



U Splitu, siječanj 2020 .

## **PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

**NARUČITELJI : STEČAJNA MASA IZA UVALA JOSIPOVA D.O.O.**



**NEKRETNINA : APARTMANSKO NASELJE  
OTOK BRAČ, UVALA OSIBOVA  
č.zem. : 1132/4, 1132/3, 1132/13, 1132/1**

**Datum procjene : 25.01.2020.**

**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

r i j e š i o   j e

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 UVALA JOSIPOVA D.O.O.  
Nekretnina APARTMANSKO NASELJE  
OTOK BRAC, UVALA OSIBOVA

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 upravno-pravnog 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 30.10.2019.

## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: APARTMANSKO NASELJE  
Lokacija : OTOK BRAČ, UVALA OSIBOVA  
Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA UVALA JOSIPOVA D.O.O.  
Dan očevida 17.01.2020.  
Dan kakvoće 17.01.2020.  
Dan vrednovanja 25.01.2020.  
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 25.01.2020.

Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Kaštel Lukšić

| ZEMLJIŠNE KNJIGE |      |         |       | KATASTAR |         |           | Površina čest |
|------------------|------|---------|-------|----------|---------|-----------|---------------|
| K.O.             | Zkul | zčbr    | podul | K.O      | kč.br.  | pos. List | (m2)          |
| MILNA            | 1998 | 1132/4  |       | MILNA    | 1132/4  | 601       | 2.014,00      |
| MILNA            | 1997 | 1132/3  |       | MILNA    | 1132/3  | 601       | 2.020,00      |
| MILNA            | 1998 | 1132/13 |       | MILNA    | 1132/13 | 601       | 254,00        |
| MILNA            | 1910 | 1132/1  |       | MILNA    | 1132/1  | 601       | 2.105,00      |

Opis nekretnine: Ovdje se radi o apartmanskom naselju smještenom u Uvali Osibova, Općina Milna, Otok Brač. Na č.z. 1132/4 predviđena je izgradnja restorana s bazenom, no izveden je samo dio iskopa te dio potpornog zida restorana. Nekretnina oznake c.z. 1132/13 predstavlja buduću prometnicu, koja je u fazi građenja. Na c.z. 1132/3 izvedena su 2 objekata u kojima se nalaze 4 apartmana. Jedan od objekata izgrađen je djelomično na parceli 1132/1 koja se ne navodi u građevinskoj dozvoli i projektnoj dokumentaciji, no pregledom projektne dokumentacije vidljivo je da je nakon izdavanja iste došlo do promjena u parcelaciji te je potrebno idohoditi izmjenu i dozvolu građevne dozvole. Svi objekti djelomično su izvedeni u grubim građevinskim radovima te zahtjevaju djelomičnu rekonstrukciju i kompletnu finalizaciju.

Površina čest: 6.393 m<sup>2</sup>

Vlasnik: UVALA JOSIPOVA D.O.O.

Teret: NEMA, sukladno upisu u ZK;

**Legalitet:**

**1132/4:** GRAĐEVINSKA DOZVOLA, KLASA: UP/I-361-03/02-01/00154, od 28.01.2003. i POTVRDA NA IZMJENJENI I DOPUNJENI GLAVNI PROJEKT (KLASA: 361-03/05-03/0043 od 15.02.2006. godine).

**1132/3 i i 1132/13:** GRAĐEVINSKA DOZVOLA, KLASA: UP/I-361-03/02-01/00157, od 28.01.2003. i POTVRDA NA IZMJENJENI I DOPUNJENI GLAVNI PROJEKT (KLASA: 361-03/05-03/0043 od 15.02.2006. godine).

**1132/1:** ISPRAVAK GRAĐEVINSKE DOZVOLE, KLASA: UP/I-361-01/12-22/0012 od 05.11.2012.

Nekretnina ima pristup na put u izgradnji.

Energetski certifikat-nije prezentiran

Predmetne nekretnine su nedovršene, nemaju Uporabnu dozvolu ni pristup na JPP obzirom da je isti planiran preko c.z. 1132/13 koji predstavlja buduću prometnicu.

Godina gradnje :

2006

Zadnja rekonstrukcija

Alternativna upotreba

Nije moguća

Razvoj (dozvole)

-

Napomene :

Za nekretnine 1132/4 i 1132/3 zabilježuje se postupak za određivanje granica pomorskog dobra. Pregledom građevinske dozvole izdane za č.z. 1132/3 vidljivo je da ista obuhvaća i današnju česticu 1132/1 tj da je došlo do parcelacije nakon građevinske dozvole, te je potrebno ići na izmjenu i dopunu građevinske dozvole. Na nekretnini 1132/3 nisu izvedeni apartmani 1 i 2 koji su prikazani u projektnoj dokumentaciji stoga se isti ne uzimaju u obzir u elaboratu.

NKP : (m2)

222,50

Tržišna vrijednost :

**244.662,16**

€

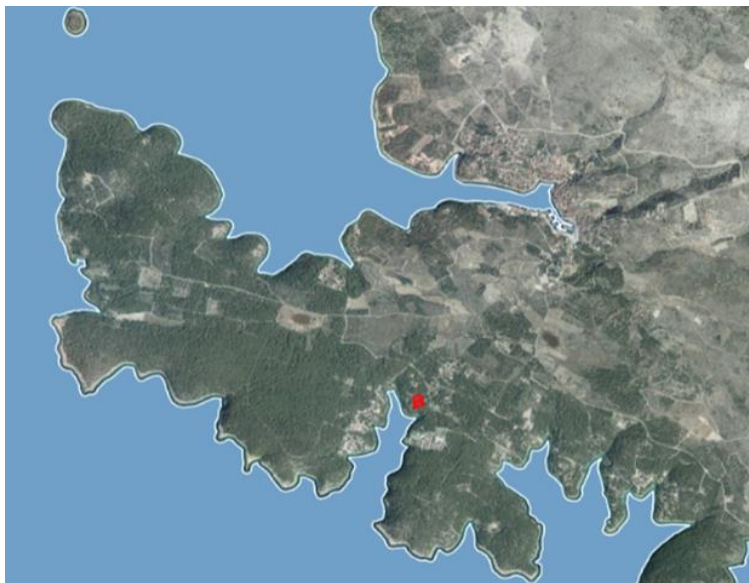
ili

1.808.053,36

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 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> 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



Nekretnina se nalazi na Otoku Braču, Općina Milna, uvala Osibova. Do istih nije moguć pristup automobilom obzirom da je put u fazi izvođenja. Udaljenost do morske obale iznosi 100,00 metara.

Stanje: osrednje, potrebna finalizacija.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

BN indeks je narastao u odnosu na isti mjesec prošle godine za 2,96%.

Zaključujemo da je rast u listopadu, a manje u studenom bio posljedica ponajviše zaključenja ovogodišnjeg ciklusa državnih subvencija, ali i porasta cijene novosagrađenih stanova, čija cijena ipak vuče pomalo i starogradnju. Raste uglavnom tražena cijena a manje stvarna realizirana vrijednost koju prezentira i BN indeks.

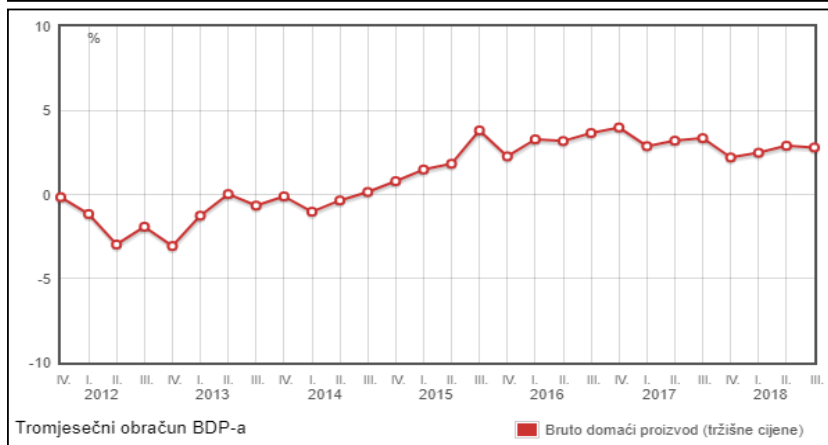
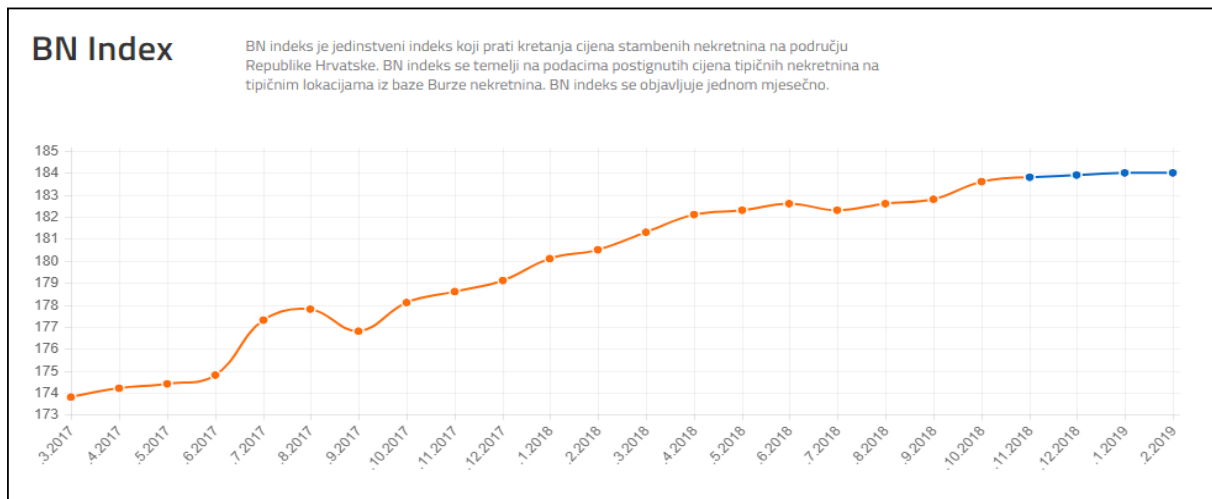
Stječe se pogrešan dojam da zbog rasta traženih cijena, tržište nekretnina raste volumenom i brojem. Rast cijena, posebno rast traženih cijena u sredstvima oglašavanja, svakako ne znači i rast tržišta nekretnina u Hrvatskoj.

Nekretnine koje ostvaruju investicijski povrat su postale tražene među investitorima. Iako se ne ostvaruje visok godišnji prinos od istih, on je svakako veći nego onaj koji ćete dobiti u banci. Višak novca u Hrvatskoj se ulaže u komercijalne nekretnine. Puno lakše i više nego u investicijske fondove i dionice.

Dok se novogradnja uspješno prodaje, broj transakcija rabljenim nekretninama se smanjuje uslijed povećanja cijene.

Ponavljamo da tržište apsorbira samo „najbolje“ i najpovoljnije nekretnine i to samo na određenim lokacijama. Sve ostalo uslijed povećanja cijene i smanjene potražnje ne nalazi kupce na tržištu.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



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

## E. PROCJENA

### 1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 17.01.2020. 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 priključena |
| Telefon      | nije priključena |
| El. struja   | nije priključena |
| Plin         | nije priključena |

#### ZGRADA

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Godina izgradnje              | 2006  |
| Godina obnove                 | -   |
| Katnost                       | pr  |
| Temelji                       | betonski trakasti temelji   |
| Hidroizolacija poda           | nije izvedena   |
| Termoizolacija poda           | nije izvedena   |
| Nosiva konstr.                | ab stupovi i grede  |
| Ispuna                        | betonski blokovi  |
| Međukatna konstr.             | polumontažna gredna konstrukcija  |
| Svjetla visina etaže prosjek: | 260 cm  |
| Krovna k. + pokrov            | Višestrešna drvena krovna konstrukcija + kupa kanalica  |
| Limarija                      | nije ugrađena   |
| Pročelje                      | nije izvedeno   |
| Vanjska stolarija (prozori)   | nije ugrađena   |
| Vanjska stolarija (vrata)     | nije ugrađena   |
| Prostorije                    |   |
| Lift                          | ne  |
| Pregradni zidovi              | nisu izvedeni   |
| Obrada zidova                 | neobrađeni  |
| Obrada podova                 | neobrađeni  |
| Unutarnja stolarija           | nije ugrađena   |
| Grijanje                      | nije izvedeno   |
| Ventilacija                   | ne  |
| Klima                         | ne  |
| Mrežna instalacija            | ne  |
| Alarm / video nadzor          | ne  |
| Ostalo                        | -   |
| <b>Stanje:</b>                | <b>Objekti su stari 14 godine. Stanje; loše, potrebna adaptacija i finalizacija, te sanacija oštećenja.</b> |



#### 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 nema usporednih nekretnina koji su bili predmet kupoprodaje na obližnoj 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 umanjene 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 nekrenina 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 (VII zona- Kaštela). 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 6.798,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 28.09.2017. za iznos od 343.926,07 €. 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                            | 774820   |
| Datum pregleda                    | 25.1.2020.   |
| Vrsta nekretnine                  | GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE                                 |
| ID PN (PU)                        | 3673917  |
| Vrsta ugovora                     | KP - KUPOPRODAJA   |
| Površina u prometu                | 6.798,00   |
| Vrijednost nekretnine (KN)        | 2.545.052,91   |
| Datum ugovora                     | 28.09.2017   |
| Status podatka                    | PREUZETO OD PU   |
| Cjenovni blok                     | MILNA - TURISTIČKO NASELJE 1                               |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | T2 - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA - TURISTIČKO NASELJE |

#### Nekretnina 2

Građevinsko zemljište, predio Milna. Zemljište je površine 1.097,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 13.04.2017. za iznos od 55.016,60 €. 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                            | 937648                                  |
| Datum pregleda                    | 25.1.2020.                              |
| Vrsta nekretnine                  | GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE              |
| ID PN (PU)                        | 3570752                                 |
| Vrsta ugovora                     | KP - KUPOPRODAJA                        |
| Površina u prometu                | 1.097,00                                |
| Vrijednost nekretnine (KN)        | 407.122,91                              |
| Datum ugovora                     | 13.04.2017                              |
| Status podatka                    | PREUZETO OD PU                          |
| Cjenovni blok                     | MILNA - TURISTIČKO NASELJE 1            |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | T2 - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA - |

### Nekretnina 3

Građevinsko zemljište, predio Milna. Zemljište je površine 6.798,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 13.04.2017. za iznos od 340.932,47 €. 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                            | 936295                                  |
| Datum pregleda                    | 25.1.2020.                              |
| Vrsta nekretnine                  | GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE              |
| ID PN (PU)                        | 3570754                                 |
| Vrsta ugovora                     | KP - KUPOPRODAJA                        |
| Površina u prometu                | 6.798,00                                |
| Vrijednost nekretnine (KN)        | 2.522.900,27                            |
| Datum ugovora                     | 13.04.2017                              |
| Status podatka                    | PREUZETO OD PU                          |
| Cjenovni blok                     | MILNA - TURISTIČKO NASELJE 1            |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | T2 - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA - |




### Pozicija projenjivane nekretnine i usporednih nekretnina.



## 5.2. Međuvremensko izjednačenje

Za indekse cijena stambenih objekata koristimo kategoriju "Jadran".

|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU<br>REPUBLIKE HRVATSKE<br>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS |             | Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> |                       |                            |                |                |        |
|--|-------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
|  |             | Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>  |                       |                            |                |                |        |
| 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  |
| 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 |

### 5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 6.393 m<sup>2</sup>

|                       |                            |                      |                    |                    |                    |
|-----------------------|----------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| PODACI O NEKRETNINAMA | Nekretnina                 | <b>Procjenjivana</b> | <b>Usporedna 1</b> | <b>Usporedna 2</b> | <b>Usporedna 3</b> |
|                       | Općina/Mjesto              | Milna                | Milna              | Milna              | Milna              |
|                       | Lokacija                   | Uvala Osibova        | Uvala Osibova      | Uvala Osibova      | Uvala Osibova      |
|                       | Nekretnina                 | građ zem             | građ zem           | građ zem           | građ zem           |
|                       | Izvor podataka             | Nalog                | eNekretnine        | eNekretnine        | eNekretnine        |
|                       | Vrsta podatka              | -                    | kupoprodaja        | kupoprodaja        | kupoprodaja        |
|                       | Površina (m <sup>2</sup> ) | 6.393                | 6.798              | 1.097              | 6.798              |
|                       | Cijena (€)                 | -                    | 343.926            | 55.017             | 340.932            |
|                       | Cijena po m <sup>2</sup>   | -                    | 50,6               | 50,2               | 50,2               |

|   |        |        |        |        |
|---|--------|--------|--------|--------|
| <b>Protok vremena</b>                   | 1Q2020 | 3Q2017 | 2Q2017 | 2Q2017 |
| DZS indeksi cijena nekretnina           | 118,05 | 105,46 | 106,58 | 106,58 |
| Vremensko usklađenje                    | -      | 11,9%  | 10,8%  | 10,8%  |
| Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup> | -      | 56,6   | 55,5   | 55,5   |

|                            |            |        |        |             |
|----------------------------|------------|--------|--------|-------------|
| <b>Lokacija-kategorija</b> | vrlo dobra | slična | slična | malo lošija |
| (-20% do +20%)             | -          | 0%     | 0%     | 0%          |

|                                  |       |             |             |             |
|----------------------------------|-------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Korekcija izvora podataka</b> | nalog | realizirano | realizirano | realizirano |
| (-15% do 0%)                     | -     | 0%          | 0%          | 0%          |

|                 |       |       |       |       |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Veličina</b> | 6.393 | 6.798 | 1.097 | 6.798 |
| (-20% do +20%)  | -     | 0%    | 0%    | 0%    |

|               |          |          |          |          |
|---------------|----------|----------|----------|----------|
| <b>Oblik</b>  | pravilan | pravilan | pravilan | pravilan |
| (-20% do 20%) | -        | 0%       | 0%       | 0%       |

|                    |       |       |       |       |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Topografija</b> | ravna | ravna | ravna | ravna |
| (-20% do 20%)      | -     | 0%    | 0%    | 0%    |

|                |   |    |    |    |
|----------------|---|----|----|----|
| <b>Namjena</b> | T | T  | T  | T  |
| (-20% do +20%) | - | 0% | 0% | 0% |

|                       |              |          |          |          |
|-----------------------|--------------|----------|----------|----------|
| <b>Infrastruktura</b> | na zemljištu | dostupna | dostupna | dostupna |
| (-20% do +20%)        | -            | 0%       | 0%       | 0%       |

|   |       |      |      |      |
|---|-------|------|------|------|
| Ukupno korekcija                        | -     | 0%   | 0%   | 0%   |
| Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup> | 55,91 | 56,6 | 55,5 | 55,5 |

|                  |             |  |  |  |
|------------------|-------------|--|--|--|
| <b>ZAKLJUČAK</b> | <b>55,9</b> |  |  |  |
|------------------|-------------|--|--|--|

### ZAKLJUČAK

Površina zemljišta                      **6.393 m<sup>2</sup>**  
 Vrijednost po m<sup>2</sup>                              **55,91 €/m<sup>2</sup>**  
 Tržišna vrijednost                              **357.433,35 €**

Obzirom da za predmetno područje nije donesen UPU, Procjenitelj sukladno Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina umanjuje vrijednost zemljišta na zemljište druge kategorije:

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

| Kategorije zemljišta | Udjel vrijednosti u postotcima |
|----------------------|--------------------------------|
| I                    | 100%                           |
| II                   | 50 – 80%                       |
| III                  | 25 – 60%                       |

| PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA        |                 |                  |                        |
|-------------------------------------|-----------------|------------------|------------------------|
| 0,00                                |                 |                  |                        |
| UMANJENJE ZBOG KATEGORIJE ZEMLJIŠTA |                 |                  |                        |
| Nekretnina                          | Površina (m2)   | Cijena €/m2      | Ukupna cijena €        |
| 1132/4, 1132/3,<br>1132/13, 1132/1  | 6.393,00        | 55,91 EUR        | 357.433,35 EUR         |
| UMANJENJE - Prilog 4 Pravilnika     |                 |                  | 0,60                   |
| Nekretnina                          | Površina (m2)   | Cijena €/m2      | Ukupna cijena €        |
| 1132/4, 1132/3,<br>1132/13, 1132/1  | <b>6.393,00</b> | <b>33,55 EUR</b> | <b>214.460,01 EUR</b>  |
| HNB tečaj                           |                 | Cijena kn/m2     | Ukupna cijena kn       |
| 7,44                                |                 | <b>249,58 kn</b> | <b>1.595.582,47 kn</b> |

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*<br>• velika potražnja za vrstom zgrade<br>• skoro nema/nema ponude       | vrlo dobra infrastruktura<br>• vrlo dobro oblikovanje<br>• dobra prostorna organizacija<br>• visoka fleksibilnost    | nema oštećenja<br>• puna stabilnost<br>• puna uporabivost<br>• daljnje korištenje nije smanjeno           |
|                               | 2 | Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana     | vrlo dobra lokacija*<br>• redovita potražnja za vrstom zgrade<br>• mala ponuda             | vrlo dobra infrastruktura<br>• dobro oblikovanje<br>• dobra prostorna organizacija<br>• dovoljna fleksibilnost       | mala oštećenja<br>• puna stabilnost<br>• još dobra uporabivost<br>• daljnje korištenje jedva smanjeno     |
|                               | 3 | Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana | dobra lokacija*<br>• još postoji potražnja za vrstom zgrade<br>• dovoljna ponuda           | dovoljna infrastruktura<br>• prosječno oblikovanje<br>• prosječna prostorna organizacija<br>• umjerena fleksibilnost | jasna oštećenja<br>• smanjena stabilnost<br>• prosječna uporabivost<br>• daljnje korištenje smanjeno      |
|                               | 4 | Uporabivost ograničeno dana/osigurana                 | umjerena lokacija*<br>• mala potražnja za vrstom zgrade<br>• bogata ponuda                 | dovoljna infrastruktura<br>• umjereno oblikovanje<br>• umjerena prostorna organizacija<br>• mala fleksibilnost       | jasna oštećenja<br>• smanjena stabilnost<br>• smanjena uporabivost<br>• daljnje korištenje jasno smanjeno |
|                               | 5 | Uporabivost kratkoročno dana/osigurana                | loša lokacija*<br>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade<br>• velika ponuda | nedovoljna infrastruktura<br>• umjereno oblikovanje<br>• nedovoljna prostorna organizacija                           | znatna oštećenja<br>• smanjena stabilnost<br>• nedovoljna uporabivost<br>• daljnje korištenje             |



## 5.5. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

|  |                      |                  |               |                     |               |                            |                   |                   |  |
|--|----------------------|------------------|---------------|---------------------|---------------|----------------------------|-------------------|-------------------|--|
| Vrijednost zemljišta   |                      |                  |               |                     |               |                            |                   |                   |  |
| PZ =   | 6.393                | m2               | Cz =          | 33,55               | €/m2Pz        |                            | VZ =              | 214.460 €         |  |
| Komunalni / Vodni doprinos   |                      |                  |               |                     |               |                            |                   |                   |  |
| BV =   | 723,13               | m3               | Kd =          | 18,7                | €/m3BV        |                            | Kd =              | 13.522 €          |  |
|  |                      |                  | Kv =          | 2,02                | €/m3BV        |                            | Kv =              | 1.461 €           |  |
| Priključci   |                      |                  |               |                     |               |                            |                   |                   |  |
| BGP =  | 278,13               | m2               | Cp =          | 0                   | €/m2BGP       |                            | Kp =              | 0 €               |  |
| <b>Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =</b>                     |                      |                  |               |                     |               |                            |                   | <b>229.443 €</b>  |  |
| Nova vrijednost objekta  |                      |                  |               |                     |               |                            |                   |                   |  |
| NGP =  | 222,50               | m2               | Cizg =        | 600                 | €/m2NGP       |                            | NV =              | 40.050 €          |  |
| Koeficijent dovršenosti/kvalitete =  |                      |                  | 0,30          | 180                 | €/m2NGP       |                            |                   |                   |  |
| Godina procjene  | 2020                 | Godina izgradnje |               | 2006                | Starost (G) = |                            | 14                | Trajnost OVK = 60 |  |
| FK matrica   | A – Lokacija/tržište |                  |               | B – zgrada općenito |               |                            | C – stanje zgrade |                   |  |
| Opis   | vrlo dobra           |                  |               | vrlo dobra          |               |                            | jasna oštećenja   |                   |  |
| Faktor korištenja zgrade (FK)  | 2                    |                  |               | 2                   |               |                            | 4                 |                   |  |
| Relativna starost (G/OVK) =  |                      | 23%              | Odabrani FK = |                     | 4             | Predviđivi ostatak OVK u % |                   | 35%               |  |
| Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika) |                      |                  |               |                     |               |                            | 21                |                   |  |
| Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)                                     |                      |                  |               |                     |               |                            | 39                |                   |  |
| Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis                    |                      |                  |               |                     |               |                            | 65,0%             |                   |  |
| Ukupno   |                      | 100%             | 180           | 65,0%               | 117           | 63                         |                   |                   |  |
| <b>Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)</b>                            |                      |                  |               |                     |               |                            |                   | <b>14.018 €</b>   |  |
| Iu - Intelektualne usluge kod gradnje  |                      |                  |               |                     | % od NV       |                            | 3,00%             | 1.201,50 €        |  |
| O - Okoliš;ogradni zidovi  |                      |                  |               |                     | % od NV       |                            | 0,00%             | 0,00 €            |  |
| <b>Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O</b> |                      |                  |               |                     |               |                            |                   | <b>244.662 €</b>  |  |

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   |                  |
| <b>TV=244.662*1,0</b>   | <b>244.662 €</b> |

**Napomena:**

**U procjenu nisu uključeno važeći porezi na promet nekretnina**

**Cijena nekretnine po m2 = 1099,61 €/m2**

Prikaz cijene po česticama:

|                   |         |                       |
|-------------------|---------|-----------------------|
| 1132/4            | Cijena: | <b>67.561,78 EUR</b>  |
| 1132/3            | Cijena: | <b>82.864,13 EUR</b>  |
| 1132/13           | Cijena: | <b>8.520,70 EUR</b>   |
| *1132/1           | Cijena: | 85.715,55 EUR         |
| *dio za 3480/4210 |         | <b>70.852,76 EUR</b>  |
| <b>SVEUKUPNO:</b> |         | <b>229.799,37 EUR</b> |

## F. ZAKLJUČAK

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NA DAN 25.01.2020.

229.799 EUR  
1.709.707,30 kn

Tečaj EURA obračunat je prema tečajnoj listi HNB.

### HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 17

Utvrđena na dan 24.1.2020.

Primjenjuje se od 25.1.2020.

Tečajevi u kunama — kn

| Država              | Šifra valute | Valuta | Jedinica | Kupovni za devize | Srednji za devize | Prodajni za devize |
|---------------------|--------------|--------|----------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Australija          | 036          | AUD    | 1        | 4,601834          | 4,615681          | 4,629528           |
| Kanada              | 124          | CAD    | 1        | 5,116533          | 5,131929          | 5,147325           |
| Češka               | 203          | CZK    | 1        | 0,295218          | 0,296106          | 0,296994           |
| Danska              | 208          | DKK    | 1        | 0,992934          | 0,995922          | 0,998910           |
| Mađarska            | 348          | HUF    | 100      | 2,208595          | 2,215241          | 2,221887           |
| Japan               | 392          | JPY    | 100      | 6,136793          | 6,155259          | 6,173725           |
| Norveška            | 578          | NOK    | 1        | 0,746885          | 0,749132          | 0,751379           |
| Švedska             | 752          | SEK    | 1        | 0,704252          | 0,706371          | 0,708490           |
| Švicarska           | 756          | CHF    | 1        | 6,929396          | 6,950247          | 6,971098           |
| Velika Britanija    | 826          | GBP    | 1        | 8,808164          | 8,834668          | 8,861172           |
| SAD                 | 840          | USD    | 1        | 6,724057          | 6,744290          | 6,764523           |
| Bosna i Hercegovina | 977          | BAM    | 1        | 3,793784          | 3,805200          | 3,816616           |
| EMU                 | 978          | EUR    | 1        | 7,419997          | 7,442324          | 7,464651           |
| Poljska             | 985          | PLN    | 1        | 1,747938          | 1,753198          | 1,758458           |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>ALTERNATIVNA NAMJENA</b> | nije moguća                            |
| <b>IZNAJMLJIVOST</b>        | treutno nije moguća                    |
| <b>UTRŽIVOST</b>            | u određenom razdoblju                  |
| <b>POZITIVNA SVOJSTVA</b>   | dobra lokacija                         |
| <b>NEGATIVNA SVOJSTVA</b>   | troškovi finalizacije i rekonstrukcije |

**Roko Mijanović**

U Splitu 25.01.2020.g.