



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. : 1132/8, 1132/10, 1132/11, k.o. Milna

Datum procjene : **26.01.2020.**

Izradio:
Roko Mijanović
sudski procjenitelj za graditeljstvo

SADRŽAJ :

- A. RJEŠENJE
 - A. 1. 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. Fozozapis
 - 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 26.01.2020.
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 (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
MILNA	1997	1132/8		MILNA	1132/8	601	2.021,00
MILNA	1997	1132/10		MILNA	1132/10	601	254,00
MILNA	3578	1132/11		MILNA	1132/14	601	2.021,00

Opis nekretnine:

Ovdje se radi o apartmanskome naselju smještenom u Uvali Osibova, Općina Milna, Otok Brač. Na č.z. 1132/8 izgrađeno je 10 objekata, odnosno 11 apartmana u prizemlju i 4 apartmana na prvom katu. Ne kretina oznake c.z. 1132/10 predstavlja buduću prometnicu, koja je u fazi građenja. Na c.z. 1132/11 izvedeno je 6 objekata u nizu u kojima se nalazi 6 apartmana u prizemlju i 3 na katu. Svi objekti djelomično su izvedeni u grubim građevinskim radovima te zahtjevaju djelomičnu rekonstrukciju i kompletnu finalizaciju.

Površina čest: 4.296 m²

Vlasnik: UVALA JOSIPOVA D.O.O.

Teret: NEMA, sukladno upisu u ZK;

Legalitet: **1132/8 i 1132/10:** GRAĐEVINSKA DOZVOLA, KLASA: UP/I-361-03/02-01/00153, od 28.01.2003. i POTVRDA NA IZMJENJENI I DOPUNJENI GLAVNI PROJEKT (KLASA: 361-03/05-03/0042 od 15.02.2006. godine).

1132/11: GRAĐEVINSKA DOZVOLA, KLASA: UP/I-361-03/02-01/00155, od 28.01.2003. i POTVRDA NA IZMJENJENI I DOPUNJENI GLAVNI PROJEKT (KLASA: 361-03/05-03/0044 od 15.02.2006. godine).

Nekretnina ima pristup na put u izgradnji.

Energetski certifikat-nije prezentiran

Predmetne nekretnine izgrađene su u grubim građevinskim radovima, nemaju Uporabnu dozvolu ni pristup na JPP obzirom da je isti planiran preko c.z. 1132/10 koji predstavlja buduću prometnicu.

Godina gradnje : 2006

Zadnja rekonstrukcija

Alternativna upotreba Nije moguća

Razvoj (dozvole) -

Napomene :

NKP : (m²) 1.233,09

Tržišna vrijednost : **244.457,26 €** ili 1.806.539,17 Kn

C. LOKACIJA

MAKRO



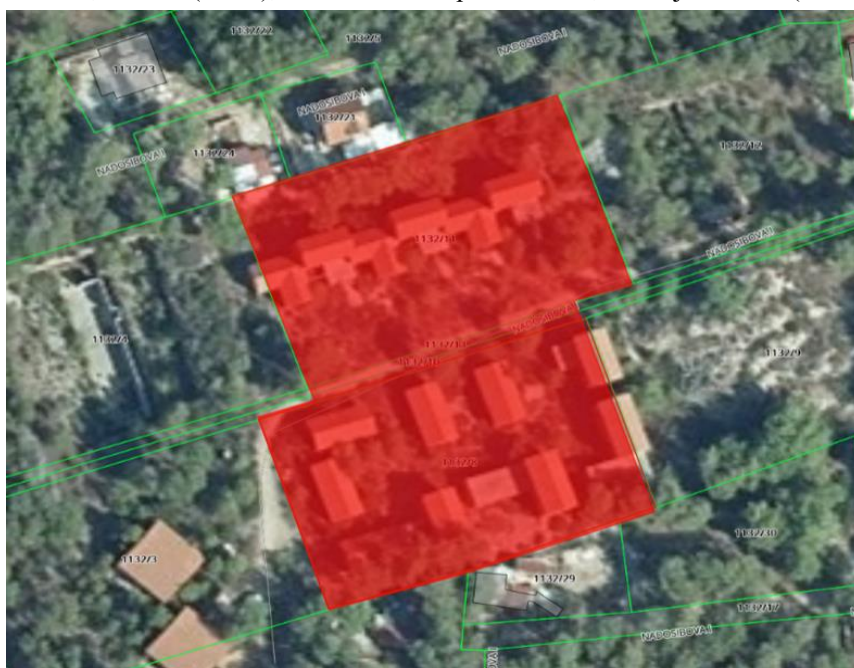
Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom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

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.); Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.), Svjetska banka

MIKRO



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 nekretnina i okućnica.

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.

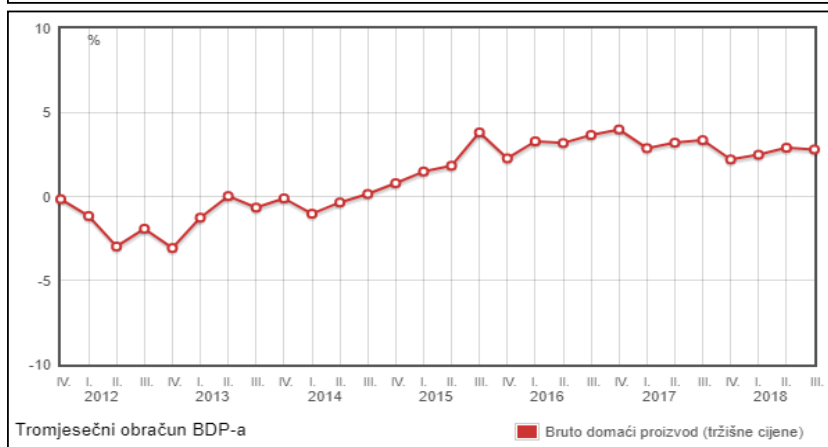
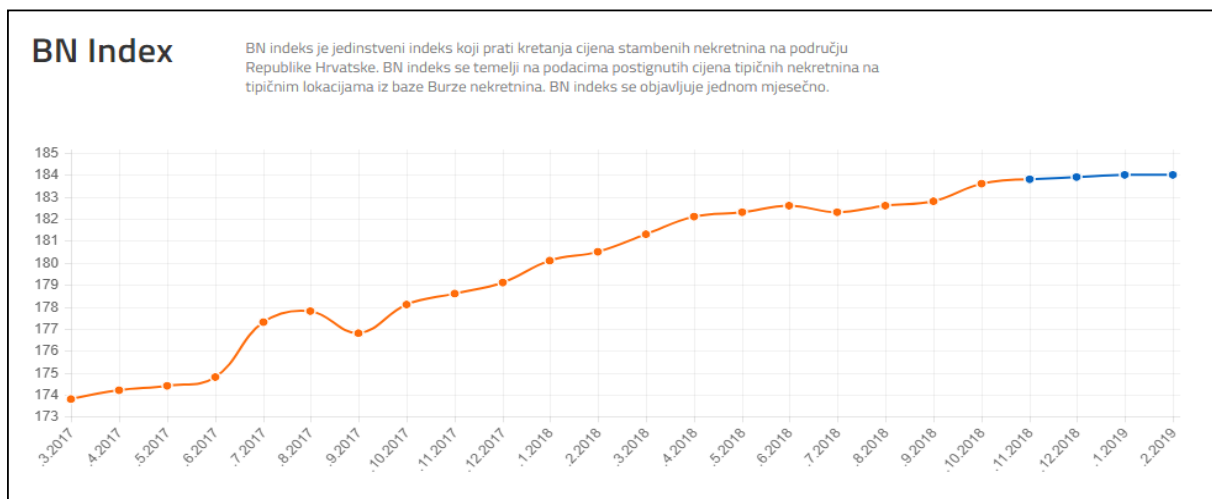
Stječe se pogrešan dojam da zbog rasta traženih cijena, tržište nekretnina raste volumenom i brojem. Rast cijena, posebno rast traženih cijena u sredstvima oglašavanja, svakako ne znači i rast tržišta nekretnina u Hrvatskoj.

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+01
Temelji	betonski trakasti temelji
Hidroizolacija poda	nije izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstr.	ab vert i hor. Serklaži, ostalo montažni porotherm sistem
Ispuna	blok opeka
Međukatna konstr.	polumontažna konstrukcija
Svjetla visina etaže prosjek:	260 cm
Krovna k. + pokrov	Višestrešna ab konstrukcija + kupa kanalice
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	-
Stanje:	Objekti su stari 14 godine. Stanje; loše, potrebna adaptacija i finalizacija, te sanacija oštećenja.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

APARTMANI c.z. 1132/8

PRIZEMLJE;

APARTMAN A 1	66,07 m2
APARTMAN A 2	55,52 m2
APARTMAN A 3	55,52 m2
APARTMAN A 4	62,90 m2
APARTMAN A 5	49,10 m2
APARTMAN A 6	50,92 m2
APARTMAN A 7	51,17 m2
APARTMAN A 8	51,92 m2
APARTMAN A 9	65,63 m2
APARTMAN A 10	59,42 m2
APARTMAN A 11	50,32 m2

PRIZEMLJE UKUPNO:

618,49 m2

KAT

APARTMAN A 12	44,70 m2
APARTMAN A 13	60,39 m2
APARTMAN A 14	59,13 m2
APARTMAN A 15	43,80 m2

KAT UKUPNO:

208,02 m2

APARTMANI c.z. 1132/8 UKUPNO:

826,51 m2

APARTMANI c.z. 1132/11

PRIZEMLJE;

APARTMAN A 1	47,55 m2
APARTMAN A 2	47,55 m2
APARTMAN A 3	47,55 m2
APARTMAN A 4	47,55 m2
APARTMAN A 5	47,55 m2
APARTMAN A 6	47,55 m2

PRIZEMLJE UKUPNO:

285,30 m2

KAT

APARTMAN A 7	40,43 m2
APARTMAN A 8	40,43 m2
APARTMAN A 9	40,43 m2

KAT UKUPNO:

121,28 m2

APARTMANI c.z. 1132/8 UKUPNO:

406,58 m2

SVEUKUPNO APARTMANI:

= **1233,09 m2**

NETO KORISNA POVRŠINA SVEUKUPNO:

= **1233,09 m2**

Bruto površina(BKP):

= **1723,77 m2**

Bruto volumen objekta(BV):

1723,77 x 2,6

= **4481,802 m2**

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 m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Za izradu procjene vrijednosti 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 $\pm 30\%$

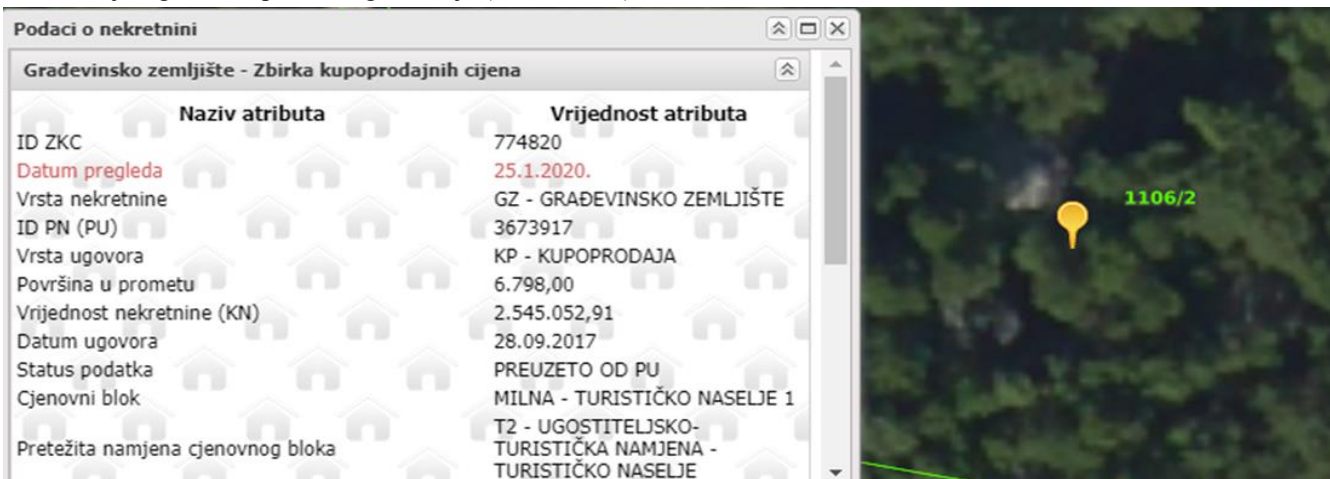
Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Slijedom činjenice da nema javno dostupnih podataka o kupoprodajama za navedeno područje koristili smo se podacima o ponuđenim nekretninama uz primjenu BN indexa (u nastavku 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 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 -	

Pozicija projenjivane nekretnine i usporednih nekretnina.



5.2. Međuvremensko izjednačenje

Za indekse cijena stambenih objekata koristimo kategoriju "Jadran".

 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

5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 4.296 m²

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	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 ²)	4.296	6.798	1.097	6.798
	Cijena (€)	-	343.926	55.017	340.932
	Cijena po m ²	-	50,6	50,2	50,2

Protok vremena	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 ²	-	56,6	55,5	55,5

Lokacija-kategorija	vrlo dobra	slična	slična	malo lošija
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

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

Veličina	4.296	6.798	1.097	6.798
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

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

Topografija	ravna	ravna	ravna	ravna
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

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

Infrastruktura	na zemljištu	dostupna	dostupna	dostupna
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost po m ²	55,91	56,6	55,5	55,5

ZAKLJUČAK	55,9			
------------------	-------------	--	--	--

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta **4.296 m²**
 Vrijednost po m² **55,91 €/m²**
 Tržišna vrijednost **240.189,84 €**

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

PRIOLOG 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			
0,00			
UMANJENJE ZBOG KATEGORIJE ZEMLJIŠTA			
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena €/m2	Ukupna cijena €
1132/8, 1132/10, 1132/11, k.o. Milna	4.296,00	55,91 EUR	240.189,84 EUR
UMANJENJE - Prilog 4 Pravilnika			0,60
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena €/m2	Ukupna cijena €
1132/8, 1132/10, 1132/11, k.o. Milna	4.296,00	33,55 EUR	144.113,91 EUR
HNB tečaj		Cijena kn/m2	Ukupna cijena kn
7,44		249,58 kn	1.072.207,46 kn

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

5.5. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	4.296	m2	Cz =	33,55	€/m2Pz		VZ =	144.114 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV =	4.481,80	m3	Kd =	3,56	€/m3BV		Kd =	16.000 €	
			Kv =	0	€/m3BV		Kv =	0 €	
Priključci									
BGP =	1.723,77	m2	Cp =	0	€/m2BGP		Kp =	0 €	
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								160.114 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP =	1.233,09	m2	Cizg =	600	€/m2NGP		NV = 221.956 €		
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			dovoljna infrastruktura			mala oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)	2			2			4		
Relativna starost (G/OVK) =		23%	Odabrani FK =		4	Predviđeni 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			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								77.685 €	
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje					% od NV		3,00%	6.658,69 €	
O - Okoliš; ogradni zidovi					% od NV		0,00%	0,00 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O								244.457 €	

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	
TV = 244.457 * 1,0	244.457 €

Napomena:

U procjenu nisu uključeno važeći porezi na promet nekretnina

Cijena nekretnine po m2 = 198,25 €/m2

F. ZAKLJUČAK

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NA DAN 26.01.2020.

244.457 EUR
1.818.762,03 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

ALTERNATIVNA NAMJENA	nije moguća
IZNAJMLJIVOST	treutno nije moguća
UTRŽIVOST	u određenom razdoblju
POZITIVNA SVOJSTVA	lokacija
NEGATIVNA SVOJSTVA	troškovi finalizacije nekretnina, okoliša i pristupnog puta, troškovi uknjižbe, nadzora, ishodajenja uporabne dozvole.

Roko Mijanović

U Splitu 26.01.2020.g.

PRILOG 1







PRILOG 2

PRILOG 3

ZAKONI

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)

- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15