

PROCJEMBENI ELABORAT – P XI-4/2017



Nekretnina: *Zemljište u k.o. Korčula unutar obuhvata komunalne infrastrukture*

Lokacija: *Korčula , 20260 Korčula*

Naručitelj: *GRAD KORČULA Trg Antuna i Stjepana Radića 1,20260 Korčula*

Svrha: *Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine*

Zlatko Bender dipl.inž.građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu nekretnine



Procjenitelj:

*Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak za građevinarstvo
Dračasta 5, Dubrovnik*

Dubrovnik, STUDENI 2017. godine.

NARUČITELJ: GRAD KORČULA Trg Antuna i Stjepana Radića 1,20260 Korčula

VLASNIK: SUKLADNO UPISU U ZK. IDENTIFIKACIJI

IZVRŠITELJ: Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak za građevinarstvo

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Adresa:

Zemljišnoknjižni uložak:

Zemljišnoknjižna čestica:

ZK katastarska općina:

Općinski sud:

Katastarska čestica:

Katastarska općina:

Namjena:

Datum pregleda nekretnine:

Svrha procjenjivanja:

Pretpostavka procjenjivanja:

Zemljište u k.o. Korčula unutar obuhvata komunalne infrastrukture

Korčula , 20260 Korčula

2144

459/1; 342/1/2; 459/3; 460/2; 459/5; 458; 460/11;460/1

Korčula , 20260 Korčula

Dubrovnik, z.k. odjel KORČULA

459/1; 342/1/2; 459/3; 460/2; 459/5; 458;

Korčula , 20260 Korčula

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE -INFRASTRUKTURA

20.10.2017.

Određivanje tržišne vrijednosti

Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

459/1; 342/1/2; 459/3; 460/2; 459/5; 458; 460/11;460/1

za nekretninu :

Zemljište u k.o. Korčula unutar obuhvata komunalne infrastrukture

na lokaciji:

Korčula , 20260 Korčula

iznosi :

2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	Ukupno...Eura	cijena...Eura/m ²	površina zemljišta (m ²)	
						z.k.	katastar
906	Korčula	342/1	342/1	115.313,71	33,43	3.449,00	3.449,00
906	Korčula	342/2	342/2	98.964,51	33,43	2.960,00	2.960,00
573	Korčula	458	458	107.155,83	33,43	3.205,00	3.205,00
1014	Korčula	459/1	459/1	303.917,74	33,43	9.090,00	9.090,00
827	Korčula	459/3	459/3	63.759,20	33,43	1.907,00	1.907,00
573	Korčula	459/5	459/5	112.673,57	33,43	3.370,00	3.370,00
93	Korčula	460/1	460/1	151.022,71	33,43	4.517,00	4.517,00
573	Korčula	460/2	460/2	71.415,65	33,43	2.136,00	2.136,00
93	Korčula	460/11	460/11	27.984,50	33,43	837,00	837,00
				1.052.207,42			
POVRŠINA UKUPNO (m²):						31.471,00	21.020,00

Vlasnik: GRAD KORČULA i dr. upisnici unutar zk. Identifikacije

Teret: Prema Izvadku iz zemljišne knjige, zkul.br.:93,573,827,1014,906 K.O. KORČULA neslužbena koopija od 08.11.2017. godine.

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1

ID Nekretnine (PU) - 2808465

Lokacija: Korčula
Datum ugovora: 25.03.2013.
K.č.: 459/1
K.o.: Korčula
Površina (m²): 1.420,00 m²
Cijena (€): 72.043,18 €
Cijena (€/m²): 50,73 €

ICSN: 105,73

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =

7,592669

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	304317
Datum pregleda	10.11.2017.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	2808465
Vrsta ugovora	KP - Kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	1.420,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	547.000,00
Datum ugovora	25.03.2013
Status podatka	Preuzeto od PU

Usporedba 2

ID Nekretnine (PU) - 3355142

Lokacija: Korčula
Datum ugovora: 25.05.2015.
K.č.: 459/1
K.o.: Korčula
Površina (m²): 505,00 m²
Cijena (€): 25.323,21 €
Cijena (€/m²): 50,14 €

ICSN: 98,47

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =

7,53538

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	304220
Datum pregleda	10.11.2017.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3355142
Vrsta ugovora	KP - Kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	505,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	190.520,00

Usporedba 3

ID Nekretnine (PU) - 3006629

Lokacija: Korčula
Datum ugovora: 15.05.2015.
K.č.: 459/1
K.o.: Korčula
Površina (m²): 3.030,00 m²
Cijena (€): 100.000,00 €
Cijena (€/m²): 33,00 €

ICSN: 98,47

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =

7,554975

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	304322
Datum pregleda	10.11.2017.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3006629
Vrsta ugovora	KP - Kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	3.030,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	725.407,50
Datum ugovora	15.05.2015
Status podatka	Preuzeto od PU

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN:

102,25

9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranjnoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) 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, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA (izvor: www.dzs.hr)

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ¹⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
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	101,84
	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

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Korčula	50,73	105,73	102,25	0,9671	49,06
Korčula	50,14	98,47		1,0384	52,07
Korčula	33,00	98,47		1,0384	34,27

9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

9.2.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Čest.zem. u k.o. Korčula	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
	Čest.zem. u k.o. Korčula	Korčula	Korčula	Korčula	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena Površina zemljišta	**** 31.471,00	49,06 1.420,00	52,07 505,00	34,27 3.030,00	
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	osrednja	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	45,13	49,06	52,07	34,27	
Veličina zemljišta	31.471,00	1.420,00	505,00	3.030,00	
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	40,62	44,16	46,86	30,84	
Oblik zemljišta	nepravilan	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	0,95	0,95	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	39,10	41,95	44,52	30,84	
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	39,10	41,95	44,52	30,84	
Kategorija zemljišta	1.	I	I	I	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	39,10	41,95	44,52	30,84	
Cestovni pristup	mog.izgradnje	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	35,19	37,76	40,07	27,76	
Komunalna infrastruktura	nema	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	35,19	37,76	40,07	27,76	
Ostalo (poboljšice....)					
Prilagodba	1,00	0,95	0,95	0,95	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	33,43	35,87	38,06	26,37	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		-27%	-27%	-23%	
Indikator vrijednosti po m²	33,43	35,87	38,06	26,37	

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-2,43	-4,63	7,06
Odstupanje od prosjeka u postotku:			7%	14%	21%
Kvadrat odstupanja:			5,92	21,44	49,89
Standardno odstupanje:	5,07	15%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	10,15	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:	1.052.210,68 €
--	-----------------------

10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Zemljište za izgradnju groblja u k.o. Žrnovo
na adresi: Žrnovo b.b., 20250 ŽRNOVO
ZK kat.č.: 459/1; 342/1/2; 459/3; 460/2; 459/5; 458; 460/11;460/1
ZK k.o.: Korčula , 20260 Korčula
z.k.ul.: 2144

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednosti zemljišta na lokaciji iznosi:

7.930.333,55 kn	1€ =	7,536907 kn
1.052.200,00 €		
33,43	€/m² Pz	251,99 kn

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.

Izrada:

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Zlatko Bender dipl.inž.građ.

Zlatko Bender dipl.inž.građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu nekretnina



11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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 izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

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

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

***Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.**

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Dubrovnik, STUDENI 2017. godine.



Legenda		PODRUČJA IZVAN NASELJA
<p>Namjena površina</p> <p>izgrađeni dio neizgrađeni dio</p>		
		MJEŠOVITA NAMJENA
		JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D1 - upravna, D3 - zdravstvena D5 - školska, D6 - kultura, D7 - sport
		POSLOVNA NAMJENA K1 - pretežito uslužna, K2 - komunalno poslovna K3 - komunalno servisna
		UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA T - opća, T1 - hoteli, T2 - turističke zgrade LN - lokalna namjena



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDSJEDNIKA
4 Su-492/16
Dubrovnik, 1. veljače 2017.

Županijski sud u Dubrovniku po sutkinji ovlaštenoj za obavljanje poslova sudske uprave Jositi Begović, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14, 123/15 i 29/16 - dalje: Pravilnika), a povodom zahtjeva Zlatka Bendera za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom

riješio je:

ZLATKO BENDER, dipl. ing. grad. iz Dubrovnika, Dračasta 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja **graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina** na vrijeme od 4 (**četiri**) godine.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda pod brojem 4 Su-555/12 od 31. siječnja 2013.g. Zlatko Bender imenovan je stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva na vrijeme od 4 (četiri) godine. Istom je rješenjem pod brojem 4 Su-548/15 od 22. prosinca 2015.g. prošireno područje vještačenja i na procjenu vrijednosti nekretnina.

Spomenuti je u roku iz čl. 12. st. 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem. Uz zahtjev je priložio dokaze o ispunjavanju uvjeta iz čl. 12. st. 3. Pravilnika.

S obzirom da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete za ponovno imenovanje, to je valjalo odlučiti kao u izreci temeljem odredbe čl. 12. st. 5. Pravilnika.



D-NA:

1. vještaku,
2. Ministarstvu pravosuđa RH,
3. Općinskom sudu u Dubrovniku.