



**PROCJEMBENI ELABORAT
STRUČNO MIŠLJENJE
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Elaborat: Procjena tržišne vrijednosti
Broj predmeta: 18/2020
Svrha: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Nekretnina: č. zem. Br.: 1132/12
k.č.z. 1132/12
Lokacija: Otok Brač, Uvala Osibova
Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA UVALA JOSIPOVA D.O.O.
Datum: 27.01.2020.

IZRADIO: Roko Mijanović
Stalni sudski procjenitelj

SADRŽAJ :

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODATCIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA
4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA
5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN
12. MIŠLJENJE/ ZAKLJUČAK
13. PRILOZI

2. IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA 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.



PREDSEDNICA SUDA

Franka Buzov
Franka Buzov

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10, 68/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 135/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 87/17),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/20014),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, -
- Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, eNekretnine,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)

- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),

4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

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

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

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

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

DIREKTOR :

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu Stalni sudski procjenitelj

5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA

5.1. ZADATAK:

Sukladno Zahtjevu Naručitelja zatražena je procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine a prema zadatku Naručitelja. Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

5.2. DAN VREDNOVANJA, DAN KAKVOĆE

Dan kakvoće: 17.01.2020.

Dan vrednovanja: 27.01.2020.

Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA UVALA JOSIPOVA D.O.O.

5.3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Općina/Otok: Općina Milna/ Otok Brač

Naselje: Uvala Osibova

Županija: Splitsko dalmatinska

Upis: Izvadak iz zemljišne knjige

Katastarska općina: Split

ZK IZVADAK: 3576

Nekretnina: č. zem. Br.: 1132/12

k.č.z. 1132/12

Osnova Procjene: Tržišna vrijednost zemljišta .

Kat. zemljišta: **II. - nije donesen UPU za predmetno područje.**

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište turističke namjene, smješteno u Uvali Osibova, Općina Milna. Ista je udaljena cca 130,00 m od mora, ima direktan pristup na prometnicu.

Dozvole ishodiene na čestici: **Na predmetnoj čestici izdana je građevinska dozvola (KLASA: UP/I-361-03/02-01/00156 od 29.01.2003 godine), no obzirom da na istoj nisu započeti radovi 2 godine od dana pravomoćnosti, sukladno čl XII predmetne dozvole, ista prestaje važiti stoga u daljnjem dijelu teksta Procjenitelj ne razmatra ishodienu građevinsku dozvolu.**

5.4. MAKRO I MIKRO 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).

MIKRO



Identifikacija je izvršena prema podacima iz katastra.

6.2. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

Z.K. izvadak: E IZVADAK OD 25.01.2020.
Općinski sud: Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	
MILNA	3576	1132/12	1	MILNA	1132/12	1612	1.821,00

Ukupna površina čest: 1.821,00 m²

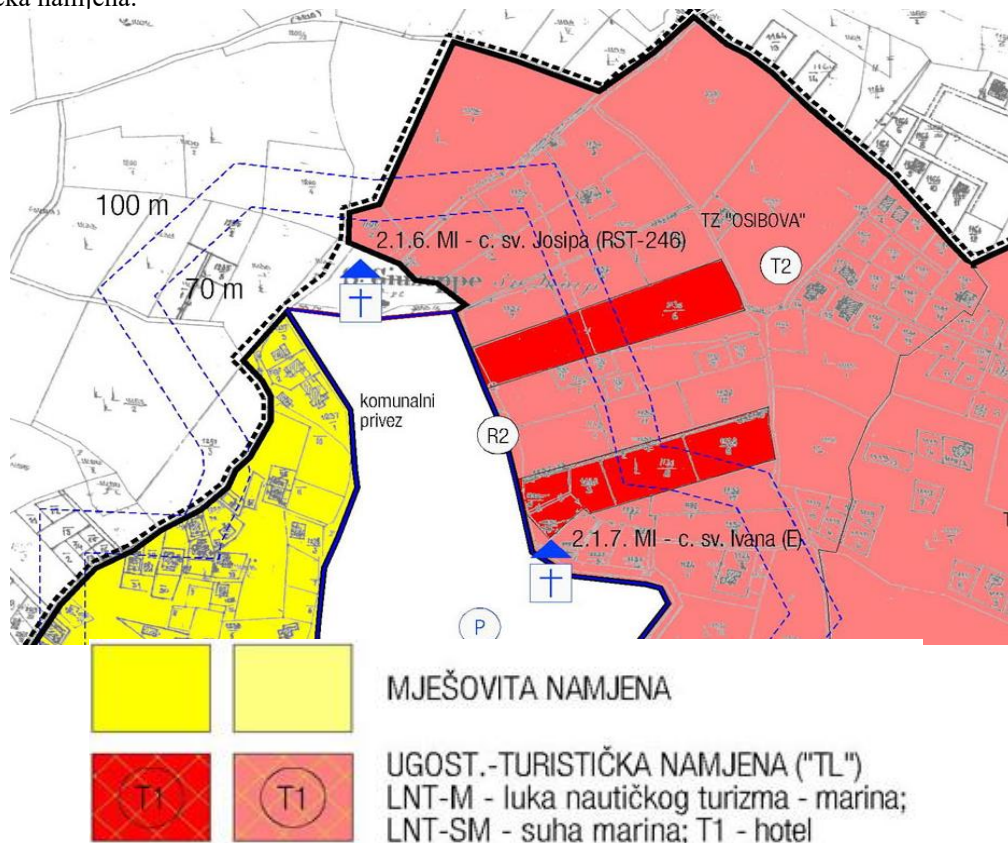
Vlasnik (zemljišnik): UVALA JOISPOVA D.O.O.

Posjednik (katastar): UVALA JOSIPOVA D.O.O.

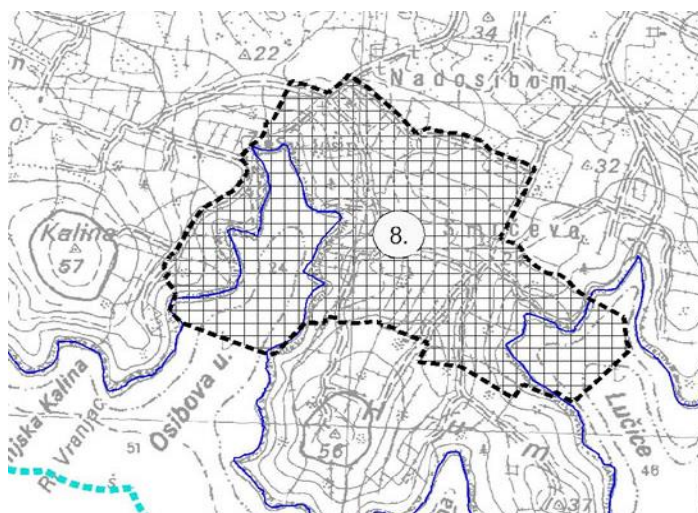
Teret: Nema.

6.3. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećom prostornom planu uređenja Općine Milna, kartografski prikaz "Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja - 4a4 - karta" predmetna parcela nalazi se u građevinskom području naselja - Ugostiteljsko turistička namjena.



Sukladno PPU - Milna, kartografski prikaz - Obvezni urbanistički planovi uređenja (UPU), vidljivo je da za predmetno područje potrebno donijeti UPU kako bi se točno odredili način i uvjeti korištenja građevnog zemljišta.



7. UPU "PASIKE - MAKARAC" - TZ "Brdo" (Pasike) i izdvojeni dio naselja Milna na Makarcu
8. UPU "OSIBOVA - LUČICE" - TZ "Lučice" i izdvojeni dio naselja Milna u Osibovoj
9. UPU "BOBOVIŠĆA N/M: VALA - JILOVICE" |

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

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

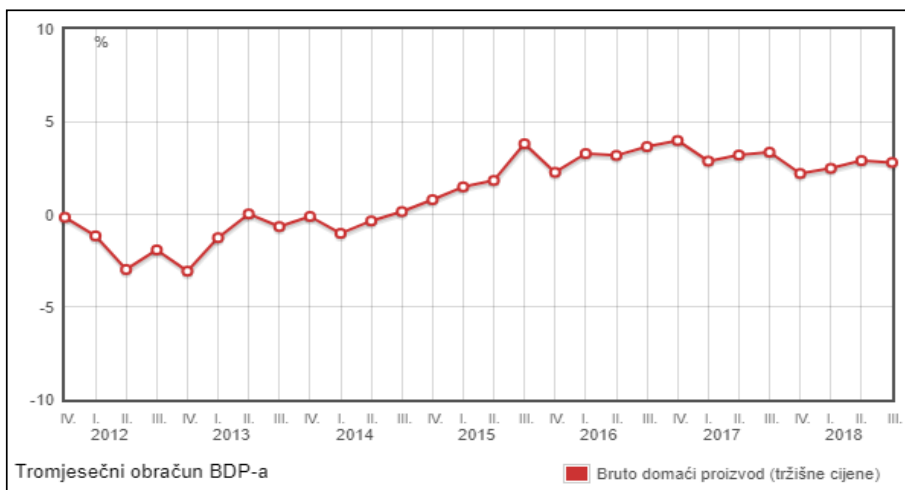
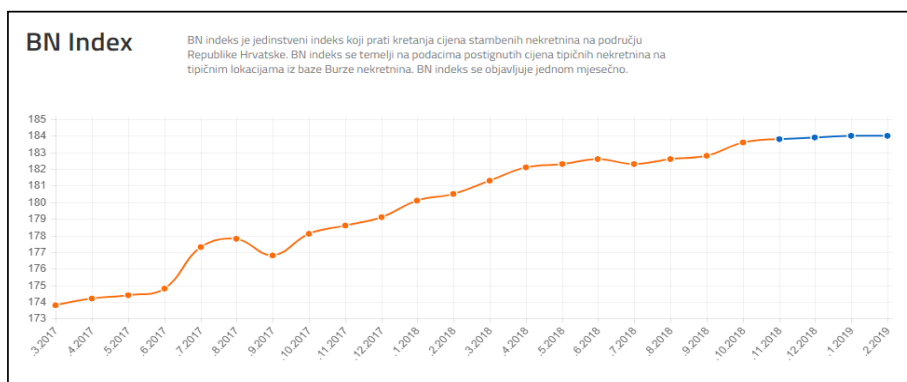
Zaključujemo da je rast u listopadu, a manje u studenom bio posljedica ponajviše zaključenja ovogodišnjeg ciklusa državnih subvencija, ali i porasta cijene novosagrađenih stanova, čija cijena ipak vuče pomalo i starogradnju. Raste uglavnom tražena cijena a manje stvarna realizirana vrijednost koju prezentira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

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

8.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište, predio Milna. Zemljište je površine 6.798,00 m². 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 m². 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 m². 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 -

Prikaz lokacije procjenjivanog zemljišta i usporednih zemljišta.



9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE METODA PROCJENE

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA:

Temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA:

Temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.


Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih

Predmetne nekretnina predstavlja GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTA, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanih nekretnina.

10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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

Međuvremenskim izjednačenjem se sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Zakona uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja. Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. U sljedećem koraku svakoj je nekretnini ovisno o datumu sklapanja ugovora pridodan indeksni niz preuzet s:

*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Općina Milna	Općina Milna	Općina Milna	Općina Milna
Lokacija	Uvala Osibova	Uvala Osibova	Uvala Osibova	Uvala Osibova
Nekretnina	građ.zemljište	građ.zemljište	građ.zemljište	građ.zemljište
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	4Q2019	3Q2017	2Q2017	2Q2017
Površina (m2)	1.821,00	6.798,00	1.097,00	6.798,00
Cijena (€)	-	343.926,07	55.016,60	340.932,46
Cijena po m2	-	50,59	50,15	50,15

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Protok vremena	4Q2019	3Q2017	2Q2017	2Q2017
DZS indeksi cijena nekretn.	118,05	105,46	106,58	106,58
Vremensko usklađenje	-	11,9%	10,8%	10,8%
Korigirana vrijednost po m2	-	56,61	55,57	55,57

Nakon međuvremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postajanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te provjera pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena dali su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ), kako slijedi:

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	56,61	55,57	55,57
Prosječno prilagođena cijena	55,92	55,92	55,92
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-0,7	0,3	0,3
Relativno odstupanje od prosjeka	1,25%	0,62%	0,62%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	-0,70	0,35	0,35
Kvadrat odstupanja	0,48	0,12	0,12
Standardno odstupanje		0,49	
Dvostruko standardno odstupanje		0,98	
Pravilo 2- σ (Sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine zadovoljavaju pravilo 2 – sigma. U daljnji

Nakon kontrole neuobičajenih okolnosti obzirom da nisu doneseni odgovarajući koeficijenti za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni stambene namjene koristiti će se odgovarajući koeficijenti iz Priloga 11. Pravilnika (izraz za KP), i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti. U interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	-	56,61	55,57	55,57
KisN	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor povećanja/umanjenja (Kp)	1,00	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	55,92	56,61	55,57	55,57
IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA				
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
korekcijski faktor		1,00	1,00	1,00
Izj. prema kategoriji	55,92	56,61	55,57	55,57
LOKACIJA				
Opis:	dobra	dobra	dobra	dobra
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	55,92	56,61	55,57	55,57
VELIČINA ZEMLJIŠTA				
Površina:	1.821,00	6.798,00	1.097,00	6.798,00
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	55,92	56,61	55,57	55,57
OBLIK ZEMLJIŠTA				
Opis:	dobar	dobar	dobar	dobar
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	55,92	56,61	55,57	55,57
KONFIGURACIJA				
Opis:	dobar	dobar	dobar	dobar
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	55,92	56,61	55,57	55,57
CESTOVNI PRISTUP				
Opis:	dobar	dobar	dobar	dobar
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	55,92	56,61	55,57	55,57
NAMJENA				
Opis:	T	T	T	T
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	55,92	56,61	55,57	55,57

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon interkvalitativnog izjednačenja pristupit će se provjeri podudarnosti obilježja sukladno čl 19. Pravilnika koji govori da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti, iz čega slijedi:

KONTRLOA PODUDARNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	56,61	55,57	55,57
Interkvalitativno izjednačena cijena	56,61	55,57	55,57
Razlika (%)	0,0%	0,0%	0,0%
Kontorla (< 40 %)	DA	DA	DA

Provjerom podudarnosti obilježja sukladno čl 19. proizlazi da sve nekretnine imaju odstupanja unutar ±40% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	56,61	55,57	55,57
Prosječno prilagođena cijena	55,92	55,92	55,92
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-0,7	0,3	0,3
Relativno odstupanje od prosjeka	1,25%	0,62%	0,62%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	-0,70	0,35	0,35
Kvadrat odstupanja	0,48	0,12	0,12
Standardno odstupanje		0,49	
Dvostruko standardno odstupanje		0,98	
Pravilo 2- σ (Sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

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 postocima
I	100%
II	50 - 80%
III	25 - 60%

PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA

55,92

UMANJENJE ZBOG KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena €/m ²	Ukupna cijena €
1132/12	1.821,00	55,92 EUR	101.823,81 EUR
UMANJENJE - Prilog 4 Pravilnika			0,60
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena €/m ²	Ukupna cijena €
1132/12	1.821,00	33,55 EUR	61.094,28 EUR
HNB tečaj		Cijena kn/m ²	Ukupna cijena kn
7,44		249,61 kn	454.541,48 kn

12. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

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

č. zem. Br.: 1132/12

k.č.z. 1132/12

SVEUKUPNA CIJENA S POBOLJŠICAMA			
ISKAZ CIJENE			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena €/m ²	Ukupna cijena €
1132/12	1.821,00	33,55 EUR	61.094,28 EUR
Srednji tečaj HNB-a			7,44
		Cijena kn/m ²	Ukupna cijena kn
		249,61 kn	454.541,48 kn

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

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	
61.094,28 EUR	454.541,48 kn

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (zaokruženo)- čl. 68.st. 5 Pravilnika	
61.000,00 EUR	455.000,00 kn

Navedena tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DSZ-a).

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

ROKO MIJANOVIĆ
Stalni sudski procjenitelj

U Splitu 27.01.2020.

13. PRILOZI