



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

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

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



NEKRETNINA : **IDEALNI DIO POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA**
 č.zem. 822/1 k.o. Hvar

Datum procjene : **11.08.2020.**

Izradio:
Roko Mijanović
stalni sudski procjenitelj

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. Prostorno-planska dokumentacija
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Usporedne nekretnine
 - E. 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta (poredbena metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Zakoni

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : STEČAJNA MASA IZA BUSUTIL D.O.O. U STEČAJU
Nekretnina IDEALNI DIO POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA
č.zem. 822/1 k.o. Hvar

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore **navedenog idealnog djela poljoprivrednog zemljišta**. 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 .

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

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

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

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

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

DIREKTOR :

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski procjenitelj

U Splitu 11.08.2020.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: IDEALNI DIO POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA
Lokacija : č.zem. 822/1 k.o. Hvar
Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA BUSUTTIL D.O.O. U STEČAJU

Dan kakvoće 08.08.2020.

Dan vrednovanja 11.08.2020.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Z.K. izvadak: eIzvadak od 10.08.2020.

Općinski sud: Split, zemljišnoknjižni odjel Stari Grad

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
HVAR	2381	822/1		HVAR	822/1		1.323

Opis nekretnine: vinograd

Površina čest: 1.323 m2

Vlasnik: Suvlasnički dio 159/291 LIZATOVIĆ ANTE, OIB: 42478738559

Suvlasnički dio 44/291 B&I D.O.O., OIB: 58306742152

Suvlasnički dio 44/291 BUSUTTIL D.O.O., OIB: 40530500433

Suvlasnički dio 44/291 BORG RAZVOJI D.O.O., OIB: 38632964484

Teret: Nema, sukladno upisu u ZK uložak

Napomene : Predmetno zemljište je uknjiženo kao vinograd, no u naravi dio zemljišta predstavlja maslinik, bazen, ljetnu kuhinju i dvor koji koristi obitelj Lizatović Ante te je ista obitelj predmetne nekretnine izgradila. Dio zemljišta u suvlasničkom djelu tvrtke BUSUTTIL D.O.O. u suvlasničkom djelu 44/291 odnosno u površini od 200 m2 predstavlja poljoprivredno zemljište sa istočne strane predmetne parcele odnosno šumu i makiju koja prema krajnjem istolu graniči sa pristupnim makadamskim putem.

Obitelj Lizatović je dostavila kupoprodajni ugovor za česticu zemlje 822/1 sa skicom odnosno legendom koja se odnosi na kupoprodaju zemljišta i zapisnikom u kojem je točno opisano o kojem djelu čestice zemljišta broj 822/1 se dolazi i gdje se nalazi. Iako je zemljište uknjiženo u idealnom djelu, procjene cijelog kompleksa bi dala nerealnu sliku imovine idealnog djela zemljišta u suvlasništvu tvrtke BUSUTTIL D.O.O. te se procjenjuje samo onaj dio zemljišta u suvlasničkom djelu navedene tvrtke.

Tržišna vrijednost
suvlasničkog djela
BUSUTTIL D.O.O. :

4.690,24

€

ili

34.989,22

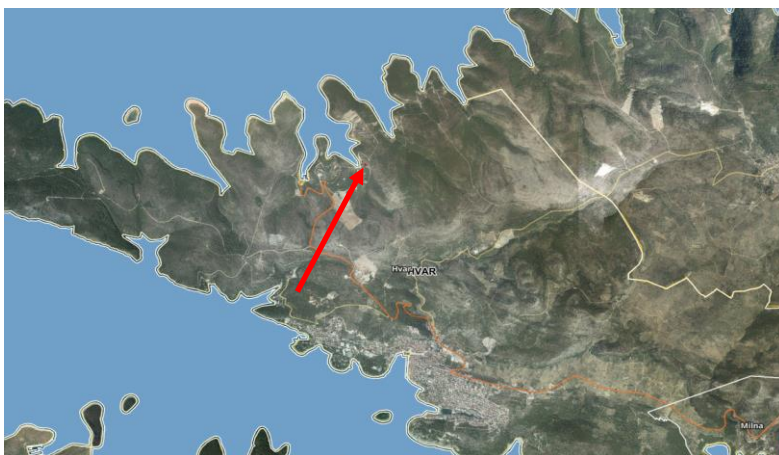
Kn

DIREKTOR :

Roko Mijanović

C. LOKACIJA

MAKRO

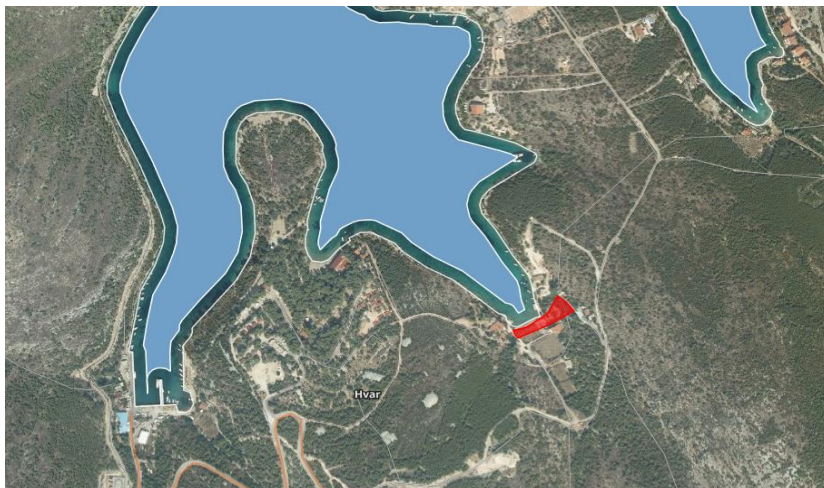


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom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

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjeveličke 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



Nekretnina u naravi predstavlja poljoprivredno zemljište locirano u uvali Pribinja. Veći dio zapadnog zemljišta u naravi predstavlja maslinik sa dvorištem bazenom, poljskom kućicom i okućnicom koju u turističke svrhe koristi obitelj Lizatović Ante, a promatrani dio parcele se proteže prema istoku te u naravi predstavlja teren u nagibu koji graniči sa pristupnim makadamskim putem, a na kojem se nalazi šuma i zasadi mediteranskog raslinja.

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.

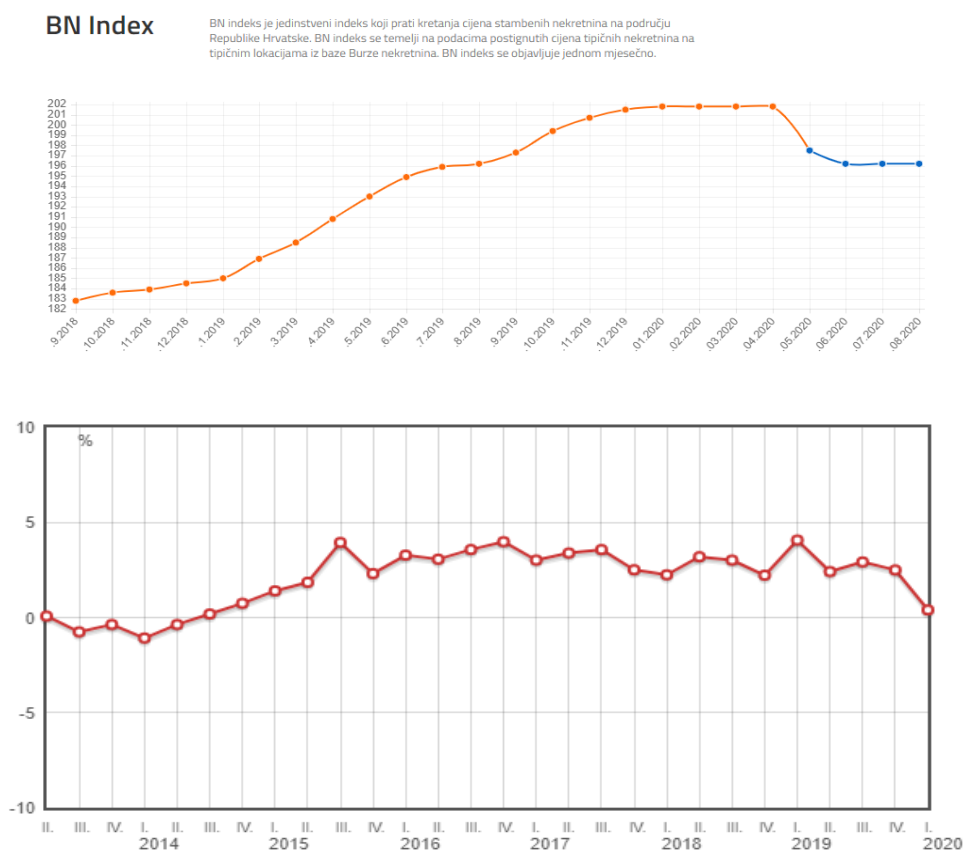
Treba napomenuti da s obzirom da je tržište nekretnina u ožujku, a posebno u travnju u potpunosti zamrlo, nije bilo moguće prikupiti dovoljan broj transakcija koje bi nam omogućile da iskažemo vrijednost indeksa, pa u tom smislu su u grafikonu za navedena dva mjeseca zadržane vrijednosti indeksa od veljače.

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

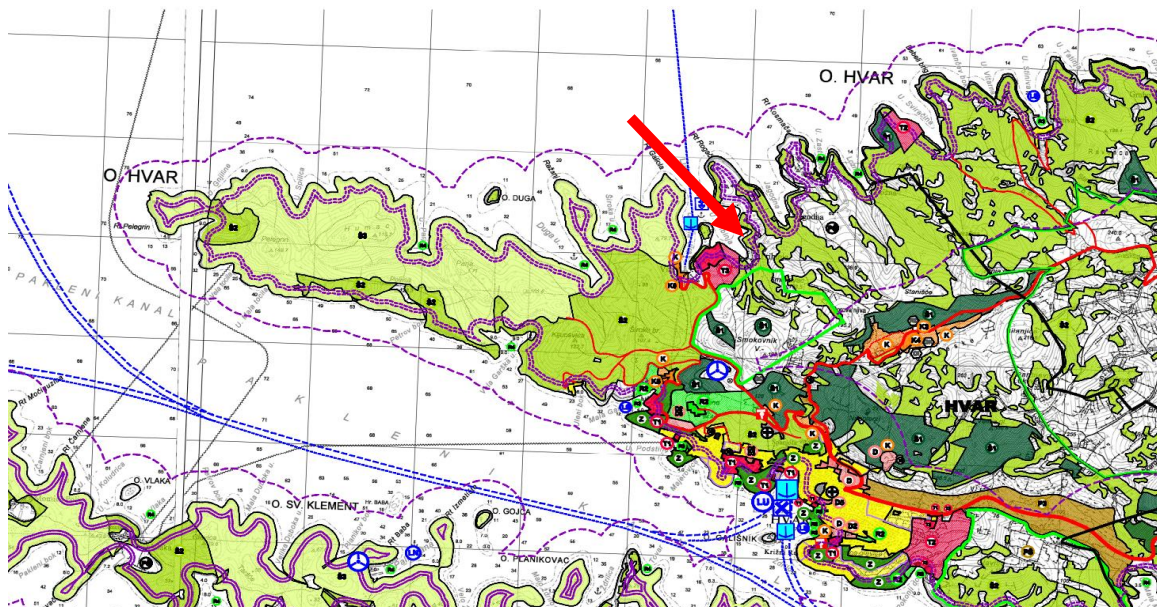
Nekretninu smo pregledali 08.08.2020. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.
Služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	Uvala Pribinja - otok Hvar
Oblik	trapezni
Topografija terena	u nagibu
Infrastruktura	u neposrednoj blizini
Pristup na JPP	nije moguć
Nefinancijski tereti	Nema
Namjena zemljišta	poljoprivredno zemljište
Prostorno-planska dok	GUP Hvar
Dozvole	-
Ostalo	-
Stanje:	izvorno



3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA



Z	jezera, zelene površine
Š1	šume • gospodarske šume - Š1
Š2	• zaštitne - Š2
Š3	• posebne namjene - Š3

4. METODA PROCJENE

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

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

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenta 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. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost. Preračunavanje iz jedne u drugu mjeru korištenja (K_i) definirana je Pravilnikom o metodama procjene

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 privatnu bazu kupoprodajnih ugovora i bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

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).

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 SUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ŠZS - 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).

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 SUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ŠZS - ŠUME - ZAŠTITNE

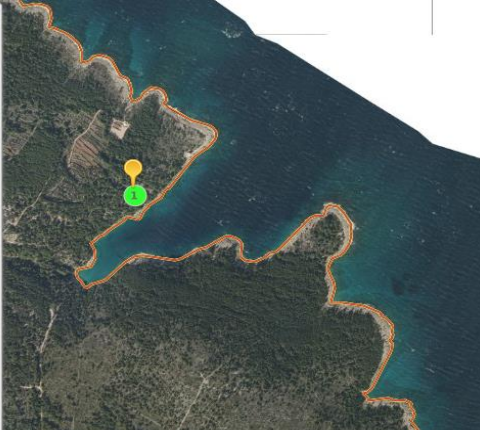
Nekretnina 3

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



5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 200 m2 Suvlasnički dio BUSUTIL D.O.O.

PODACI O NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Hvar	Hvar	Hvar	Vrboska
Lokacija	Pribinje	Pribinje	Pribinje	Vrboska
Nekretnina	polj zem	polj zem	polj zem	polj zem
Izvor podataka	Nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	3Q2020	3Q2019	4Q2018	2Q2019
Površina (m2)	200	204,00	484,48	1.702,00
Cijena (€)	-	2.680	14.912	24.881
Cijena po m2	-	13,1	30,8	14,6

Protok vremena	3Q2020	3Q2019	4Q2018	2Q2019
DZS indeksi cijena nekretn.	125,39	118,05	113,50	119,24
Vremensko usklađenje	-	6,2%	10,5%	5,2%
Korigirana vrijednost po m2	-	13,95	34,01	15,38

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Lokacija-kategorija	vrlo dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	-	10%	10%	10%

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

Veličina	200	204	484	1.702
(-20% do +20%)	-	0%	0%	15%

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

Topografija	u nagibu	u blagom nagibu	u blagom nagibu	u blagom nagibu
(-20% do 20%)	-	-5%	-5%	-5%

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

Infrastruktura	u blizini	dostupna	dostupna	nije dostupna
(-20% do +20%)	-	0%	0%	10%

Ukupno korekcija	-	5%	5%	30%
Korigirana vrijednost po m2	23,45	14,6	35,7	20,0

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 200 m2
Vrijednost po m2 23,45 €/m2
Tržišna vrijednost 4.690,24 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : IDEALNI DIO POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

na adresi: č.zem. 822/1 k.o. Hvar

naručitelja: STEČAJNA MASA IZA BUSUTIL D.O.O. U STEČAJU

Mišljenja smo da je na dan 11.08.2020.

- Tržišna vrijednost (TV) :

4.690,24 €

ili

34.989,22 Kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,46 Kn

Tržišna vrijednost idealnog djela od 44/291, odnosno površina od 200,00 m2 iznosi 4.690,24 EUR odnosno 34.989,22 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	trenutno nije moguća
IZNAJMLJIVOST	upitna
UTRŽIVOST	u određenom razdoblju
POZITIVNA SVOJSTVA	blizina morske obale
NEGATIVNA SVOJSTVA	nije moguća izgradnja, nije izvršena fizička dioba parcele

U Splitu 11.08.2020.

G. PRILOZI