



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukoisanska 11
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
mob: 098 447 000
info@agencijamijanovic.com

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA

U Splitu, kolovoz 2020 .

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI IDEALNOG DJELA NEKRETNINE

NARUČITELJI : **STEČAJNA MASA IZA BUSUTIL D.O.O. U STEČAJU**



NEKRETNINA : **STAMBENI OBJEKT U RUŠEVNOM STANJU**
Uvala Pribinja - otok Hvar
Č.zgrade. 595 i 596/1 k.o. Hvar

Datum procjene : **11.08.2020.**

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 BUSUTIL D.O.O. U STEČAJU
Nekretnina STAMBENI OBJEKT U RUŠEVNOM STANJU
Uvala Pribinja - otok Hvar

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu 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 sukladno zakonima. Svrha izrada elaborata je izrada sadašnje tržišne vrijednosti idealnog djela **nekretnina u ruševnom stanju u uvali Pribinja na otoku Hvaru**.

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 11.08.2020.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: STAMBENI OBJEKT U RUŠEVNOM STANJU
Lokacija : Uvala Pribinja - otok Hvar
Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA BUSUTIL D.O.O. U STEČAJU
Dan očevida 08.08.2020.
Dan kakvoće 08.08.2020.
Dan vrednovanja 11.08.2020.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost

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 09.08.2020.

Općinski sud: Stari Grad - Zemljišnoknjižni odjel Hvar

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	(m2)
Hvar	2382	*595		Hvar	*595		23
Hvar	2382	*596/1		Hvar	*596/1		25

Opis nekretnine: Kuća u polju

Površina čest: 48 m2

Vlasnik: Suvlasnički dio 1/3 B&I D.O.O., OIB:583067421521
Suvlasnički dio 1/3 BUSUTIL D.O.O., OIB:40530500433
Suvlasnički dio 1/3 BORG RAZVOJI D.O.O., OIB:38632964484

Teret: NEMA, sukladno upisu u ZK.

Legalitet: **Objekat izgrađen prije 15.02. 1968. godine**

Legalna nekretnina

Zamjenska godina gradnje : 1930

Zadnja rekonstrukcija

Alternativna upotreba Moguća

Razvoj (dozvole) -

Napomene : Nekretnina je zatečena u ruševnom stanju. U ZK ulošku su uknjižene dvije čestice zgrade, no u naravi se radi o jednom objektu.

NKP : (m2) 78,96

Tržišna vrijednost : **23.369,51 €** ili 174.336,53 Kn

C. LOKACIJA

MAKRO



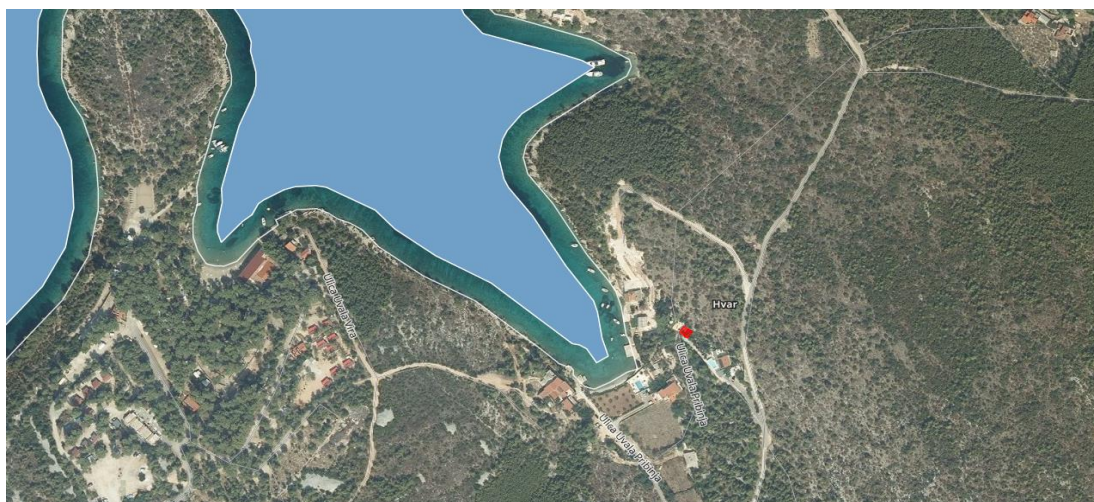
Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom 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 u naravi predstavljaju stari ruševni objekt, udaljen od mora cca 50m, a lociran u uvali pribinje na sjevernom djelu hvara. U neposrednoj blizini se nalaze apartmansi objekti, zatim kamp Vira na udaljenosti od 300m te uvala Vira na udaljenosti 600m. Mjesto hvar je udaljeno cca 2,5km, a pristup do objekta je moguć makadamskim putem, zatim betoniranim putem koji je priključen na asfaltnu prometnicu uvala Vira-hvar. Parking u mirovanju je moguć na pristupnoj makadamskoj cesti. Orijentacija je zapad-istok. Svi ostali sadržaji su smješteni u mjestu Hvar.

Stanje: RUŠEVINA s nosivim zidovima

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.

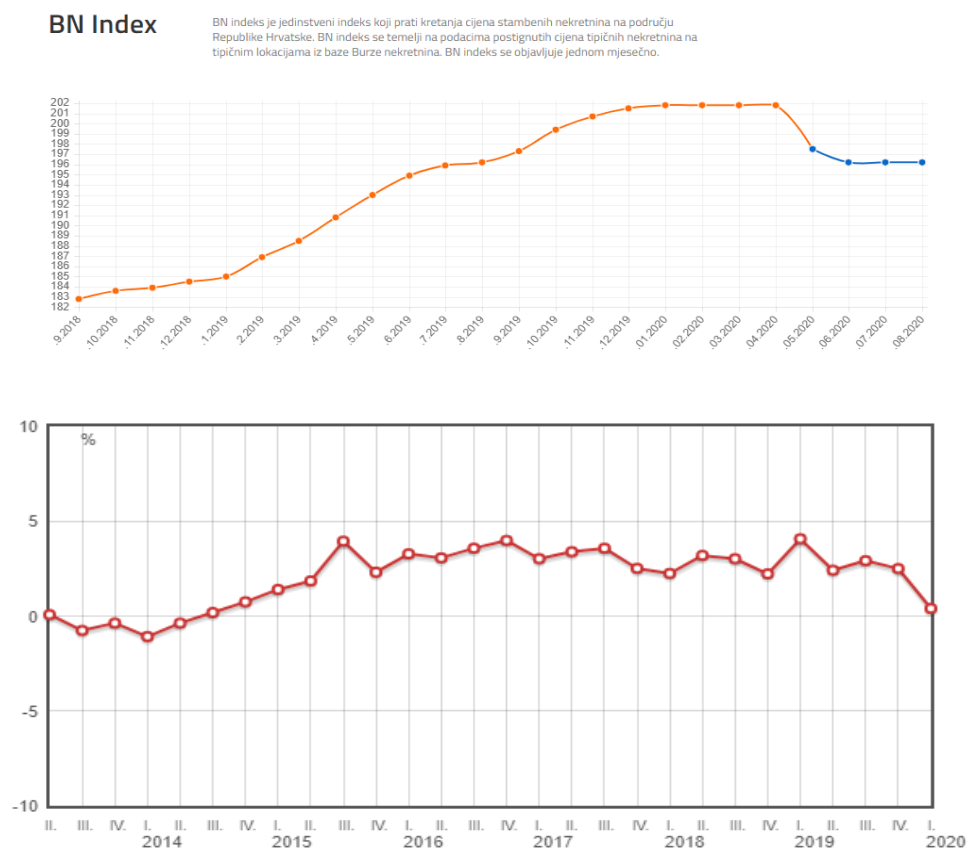
Treba napomenuti da s obzirom da je tržište nekretnina u ožujku, a posebno u travnju u potpunosti zamrlo, nije bilo moguće prikupiti dovoljan broj transakcija koje bi nam omogućile da iskažemo vrijednost indeksa, pa u tom smislu su u grafikonu za navedena dva mjeseca zadržane vrijednosti indeksa od veljače.

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.



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

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 08.08.2020. 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	nije priključen
Telefon	nije priključen
El. struja	nije priključen
Plin	nije priključen

Objekti

Godina gradnje :	1930
Godina obnove	-
Katnost	Prizemlje+01Kat+Tavan
Temelji	kamen
Hidroizolacija poda	nije izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstr.	masivni zidovi od kamena
Ispuna	kamen
Međukatna konstr.	urušena
Svjetla visina etaže prosjek:	260 cm
Krovna k. + pokrov	urušen
Limarija	nije ugrađena
Pročelje	kamen
Prostorije	Ruševina

Vanjska stolarija (vrata) nema

Lift ne

Pregradni zidovi nema

Obrada zidova kamen

Obrada podova nema

Unutarnja stolarija nema

Grijanje nema

Ventilacija ne

Klima ne

Mrežna instalacija ne

Alarm / video nadzor ne

Ostalo -

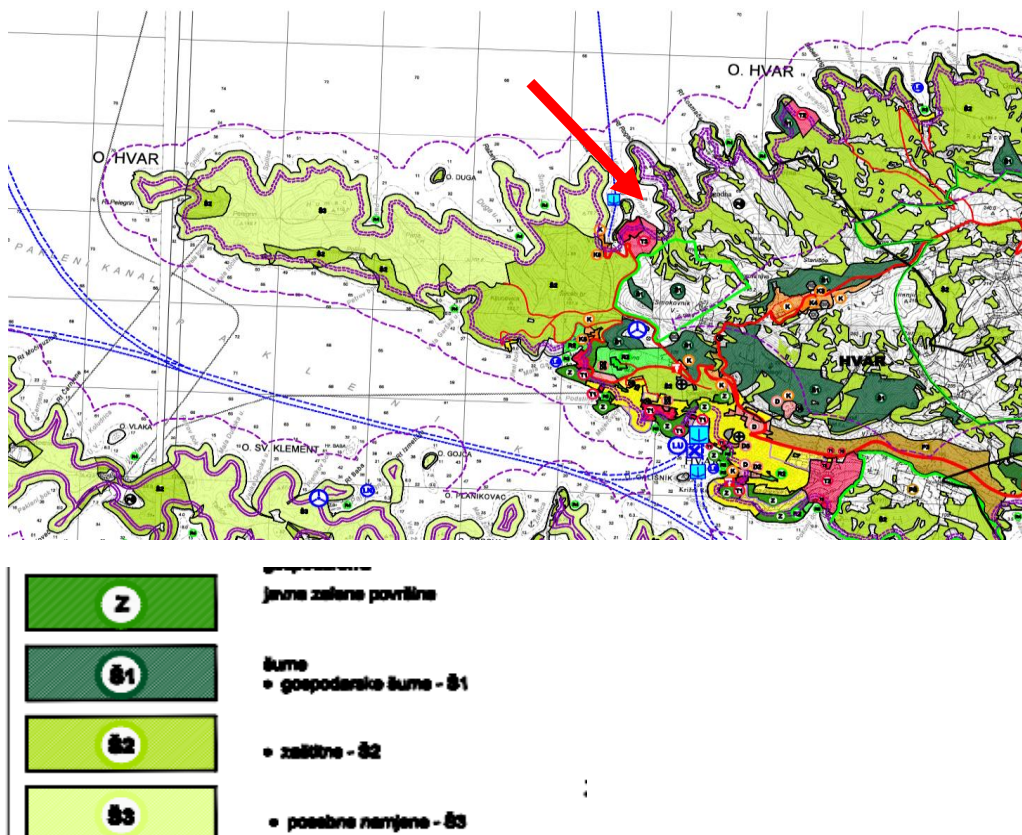
Stanje: ruševina koju je potrebno u cjelosti rekonstruirati i adaptirati

3. GEOMETRIJSKI PODACI I PRIKAZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Prizemlje				=	48,00 m ²
01 Kat				=	48,00 m ²
Tavan	48,00	x	0,35	=	16,80 m ²
Ukupno bruto				=	112,80 m ²
Netto površina(NKP):				=	78,96 m ²
Bruto površina(BKP):				=	112,80 m ²
Bruto volumen objekta(BV):	112,80	x	2,6	=	293,28 m ³

PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Sukladno prostornom Planu Grada Hvara - kartografski prikaz naselja, predmetna nekretnina nalazi području šume.



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 Troškovnom metodom iz razloga što je vrijeme eksploatacije nekretnine relativno kratko te bi druge metode procjene nekretnina bile nerealne.

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 poslovnom 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

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 2015 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. 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

Poljoprivredno zemljište, Hvar. Zemljište je površine 204,00 m². Kupoprodaja je obavljena 07.09.2019. za iznos od 2680,90 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

Podaci o nekretnini

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1157746
Datum pregleda	10.8.2020.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	4108999
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	204,00
Vrijednost nekretnine (KN)	20.000,00
Datum ugovora	07.09.2019
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	HVAR, MALO GRABLJE, MILNA - ZAŠTITNA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š2S - ŠUME - ZAŠTITNE

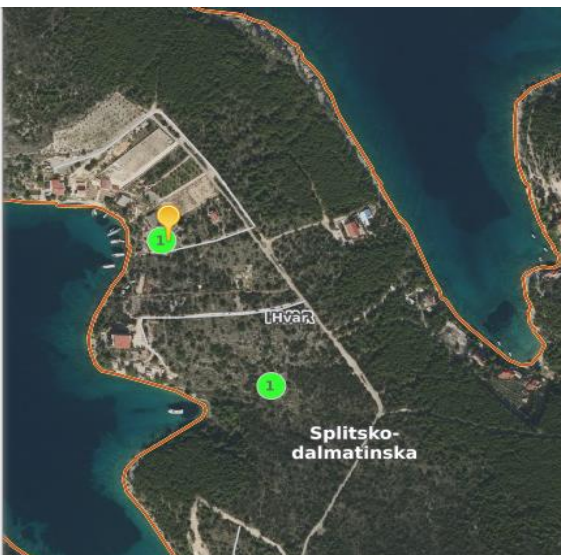
Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište, Hvar. Zemljište je površine 484,48 m². Kupoprodaja je obavljena 10.10.2018. za iznos od 14.912,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

Podaci o nekretnini

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1183392
Datum pregleda	10.8.2020.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	3930812
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	484,48
Vrijednost nekretnine (KN)	111.250,26
Datum ugovora	10.10.2018
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	HVAR, MALO GRABLJE, MILNA - ZAŠTITNA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š2S - ŠUME - ZAŠTITNE



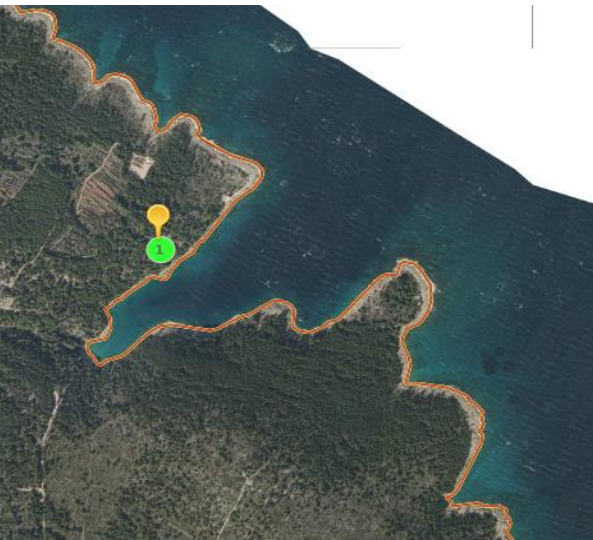
Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište, Vrboska. Zemljište je površine 1702,00 m². Kupoprodaja je obavljena 12.04.2019. za iznos od 24.881,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

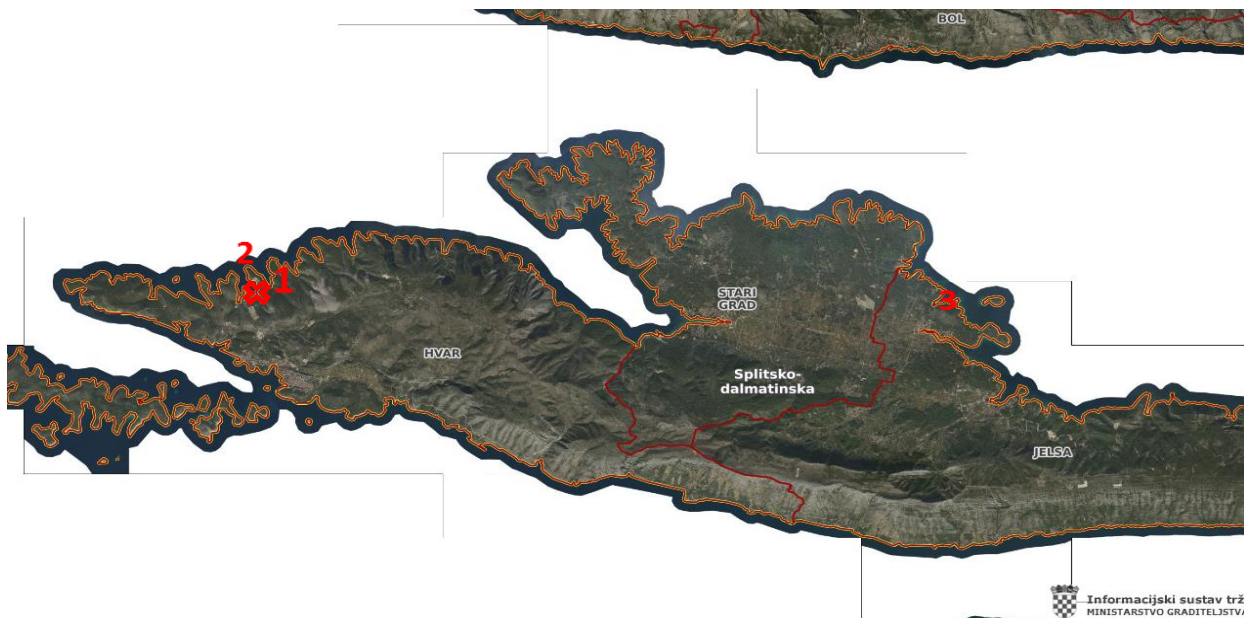
Podaci o nekretnini

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1114061
Datum pregleda	10.8.2020.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	4049940
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.702,00
Vrijednost nekretnine (KN)	185.618,17
Datum ugovora	12.04.2019
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	VRBOSKA - OSTALA TLA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUMA I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



Lokacija procenjivane nekretnine i usporednih



5.2. Međuvremensko izjednačenje

Za indekse cijena stambenih objekata koristimo kategoriju "Jadran".

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.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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

5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 48,00 m²

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Općina/Mjesto	Hvar	Hvar	Hvar	Vrboska
	Lokacija	Pribinja	Pribinja	Pribinja	Vrboska
	Nekretnina	polj zem	polj zem	polj zem	polj zem
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Površina (m ²)	102,00	204,00	484,48	1.702,00
	Cijena (€)	-	2.680	14.912	24.881
	Cijena po m ²	-	13,1	30,8	14,6

Protok vremena	3Q2020	3Q2019	4Q2018	2Q2019
DZS indeksi cijena nekretnina	125,39	118,05	113,50	119,24
Vremensko usklađenje	-	6,2%	10,5%	5,2%
Korigirana vrijednost po m ²	-	14,0	34,0	15,4

KOEFIJICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Lokacija-kategorija (-20% do +20%)	vrlo dobra -	dobra 10%	dobra 10%	dobra 10%
	Korekcija izvora podataka (-15% do 0%)	nalog -	realizirano 0%	realizirano 0%	realizirano 0%
	Veličina (-20% do +20%)	48 -	204 0%	484 0%	1.702 15%
	Oblik (-20% do 20%)	pravilan -	pravilan 0%	pravilan 0%	pravilan 0%
	Topografija (-20% do 20%)	u blagom nagibu -	u blagom nagibu 0%	u blagom nagibu 0%	u blagom nagibu 0%
	Namjena (-20% do +20%)	Š -	Š 0%	Š 0%	Š 0%
	Infrastruktura (-20% do +20%)	na zemljištu -	dostupna 0%	dostupna 0%	nije dostupna 10%
	Ukupno korekcija	-	10%	10%	35%
	Korigirana vrijednost po m²	24,50	15,3	37,4	20,8
	ZAKLJUČAK	24,5			

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 48,00 m²
Vrijednost po m² 24,50 €/m²
Tržišna vrijednost 1.176,11 €

5.4. Izračun FK matrice

FK matrica					
Faktor korištenja zgrade (FK)			A – Lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna 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 • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratko- ročno

Pokazatelji troškova građenja - 2017

Poslovni udio grupe troškova z razne u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrade	Grupa troškova z razna		Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje strukovne škole		Vrtići srednji standard		Športske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće jednostavnog standarda		Stambeni nizovi srednjeg standarda		Višestambene zgrade srednjeg standarda		Domovi za starije		Hoteli srednjeg standarda		Industrijski proizvodni objekti						
	300 Zgrada - građevinska konstrukcija	%	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					
400 Instalacije	410 Otvorište, vodovod, plin	15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,6	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 Grijanje	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	28,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	16,7	5,9	13,1	3,3						
	430 Instalacije za otvoreni zrak	6,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,2						
	440 Iznos stupa	31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,6	2,8	20,6	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3						
	450 Telekomunikacije i informacijske instalacije	12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,6	3,6	2,9	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	0,7				
	470 Posredna 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	-	-	-	-	-	0,7	0,2				
	480 Automatske zgrade	2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,7	0,2			
	490 Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,6	0,2	0,5	0,1	-	-	0,2	0,1	-	-	-	0,2	0,1	-	-	-	-	-	0,7	0,2		
		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	14,4	100	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2	100	31,8	100,0	24,8	100	31,8	100,0	24,8	100
Hrvatska			kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	
			od	4500	608	5250	706	4850	947	4950	607	5150	887	5300	87	3000	400	3300	413	3200	427	3550	527	5350	719	2800	317	2800	317	2800	317
			do	5.800	773	6.500	867	5.900	787	5.800	773	6.200	827	6.400	853	3.250	433	3.400	460	3.750	500	4.550	607	6.300	840	3.400	453	400	453	400	453
			do	8100	1088	7500	1000	7200	960	7500	1000	7200	971	7550	1083	3450	480	3500	507	4650	620	5.300	707	8850	1150	3750	500	453	400	453	400

7,5 16,7 20,0 i iznad 2016

kn/m2 0,10

Tabela je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart.

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija pri procjeni troškova i razne u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade.

Priprema: Zoran Hrvatin

Hrvatska komora arhitekata

Kako je kuća izgrađena od masivnog kamena, uz uvećane troškove zbog prijevoza materijala, vrijednost građenja se procjenjuje na 1000 Eur/m2

5.5. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	48,00	m2	Cz=	24,50	€/m2Pz		VZ=	1.176 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	293,28	m3	Kd=	13,1	€/m3BV		Kd=	3.842 €	
			Kv=	0,65	€/m3BV		Kv=	191 €	
Priključci									
BGP=	112,80	m2	Cp=	0	€/m2BGP		Kp=	0 €	
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								5.209 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP=	78,96	m2	Cizg=	1.000	€/m2NGP		NV=	78.960 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	1.000	€/m2NGP				
Godina procjene	2020	Godina izgradnje		1930	Starost (G) =		90	Trajnost OVK= 120	
FK matrica	A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito			C – stanje zgrade		
Opis	vrlo dobra			dovoljna infr.			znatna oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)	2			4			5		
Relativna starost (G/OVK) =		75%	Odabrani FK=		5	Predviđivi ostatak OVK u %		20%	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)							24		
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							96		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							80,0%		
Ukupno		100%	1.000	80,0%	800	200			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								15.792 €	
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje					% od NV		3,00%	2.368,80 €	
O - Okoliš;hortikultura,ogradni zidovi,bazen					% od NV		0,00%	0,00 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O								23.370 €	

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" = 1,0									
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF									
TV=23.381 x 1,0								23.370 €	

Napomena:

U procjenu nisu uključeno važeći porezi na promet nekretnina

Cijena nekretnine po m2 = **295,97 €/m2**

F. ZAKLJUČAK

U CIJENU JE URAČUNAT PDV

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NA DAN 11.08.2020.

23.370 EUR

Zaokruženo u kn

174.000,00 kn

Tržišna vrijednost 1/3 idealnog djela nekretnine iznosi: 7793,66 EUR odnosno 58.140,00 kn

Tečaj EURA obračunat je prema tečajnoj listi HNB.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 152

Utvrđena na dan 7.8.2020.

Primjenjuje se od 8.8.2020.

Tečajevi u kunama — kn



Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,537954	4,551609	4,565264
Kanada	124	CAD	1	4,711540	4,725717	4,739894
Češka	203	CZK	1	0,283000	0,283852	0,284704
Danska	208	DKK	1	0,998660	1,001665	1,004670
Mađarska	348	HUF	100	2,149654	2,156122	2,162590
Japan	392	JPY	100	5,958768	5,976698	5,994628
Norveška	578	NOK	1	0,698547	0,700649	0,702751
Švedska	752	SEK	1	0,721611	0,723782	0,725953
Švicarska	756	CHF	1	6,889084	6,909813	6,930542
Velika Britanija	826	GBP	1	8,241410	8,266209	8,291008
SAD	840	USD	1	6,296142	6,315087	6,334032
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,803766	3,815212	3,826658
EMU	978	EUR	1	7,439521	7,461907	7,484293
Poljska	985	PLN	1	1,686622	1,691697	1,696772

ALTERNATIVNA NAMJENA	nije moguća
IZNAJMLJIVOST	nije moguća
UTRŽIVOST	nije moguća
POZITIVNA SVOJSTVA	blizina morske obale, mogućnost uređenja u stambeno prostor
NEGATIVNA SVOJSTVA	stanje građevine, visoki troškovi obnove

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski procjenitelj