

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

NARUČITELJ : FITZPATRICK D.O.O. U STEČAJU, MILNA - OTOK BRAČ



NEKRETNOST : APARTMAN A1 U PRIZEMLJU

Kat.čest.zem. 2406/3 k.o. Milna

BR. ELABORATA: 134/2020

Datum procjene : 07.12.2020.

Izradio:
Ivan Mijanović, dipl.ing.grad.□
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.građ., 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



A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : FITZPATRICK D.O.O. U STEČAJU, MILNA - OTOK BRAČ

Nekretnina APARTMAN A1 U PRIZEMLJU

Kat.čest.zem. 2406/3 k.o. Milna

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, ovlašteni 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 sproveli 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 7.12.2020

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: APARTMAN A1 U PRIZEMLJU
Lokacija : Kat.čest.zem. 2406/3 k.o. Milna
Naručitelj: FITZPATRICK D.O.O. U STEČAJU, MILNA - OTOK BRAČ
Dan kakvoće 18.09.2020.
Dan vrednovanja 07.12.2020.

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 Milna

zemljišne knjige:	K.O.	Zkul	podul	zčbr	Zk tijelo
	MILNA	3318	1	2406/3	

katastar:	K.O.	kčbr
	MILNA	2406/3

Opis nekretnine: **1. Suvlasnički dio: 7426/53024 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Apartman u prizemlju površine 61,76 m2, označen oznakom A1 i pripadak parking mjesta oznake P1 u površini od 12,50 m2.**

Teret: NEMA, sukladno ZK ulošku.

Vlasnik: **FITZPATRICK D.O.O., OIB: 42561400647, MILNA**

Legalitet: Za potrebe izrade predmetnog elaborata Procjenitelj nije dostavljen dokaz legalnosti objekta. Nepoznat legalitet.

Legalna nekretnina

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 : Za potrebe izrade elaborata Procjenitelj nije imao uvid u unutrašnjost stambenog prostora te se isti, sukladno nalogu Naručitelja procjenjuje uz pretpostavku da je stanje unutarnjeg dijela objekta jednako vannjskom stanju.

NKP (m2) 64,26

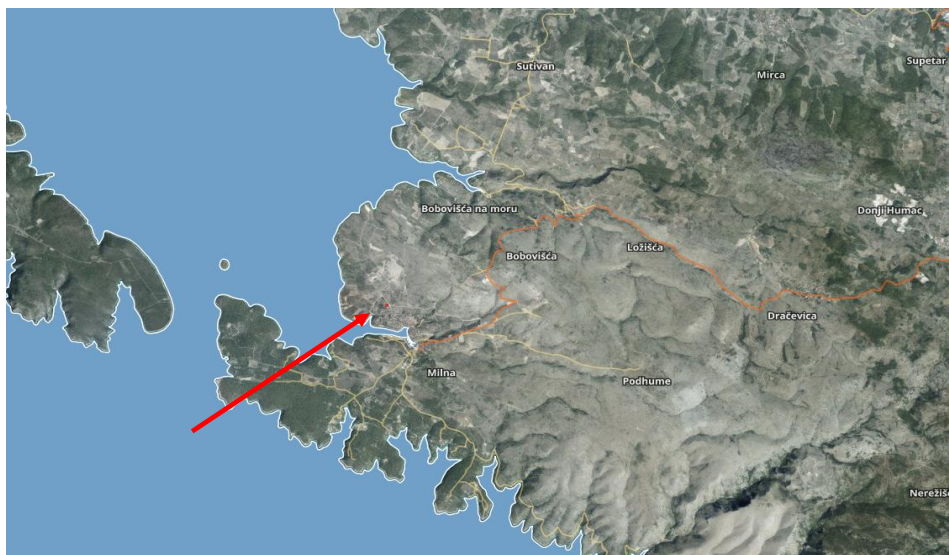
Tržišna vrijednost : **95.712,66 €** ili 721.673,46 Kn

DIREKTOR :

Ivan Mijanović

C. LOKACIJA

MAKRO

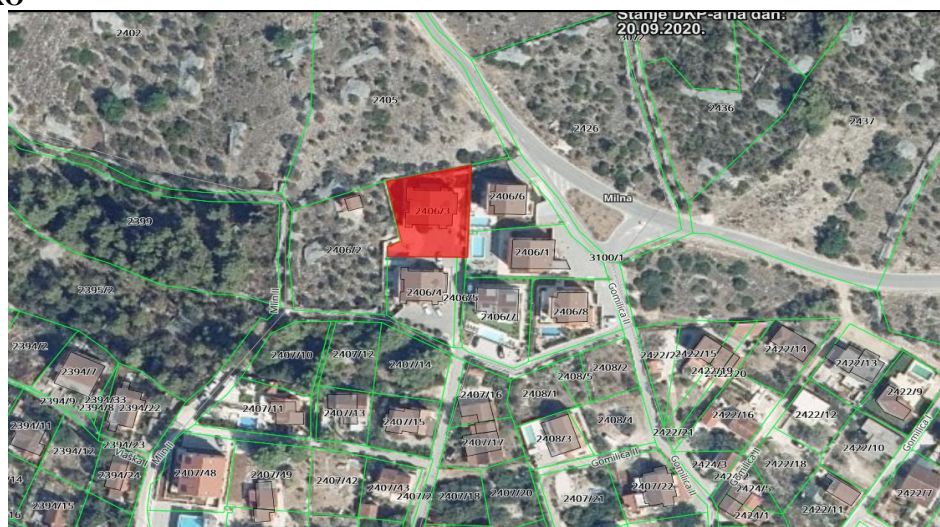


Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti 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 Milni, anagrafske oznake Ulica Prilaza 3A. Izgrađena je kao stambena zgrada s jednim ulazom. U neposrednoj blizini se nalaze privatne kuće, stambene zgrade i apartmanski objekti. Udaljenost od mora je cca 400m, a od centra Milne cca 300m. Promet u mirovanju je riješen na privatnim parking mjestima neposredno uz objekt.

Stan je položen na etaži Pr, orijentacije zapadne. Procjenitelj nekretninu procjenjuje sukladno stanju nekretnine izvanika.

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.

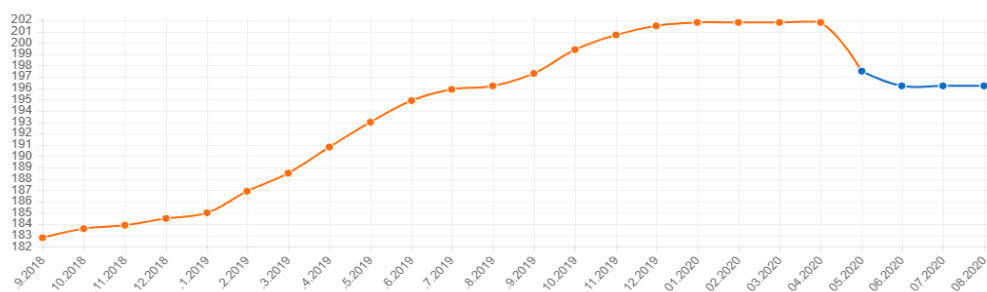
U svibnju je ipak uočen određen pad realiziranih cijena u manjem postotku što se može obrazložiti korekcijom cijene određenih rabljenih, ionako cjenovno preskupih nekretnina.

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.

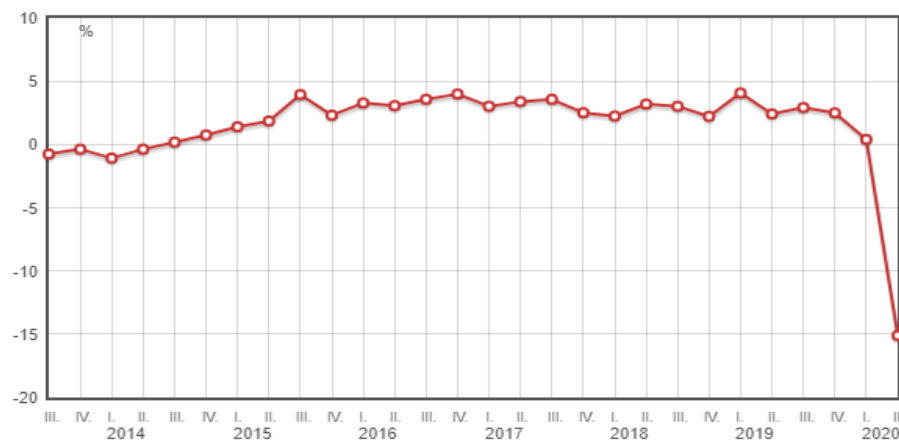
I dalje se očekuje pad broja nekretninskih transakcija.

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+01 Kat+Potkrovlje
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	Opeka
Međukatna konstr.	AB ploča
Krovna k. + pokrov	Krov na dvije vode + kupa
Limarija	Ugrađena
Pročelje	žbuka + boja

STAN

Položaj	
Prostorije	
Vanjska stolarija (prozori)	PVC
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. APARTMAN A1

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

STAN 5 : 61,76 x 1 = 61,76 m²

Pripadci STAN 5: Parking 12,5 x 0,2 = 2,50 m²

Netto korisna površina (NKP) = 64,26 m²

Bruto korisna površina (BKP) = NKP x 1,2 = 77,11 m²

Volumen objekta (BV) BKP x 2,75 m = 212,06 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Bruto građevinska površina (BKP) = 77,11 m²

Netto građevinska površina (NKP) = 64,26 m²

Volumen objekta (BV) 212,06 m³

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbeni, prihodovni i troškovni 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 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. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

Stan u Milni, površine 100,10 m². Kupoprodaja obavljena 03.12.2019. za iznos od 127.265,00 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Informacije		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1243611
Datum pregleda		7.12.2020.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		4217075
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		100,10
Vrijednost nekretnine (KN)		959.579,38
Datum ugovora		03.12.2019
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		MILNA - TURISTIČKO NASELJE 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka		T2 - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA - TURISTIČKO NASELJE

Nekretnina 2

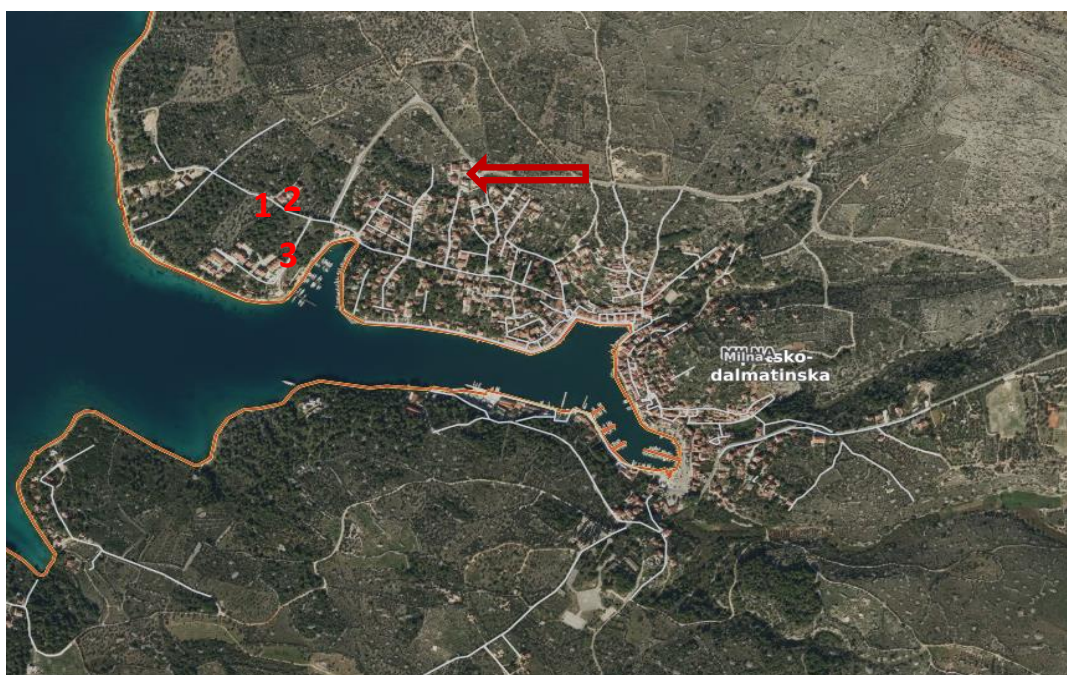

Stan u Milna, površine 75,60 m². Kupoprodaja obavljena 31.05.2019. za iznos od 107.550,00 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Informacije		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1120406
Datum pregleda		7.12.2020.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		4056748
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		75,60
Vrijednost nekretnine (KN)		801.247,14
Datum ugovora		31.05.2019
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		MILNA - TURISTIČKO NASELJE 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka		T2 - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA - TURISTIČKO NASELJE

Nekretnina 3

Stan u Milni, površine 48,30 m2. Kupoprodaja obavljena 20.02.2020. za iznos od 73.996,00 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Informacije	
ID ZKC	1243673
Datum pregleda	7.12.2020.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4217715
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	48,30
Vrijednost nekretnine (KN)	557.928,64
Datum ugovora	20.02.2020
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	MILNA - TURISTIČKO NASELJE 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T2 - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA - TURISTIČKO NASELJE



INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾****Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.****Users are kindly requested to state the source.**

 IZVJEŠAJE ZAPOSLO ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI			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
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 64,26 m2

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Milna	Milna	Milna	Milna
	Lokacija	Milna	Milna	Milna	Milna
	Nekretnina	stan	stan	stan	stan
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	3Q2020	1Q2020	2Q2019	1Q2020
	Površina (m2)	64,26	54,65	75,60	48,30
	Cijena (€)	-	89.777	107.550	73.996
	Cijena po m2	-	1.642,8	1.422,6	1.532,0
	Protok vremena	3Q2020	1Q2020	2Q2019	1Q2020
	DZS indeksi cijena nekretn.	126,30	125,39	119,24	125,39
	Vremensko usklađenje	-	0,7%	5,9%	0,7%
	Korigirana vrijednost po m2	-	1.654,3	1.506,6	1.542,7
KOEFIJICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Lokacija-kategorija	dobra	malo bolja	malo bolja	malo bolja
	(-20% do +20%)	%	-5%	-5%	-5%
	Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
	(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
	Veličina	64,26	54,65	75,60	48,30
	(-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	-	-	-
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Starost	2005			
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
STATISTIČKA OBRADA	Opće stanje prostora	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Ukupno korekcija	-	-5%	-5%	-5%
	Korigirana vrijednost po m2	1.489,5	1.571,6	1.431,2	1.465,6
	Ukupno korigirana cijena	1.489,5	1.571,6	1.431,2	1.465,6
	Odstupanje od prosjeka		82,1	-58,2	-23,9
	Kvadrat odstupanja	10.700,7	6.740,0	3.391,2	569,5
	Standardna devijacija - σ		59,7		
	Dvosturuka devijacija - 2σ		119,4		
	Odstupanje od prosjeka		6%	-4%	-2%
	(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
	Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine 64,26 m2
Vrijednost po m2 1.489,46 €/m2
Tržišna vrijednost 95.712,66 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : APARTMAN A1 U PRIZEMLJU
na adresi: Kat.čest.zem. 2406/3 k.o. Milna
naručitelja: FITZPATRICK D.O.O. U STEČAJU, MILNA - OTOK BRAČ

Mišljenja smo da je na dan 07.12.2020.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 237

Utvrđena na dan 7.12.2020.

Primjenjuje se od 8.12.2020.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,588051	4,601857	4,615663
Kanada	124	CAD	1	4,847725	4,862312	4,876899
Češka	203	CZK	1	0,283581	0,284434	0,285287
Danska	208	DKK	1	1,010369	1,013409	1,016449
Mađarska	348	HUF	100	2,088675	2,094960	2,101245
Japan	392	JPY	100	5,961376	5,979314	5,997252
Norveška	578	NOK	1	0,702652	0,704766	0,706880
Švedska	752	SEK	1	0,733621	0,735828	0,738035
Švicarska	756	CHF	1	6,966443	6,987405	7,008367
Velika Britanija	826	GBP	1	8,245916	8,270728	8,295540
SAD	840	USD	1	6,211510	6,230201	6,248892
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,845056	3,856626	3,868196
EMU	978	EUR	1	7,520275	7,542904	7,565533
Poljska	985	PLN	1	1,680772	1,685829	1,690886

- Tržišna vrijednost (TV) :

Srednji tečaj HNB-a

95.712,66	€	ili	721.673,46	Kn	1 € = 7,54 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, 07.12.2020.

G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE





PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

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

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301612, MILNA

Broj ZK uložka: 3318

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2832/2014

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2406/3	KUĆA, DVOR			782	
		KUĆA			230	
		DVOR			552	
		UKUPNO:			782	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 7426/53024 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	PODULOŽAK 149
	- posebni dio nekretnine - apartman u prizemlju povr. 61,76 m2, u grafičkom prilogu označen PLAVOM bojom i oznakom A1.	
	te	
	- sporedni dio - pridruženo parkirališno mjesto na dijelu čestice povr. 12,50 m2, označeno TAMNOPLAVOM bojom i oznakom P1.	
	FITZPATRICK D.O.O., OIB: 42561400647, MILNA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

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

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MILNA (Mbr. 301612)

Posjedovni list: 1836

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"FAGAN" D.O.O., BALAN BB, TROGIR (VLASNIK)	49170076253

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2406/3	GOMILICA	782	8		
			KUĆA, GOMILICA	230			
			DVORIŠTE	552			
		2406/4	GOMILICA	684	8		
			KUĆA, GOMILICA	188			
			DVORIŠTE	496			
Ukupna površina katastarskih čestica				1466			

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



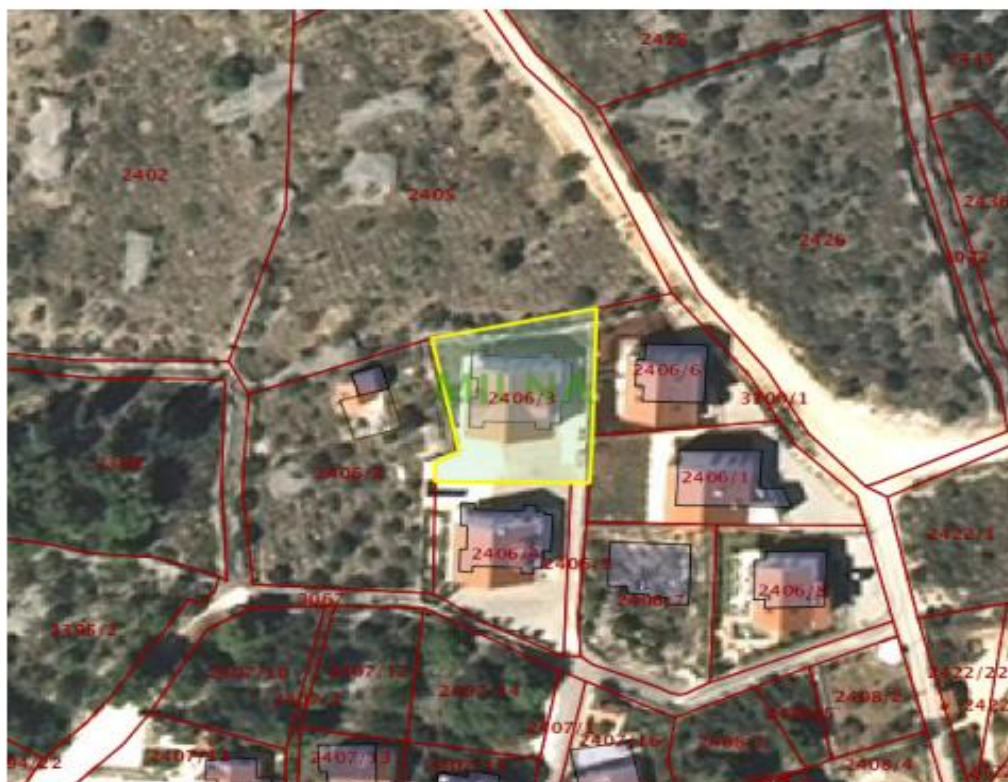
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SUPETAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MILNA, 301612
k.č. br.: 2406/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno 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 energetske certifikiranju 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)