom osiguranja Allianz Hrvatska d.d., broj: 1500-174603174.

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zadru, poslovni broj: 4. Su-78/19-5 od 25. veljače 2019. tvrtka D. S. PROJEKT d.o.o. za vještačenja i procjenu vrijednosti nekretnina iz Zadra, Bana Josipa Jelačića 28/A, OIB: 35985815579, ispunila je uvjete iz članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, te joj je odobreno vještačenje za navedeno područje na vrijeme od četiri godine.

Uvidom u izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zadru (Ti-20/4204-3 od 5.10.2020.) utvrđeno je da je tvrtka D. S. PROJEKT d.o.o. za vještačenja i procjenu vrijednosti nekretnina promijenila naziv tvrtke koja sada glasi AD CON d.o.o. za nadzor i savjetovanje u graditeljstvu.

Dostavljenom policom Allianz Hrvatska d.d., broj: 1500-174603174, utvrđeno je da je osiguranik AD CON d.o.o. za nadzor i savjetovanje u graditeljstvu osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za razdoblje od 18. rujna 2020. do 18. rujna 2021. na iznos od 500.000,00 kuna.

Cijeneći da postoji interes stranke za izmjenom odlučeno je kao u izreci rješenja, dok je u ostalom dijelu rješenje ostalo neizmijenjeno.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudске uprave
mr. sc. Marijan Bitanga

2. SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj:	Odašiljači i veze d.o.o. OIB: 88150534338 Ulica grada Vukovara 269/d, Zagreb
Izvršitelj procjene:	AD CON d.o.o., Zadar Damir Stipanov, dipl.ing.građ., MBA Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
Nekretnina:	Garaža Bleiburških žrtava, RH-21000 Zadar
Lokacija:	Zadar, Hrvatska
Svrha procjenjivanja:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja
Katastarska čestica:	k.č.br. 4512/20 k.o. Split (odgovara nekretnini z.k.č.br. 6443/25 k.o. Split)
Katastarska općina:	Split
Izvadak iz zemljišne knjige	
Zemljišnoknjižni uložak:	*
Zemljišnoknjižna čestica:	*
Vlasnik:	*
Posjedovni list	
Broj posjedovnog lista:	*
Vlasnik: (posjednik)	*
Površina čestice:	*

* Prema pismenom očitovanju Naručitelja: Garaža nije uplanjena ni ucrтана niti je etažirana, odnosno u vlasničkom listu su prikazani stanovi, bez garaža. Prema identifikaciji nekretnina k.č.br. 4512/20 odgovara nekretnini z.k.č.br. 6443/25, k.o. Split. Garaža je izvanknjižno vlasništvo.

POKAZATELJI VRIJEDNOSTI:

Mišljenja sam da tržišna vrijednost:

na lokaciji: Split, Hrvatska

za nekretninu: Garaža, Bleiburških žrtava, 21000 Split
iznosi:

127.000,00 kn

ili po srednjem tečaju na dan 12.10.2021. godine
1 EUR = 7,51 HRK

16.910,79 €

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina.

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

Ova procjena može biti razumljiva samo ukoliko se pročita kompletan elaborat.

3. UVOD

Na zahtjev naručitelja Odašiljači i veze d.o.o., OIB: 88150534338, Ulica grada Vukovara 269/d, RH – 10 000 Zagreb i **Upita za ponudu** zaprimljenog 15. srpnja 2021. godine elektronskom poštom od strane gđe. Ivane Ferić Volarević, Rukovoditeljice Odjela za održavanje

i

Ponude broj 033-1-2021-DS od 17. srpnja 2021. godine

i

Narudžbenice br. 4500002642 od 04. listopada 2021. godine izvršio sam istraživanje kako bi izrazio mišljenje o poštenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine – Garaže u ulici Bleiburških žrtava, 21000 Split , na dan vrednovanja 4.10.2021. godine.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Podrazumijeva se da će se procjena koristiti u svrhu kupoprodaje. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

Apsolutno vlasništvo definira se kao potpuno vlasništvo nad nekretninom, bez ikakvih ograničenja za nasljednike, ali podložno ograničenjima u vidu:

- prava upravnih vlasti da oduzme imovinu uz pravičnu nadoknadu, u slučaju postojanja javnog interesa,
- prijelaza vlasništva na državu u slučaju da vlasnik umre bez oporuke, a nema poznatih nasljednika,
- podložnosti oporezivanju.

Napravljen je očevid nekretnine, te su proučeni lokalni i regionalni uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu i infrastrukturu;
- vrijednost zemljišta, vrijednost garaža, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu za nekretninama sličnim predmetnoj

Na očevidu je izvršen vizualni garaže izvana i iznutra i njezinog okruženja, te je izrađena fotodokumentacija zatečenog stanja nekretnine.

Temeljem zahtjeva Naručitelja, naloženo mi je kao sudskom vještaku građevinske struke, procijeniti vrijednost nekretnine prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 , pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2 015, kao i ostalim pozitivnim pravnim propisima.

Pored gore obavljenog očevida proučio sam slijedeću dokumentaciju:

1. Dostupnu dokumentaciju iz zemljišnika i katastra.
2. Dokumentaciju dostavljenu elektronskom poštom od strane Naručitelja (gđa. Ivane Ferić Volarević, Rukovoditeljica Odjela za održavanje dana 15.07.2021. i g. Tonija Tenjera, Voditelj kupaca dana 12.10.2021.)
3. Ostalu dokumentaciju koja je prilog ovog Elaborata.

4. OPĆENITO O PROCJENI

Datum kakvoće: **12.10.2021. godine**

Datum vrednovanja: **12.10.2021. godine**

Procjenjuje se vrijednost nekretnine – **garaže**, na dan vrednovanja, od strane procjenitelja, koristeći podatke iz informacijskog sustava tržišta nekretnina e-nekretnine (u skladu s Člankom 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina)

Legalitet

Na uvid nije dostavljena dokumentacija o legalitetu predmetne nekretnine. Nekretnina se na zahtjev naručitelja procjenjuje s pretpostavkom legaliteta, a vještak nije odgovoran ukoliko je pretpostavka nije istinita.

Ostala dostupna dokumentacija:

- eKatastar - prijepis posjedovnog lista (DGU)
- eKatastar - izvadak iz zemljišne knjige (DGU)
- eKatastar - izvod iz katastarskog plana (DGU)
- Informacijski sustav prostornog uređenja (MGIPU)

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

- Građevinski propisi:
 - Zakon o prostornom uređenju (*NV 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 125/19*)
 - Zakon o gradnji (*NV broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19*)
 - Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (*NV 86/12, 143/13, 65/17, 14/19*)
 - Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (*NV 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20*)
- Propisi o vrednovanju:
 - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (*NV broj 78/15*)
 - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (*NV broj 105/15*)
- Propisi o vlasništvu
 - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (*NV 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, 152/14*)
 - Zakon o zemljišnim knjigama (*NV 63/19*)
 - Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Napomena:

Predmet ove procjene nije imovinsko - pravna provjera, niti provjera s upravno - pravnog naslova.

5. NALAZ

5.1. ZATEČENO STANJE NEKRETNINA

Nakon izvršenog očevida i pregledane dokumentacije utvrdio sam slijedeće:

- U nekretninu se dulje vrijeme nije značajnije ulagalo.
- Opće stanje nekretnine je ispod prosječno. Stolarija garaža je metalna, zastarjela i niže kvalitete. Fasadna žbuka na više je mjesta oštećena, rađena su naknadna žbukanja različitim materijalima. Izgled fasade je neugledan, ispodprosječan.
- Završna obloga poda garaže je betonska glazura, a zidovi su završno bojani na gruboj/nezaravnoj podlozi. Opće stanje interijera također je neatraktivno i ispodprosječno.
- U garaži su nadžbukno provedene instalacije struje, izveden je veći broj utičnica i nekoliko rasvjetnih tijela.
- Godina gradnje garaže nije poznata.

Makro lokacija

Splitsko-dalmatinska županija

Mikro lokacija

Grad Split

Legalitet

Na uvid nije dostavljena dokumentacija o legalitetu predmetne nekretnine. (vidjeti točku 4.)

Pristup nekretnini

Na česticu zemlje se pristupa sa direktno sa javnoprometne površine u naravi.

Prikaz prilaza nekretnini

Prilaz objektu je omogućen preko k.č. 4512/6 k.o. Split.



Površina zemljišta

Prema posjedovnom listu/katastru:

- Ukupna površina čestice, k.č. 4512/20 na kojoj se nalazi predmetna garaža je: 32 m².

Infrastruktura

- Električna energija: niskonaponska mreža
- Voda: nije provedena instalacija
- Odvodnja: nije provedena instalacija
- Plin: nije provedena instalacija
- Telefon: nije provedena instalacija
- Pristupna cesta: na česticu zemlje se pristupa s asfaltirane prometnice, Ulice Bleiburških žrtava, Split.

5.2. PRISTUP ODREĐIVANJU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

5.2.1. POREDBENA METODA

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. U slučaju izgrađenih čestica, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti

za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Čl.23., st. 5., Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisano je da se smiju uzeti i veća odstupanja ukoliko se radi o posebnim značajnim obilježjima procjenjivane nekretnine. Procjenitelj prilikom izrade elaborata nije uzimao u obzir terete, kao niti druge nepoznate nedostatke.

5.2.2. PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. 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.

5.2.3. TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishodu dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse,
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka,
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

Zaključak:

Vrijednost predmetne garaže odrediti će se **POREDBENOM METODOM** iz dostupnih podataka. U izračunu vrijednosti koristiti će se podaci dostupni iz sustava *eNekretnine* u skladu s člankom 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15.

POREDBENA METODA

Datum kakvoće: 12.10.2021. godine

Datum vrednovanja: 12.10.2021. godine

Poredbena metoda izrađena je na temelju podataka iz sustava e-nekretnine.

5.3. ODABRANE ČESTICE – GARAJE

POREDBA 1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1110699
Datum pregleda	4.10.2021.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	3724130
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	27,00
Vrijednost nekretnine (KN)	132.142,44
Datum ugovora	15.12.2017
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Otpiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KMAN - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	MI - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 242, utvrđena na dan 14.12.2017., primjenjuje se od 15.12.2017.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
EMU	978	EUR	1	7,528344	7,550097	7,573850

POREDBA 2

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	829037
Datum pregleda	4.10.2021.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	3723532
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	14,82
Vrijednost nekretnine (KN)	90.000,00
Datum ugovora	01.01.2018
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Otpiranje 	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BOL - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	MI - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 1, utvrđena na dan 2.1.2018., primjenjuje se od 3.1.2018.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
EMU	978	EUR	1	7,428120	7,450471	7,472822

POREDBA 3

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1129323
Datum pregleda	4.10.2021
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4067726
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	16,61
Vrijednost nekretnine (NOV)	115.000,00
Datum ugovora	26.06.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podijele plaćenju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BLOKOVNE - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	MJ - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 122, utvrđena na dan 24.6.2019, promjenjuje se od 25.6.2019.

Tečajevi u karana — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
EMU	978	EUR	1	7,371767	7,393949	7,416131

Prikazane transakcije odnose se na garaže čije su kupoprodaje zabilježene na sustavu e-nekretnine unutar prethodne 4. godine. Sve prikazane transakcije nalaze se unutar radijusa od 200 m udaljenosti od predmetne garaže. **Mjerodavna za procjenu je netto podna površina garaže.**

Usporedne nekretnine će se sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina DZS i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nelegalnih podzemnih građevina, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

5.4. MEĐUVREMENSKO (intertemporalno) IZJEDNAČAVANJE

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year		Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
			ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

Lokacija	Čestica zemlje	Kupoprodajna cijena (kn)	Datum sklapanja ugovora	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
Splitsko-dalmatinska/Split	4517/4, k.o. Split	132.142,44	15.12.2017.	108,67	134,34	1,2362	163.357,09
Splitsko-dalmatinska/Split	4527, k.o. Split	90.000,00	03.01.2018.	110,54	134,34	1,2153	109.377,60
Splitsko-dalmatinska/Split	4370/15, k.o. Split	115.000,00	26.6.2019.	119,24	134,34	1,1266	129.563,07

5.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE (za odstupanje u kakvoći)

Nekretnina: GARAŽA U SPLITU, ULICA BLEIBURŠKIH ŽRTAVA Površina: 24,87 m ²	Procjenjivna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	garaža	4517/4, k.o. Split	4527, k.o. Split	4370/15, k.o. Split
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	163.357,09	109.377,60	129.563,07
Površina garaže	24,87	27,00	14,82	16,61
Ukupna cijena	--	132.142,44	90.000,00	115.000,00
Cijena po m²	--	6.050,26	7.380,40	7.800,31
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	procjena	ugovor	ugovor	ugovor
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	7.076,99	6.050,26	7.380,40	7.800,31
Datum transakcije (objave)	-	15.12.2017.	03.01.2018.	26.6.2019.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	7.076,99	6.050,26	7.380,40	7.800,31
Vlasnička prava	uređeno	uređeno	uređeno	uređeno
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	7.076,99	6.050,26	7.380,40	7.800,31
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	7.076,99	6.050,26	7.380,40	7.800,31
Starost	-	slično	slično	slično
Prilagodba	--	0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²	6.723,14	5.747,75	7.011,38	7.410,29
Površina garaže	25	27	15	17
Prilagodba	--	1,00	0,85	0,85
Prilagođena prodajna cijena po m ²	6.002,06	5.747,75	5.959,68	6.298,75
Cijenovni blok	Kman	Kman	Bol	Plaktine
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	6.002,06	5.747,75	5.959,68	6.298,75
Stanje	ispod prosječno	bolje	bolje	bolje
Prilagodba	--	0,85	0,85	0,85
Prilagođena prodajna cijena po m ²	5.101,75	4.885,59	5.065,73	5.353,93
Cestovni pristup	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	5.101,75	4.885,59	5.065,73	5.353,93
Pristup sredstvima javnog prijevoza	--	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	5.101,75	4.885,59	5.065,73	5.353,93
Komunalna infrastruktura	da	slična	slična	slična
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	5.101,75	4.885,59	5.065,73	5.353,93
Ostale prilagodbe	--	1,00	1,00	1,00
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	5.101,75	4.885,59	5.065,73	5.353,93
Indikator vrijednosti	5.101,75	4.885,59	5.065,73	5.353,93
Statistička obrada - odstupanje od prosjeka (max. ± 30%)		4,24%	0,71%	-4,94%
Vrijednost garaže prema poredbenoj metodi:		126.880,50 kn		

Napomena: Površina procijenjene nekretnine (garaže) je dobivena od strane Naručitelja.

5.6. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI GARAŽE

Nekretnina		Površina garaže (neto podna)	Procjena vrijednosti po m ²	Umanjanje vrijednosti	Procijenjena vrijednost garaže	Zaokruživanje rezultata sukladno članku 68. st.5. Pravilnika	Preračunato u € na dan vrednovanja
k.č.	k.o.	(m ²)		UKUPNO:	UKUPNO:	UKUPNO:	
4512/20 (n.i.)	Split	24,87	5.101,75 kn	0,00 kn	126.880,50 kn	127.000,00 kn	16.910,79 €

Dan vrednovanja: 12.10.2021
Srednji tečaj HNB - a na dan vrednovanja: 7,51

6. MIŠLJENJE

Temeljem gore navedenog zaključujem sljedeće:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE JE:

Nekretnina		Površina garaže (neto podna)	Procjena vrijednosti po m ²	Umanjanje vrijednosti	Procijenjena vrijednost garaže	Zaokruživanje rezultata sukladno članku 68. st.5. Pravilnika	Preračunato u € na dan vrednovanja
k.č.	k.o.	(m ²)		UKUPNO:	UKUPNO:	UKUPNO:	
4512/20 (n.i.)	Split	24,87	5.101,75 kn	0,00 kn	126.880,50 kn	127.000,00 kn	16.910,79 €

Dan vrednovanja: 12.10.2021
Srednji tečaj HNB - a na dan vrednovanja: 7,51

Predmetna procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu te nije dozvoljeno i ne vrijedi nikakvo drugačije korištenje, kako od Vaše strane, tako i od strane trećih lica.

7. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Sukladno članku 9., stavak 2., Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 dajem sljedeću izjavu:

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internetskih stranica Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda i Državne geodetske uprave. Vještak ne garantira, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene garaže procijenio sam u skladu sa važećim Zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Procjena tržišne vrijednosti garaže napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujem da pravna osoba niti procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, kao niti osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

U Zadru, 22.10.2021. godine

Potvrđuje:

stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

Damir Stipanov, dipl.ing.građ., MBA

Potvrđuje:

AD CON d.o.o, Zadar
ovlaštena osoba

Damir Stipanov, direktor

8. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA

Fotografija br. 1, snimljena 4.10.2021. godine – pročelje



Fotografija br. 2, snimljena 4.10.2021. godine – pročelje



Fotografija br. 3, snimljena 4.10.2021. godine – interijer garaže



Fotografija br. 4, snimljena 4.10.2021. godine – interijer garaže



9. PRILOZI**POSJEDOVNI LIST****NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 03.10.2021. 22:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 12327

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŠTULIĆ MARCELIN, Š.LJUBIĆA 13, SPLIT	26180953822

Podaci o katastarskim česticama

Z/gr	D/lo	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4512/20	PUT PLOKITA	32	0		
			ZGRADA	32			
Ukupna površina katastarskih čestica				32			

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