



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošanska 11
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
mob: 098 447 000
agencija.info@agenroko.tcloud.hr

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA

U Splitu, srpanj 2020 .

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

BROJ ELABORATA: 40/2020

**NARUČITELJI : STEČAJNA MASA IZA KOMPJUTERSKIH RJEŠENJA IT D.O.O.
U STEČAJU**



**NEKRETNINA : STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA
MILNA, OTOK BRAČ, DOSICINA II 100**

**č.zem. : 3324/3, 3326/5/6, 3320/1, 3319/1, 3321/1, 3321/2/3, 3314/1
K.O. MILNA**

Datum procjene : 22.07.2020.

**Izradio:
Roko Mijanović
sudski procjenitelj za graditeljstvo**

SADRŽAJ :

	RJEŠENJE
A.	UVOD
A. 1.	Zadatak
A. 2.	Status procjenitelja i sukob interesa
A. 3.	Analiza tržišnih cijena
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.	Vrijednost zemljišta
E. 5.2.	Tržišna vrijednost
F.	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
H.	PRILOZI
H. 1.	Opći uvjeti procjene / Zakoni
H. 2.	Fotozapis
H. 3.	Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-111/19.
Split, 19. ožujka 2019.

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbi članka 31. stavak 1., članka 34. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/98, 150/05 i 88/08), dana 19. ožujka 2019. godine

riješio je

I. **ROKO MIJANOVIĆ**, građ. tehničar iz Splita, Sukoišanska 11, vlasnik Obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović", ponovno se imenuje stalnim sudskim procjeniteljem Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski procjenitelj se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Roko Mijanović, građ. tehničar iz Splita, Sukoišanska 11, je podnio zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog procjenitelja Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina, gdje je već ranije bio imenovan rješenjem broj: 4 Su-49/15 od 19. ožujka 2015. godine.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 6. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima - izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/19-03/39402, Urbr: 514-06-02-01-19-02 od 19. ožujka 2019. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNICA SUDA
Franka Buzov
Franka Buzov

1. ZADATAK

Naručitelj : STEČAJNA MASA IZA KOMPJUTERSKIH RJEŠENJA IT D.O.O. U STEČAJU
Nekretnina STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA
MILNA, OTOK BRAČ, DOSICINA II 100

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavam, 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 sukladno zakonima. Svrha izrada elaborata je izrada sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine s izračunom amortizacije od dana izgradnje do dana procjene.

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.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravnopravnog naslova.

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.

3. ANALIZE TRZISNIH CIJENA

Podaci o cijenama građevinskih zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz informacijskog sustava tržišta vrijednosti nekretnina

Podaci o cijenama zakupa poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz dostavljenih podataka zakupodavaca

U Splitu 22.07.2020.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA
Lokacija : MILNA, OTOK BRAČ, DOSICINA II 100
Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA KOMPJUTERSKIH RJEŠENJA IT D.O.O. U STEČAJU
Dan očevida 21.07.2020.
Dan kakvoće 21.07.2020.
Dan vrednovanja 22.07.2020.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost -Stečajni postupak
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.
Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).
Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.
Z.K. izvadak: E izvadak od 21.07.2020.
Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Supetar

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
MILNA	159	3324/3		MILNA	3324/3		3.667,00
MILNA	159	3326/6		MILNA	3326/6		2.404,00
MILNA	2031	3326/5		MILNA	3326/5		2.108,00
MILNA	36	3320/1		MILNA	3320/1		1.353,11
MILNA	1325	3319/1		MILNA	3319/1		915,31
MILNA	740	3314/1		MILNA	3314/1		971,30
MILNA	740	3321/3		MILNA	3321/3		170,13
MILNA	742	3321/2		MILNA	3321/2		428,00
MILNA	2754	3321/1		MILNA	3321/1		532,00

Opis nekretnine: Ovdje se radi o stambeno poslovnoj građevini visine suteran, prizemlje + potkrovlje koja je locirana neposredno uz morsku obalu na sjevernoj strani otoka Brača. Uz navedenu građevinu izgrađen je drvena sjenica s kominom zatim jedna zasebna kamena kuća u naravi apartman, bazen te vrtna kućica kao i drvena kućica za domaće životinje. Dio zidova je izveden kao potporni zidovi od kamena dok su ostali zidovi također izvedeni od kamena sa dva lica. Dio terena je hortikulturno priveden namjeni sa zasadima maslina i voćaka. Na centralnom objektu su ugrađeni solari za hladnu vodu. Vodovod nije priključen. Struja je priključena, a odvod odvodnih i fekalnih voda se vrši u dvije septičke jame. Orijentacija objekta je sjeverna, a isti je udaljen cca 30m od mora. Do nekretnine je mogući pristup poljskim putem koji je naknadno proširen.

Površina čest: **12.549 m²**
Vlasnik: **STEČAJNA MASA IZA KOMPJUTERSKA RJEŠENJA IT D.O.O., OIB: 32695889922, BOBOVIŠĆA B.B.**
Stečajni upravitelj: **Marko Bitanga, Podstrana, Radićeva 49**
Teret: **IMA, sukladno upisu u ZK;**

Legalitet:

Rješenje o uvjetima gradnje Klasa: UP/I-361-03/09-30/0047 od 24.08.2009.godine

Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I-361-02/12-08/0148 od 21.12.2012.godine

Rješenje o uvjetima gradnje Klasa: UP/I-361-03/12-30/0052 od 27.11.2013.godine

Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I-361-02/18-08/0494 od 16.07.2019.godine

Nekretnina ima pristup na put.

Energetski certifikat-nije prezentiran

Godina gradnje :

2010

Zadnja rekonstrukcija

Alternativna upotreba

Razvoj (dozvole)

Napomene :

Nije moguća

-

Nekretnina je izgrađena na zemljištu koje po namjeni površina predstavlja vrijedno obradivo tlo. Procjenitelju su dostavljeni vlasnički listovi općinskog suda u Splitu, zk odjel Supetar, a površina zemljišta je obračunata sukladno površini koja je uknjižena na vlasnika te površine zemljišta u idealnom djelu uknjižene na ostale suvlasnike, a koje površine još nisu uknjižene na tvrtku KOMPJUTERSKA RJEŠENJA IT d.o.o.

NKP : (m2)

310,10

Tržišna vrijednost :

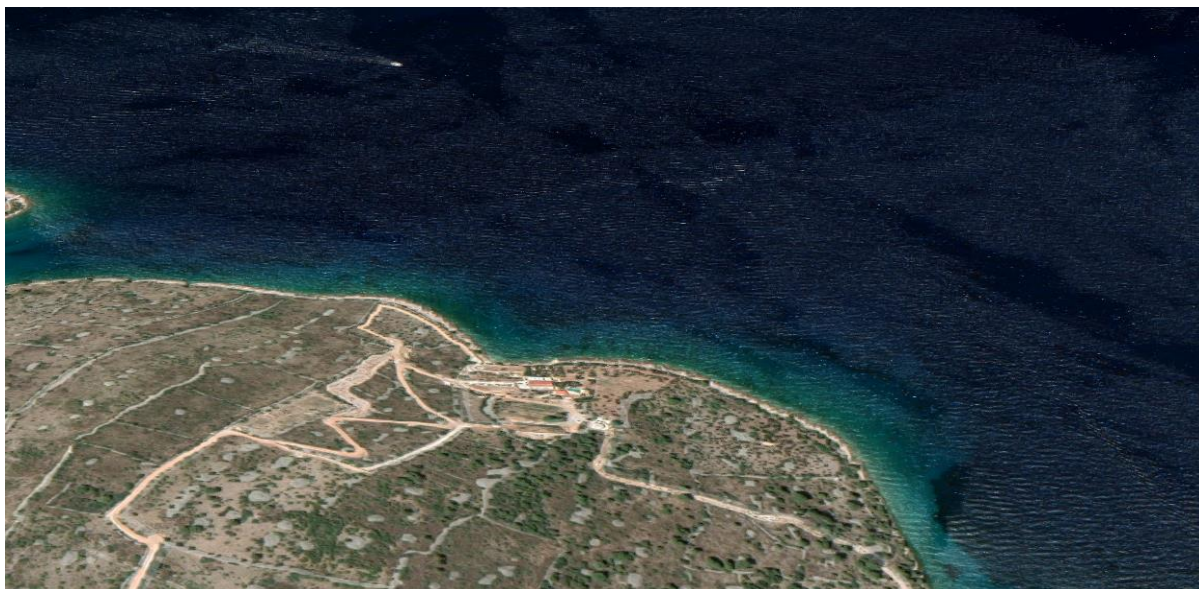
588.328,28

€

ili

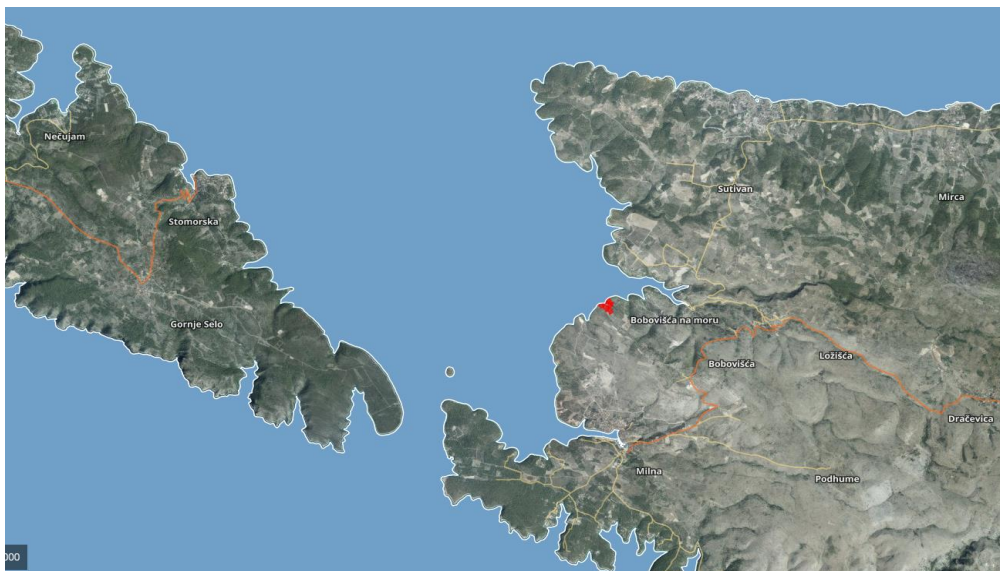
4.430.111,94

Kn



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).

GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.); Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.), Svjetska banka

MIKRO



Nekretnine se nalaze na sjevernom djelu Otoka Brač cca 3km od mjesta Milna, a 500m od Bobovišća na moru. U neposrednoj blizini nema izgrađenih nekretnina. **Do nekretnine moguć je pristup iz Milne putem makadamskog puta koji je prethodno predstavljao poljski put te je naknadno proširen pa je obzirom na vlasništvo upitna komunikacija s osobnim kolima.**

Stanje: uredno, potrebna finalizacija apartmanske kamene kuće

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.

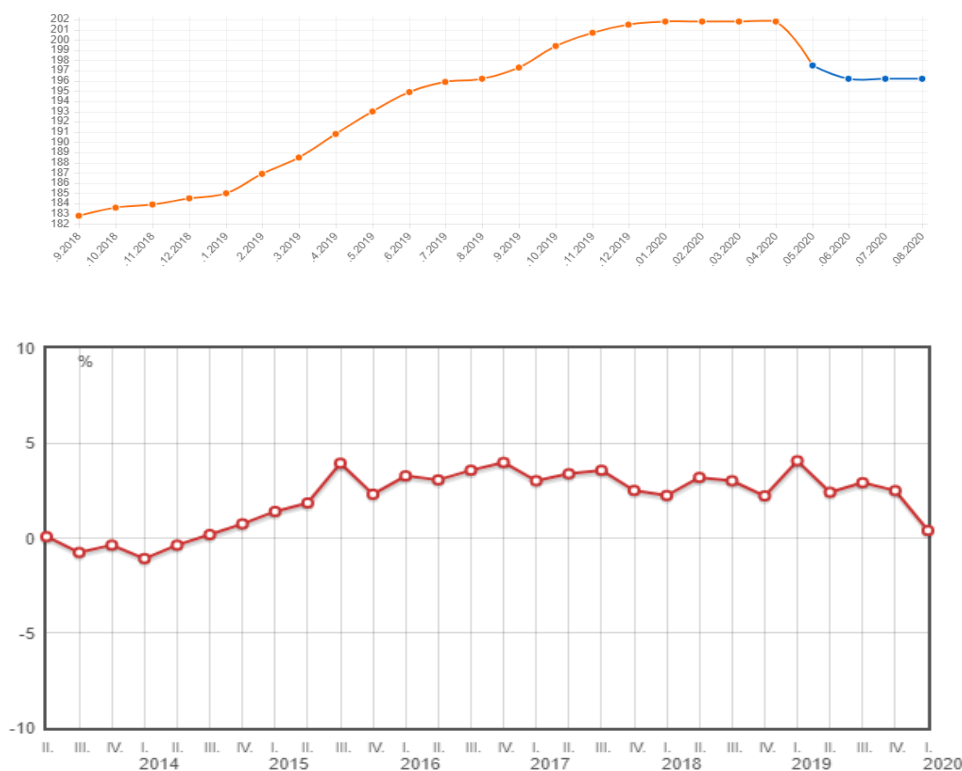
U svibnju je ipak uočen određen pad realiziranih cijena u manjem postotku što se može obrazložiti korekcijom cijene određenih rabljenih, ionako cjenovno preskupih nekretnina.

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.



izvor: <https://www.dzs.hr/>

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 21.07.2020. 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	nije priključen
Kanalizacija	septik
Telefon	nije priključena
El. struja	priključena
Plin	nije priključena

ZGRADA

Godina izgradnje	2010
Godina obnove	-
Katnost	suteren+prizemlje+potkrovlje
Temelji	beton
Hidroizolacija poda	nije izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstr.	ab stupovi i grede
Ispuna	porotherm
Međukatna konstr.	ab ploča
Svjetla visina etaže prosjek:	280cm
Krovna k. + pokrov	dvostrešna drvena + ab ploča, kupa+kameni mozaik
Limarija	ugrađena
Pročelje	kamene ploče
Vanjska stolarija (prozori)	drvena+škure
Vanjska stolarija (vrata)	drvena ostakljena
Prostorije	Suteren: dvije spavaće sobe,dnevni boravak,dva kupatila,garderoba; Prizemlje: kuhinja,blagavaona,dnevni boravak,komin,tri spavaće sobe, tri kupatila; Potkrovlje: dvije sobe,dva kupatila
Lift	ne
Pregradni zidovi	porotherm
Obrada zidova	žbuka,boja,keramika,mramor
Obrada podova	brodski pod,mramor
Unutarnja stolarija	drvo
Grijanje	nije izvedeno
Ventilacija	kruta goriva
Klima	da
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	-
Stanje:	Objekti su stari 10 godine. Stanje; uredno.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Glavna zgrada

Prostor 1				=	12,79 m2
Prostor 2				=	13,18 m2
Prostor 3				=	35,41 m2
Prostor 4				=	7,68 m2
Prostor 5				=	4,33 m2
Prostor 6				=	2,78 m2
Prostor 7				=	2,75 m2
Ukupno glavna zgrada					78,92 m2

Prizemlje

Prostor 1				=	27,30 m2
Prostor 2				=	46,34 m2
Prostor 3				=	27,30 m2
Prostor 4				=	16,08 m2
Prostor 5				=	7,01 m2
Prostor 6				=	3,18 m2
Prostor 7				=	18,00 m2
Prostor 8				=	11,89 m2
Prostor 9				=	2,50 m2
Terasa	122,5	x	0,25	=	30,63 m2
Ukupno prizemlje					190,23 m2

Potkrovlje

Prostor 1	27,3	x	0,75	=	20,48 m2
Prostor 2	27,3	x	0,75	=	20,48 m2
Ukupno potkrovlje					40,95 m2

N.K.P (Neto korisna površina)				=	310,10 m2
--------------------------------------	--	--	--	---	------------------

B.K.P (Bruto korisna površina)	310,10	x	1,15	=	356,61 m2
---------------------------------------	---------------	----------	-------------	---	------------------

B.V (Bruto volumen)	356,61	x	2,8	=	998,51 m2
----------------------------	---------------	----------	------------	---	------------------

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 poslovnim 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 Troškovnom metodom iz razloga što nema usporednih nekretnina koji su bili predmet kupoprodaje na obližnjoj lokaciji.

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 koeficijenata 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 umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

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

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom 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 a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

☐

POREDBENA METODA

☐

PRIHODOVNA METODA

☐

TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine:

☐

POREDBENA METODA

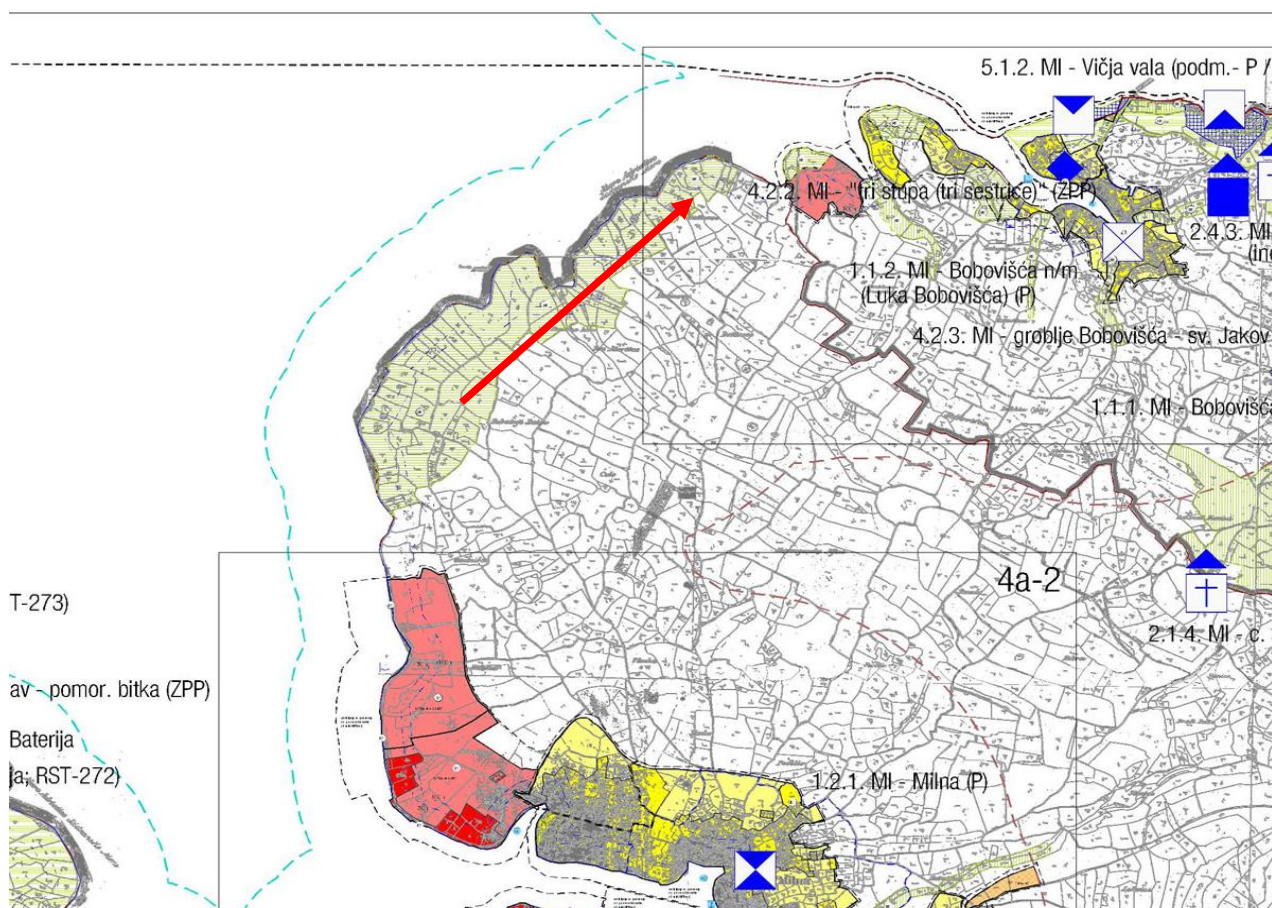
☐

PRIHODOVNA METODA



TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda

PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA



Z1	vrijedne zelene i/ili dijelom izgr. povr. unutar GPN-a: (ograničenja za UPU-e prema Odredbama za prov.) Z1 - izgr. 0%; Z2 - izgr. do 3%; Z3 - izgr. do 25%
ZK	ZNAČAJNI KRAJOBRAZ - prijedlog
GH	POSEBNI REZERVAT - prijedlog GH-geomorfološko-hidrološki IO-ichtiološko-ornitološki
PK	OSOBITO VRIJEDAN PREDJEL - PRIRODNI KRAJOBRAZ
KK	OSOBITO VRIJEDAN PREDJEL - KULTIVIRANI KRAJOBRAZ
N	SIGURNOSNO PODRUČJE POSEBNA NAMJENA (lokacija)
	OBUHVAAT OBVEZNE IZRADE UPU-a

Prostori plan općine Milna

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. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Usporedne nekretnine su odabrane na način da spadaju u istu zonu razvijenosti i istu kategoriju nekretnine kao i nekretnina koja se procjenjuje. Pazeći da se cijena usporednih nekretnina kreće u rasponu od $\pm 30\%$

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Slijedom činjenice da nema javno dostupnih podataka o kupoprodajama za navedeno područje koristili smo se podacima o ponuđenim nekretninama uz primjenu BN indexa (u nastavku dolje) o odnosu traženih i ostarenih vrijednosti kod kupoprodaja koji se radi na temelju podataka agencija za posredovanje u prodaji a za 2020 godinu iznosi -10%. Sve ostale eventualne razlike mogu se smatrati osobnim i osobitim okolnostima.

Navedene usporedne nekretnine: Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; se nalaze u istom području razvijenosti kao i nekretnina koju procjenjujemo (VII zona- Milna). Izvor: <https://razvoj.gov.hr/o-ministarstvu/regionalni-razvoj/indeks-razvijenosti/112>

Procjenjivana nekretnina kao i usporedne nekretnine: Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; pripadaju jednakoj kategoriji kao procjenjivana nekretnine to jest kategoriji I. prema Tablici 5. priloga 4. iz literature "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016).

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište, predio Milna. Zemljište je površine 680,51 m². Kupoprodaja je obavljena 01.08.2016. za iznos od 6.757,60 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	810286
Datum pregleda	22.7.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3480919
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	680,51
Vrijednost nekretnine (KN)	50.885,06
Datum ugovora	01.08.2016

POREZI:

NAPOМЕНА: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

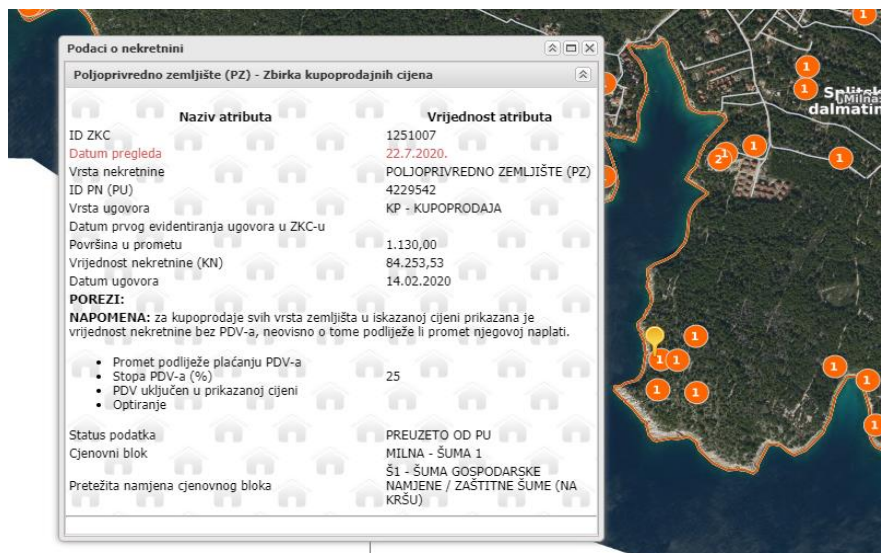
Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU
MILNA, BOBOVIŠĆA, BOBOVIŠĆA
NA MORU - OSTALO
POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO
TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište, predio Milna. Zemljište je površine 1.130,00 m². Kupoprodaja je obavljena 14.02.2020. za iznos od 11.189,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

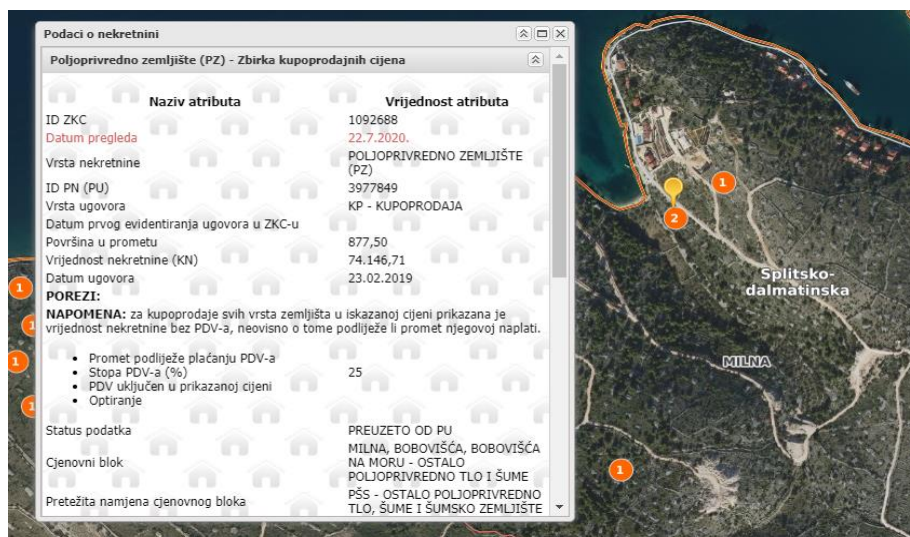


The screenshot shows a window titled 'Podaci o nekretnini' with a subtitle 'Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena'. It displays a table of attributes and their values for a specific property. The background is an aerial map of the Milna area in the Splitsko-dalmatian County.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1251007
Datum pregleda	22.7.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4229542
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.130,00
Vrijednost nekretnine (KN)	84.253,53
Datum ugovora	14.02.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<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	MILNA - ŠUMA 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1 - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE / ZAŠTITNE ŠUME (NA KRŠU)

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište, predio Milna. Zemljište je površine 877,50 m². Kupoprodaja je obavljena 23.02.2019. za iznos od 9846.75 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)



The screenshot shows a window titled 'Podaci o nekretnini' with a subtitle 'Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena'. It displays a table of attributes and their values for a specific property. The background is an aerial map of the Milna area in the Splitsko-dalmatian County.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1092688
Datum pregleda	22.7.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3977849
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	877,50
Vrijednost nekretnine (KN)	74.146,71
Datum ugovora	23.02.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<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	MILNA, BOBOVIŠĆA, BOBOVIŠĆA NA MORU - OSTALO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Pozicija projenjivane nekretnine i usporednih nekretnina.



5.2. Međuvremensko izjednačenje


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 (Q 2015. = 100) ²⁾							
Godina Year		Trimestar Quarter		Ukupno Total	Novi stambeni objekti New dealings	Postojeći stambeni objekti Existing dealings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadransko obala Adriatic coast	Ostalo Other
2011.	Q1			106,81	109,30	109,56	110,21	109,42	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	95,26
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			106,45	98,73	110,46	110,46	106,67	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	109,59
	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	126,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1			128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31

5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 12.549 m²

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Općina/Mjesto	Milna	Milna	Milna	Milna
	Lokacija	Bobovišća nM	Bobovišća nM	Milna	Bobovišća nM
	Nekretnina	polj.zemljište	polj.zemljište	polj.zemljište	polj.zemljište
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Površina (m ²)	12.549	681	1.130	877
	Cijena (€)	-	6.758	11.189	9.847
	Cijena po m ²	-	9,9	9,9	11,2

Protok vremena	3Q2020	3Q2016	1Q2020	1Q2019
DZS indeksi cijena nekretnina	125,39	101,80	125,39	118,67
Vremensko usklađenje	-	23,2%	0,0%	5,7%
Korigirana vrijednost po m ²	-	12,2	9,9	11,9

Lokacija-kategorija	vrlo dobra	slična	bolja	bolja
(-20% do +20%)	-	0%	-5%	-5%

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

Veličina	12.549	681	1.130	877
(-20% do +20%)	-	-20%	-10%	-15%

Oblik	nepravilna	nepravilna	nepravilna	nepravilna
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Topografija	u nagibu	u nagibu	u nagibu	u nagibu
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Namjena	P	P	Š	P
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Infrastruktura	na zemljištu	dostupna	nije dostupna	dostupna
(-20% do +20%)	-	0%	10%	0%

Ukupno korekcija	-	-20%	-5%	-20%
Korigirana vrijednost po m ²	9,56	9,8	9,4	9,5

ZAKLJUČAK	9,6			
------------------	------------	--	--	--

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 12.549 m²
 Vrijednost po m² 9,56 €/m²
 Tržišna vrijednost 119.977,90 €

PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA			
UMANJENJE ZBOG KATEGORIJE ZEMLJIŠTA			
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena €/m2	Ukupna cijena €
3324/3, 3326/5/6, 3320/1, 3319/1, 3321/1, 3321/2/3, 3314/1 K.O. MILNA	12.548,85	9,56 EUR	119.977,90 EUR
UMANJENJE - NEMA		1,00	
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena €/m2	Ukupna cijena €
3324/3, 3326/5/6, 3320/1, 3319/1, 3321/1, 3321/2/3, 3314/1 K.O. MILNA	12.548,85	9,56 EUR	119.977,90 EUR
HNB tečaj		Cijena kn/m2	Ukupna cijena kn
7,53		71,99 kn	903.433,60 kn

5.4. Izračun FK matrice

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

Pokazatelji troškova građenja - 2017

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrada	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje stručne škole		Vrtići		Sportske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće i jednostanovni standardi		Stambeni nizovi i srednji standardi		Višestambene zgrade i srednji standardi		Dormovi za studente i srednji standardi		Hoteli i srednji standardi		Industrijski objekti i srednji standardi				
	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno			
	%																										
300 Zgrada - građevinska konstrukcija	310 Građevna jama	1.8	1.4	2.3	1.6	1.9	1.5	1.4	1.0	1.7	1.3	2.3	1.8	3.5	3.0	1.7	1.4	4.7		4	2.3	1.6	3.3	2.3	3.4	2.6	
	320 Temeljenje	11.1	8.5	12.6	8.9	14.7	11.3	12.6	15.1	11.9	16.3	12.6	9.8	8.4	9.0	7.2	6.0			4.8	14.7	10.1	6.5	4.4	23.6	17.7	
	330 Vanjski zidovi	33.3	25.4	26.9	19.0	32.3	24.8	28.7	20.3	30.2	23.7	21.9	16.9	39.1	33.6	33.9	27.2	29.7		23.6	24.1	16.8	17.8	12.2	27.1	20.4	
	340 Unutarnji zidovi	18.8	14.3	22.0	15.3	14.7	11.3	13.8	9.8	16.1	14.2	11.7	9.0	13.9	11.9	17.3	13.9	19.1		16.1	25.0	17.2	24.2	16.5	11.4	8.6	
	350 Stropovi	16.8	12.8	17.5	12.4	11.5	8.8	12.4	8.8	4.9	3.9	5.7	4.4	18.4	15.8	19.2	15.4	22.3		17.7	13.5	9.3	22.9	15.6	4.4	3.3	
	360 Krovovi	12.6	9.6	12.7	9.0	18.6	14.3	23.4	16.5	23.3	18.3	28.7	22.2	12.5	10.7	14.2	11.4	10.6		8.4	15.4	10.6	7.5	5.1	27.4	20.6	
	370 Građevinske ugradnje	0.9	0.7	1.2	0.8	0.9	0.7	2.3	1.8	2.9	2.3	8.2	4.8	-	-	1.3	1.0	1.5		1.2	0.7	0.5	14.0	9.5	-	-	
	380 Ostale građevinske konstrukcije	4.7	3.6	4.8	3.4	5.4	4.1	5.4	3.8	3.8	3.0	7.2	5.8	2.8	2.4	3.4	2.7	6.1		4.8	4.3	3.0	3.7	2.5	2.7	2.0	
	Ukupno	100.0	76.3	100.0	70.6	100.0	76.7	100.0	70.7	100.0	78.6	100	77.2	100.0	85.9	100.0	80.1	100.0		79.3	100.0	68.8	100	68.2	100.0	75.2	
	400 Instalacije	410 Odvodnja, vodovod, plin	15.2	3.6	17.1	5.0	14.7	3.4	14.5	4.2	29.4	6.3	23.8	5.4	34.6	4.9	36.6	7.3	36.7		7.6	31.1	9.7	25.2	8.0	12.8	3.2
420 Cijevanje		24.1	6.7	8.2	2.4	20.4	4.8	14.0	4.1	26.6	5.7	29.4	6.7	41.7	5.9	25.1	5.0	24.9		5.2	12.7	4.0	18.7	5.8	13.1	3.2	
430 Instalacije za obradu zraka		8.7	2.1	16.7	4.8	10.8	2.5	15.2	4.5	10.3	2.2	17.2	3.9	0.1	0.1	13.1	2.6	2.4		0.5	16.1	3.2	15.5	4.8	4.9	1.2	
440 Jaka struja		31.8	7.5	32.1	9.4	31.2	7.3	30.6	9.0	27.1	5.8	22.4	5.1	18.8	2.8	20.6	4.1	21.1		4.4	22.9	7.1	16.7	5.3	33.4	8.3	
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		12.7	3.0	12.2	3.6	6.5	1.5	8.0	2.3	6.5	1.2	3.7	0.8	3.8	0.5	4.4	0.8	1.9		0.4	11.6	3.6	2.8	0.9	4.4	1.1	
460 Transportni uređaji		3.0	0.7	6.8	2.0	3.8	0.9	3.1	0.9	0.3	0.1	1.8	0.4	-	-	-	-	12.7		2.6	3.8	1.2	8.4	2.7	3.1	0.8	
470 Posebna postrojenja za korištenje		1.5	0.4	2.5	0.7	7.0	1.6	7.8	2.3	0.1	-	0.4	0.1	-	-	-	-	0.2		-	7.4	2.3	12.2	3.9	27.6	6.8	
480 Automatska zgrade		2.8	0.7	4.1	1.2	3.6	0.8	6.7	2.0	-	-	0.8	0.2	-	-	-	-	-		-	0.2	0.1	-	-	0.7	0.2	
490 Ostale instalacije		0.2	0.0	0.3	0.0	2.0	0.5	0.1	0.0	0.8	0.2	0.6	0.1	-	-	0.2	-	0.1		-	0.2	0.1	0.4	0.1	-	-	
Ukupno		100.0	23.7	100	29.4	100.0	23.3	100.0	29.3	100	21.4	100.0	22.8	100.0	14.1	100	19.9	100.0		20.700	100.0	31.2	100	31.8	100.0	24.8	
Hrvatska	Troškovi građenja kn (€/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a)		kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	
	od	4500	600	5250	700	4850	647	4550	607	5150	667	5300	707	1000	400	3100	413	3200		427	3950	527	5350	713	2800	373	
	srednji	5.800	773	6.500	867	5.900	787	5.800	773	6.200	827	6.400	853	250	433	3.450	460	3.750		500	4.550	607	6300	840	3400	453	
	do	8100	1080	7500	1000	7200	960	7500	1000	7300	973	7550	1007	450	48	3900	507	4650		620	5.300	707	8650	1153	3750	500	
faktor		7.5 kn*7.50 kn, 1 kvarta 2016																									

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016). Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart.
Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Pripremio: Zlatko Hanzek

Napomena* Zbog kvalitete ugrađenih materijala te povećanja cijena u graditeljstvu te troškova prijevoza, cijena po m² izgradnje se procjenjuje na 1250 EUR

5.5. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	12.549	m2	Cz=	9,56	€/m2Pz		VZ=	119.978 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	998,51	m3	Kd=	13,1	€/m3BV		Kd=	13.080 €	
			Kv=	0,65	€/m3BV		Kv=	649 €	
Priključci									
BGP=	356,61	m2	Cp=	5	€/m2BGP		Kp=	1.783 €	
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								135.490 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP=	310,10	m2	Cizg=	1.250	€/m2NGP		NV= 387.619 €		
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	1.250	€/m2NGP				
Godina procjene	2020	Godina izgradnje			2010	Starost (G) =		10	Trajnost OVK= 80
FK matrica	A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito			C – stanje zgrade		
Opis	vrlo dobra			vrlo dobra			nema oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)	2			2			1		
Relativna starost (G/OVK) =		13%	Odabrani FK=		2	Predvidivi ostatak OVK u %		71%	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)								57	
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)								23	
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis								29,0%	
Ukupno		100%	1.250	29,0%	363	888			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)									275.209 €
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje					% od NV		3,00%	11.628,56 €	
O - Okoliš;					% od NV			166.000,00 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O									588.328 €

Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima. S obzirom da podaci nisu raspoloživi korištena je konzervativna vrijednost iz literature "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016).

Tržišna vrijednost nekretnina	
Tf - tablica 6. "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016" = 1,00	
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF	
TV=588.328*1,0	
	588.328 €

Napomena:

U procjenu nisu uključeno važeći porezi na promet nekretnina

U nastavku elaborata su navedene poboljšice čija vrijednost je prikazana pod točkom O - Okoliš

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| 1) Drvena sjenica sa kominom = | 8.000 EUR |
| 2) Bazen = | 35.000 EUR |
| 3) Kamena okrugla kuća = | 35.000 EUR |
| 4) Septičke jame = | 6.000 EUR |
| 5) Vrtna kućica = | 5.000 EUR |
| 6) Drvena kuća za životinje = | 2.500 EUR |
| 7) Ogradni kameni zidovi = | 40.000 EUR |
| 8) Popločane površine = | 3.000 EUR |
| 9) Nasadi maslina i voćaka = | 30.000 EUR |
| 10) Strojarnica bazena = | 1.500 EUR |
| UKUPNO | 166.000 EUR |

F. ZAKLJUČAK

U CIJENU JE URAČUNAT PDV

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NA DAN 22.07.2020.

588.328 EUR

Zaokruženo u kn

4.430.000,00 kn

Tv objekta sa zemljištem i poboljšicama /m2

1.897,25 EUR

Tečaj EURA obračunat je prema tečajnoj listi HNB.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 141

Utvrđena na dan 22.7.2020.

Primjenjuje se od 23.7.2020.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,646644	4,660626	4,674608
Kanada	124	CAD	1	4,832139	4,846679	4,861219
Češka	203	CZK	1	0,284315	0,285171	0,286027
Danska	208	DKK	1	1,008248	1,011282	1,014316
Mađarska	348	HUF	100	2,143615	2,150065	2,156515
Japan	392	JPY	100	6,075281	6,093562	6,111843
Norveška	578	NOK	1	0,710944	0,713083	0,715222
Švedska	752	SEK	1	0,732096	0,734299	0,736502
Švicarska	756	CHF	1	6,961131	6,982077	7,003023
Velika Britanija	826	GBP	1	8,240689	8,265485	8,290281
SAD	840	USD	1	6,501035	6,520597	6,540159
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,837141	3,848687	3,860233
EMU	978	EUR	1	7,504795	7,527377	7,549959
Poljska	985	PLN	1	1,693703	1,698799	1,703895

Napomena:

Za 21.7.2020. tečaj 1,00 XDR iznosi 9,148804 kn.

ALTERNATIVNA NAMJENA	nije moguća
IZNAJMLJIVOST	moguća
UTRŽIVOST	u određenom razdoblju
POZITIVNA SVOJSTVA	blizina mora, mirna lokacija
NEGATIVNA SVOJSTVA	sjeverna orijentacija, utjecaj posolice, loša pristupna cesta i upitni prilaz osobnim kolima

Roko Mijanović

U Splitu 22.07.2020.