

**MALENICA JURE**  
**Sudski vještak za graditeljstvo**  
**i procjenu nekretnina**  
**Slobode 37, 21 000 Split**

**ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI  
NEKRETNINE**

**Pr.br.: 67/2017**

**NEKRETNINA: STAMBENI OBJEKT EX ODMARALIŠTE**

**LOKACIJA NEKRETNINE: Ulica Jurja Dalmatinca 49,  
BIOGRAD NA MORU**

**NARUČITELJ PROCJENE: ODVJETNIK DARKO MARJANOVIĆ,  
Ulica Pavla Hatza 10, ZAGREB**



**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

**1.970.290,70Kn ili 266.255,24Eur**

29. 08. 2017.

**Predmet:** Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine  
na adresi u Biogradu na Moru u Ulici Jurja Dalmatinca 49

**Naručitelj:** Odvjetnik Darko Marjanović, Ulica Pavla Hatza 10, Zagreb

**Nekretnina:**

- A) Stambeni objekt ex odmaralište sagrađeno na  
čest.zem. 378 z.u. 9462 K.O. Biograd na Moru
- B) Građevinsko zemljište
- a) Čest.zem. 378 z.u. 9462 K.O. Biograd na Moru

**Mjesto:** Biograd na Moru

**Ulica:** Jurja Dalmatinca 49

**Očevid:** 23.08.2017.godine

**Izradio:** Jure Malenica, ing.građ.  
stalni sudski vještak u graditeljstvu



S A D R Ž A J :

A) NALAZ

- A.1. Rješenja o imenovanju
- A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature
- A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina
- A.4. Obračun netto korisnih površina
- A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

- B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti stambenog objekta ex odmarališta sa pripadajućim građevinskim zemljištem
- B.2. Zaključak
- B.3. Izjava procjenitelja

## UVOD:

Na traženje Naručitelja, dana 23.08.2017.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Biogradu na Moru u Ulici Jurja Dalmatinca 49, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti stambenog objekta ex odmarališta sa pripadajućim građevinskim zemljištem.

Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u dalnjem dijelu teksta donosim sljedeći

### A) NALAZ

#### LOKACIJA

Na licu mesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja ruševni stambeni objekt ex odmaralište sagrađeno na čest.zem. 378 z.u. 9462 K.O. Biograd na Moru, locirano u Biogradu na Moru u Ulici Jurja Dalmatinca 49, i to 170m sjeveroistočno od uređene morske obale i 350m jugozapadno od jadranske magistrale.

#### MAKROLOKACIJA



#### MIKROLOKACIJA



## A.1. Rješenja o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
URAD PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4-Su-74/02016  
Split, 04. studenog 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, očlužujući povodom zapjeva Jure Maćetić, iz Splita, Ulica slobode 37, za potrebu imenovanje stalnog sudskog vještakom iz graditeljstva i procjeni nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o suosjećanju (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskeim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi:

### RJEŠENJE

Jure Maćetić, ing.grd., iz Splita, Ulica slobode 37, OIB: 20713349192, ponovno se imenjuje stalnim sudskeim vještakom za graditeljstvo i procjeni nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

### Obratloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za nadalješog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtijeva je u roku iz odredbe stavka 2. člana 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

U provezenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapete za prijam u državnu službu, a približljeno je i vrijeme Ministarstvu pravosuđa RH. Očito, kaznenec evidencije da vještak nije pravomocno osudjen za kazneno djelo koје je zaprckao za prijam u državnu službu, te je u skladu sa navedenom odmjećno kao u freeci.

PREDsjEDNIK SUDA  
Marijan Vrdelić.v.r.

Pouka o pravnom luku: Protiv ovog rješenja dopušte se žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a putem ovog suda.

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

Za točnost upraka - Vlasena službenica  
Katica Gilićanović  


## A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

### A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Predmetna nekretnina se sastoji od podruma, prizemlja, prvog kata i drugog kata.

Konstruktivni zidovi objekta su izvedeni kao betonski debljine 30cm, dok su međukatne konstrukcije izvedene kao armirano betonske, a završna krovna konstrukcija izvedena je kao drvena na dvije vode sa pokrovom od kupe kanalice, a pregradni zidovi su izvedeni od opeke.

U podrumski prostor se pristupa sa zapadne dvorišne strane i isti je lociran ispod južne terase prizemlja, te se isti sastoji od jedne prostorije, u kompletno derutnom stanju.

Svjetla visina od poda do plafona u podrumu je 2,10m.

U prizemlje predmetnog objekta se pristupa sa zapadne dvorišne strane, te se isto sastoji od hodnika, dnevnog boravka sa blagavaonicom, kuhinje, kupatila, spreme i garderobe sa prostorima za tuširanje i predulazom, južne terase, te stepeništem koje vodi na prvi kat i dalje na drugi kat.

Na podovima u prizemlju su dijelom postavljene keramičke pločice, a dijelom kamene i vinilite pločice, dok je dio zidova u kupatilu, te garderobi i kuhinji obložen zidnim bijelim majoličnim pločicama vel. 15 x 15cm, a ostatak zidova i plafoni su bojani.

Svjetla visina od poda do plafona u prizemlju je 2,60m.

Do prvog kata se pristupa zajedničkim unutarnjim stepeništem, te se isti sastoji od hodnika, sanitarnog čvora, 5 soba, južne terase i sjevernog balkona, te stepeništa koje vodi na drugi kat.

U svim prostorijama na podovima su postavljene keramičke pločice vel. 20 x 20cm, dok je dio zidova u sanitarnim dijelovima obložen zidnim pločicama vel. 15 x 15cm, a ostatak zidova i plafoni su bojani.

Na drugi kat se pristupa zajedničkim unutarnjim stepeništem, te se isti sastoji od hodnika, sanitarnog čvora, 5 soba i sjevernog balkona.

U kupatilu i hodniku na podovima su postavljene keramičke pločice vel. 20 x 20cm, a u spavaćim sobama na podovima je postavljen tapison, dok je dio zidova u sanitarnim dijelovima obložen zidnim pločicama vel. 15 x 15cm, a ostatak zidova i plafoni su bojani.

Svjetla visina od poda do plafona prvog i drugog kata je 2,55m.

Predmetni objekt se nalazi u kompletno derutnom i zapuštenom stanju, te je vidljivo da u istom nedostaje unutarnja stolarija, sanitarni elementi, kablove elektroinstalacija su izvučeni u prizemlju, dok je vanjska stolarija izvedena kao drvena sa zaštitom od drvenih griljuna, također derutna i zapuštena.

Na licu mjesta je nesporno da se predmetni objekt već duže vremena ne koristi, te se u istom također već duže vremena nisu vršila nikakva ulaganja kao niti održavanje, kako tekuće tako i investicijsko.

Predmetni objekt je spojen na vodovodnu i kanalizacijsku mrežu, te elektro mrežu.

U prostorima za tuširanje, garderobama, dnevnom boravku sa blagavaonicom, te kuhinji, zidovi i plafoni, te stolarija su uništeni od požara

#### A.4. Obračun netto površina predmetne zgrade

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u dalnjem dijelu teksta dajem iskaz neto korisnih površina predmetne zgrade

##### A) STAMBENI OBJEKT EX ODMARALIŠTE

###### a) Podrum

1. Podrumski prostor 12,47 x 2,92 =	36,41m <sup>2</sup>
-------------------------------------	---------------------

UKUPNO a:	36,41m <sup>2</sup>
-----------	---------------------

###### b) Prizemlje

1. Hodnik 2,48 x 1,27 =	3,15m <sup>2</sup>
2. Dnevni boravak sa blagavaonicom 8,90 x 4,30 =	38,27m <sup>2</sup>
3. Kupatilo 1,80 x 3,05 =	5,49m <sup>2</sup>
4. Kuhinja 0,90 x 1,35 + 1,22 x 3,10 =	5,00m <sup>2</sup>
5. Garderoba sa prostor za tuširanje i predulazom 5,90 x 4,10 + 1,80 x 2,00 + 3,70 x 1,65 =	33,90m <sup>2</sup>
6. Sprema 1,40 x 1,76 =	2,46m <sup>2</sup>
7. Soba 3,40 x 4,30 =	14,62m <sup>2</sup>
8. Sanitarni čvor 1,10 x 1,70 =	1,87m <sup>2</sup>
9. Južna terasa 13,00 x 3,00 x 0,25 =	9,75m <sup>2</sup>
10. Stepenište od prizemlja do prvog kata 4,40 x 2,20 =	9,68m <sup>2</sup>

UKUPNO b:	124,19m <sup>2</sup>
-----------	----------------------

###### c) Prvi kat

1. Hodnik 5,70 x 1,25 =	7,13m <sup>2</sup>
2. Sanitarni čvorovi 3,00 x 0,90 x 2 =	5,40m <sup>2</sup>
3. Soba 3,70 x 3,05 =	11,29m <sup>2</sup>
4. Soba 4,40 x 4,24 =	18,66m <sup>2</sup>
5. Soba 4,35 x 5,26 =	22,88m <sup>2</sup>
6. Soba 4,35 x 3,00 + 0,60 x 2,15 =	14,34m <sup>2</sup>
7. Soba 3,45 x 4,35 + 0,60 x 2,15 =	16,30m <sup>2</sup>
8. Južna terasa 13,00 x 1,20 x 0,25 =	3,90m <sup>2</sup>
9. Sjeverni balkon 8,40 x 1,40 x 0,50 =	5,88m <sup>2</sup>

10. Stepenište od prvog kata do drugog kata  $4,40 \times 2,20 =$   $9,68m^2$

---

UKUPNO c:  $115,46m^2$

---

d) Drugi kat

1. Hodnik $5,70 \times 1,25 =$	$7,13m^2$
2. Sanitarni čvorovi $3,00 \times 0,90 \times 2 =$	$5,40m^2$
3. Soba $3,70 \times 3,05 =$	$11,29m^2$
4. Soba $4,40 \times 4,24 =$	$18,66m^2$
5. Soba $4,35 \times 5,26 =$	$22,88m^2$
6. Soba $4,35 \times 3,00 + 0,60 \times 2,15 =$	$14,34m^2$
7. Soba $3,45 \times 4,35 + 0,60 \times 2,15 =$	$16,30m^2$
8. Sjeverni balkon $8,40 \times 1,40 \times 0,25 =$	$2,94m^2$

---

UKUPNO d:  $98,94m^2$

---

**SVEUKUPNO a + b + c + d:**  $375,00m^2$

---

#### BRUTO VOLUMEN

$$36,41 \times 1,20 \times 2,30 + 114,44 \times 1,20 \times 2,80 + \\ + 105,68 \times 1,20 \times 2,75 + 96,00 \times 1,20 \times 2,75 = 1.150,55m^3$$

#### A.5. Podaci o zemljišnoknjžnom stanju i ocjena legaliteta

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo da predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zem. 378 z.u. 9462 K.O. Biograd na Moru, u naravi dvorište površine  $760,00m^2$  i kuća površine  $194,00m^2$ , ukupne površine  $954,00m^2$ , s što je upisano pravo vlasništva u korist Javno poduzeće Elektroprivreda Bosne i Hercegovine d.d. za cijelo.

Pošto u izvadku iz zemljišne knjige nema tereta po pitanju ishodenja lokacijske, građevinske i uporabne dozvole, smatram da je predmetni objekt izgrađen na legalan način.

#### B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, u dalnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti stambenog objekta ex odmarališta sa pripadajućim građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

#### B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti stambenog objekta ex odmarališta prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o predmetnim nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetne nekretnine izraditi troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu keoficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je rađena prema važećim standardima i zakonima.

Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost – NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade.

Umanjenje se računa prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

Na ovaj način izračuna se trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost – SGV).

Procjenu vrijednosti zemljišta izračunao sam usporednom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu obavljenih transakcija najmanje tri nekretnine koje su po svojim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini.

## A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnog zemljišta izraditi poredbenom metodom.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U dalnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa prvim kvartalom 2017.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjukturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

## Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

### - Poredba 1. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Biogradu na Moru, 900m jugoistočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 2015/8 K.O. Biograd na Moru u površini od 397,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 09.09.2015.godine na iznos od 604.127,60Kn.

### - Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Biogradu na Moru, 170m jugoistočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 1001/1 K.O. Biograd na Moru u površini od 550,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 08.05.2014.godine na iznos od 800.000,00Kn.

### - Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Biogradu na Moru, 930m jugoistočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 2015/13 K.O. Biograd na Moru u površini od 403,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 18.09.2013.godine na iznos od 470.000,00Kn.

13.1.3. INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA HOUSE PRICE INDICES Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor. Users are kindly requested to state the source.							
Godina Year	Trimester Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti <i>New dwellings</i>	postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i>	Indeks (Q: 2015 = 100) <sup>1)</sup> Index (Q: 2015 = 100) <sup>1)</sup>		
					Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,64
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
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

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Biograd na Moru	Biograd na Moru	Biograd na Moru
Z.K. čestica	k.č.z. 2015/8	k.č.z. 1001/1	k.č.z. 2015/13
Datum transakcije	09.09.2015	08.05.2014	18.09.2013
Površina m <sup>2</sup>	397,00	550,00	403,00
Prodajna vrijednost Eur	80.016,90	105.540,90	62.005,28
Prodajna vrijednost Kn	604.127,60	800.000,00	470.000,00
Cijena Eur/m <sup>2</sup>	201,55	191,89	153,86

Cijena Kn/m <sup>2</sup>	1.521,73	1.454,55	1.166,25
Indeks/dan transakcije	100,01	104,71	106,99
Indeks/dan vrednovanja	102,25	102,25	102,25
Korekcijski faktor	1,022	0,977	0,956
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup>	205,98	187,48	147,09

### Izračun vrijednosti zemljišta

#### Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica zbog razlika i njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na česticu koja je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

a) Čest.zem. 378 z.u. 9462 K.O. Biograd na Moru

Nekretnina Mjesto	Procjenjivana Biograd na Moru	Usporedna 1 Biograd na Moru	Usporedna 2 Biograd na Moru 170m jugoistočno od predmetnog zemljišta i 180m od uređene morske obale	Usporedna 3 Biograd na Moru 930m jugoistočno od predmetnog zemljišta i 450m od uređene morske obale
Lokacija	170m sjeveroistočno od uređene morske obale i 350m jugozapadno od jadranske magistrale	900m jugoistočno od predmetnog zemljišta i 500m od uređene morske obale		
Nekretnina Izvor podatka	zemljište vlasništvo	zemljište vlasništvo	zemljište vlasništvo	zemljište vlasništvo
Vrsta podatka	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije	08/2017	05/2015	04/2014	09/2013
Međuvremensko izjednačanje Eur/m <sup>2</sup>	-	205,98	187,48	147,09

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Vrlo dobra -	Vrlo dobra 0%	Vrlo dobra 0%	Vrlo dobra 0%
Veličina (-20% do + 20%)	954,00 -	397,00 -5%	550,00 -5%	403,00 -5%
Oblik (-10% do + 10%)	Pravokutni -	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%
Topografija (-20% do + 20%)	Ravno -	Ravno 0%	Ravno 0%	Ravno 0%
Namjena (-20% do + 20%)	Stambena -	Stambena 0%	Stambena 0%	Stambena 0%

Infrastuktura (-20% do + 20%)	Dostupna	Dostupna 0%	Dostupna 0%	Dostupna 0%
Ukupno korekcija	-	-5%	-5%	-5%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	171,17	195,68	178,11	139,73

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 29.08.2017.godine 1EUR iznosi 7,40Kn.

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da prometna (tržna) vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

a) ČEST.ZEM. 378 Z.U. 9462  
K.O. BIOGRAD NA MORU

954,00 x 1.266,66 =	1.208.393,64
954,00 x 171,17 =	163.296,18

---

<b>UKUPNO a:</b>	<b>1.208.393,64Kn</b>	<b>163.296,18Eur</b>
------------------	-----------------------	----------------------

---

#### B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST STAMBENOG OBJEKTA EX ODMARALIŠTA – SGV

##### B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	375,00m <sup>2</sup>
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m <sup>2</sup> netto korisne površine iznosi:	3.300,00Kn/m <sup>2</sup>

Nova građevinska vrijednost objekta:	
375,00m <sup>2</sup> x 3.300,00 =	1.237.500,00Kn

##### Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 29.08.2017.god.
- Godina izgradnje 1977.god.
- Starost zgrade 40 god.
- Preostali vijek korištenja 80 god.
- OVK - 120 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 3,00 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost G/OVK = 40/120 = 0,333 (33,30%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 48 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = 120 – 48 = 72 god.
- Linearni otpis = 72/120 = 0,60 = 60,00%

Preostala vrijednost  
1.237.500,00 x 0,40 = 495.000,00Kn

---

**Sadašnja građevinska vrijednost (SGV): 495.000,00Kn**

---

Dodaju se:

B.2. Troškovi vezano za izgradnju objekata

- Troškovi izrade projektne dokumentacije	30.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	15.000,00Kn
- Troškovi ishođenja građevinske dozvole	4.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	3.000,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	3.000,00Kn

B.3. Procjena troškova komunalnog doprinosa

1.150,55m<sup>3</sup> x 138,00Kn/m<sup>3</sup> = 158.775,90Kn

B.4. Procjena troškova vodnog doprinosa

1.150,55m<sup>3</sup> x 15,75Kn/m<sup>3</sup> = 18.121,16Kn

B.5. Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

a) Vodovodni priključak	8.000,00Kn
b) Kanalizacijski priključak	12.000,00Kn
c) Elektroenergetski priključak	15.000,00Kn

---

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta: 266.897,06Kn

---

**Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)  
sa pratećim troškovima za izgradnju objekta: 761.897,06Kn**

---

**A izraženo u Eur-ima iznosi: 761.897,06Kn : 7,40 = 102.959,06Eur**

Na osnovu prethodno iznijetog, u dalnjem dijelu teksta dajem ukupnu sadašnju građevinsku vrijednost predmetnih nekretnina, a koja vrijednost se sastoji od vrijednosti građevinskog zemljišta i sadašnje građevinske vrijednosti stambenog objekta ex odmarališta, a koju vrijednost usvajam kao tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina, a što iznosi:

	Kn	Eur
<b>I. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRJEDNOST STAMBENOG OBJEKTA EX ODMARALIŠTA SA ZEMLJIŠTEM SGV<sub>N</sub></b>		
<b>A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE</b>		
a) Čest.zem. 378 z.u. 9462 K.O. Biograd na Moru - površine 954,00m <sup>2</sup>	1.208.393,64	163.296,18
<b>UKUPNO A:</b>	<b>1.208.393,64Kn</b>	<b>163.296,18Eur</b>
 <b>B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRJEDNOST OBJEKTA SGV</b>		
a) Ex odmaralište sagrađeno na čest.zem. 378 z.u. 9462 K.O. Biograd na Moru - površine 375,00m <sup>2</sup>	761.897,06	102.959,06
<b>UKUPNO B:</b>	<b>761.897,06Kn</b>	<b>102.959,06Eur</b>
<b>SVEUKUPNO A + B:</b>	<b>1.970.290,70Kn</b>	<b>266.255,24Eur</b>

## B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog ex odmarališta sagrađenog na čest.zem. 378 z.u. 9462 K.O. Biograd na Moru sa pripadajućim građevinskim zemljištem, locirano u Biogradu na Moru u Ulici Jurja Dalmatinca 49 , utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 29.08.2017.godine iznosi:

**Tv = 1.970.290,70Kn ili 266.255,24Eur**

Tv = 1.970.290,70Kn

Tv = 266.255,24Eur

Na kraju je potrebno napomenuti da se predmetna građevina kao što je navedeno u nalazu nalazi u potpuno devastiranom stanju, sa uništenom vanjskom stolarijom, te uništenom elektroinstalacijom, bez unutarnjih sobnih vrata, oštećenog unutarnjeg stepeništa, te podova, zidova i plafona, što znači da je na stambenoj građevini, da bi se ista dovela u funkciju stanovanja, potrebno provesti kompletну i cijelovitu adaptaciju, a što se odnosi pogotovo na kompletne građevinsko zanatske radove i instalacijske radove.

U prilogu vještva dostavljam kopiju izvadka iz zemljišne knjige i fotografije lica mesta.

Split, 29.08.2017.godine

IZRADIO:  
sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENICA ing. JURE**

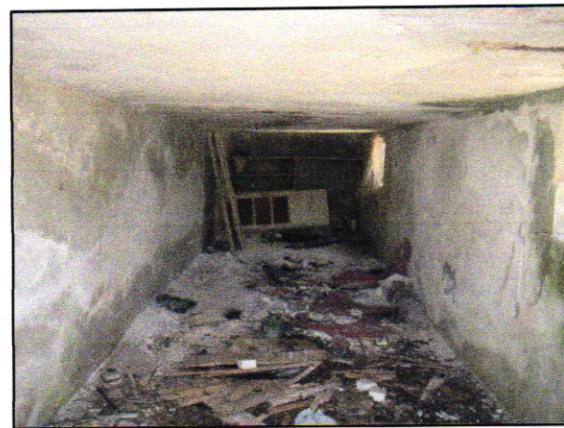


### **B.3. Izjava procjenitelja**

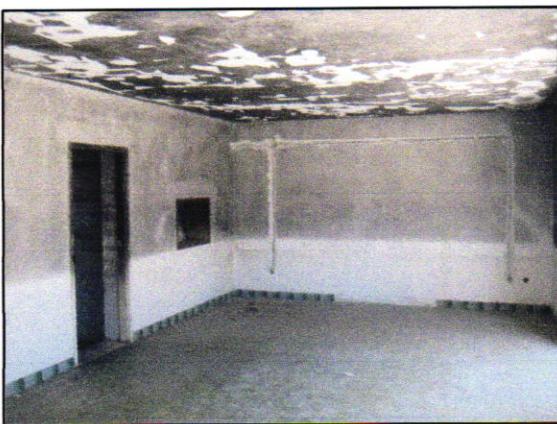
- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljische knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mom zaključku o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namjenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvata nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da kao Procjenitelj osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interes na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procjenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Naručitelja, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.



PODRUM



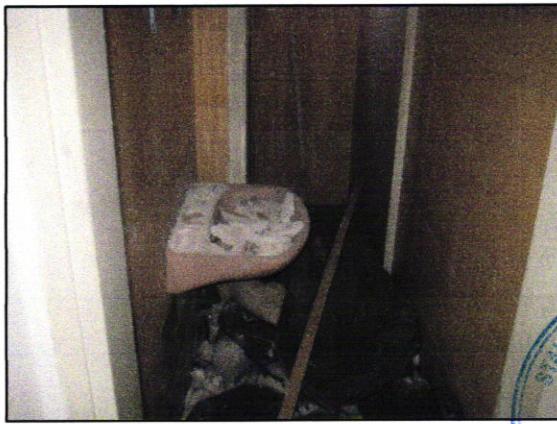
PRIZEMLJE



PRVI KAT



DRUGI KAT





# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BIOGRAD NA MORU

Stanje na dan: 27.08.2017. 23:04

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300756, BIOGRAD NA MORU

Broj ZK uloška: 9462

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

### Posjedovnica

#### PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	378	U MJESTU DVORIŠTE KUĆA			954	
		UKUPNO:			760	
					194	
					954	

B

### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
JAVNO PREDUZEĆE ELEKTROPRIVREDA BOSNE I HERCEGOVINE D.D., OIB: 67243643824, B I H, SARAJEVO, VILSONOVО ŠETALIŠTE 15		

C

### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Pr. 24. srpnja 1991. god. Z 297/91  Na temelju obvezatnog Naputka Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske - uprave za imovinsko pravne poslove 15/90 Ur. br. 514-05-2/1-91-5 od 24. srpnja 1991. god., zabilježuje se zabrana, raspolaganje i opterećenja (prodaja, zamjena, darovanje, prijenos prava korištenja i raspolaganja, davanja u zakup u privremenu uporabu, osnivanje hipoteke i sl.) nekretninama upisanih u A listu.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.08.2017.