



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošanska 11
21000 Split
tel/fax: 021 48 48 48
mob: 098 447 000
roko.mijanovic@st.t-com.hr

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNOSTI

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

NARUČITELJ : AGRO-MONT D.O.O. U STEČAJU, OIB:04183937832, MARŠALA
TITA 139, ZMAJEVAC



NEKRETNOST : DVOETAŽNI APARTMAN S5 NA PRIZEMLJU I 01 KATU
Ulica Prilaz 3A, Supetar - Otok Brač

BR. ELABORATA: 132/2020

Datum procjene : 22.09.2020.

Izradio:

Ivan Mijanović, dipl.ing.građ. □
stalni sudski vještak za graditeljstvo □
i procjenu nekretnosti

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Usporedne nekretnine
 - E. 5.2. Izračun vrijednosti nekretnine
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Zakoni



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-763/2018

Split, 21. listopada 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, iz Splita, Makarska 46, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Ivan Mijanović, dipl.ing.grad., iz Splita, Makarska 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, dipl.ing.građevinarstva, iz Splita, Makarska 46, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 19. prosinca 2018.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
4. web.stranice suda-ovdje

Za točnost otpravka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović



1. ZADATAK

Naručitelj : AGRO-MONT D.O.O. U STEČAJU, OIB:04183937832, MARŠALA TITA 139, ZMAJEVAC

Nekretnina DVOETAŽNI APARTMAN S5 NA PRIZEMLJU I 01 KATU

Ulica Prilaz 3A, Supetar - Otok Brač

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu umanjiti istu za vrijednost ulaganja, a sve a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno zakonima.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

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.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

DIREKTOR :

IVAN MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Splitu 22.9.2020

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: DVOETAŽNI APARTMAN S5 NA PRIZEMLJU I 01 KATU
Lokacija : Ulica Prilaz 3A, Supetar - Otok Brač
Naručitelj: AGRO-MONT D.O.O. U STEČAJU, OIB:04183937832, MARŠALA TITA 139, ZMAJEVAC
Dan kakvoće 18.09.2020.
Dan vrednovanja 22.09.2020.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Usporedna metoda
Namjena procjene : Za potrebe stečajnog postupka.

Z.K. izvadak: E izvadak od 20.09.2020.

Općinski sud: Supetar Zk odjel Supetar

zemljišne knjige:	K.O.	Zkul	podul	zčbr	Zk tijelo
	SUPETAR	2474	3	81/7	
katastar:	K.O.	kčbr			
	SUPETAR	81/7			

Opis nekretnine: **3. Suvlasnički dio: 75/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)**
Apartman smješten u prizemlju i na prvom katu, označen oznakom S5, a koji se sastoji od predsoblja i stubišta, dviju soba, dviju kupaoonica, te dnevnog boravka, kuhinje i blagavaonice površine 50,32 m2 s pridruženim sporednim djelom balkona označenog kao L5 površine 9,03 m2.

Teret: IMA, sukladno ZK ulošku

Vlasnik: **AGRO-MONT D.O.O. U STEČAJU, OIB:04183937832**

Legalitet: Za potrebe izrade predmetnog elaborata procjenitelju nije dostavljen dokaz legalnosti predmetne nekretnine, u ZK ulošku nije upisana negativna zabilježba koja bi sporila legalitet.

Nepoznat legalitet.

Zgrada ima direktni pristup na JPP.

Etažno vlasništvo s određenim omjerima

Energo certifikat - nije dostavljen

Godina gradnje : 2005

Zadnja rekonstrukcija/obnova -

Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba Nije razmatrano

Razvoj (dozvole) -

Napomene :

NKP (m2) 54,84

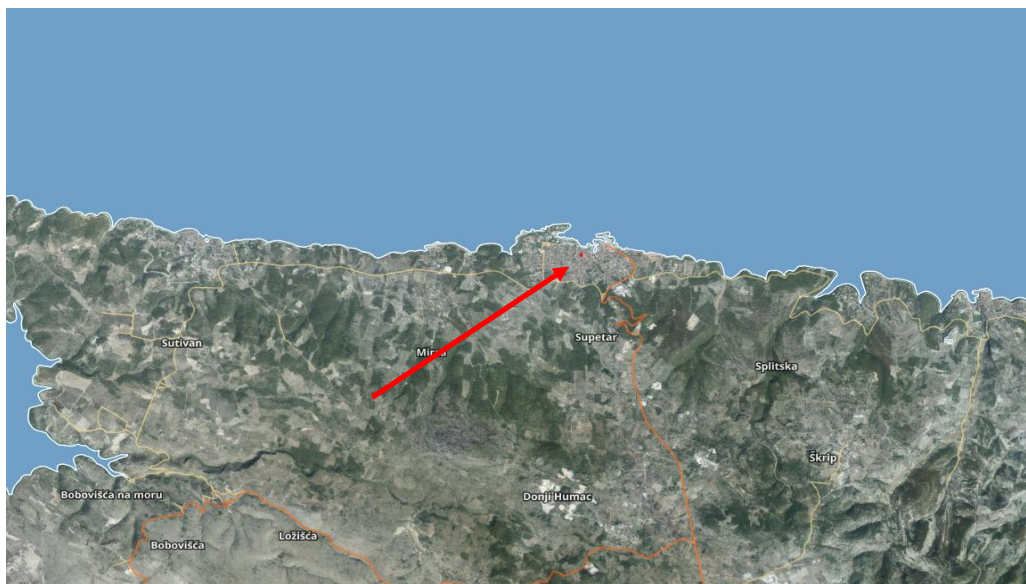
Tržišna vrijednost : **112.268,81 €** ili 845.384,15 Kn

DIREKTOR :

Ivan Mijanović

C. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Stambena zgrada se nalazi u Supetru, anagrafske oznake Ulica Prilaza 3A. Izgrađena je kao stambena zgrada s jednim ulazom. U neposrednoj blizini se nalaze privatne kuće, stambene zgrade, hoteli, lokalne trgovine, trajektna luka i autobusni kolodvor. Udaljenost od mora je cca 50m a od centra Supetra cca 500m. Promet u mirovanju je riješen na privatnim parking mjestima neposredno uz objekt.

Dvoetažni stan je položen na etaži Pr+01 kat, orijentacije sjeverne. Stanje uredno.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon popuštanja mjera uzrokovanih pandemijom koronavirusa COVID-19, tržište je probuđeno ali sa vidno manjim brojem transakcija, odnosno realizacija.

Treba napomenuti da s obzirom da je tržište nekretnina u ožujku, a posebno u travnju u potpunosti zamrlo, nije bilo moguće prikupiti dovoljan broj transakcija koje bi nam omogućile da iskažemo vrijednost indeksa, pa u tom smislu su u grafikonu za navedena dva mjeseca zadržane vrijednosti indeksa od veljače.

Uočava se neizvjesnost na tržištu. Prodavatelji u pravilu ne korigiraju cijene, a kupci ne donose odluke, čekajući pad cijena.

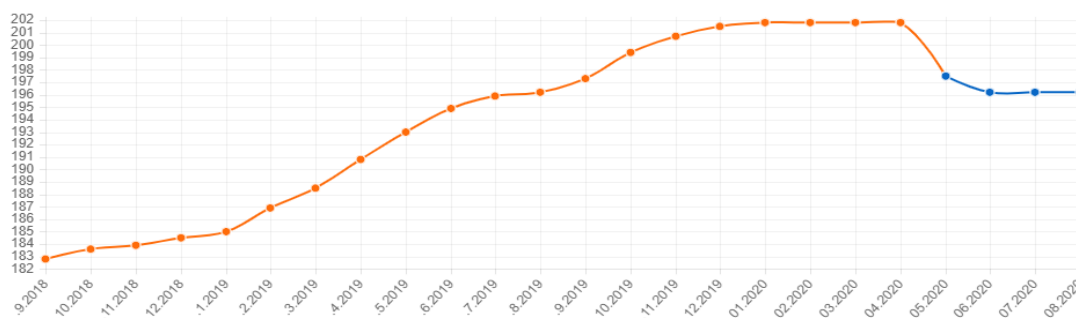
U svibnju je ipak uočen određen pad realiziranih cijena u manjem postotku što se može obrazložiti korekcijom cijene određenih rabljenih, ionako cjenovno preskupih nekretnina.

Ipak se u ljetnom periodu ne očekuje bitni pad cijena zbog nedonošenja odluka od strane vlasnika i kupaca, što već u jesen neće biti moguće. Ne očekuje se pad cijena svim nekretninama. Kvalitetnije nekretnine će zadržati vrijednost, ali su one u manjini sveukupne tržišne ponude.

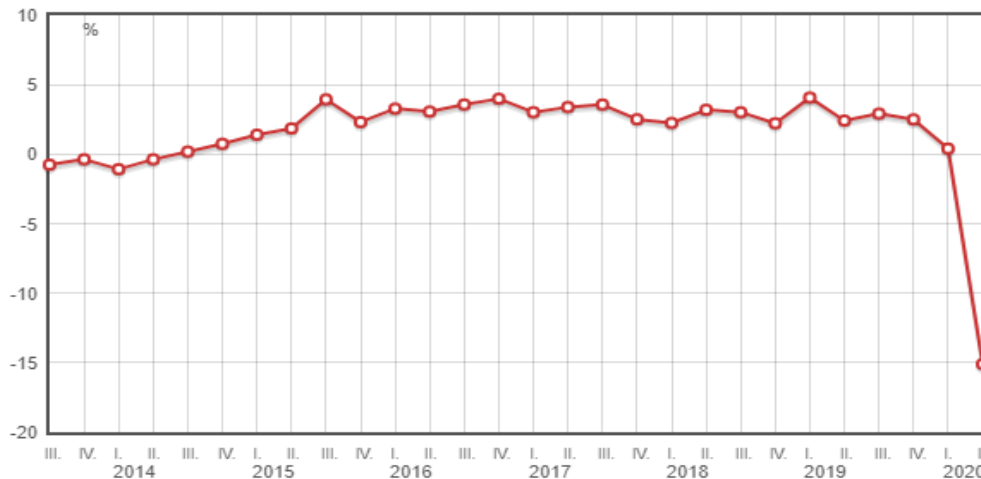
I dalje se očekuje pad broja nekretninskih transakcija.

BN Index

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.



■ BDP (realne stope rasta) ■ Inflacija ■ Stopa nezaposlenosti ■ Noćenja turista



Tromjesečni obračun BDP-a

■ Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 18.09.2020. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA**PRIKLJUČCI**

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Toplovod	-
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

ZGRADA

Godina gradnje	2005
Godina obnove	-
Katnost	Pr+02 kata+potkrovlje
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	Beton
Međukatna konstr.	AB ploča
Krovna k. + pokrov	Krov na četiri vode + kupa
Limarija	Ugrađena
Pročelje	žbuka + boja

STAN

Položaj	sjever predsoblje i stubište, dvije sobe, dvije kupaonice, dnevni boravk,
Prostorije	kuhinja, blagavaonica, balkon
Vanjska stolarija (prozori)	drvo
Lift	ne
Pregradni zidovi	Opeka
Obrada zidova	boja+keramika
Obrada podova	keramika
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el.energija
Klima	da
Alarm / video nadzor	ne

Stanje: Nekretnina je stara 15 godina, stanje uredno.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

1. STAN br. 5

Površina predmetnog stambenog prostora preuzeta je iz ZK uložka te ista predstavlja razvijenu površinu stambenog prostora. Navedena površina pomnožena je s koeficijentom za obračun korisnih vrijednosti površina za stambene prostore, sukladno prilogu 1. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina:

PRILOG 1.

KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA

A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – STAMBENI PROSTORI

STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	1,00
visina $\geq 2,2$ m < 2,6 m	0,90
visina $\geq 1,5$ m < 2,2 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,5 m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana)	0,75

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

Visina STAN 5: 2,75m

STAN 5 : 50,32 x 1 = 50,32 m²

Pripadci STAN 5: Balkon 9,03 x 0,5 = 4,52 m²

Netto korisna površina (NKP) = 54,84 m²

Bruto korisna površina (BKP) = NKP x 1,2 = 65,80 m²

Volumen objekta (BV) BKP x 2,75 m = 180,96 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BKP) = 65,80 m²

Netto građevinska površina (NKP) = 54,84 m²

Volumen objekta (BV) 180,96 m³

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, odnosno sa web portala Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (e-nekretnine).

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak neto korisne površine nekretnine i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost. Vrijednost za potrebe osiguranja (Nova vrijednost-NV) izračunava se množenjem neto korisne površine prostora i prosječnog, tržišno održivog iznosa potrebnog za gradnju sličnog prostora.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Oabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

Stan u Supetru, površine 60,84 m². Kupoprodaja obavljena 10.05.2018. za iznos od 107.792,00 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Podaci o nekretnini

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1066095
Datum pregleda	21.9.2020.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	3822376
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	60,84
Vrijednost nekretnine (KN)	812.752,49
Datum ugovora	10.05.2018
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Nekretnina 2

Stan u Supetru, površine 45,86 m². Kupoprodaja obavljena 23.03.2018. za iznos od 81.357,00 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Podaci o nekretnini

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1066129
Datum pregleda	22.9.2020.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	3858308
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	45,86
Vrijednost nekretnine (KN)	606.106,53
Datum ugovora	23.03.2018
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

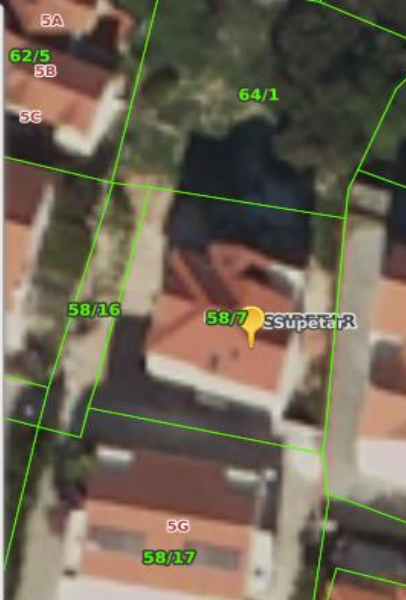
Nekretnina 3

Stan u Supetru, površine 56,56 m². Kupoprodaja obavljena 02.03.2020. za iznos od 118.678,00 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Podaci o nekretnini

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1259262
Datum pregleda	21.9.2020.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4239404
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	56,56
Vrijednost nekretnine (KN)	894.829,08
Datum ugovora	02.03.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina



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.**

		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
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
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
	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

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 54,84 m2

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Supetar	Supetar	Supetar	Supetar
Lokacija	Supetar	Supetar	Supetar	Supetar
Nekretnina	stan	stan	stan	stan
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	3Q2020	2Q2018	1Q2018	1Q2020
Površina (m2)	54,84	60,84	45,86	56,56
Cijena (€)	-	107.792	81.357	118.678
Cijena po m2	-	1.771,7	1.774,0	2.098,3

Protok vremena	3Q2020	1Q2019	1Q2018	1Q2020
DZS indeksi cijena nekretn.	125,39	109,33	110,54	125,39
Vremensko usklađenje	-	14,7%	13,4%	0,0%
Korigirana vrijednost po m2	-	2.032,2	2.011,7	2.098,3

Lokacija-kategorija	dobra	slična	slična	slična
(-20% do +20%)	%	0%	0%	0%

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	54,84	60,84	45,86	56,56
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Namjena	stambena	stan	stan	stan
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Stanje zgrade	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Pozicija	Pr+01Kat	-	-	-
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Starost	2005	np	np	np
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Opće stanje prostora	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost po m2	2.047,4	2.032,2	2.011,7	2.098,3

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Ukupno korigirana cijena	2.047,4	2.032,2	2.011,7	2.098,3
Odstupanje od prosjeka		-15,2	-35,7	50,9
Kvadrat odstupanja	4.091,0	231,6	1.271,2	2.588,2
Standardna devijacija - σ	36,9			
Dvosturuka devijacija - 2σ	73,9			
Odstupanje od prosjeka		-1%	-2%	2%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

STATISTIČKA OBRADA

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine **54,84 m2**
Vrijednost po m2 **2.047,39 €/m2**
Tržišna vrijednost **112.268,81 €**

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : DVOETAŽNI APARTMAN S5 NA PRIZEMLJU I 01 KATU

na adresi: Ulica Prilaz 3A, Supetar - Otok Brač

naručitelj: AGRO-MONT D.O.O. U STEČAJU, OIB:04183937832, MARŠALA TITA 139, ZMAJEVAC

Mišljenja smo da je na dan 22.09.2020.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 184

Utvrđena na dan 22.9.2020.

Primjenjuje se od 23.9.2020.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,614505	4,628390	4,642275
Kanada	124	CAD	1	4,806763	4,821227	4,835691
Češka	203	CZK	1	0,277235	0,278069	0,278903
Danska	208	DKK	1	1,009241	1,012278	1,015315
Mađarska	348	HUF	100	2,074742	2,080985	2,087228
Japan	392	JPY	100	6,120085	6,138500	6,156916
Norveška	578	NOK	1	0,685959	0,688023	0,690087
Švedska	752	SEK	1	0,721899	0,724071	0,726243
Švicarska	756	CHF	1	6,983326	7,004339	7,025352
Velika Britanija	826	GBP	1	8,182337	8,206958	8,231579
SAD	840	USD	1	6,399052	6,418307	6,437562
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,840092	3,851647	3,863202
EMU	978	EUR	1	7,510567	7,533167	7,555767
Poljska	985	PLN	1	1,666866	1,671882	1,676898

- Tržišna vrijednost (TV) :

Srednji tečaj HNB-a

112.268,81	€	ili	845.384,15	Kn	1 € = 7,53 Kn
------------	---	-----	------------	----	---------------

Napomena:

U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.□

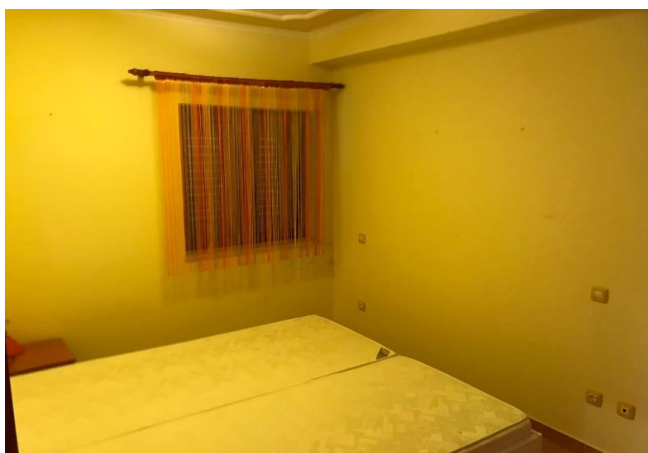
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

U Splitu, 22.09.2020.

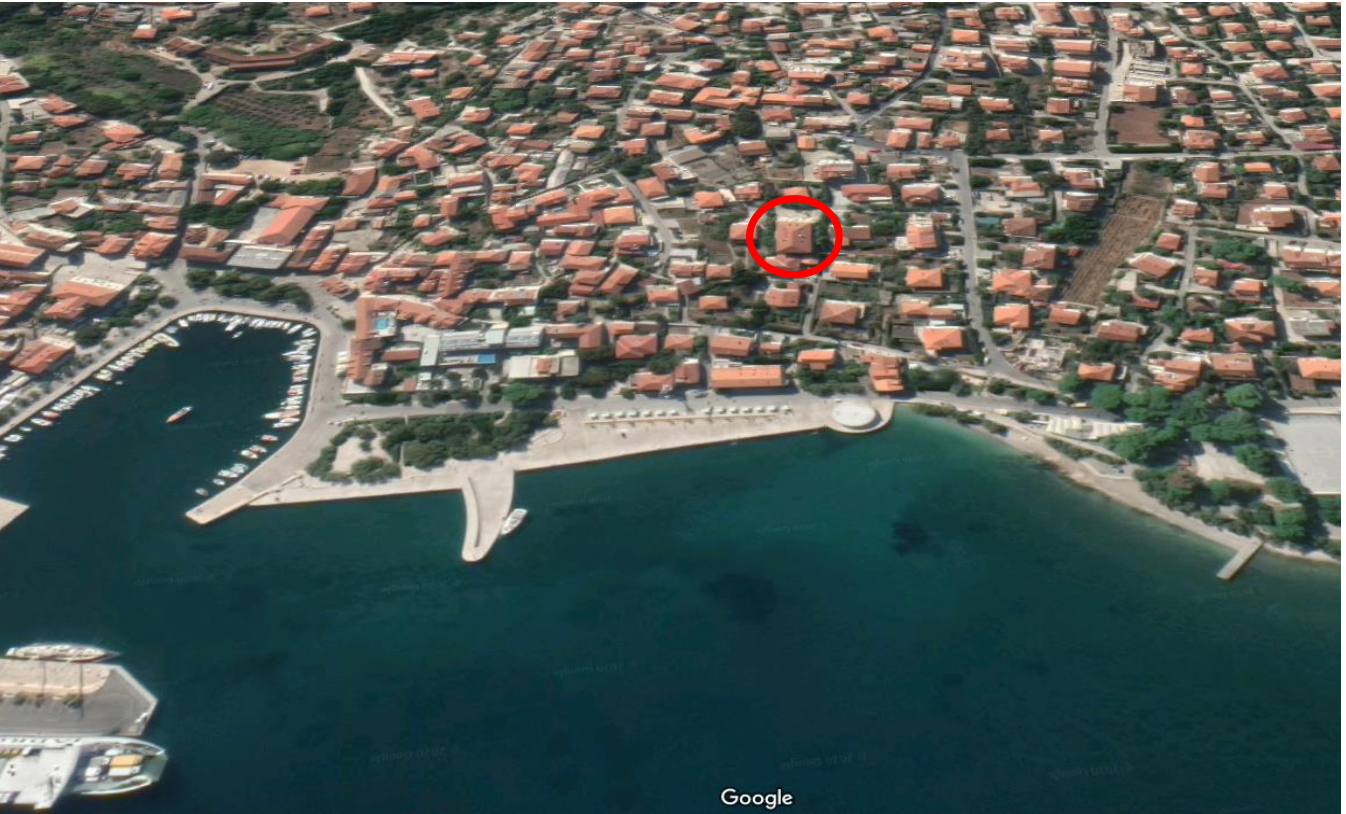
G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE







PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 20.09.2020. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301736, SUPETAR

Broj ZK uložka: 2474

Broj zadnjeg dnevnika: Z-507/2013
Aktivne plombe: Z-22309/2020 (E-3)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	81/7	DVORIŠTE, KUĆA			748	
		DVORIŠTE			460	
		KUĆA			288	
		UKUPNO:			748	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 75/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	PODULOŽAK 511
	- posebni dio nekretnine - apartman smješten u prizemlju i na prvom katu, označen oznakom S5 i PLAVOM bojom, a koji se sastoji od predsoblja i stubišta, dviju soba, dviju kupaoonica, te dnevnog boravka, kuhinje i blagovaonice pov. 50,32 m2	
	te	
	- sporedni dio - pridruženi balkon pov. 9,03 m2, označen oznakom L5 i PLAVOM bojom.	
	AGRO-MONT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 04183937832, MARŠALA TITA 139, ZMAJEVAC 31300 BELI MANASTIR	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.	Na suvlasnički dio: 3 (75/1000)		
4.1	Zaprimljeno 08.06.2010. broj Z-1703/10	225.188,51 KN	
	Temeljem ovršnog Rješenja ovoga suda od dana 02. lipnja 2010. godine, posl. br: Ovr-99/10 u pravnoj stvari ovršnom predmetu predlagatelja osiguranja REPUBLIKA HRVATSKA za Ministarstvo financija, Porezna uprava zastupane po zz Ivoni Dragičević ODO u Supetru protiv protivnika osiguranja AZURNA VILA d.o.o. Supetar, uknjižuje se pravo zaloge na teret nekretnine lista A i to baš 75/1000 dijela neodvojivo povezanog s posebnim dijelom opisanim u E-3 vlasništva AZURNA VILA d.o.o. Supetar, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 225.188,51 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na iznos od 195.653,71kn od 26. siječnja 2009. godine, do isplate te na iznos od 29.534,80kn od 16. ožujka 2009. godine, do isplate, sve u korist:		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301736, SUPETAR

Broj ZK uložka: 2474

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.09.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SUPETAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.09.2020. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SUPETAR (Mbr. 301736)

Posjedovni list: 1725

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
908/1000	AZURNA VILA D.O.O., UL. KRALJA PETRA KREŠIMIRA BB, SUPETAR (VLASNIK)	05170715527
92/1000	KASUMOVIĆ TAJANA, NEW JERSEY 20 WOODLAND DR, BELLE MEAD, SAD (VLASNIK)	

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
		81/7	NJIVA	748	2		
			KUĆA, NJIVA	288			
			DVORIŠTE	460			
Ukupna površina katastarskih čestica				748			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SUPETAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SUPETAR, 301736
k.č. br.: 81/7

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilbližno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 21.09.2020

PRILOG

ZAKONI

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; 152/14)
Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)
Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15 i 42/19)
Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17) HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
Prostorni planovi JLS
Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
Normativi RH za građevinarstvo
Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)