



U Splitu, rujan 2019 .

**PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
DIJELA POSLOVNOG KOMPLEKSA**

NARUČITELJI : GRAĐEVNO D.D. U STEČAJU - VRGORAC



**NEKRETNINA : DIO POSLOVNOG KOMPLEKSA
TEŽAČKA ULICA BB VRGORAC
č.zem. 153/1 i druge K.O. Vrgorac I**

Datum procjene : 18.09.2019.

**Izradio:
Roko Mijanović**
sudski vještak i 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
- G. PRILOZI
 - G. 1. Opći uvjeti procjene / Zakoni
 - G. 2. Fotozapis
 - G. 3. Dokumentacija

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : GRAĐEVNO D.D. U STEČAJU - VRGORAC
Nekretnina DIO POSLOVNOG KOMPLEKSA
TEŽAČKA ULICA BB VRGORAC

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a sukladno zakonima. Svrha izrada elaborata je izrada sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine s izračunom amortizacije od dana izgradnje do dana procjene.

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 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.

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 zbirke kupoprodajnih cijena

U Splitu 18.09.2019.



B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: DIO POSLOVNOG KOMPLEKSA
Lokacija : TEŽAČKA ULICA BB VRGORAC
Naručitelj: GRAĐEVNO D.D. U STEČAJU - VRGORAC

Dan očevida 15.09.2019.

Dan kakvoće 15.09.2019.

Dan vrednovanja 18.09.2019.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Svrha procjene: Za potrebe stečajnog postupka

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-18.09.2019.

Općinski sud: Metković - Zemljišnoknjižni odjel Vrgorac I

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	
Vrgorac I		3491		Vrgorac I	153/1		1.615
Vrgorac I		3472/4		Vrgorac I	153/2		165
Vrgorac I		829/1		Vrgorac I	158		70
Vrgorac I		3472/1		Vrgorac I	373		5.085
Vrgorac I		5511		Vrgorac I	374/1		126
Vrgorac I		3488/1		Vrgorac I	375		104
Vrgorac I		3490/3		Vrgorac I	377/1		140
Vrgorac I		3490/1		Vrgorac I	378/1		28
Vrgorac I		3490/4		Vrgorac I	379		672
Vrgorac I		3489/1		Vrgorac I	380		1.281
Vrgorac I		3490/2		Vrgorac I	382		1.248

Opis nekretnine: pašnjak, oranica, vrt

Površina čest: 10.534 m²

Vlasnik: Van knjižno vlasništvo

Teret: Nisu vidljivi

Legalitet:

Rješenje o izvedenom stanju UP/I-361-02/13-11/1372 od 10.10.2017
Rješenje o izvedenom stanju UP/I-361-02/13-11/1349 od 10.10.2017
Rješenje o izvedenom stanju UP/I-361-02/13-11/1352 od 10.10.2017
Rješenje o izvedenom stanju UP/I-361-02/13-11/1373 od 10.10.2017

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Nije prezentiran

Legalna nekretnine

Godina gradnje :

1977

Zadnja rekonstrukcija

Nije vršena

Alternativna upotreba

Moguća

Napomene :

NKP : (m2)

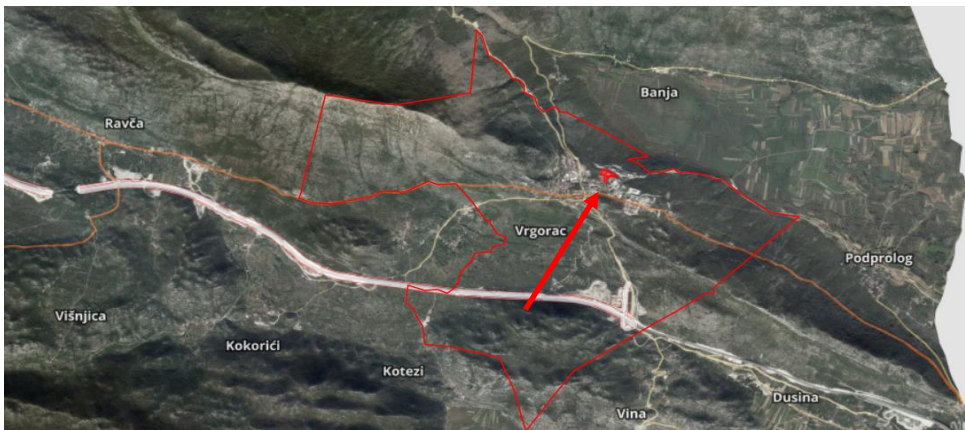
532,61

Tržišna vrijednost :

509.676,25 € ili 3.766.507,51 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.

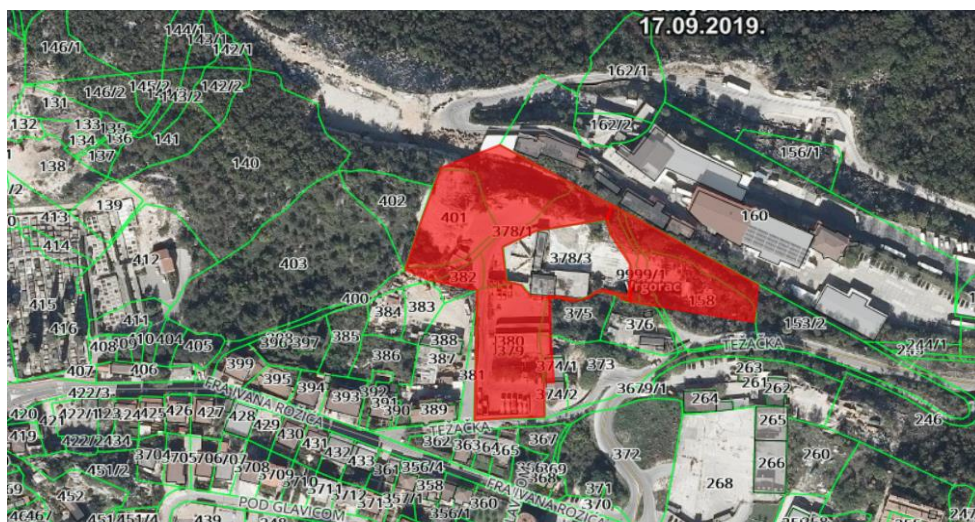
Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog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

Grad Split je najveći grad u Dalmaciji, i po broju stanovnika drugi najveći grad u Hrvatskoj. Ukupna površina grada je: 79km², a ukupan broj stanovnika je: 178 192. Gustoća populacije je: 2255,59 stanovnika po kilometru kvadratnom.

MIKRO



Ovdje se radi o djelu kompleksa tvrtke "Građevno d.d. u stečaju" i to onom djelu koji je evidentiran sukladno identifikaciji ovlaštene tvrtke za geodeziju "Polić d.o.o.". Ovaj dio kompleksa se nalazi u industrijskoj zoni na istočnom djelu Vrgorca. U neposrednoj blizini su izgrađeni poslovni objekti te ostali sadržaji.

Stanje; osrednje

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.

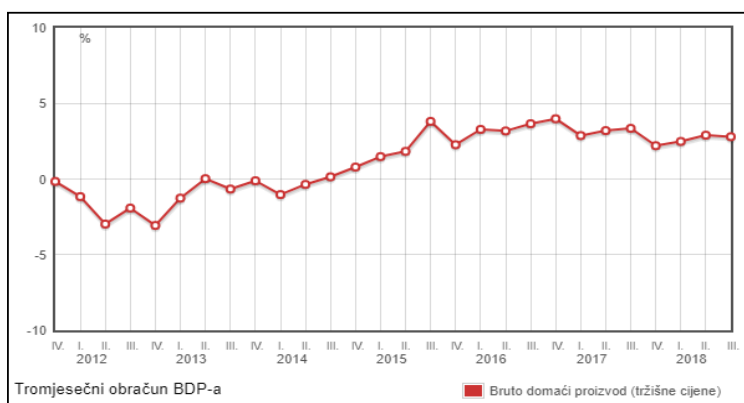
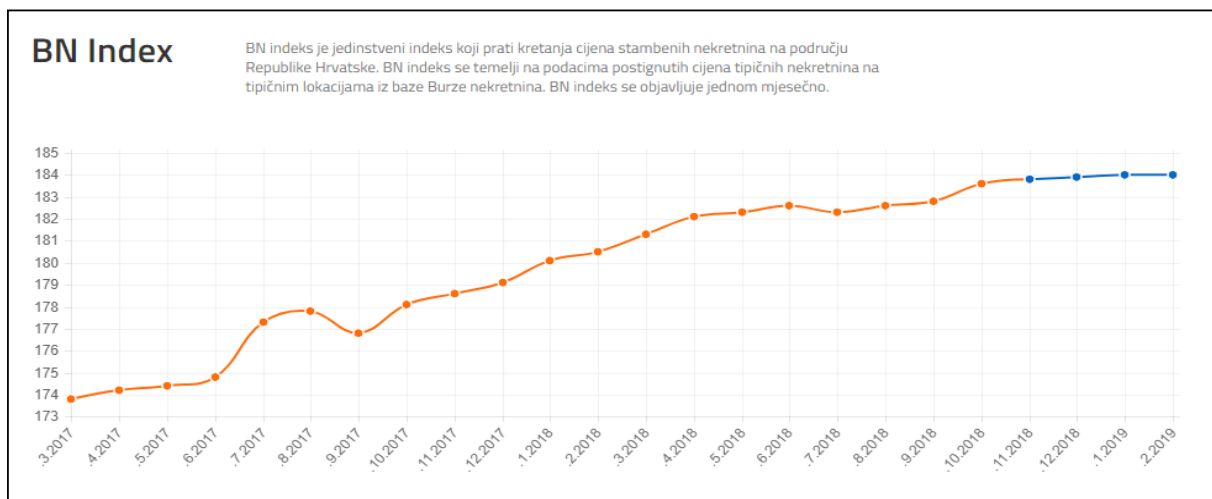
Stječe se pogrešan dojam da zbog rasta traženih cijena, tržište nekretnina raste volumenom i brojem. Rast cijena, posebno rast traženih cijena u sredstvima oglašavanja, svakako ne znači i rast tržišta nekretnina u Hrvatskoj.

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 15.09.2019. 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	priključen
Kanalizacija	priključena
Telefon	priljučen
El. struja	priključen
Plin	nije priključen

ZGRADA

Godina izgradnje	1977
Godina obnove	
Katnost	Suteren + prizemlje i prizemlje
Temelji	beton
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	nijeizvedena
Nosiva konstr.	beton + ab stupovi i grede
Međukatna konstr.	ab ploča
Svjetla visina etaže	prosjek 400cm
Krovna k. + pokrov	ravna ab ploča + dvostrešna drvena konstrukcija + pokrov od valovitog salor
Limarija	ugrađena
Pročelje	djelomično ožbukana
Vanjska stolarija (prozori)	Fe zatvori s žičanom mrežom i dio pvc i drvo
Vanjska stolarija (vrata)	Fe zatvori s žičanom mrežom i dio pvc i drvo
Lift	Ne
Prostorije	skladišta ulja,garaža,skladišta,uredski prostor i portirnica
Pregradni zidovi	bloketi i opeka
Obrada zidova	žbuka
Obrada podova	cementni namaz,beton,keramika
Unutarnja stolarija	drvo djelom
Grijanje	električno
Ventilacija	ne
Klima	da
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je stara 42 godine, stanje osrednje

3. GEOMETRIJSKI PODACI

POSLOVNA ZGRADA 3

Suteren 158,2 x 0,50 = 79,12 m²

POSLOVNA ZGRADA 4

Suteren - poslovni prostor = 117,95 m²

Garaža 118 x 0,50 = 58,50 m²

Prizemlje

Radione 340,1 x 0,50 = 170,05 m²

Prolaz 30,3 x 0,25 = 7,58 m²

Portirnica = 10,15 m²

Uredi = 60,00 m²

Spremište 1 37,8 x 0,50 = 18,90 m²

Spremište 2 20,73 x 0,50 = 10,36 m²

= 532,61 m²

Neto korisna površina (NKP) = 532,61 m²

Bruto korisna površina (BKP) = 1.006,76 m²

Volumen objekta (BV) = 3.871,25 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Netto građevinska površina (NGP) = 532,61 m²

Brutto građevinska površina (BGP) = 1.006,76 m²

Volumen objekta (BV) 3.871,25 m³

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 u blizini nema sličnih nekretnina koje su bile predmetom kupoprodaje.

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 koeficijenta za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

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

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda

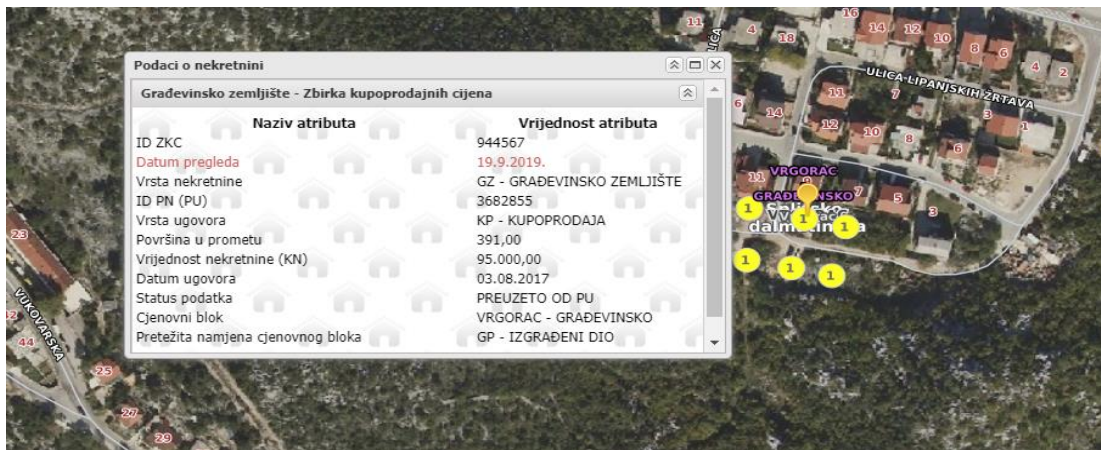
5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

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

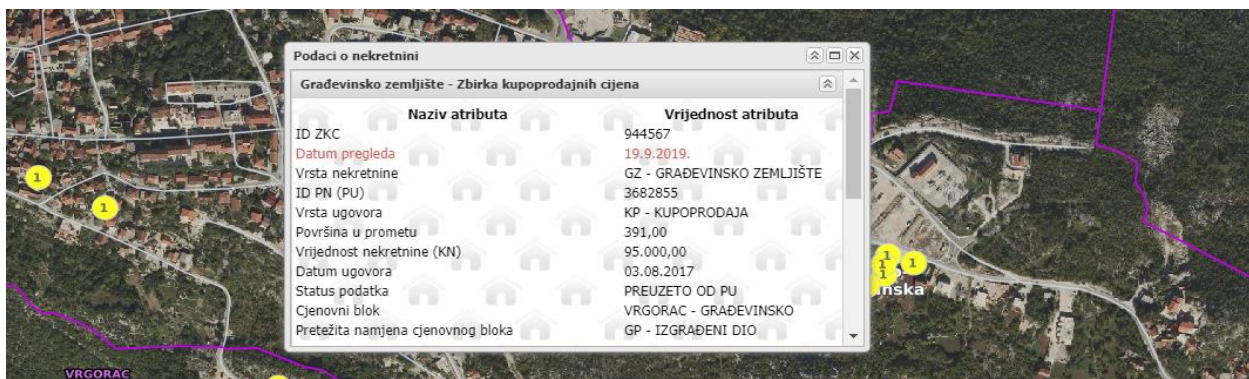
Nekretnina 1

Građevinsko zemljište na Vrgorcu. Zemljište je površine 391,00 m². Kupoprodaja je obavljena 03.08.2017. za iznos od 12.855,20 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)



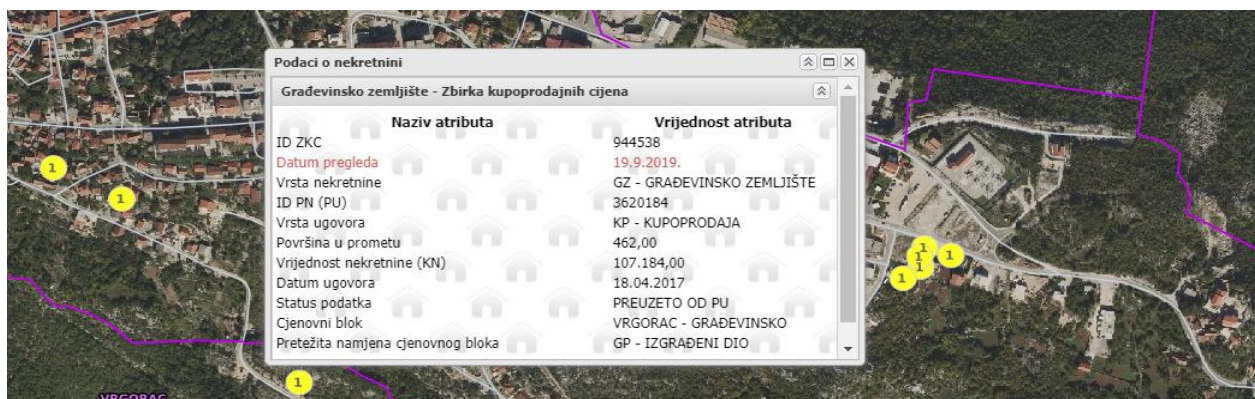
Nekretnina 2

Građevinsko zemljište na Vrgorcu. Zemljište je površine 391,00 m². Kupoprodaja je obavljena 03.08.2017. za iznos od 12.855,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

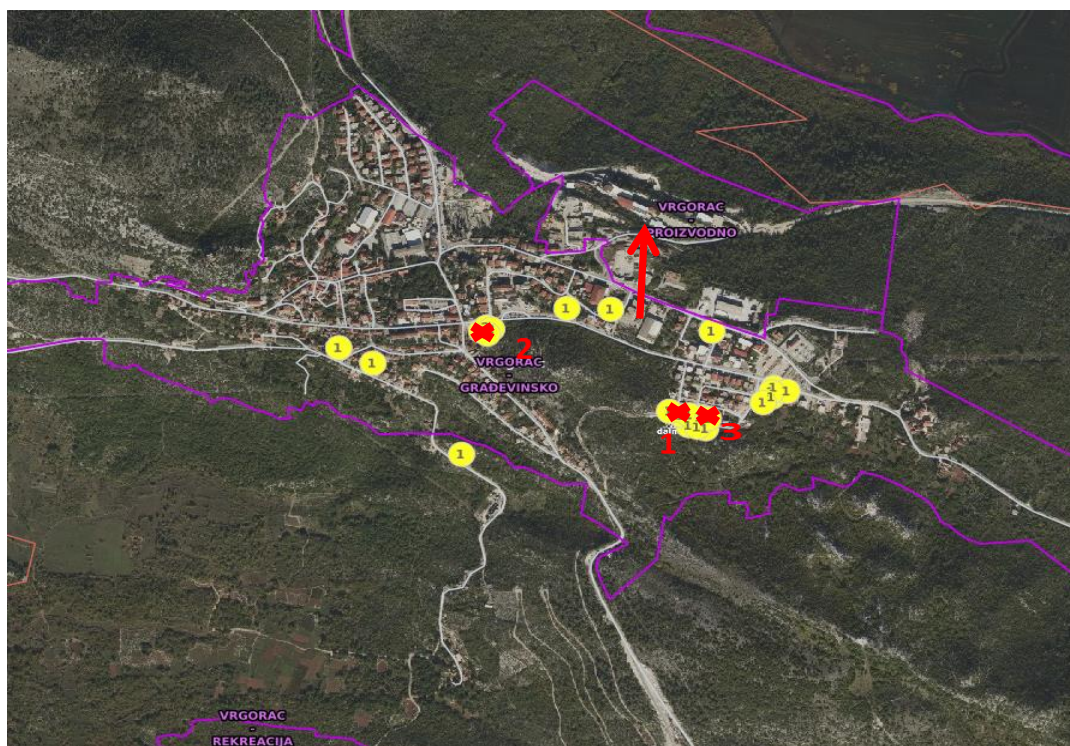


Nekretnina 3

Građevinsko zemljište na Vrgorcu. Zemljište je površine 462,00 m². Kupoprodaja je obavljena 18.04.2017. za iznos od 14.503,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)



Pozicija projenjivane nekretnine i usporednih nekretnina.



5.2. Međuvremensko izjednačenje

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

		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
2010.	Q1	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92
	Q2	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89
	Q3	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53
	Q4	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
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

5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 10.534 m²

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Vrgorac	Vrgorac	Vrgorac	Vrgorac
	Lokacija	Vrgorac	Vrgorac	Vrgorac	Vrgorac
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Površina (m ²)	10.534	391	391	462
	Cijena €	-	12.855	12.855	14.503
	Cijena po m ²	-	32,9	32,9	31,4

KOEFIJIENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	3Q2019	2Q2018	3Q2017	2Q2017%
	DZS indeksi cijena nekretnina	102,00	100,20	100,20	100,93
	Vremensko usklađenje	-	1,8%	1,8%	1,1%
	Korigirana vrijednost po m ²	-	33,5	33,5	31,7

KOEFIJIENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Odstupanje zbog različite		33,47	33,47	31,72
	Ki- koeficijent iskoristivosti	1,20	1,6	1,6	1,6
	Koef. za preračunavanje KP	1,10	1,28	1,28	1,28
	Faktor povećanja/umanjenja	-	0,86	0,86	0,86
	Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	28,71	28,71	27,22

KOEFIJIENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

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

KOEFIJIENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Veličina	10.534	391	391	462
	(-20% do +20%)	-	0%	-10%	10%

Površina zemljišta **10.534 m²**
Vrijednost po m² **28,17 €/m²**
Tržišna vrijednost **296.692,25 €**

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	izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostoma organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostoma 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 prostoma organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • puna 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 prostoma 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 prostoma organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu					

5.5. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta								
PZ =	10.534	m2	Cz =	28,17	€/m2Pz	VZ =	296.692 €	
Komunalni / Vodni doprinos								
BV =	3.871,25	m3	Kd =	3,25	€/m3BV	Kd =	12.582 €	
			Kv =	0,25	€/m3BV	Kv =	968 €	
Priključci								
BGP =	1.006,76	m2	Cp =	5	€/m2BGP	Kp =	5.034 €	
Vdp (Vrijednost doprinosa i priključaka) =							315.275 €	
Nova vrijednost objekta		Objekt Pazdigrad						
NGP =	532,61	m2	Cizg =	500	€/m2NGP	NV = 266.303 €		
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	500	€/m2NGP			
Godina procjene	2019	Godina izgradnje		1991	Starost (G) =	28	Trajnost OVK =	100
FK matrica	A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito		C – stanje zgrade		
Opis	optimalna			vrlo dobra		nema oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)	2			2		1		
Relativna starost (G/OVK) =		28%	Odabrani FK =		2	Predvidivi ostatak OVK u %		64%
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)							65	
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							35	
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							35,0%	
Ukupno		100%	500	35,0%	175	325		
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							173.097 €	
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje					% od NV	3,00%	7.989,08 €	
O - Okoliš; ogradni zidovi, platoi					% od NV	5,00%	13.315,13 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vdp + Iu + O							509.676 €	

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 TV = SGVn * TF	509.676 €
--	------------------

Napomena:

U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina

U Splitu 18.09.2019.

Izradio:

Roko Mijanović

sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo

G. ZAKLJUČAK

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i uspoređivanjem cijena i svojstva adekvatnih objekata uzevši u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

Tržišna vrijednost na dan 18.09.2019. u Splitu

509.676,25 €
3.470.000,00 kn

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 181

Utvrđena na dan 18.9.2019.

Primjenjuje se od 19.9.2019.

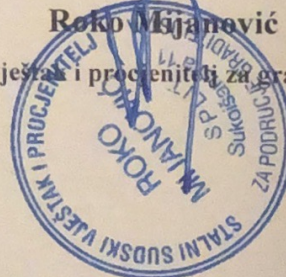
Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,557297	4,570950	4,584663
Kanada	124	CAD	1	5,028761	5,043893	5,059025
Češka	209	CZK	1	0,284616	0,285472	0,286328
Danska	208	DKK	1	0,986747	0,989716	0,992685
Mađarska	348	HUF	100	2,213719	2,220380	2,227041
Japan	392	JPY	100	6,162714	6,181258	6,199802
Norveška	578	NOK	1	0,744399	0,746639	0,748879
Švedska	752	SEK	1	0,686296	0,688361	0,690426
Švicarska	756	CHF	1	6,700137	6,720298	6,740459
Velika Britanija	826	GBP	1	8,312434	8,337446	8,362458
SAD	840	USD	1	6,669208	6,689276	6,709344
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,767271	3,778507	3,789943
EMU	978	EUR	1	7,368141	7,390312	7,412483
Poljska	985	PLN	1	1,698492	1,703543	1,708654

Izradio:

Roko Mijanović

sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo



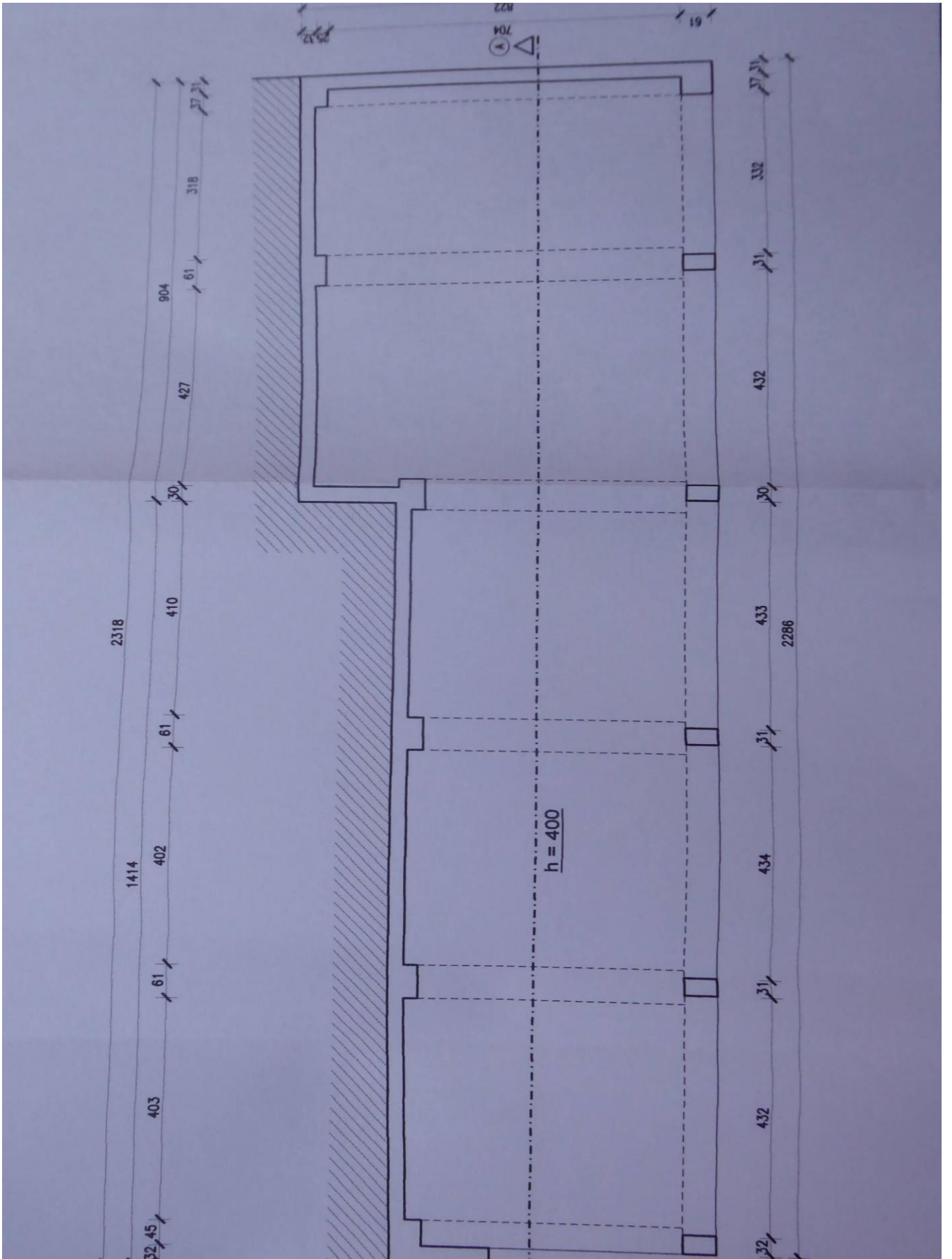
PRILOG 1

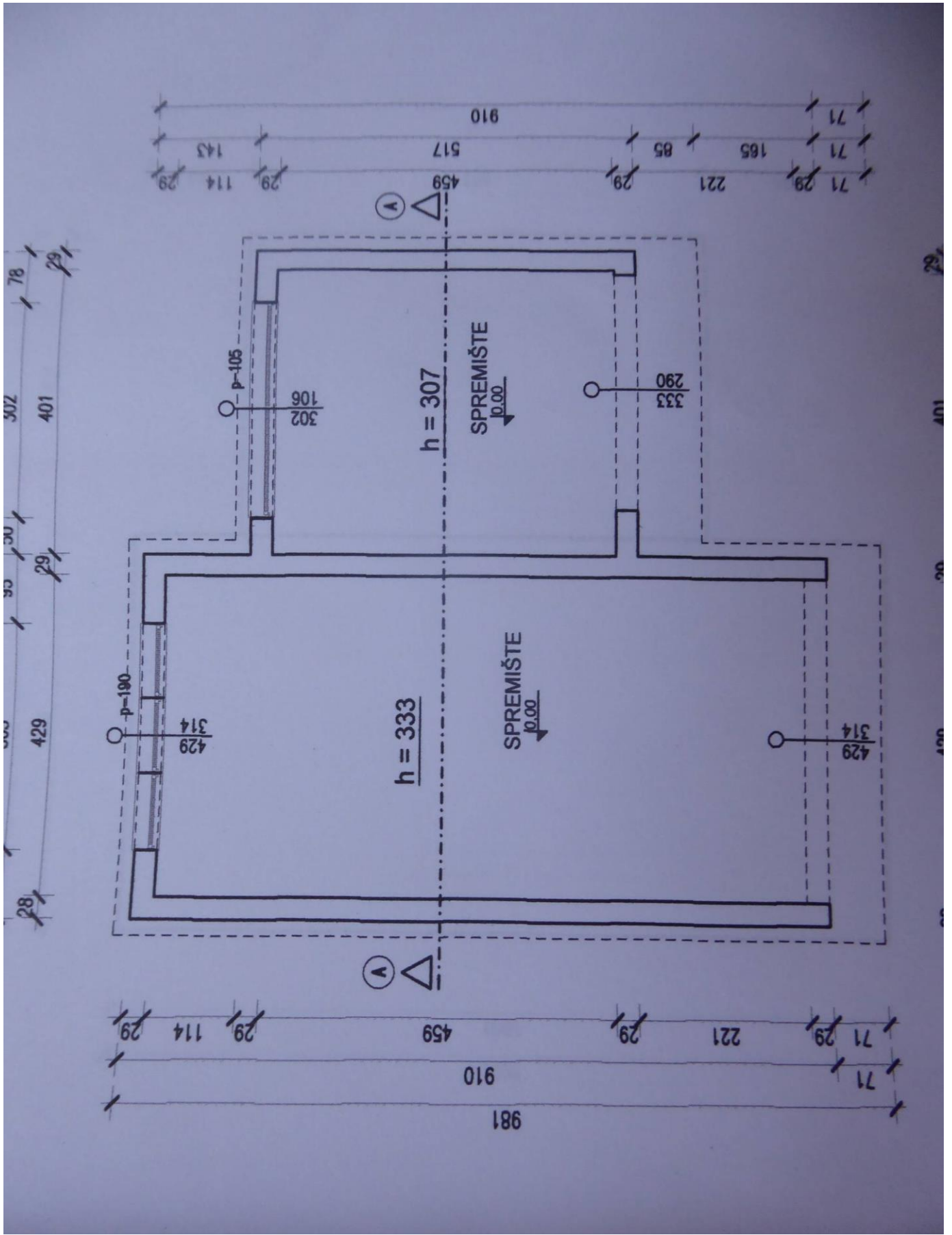


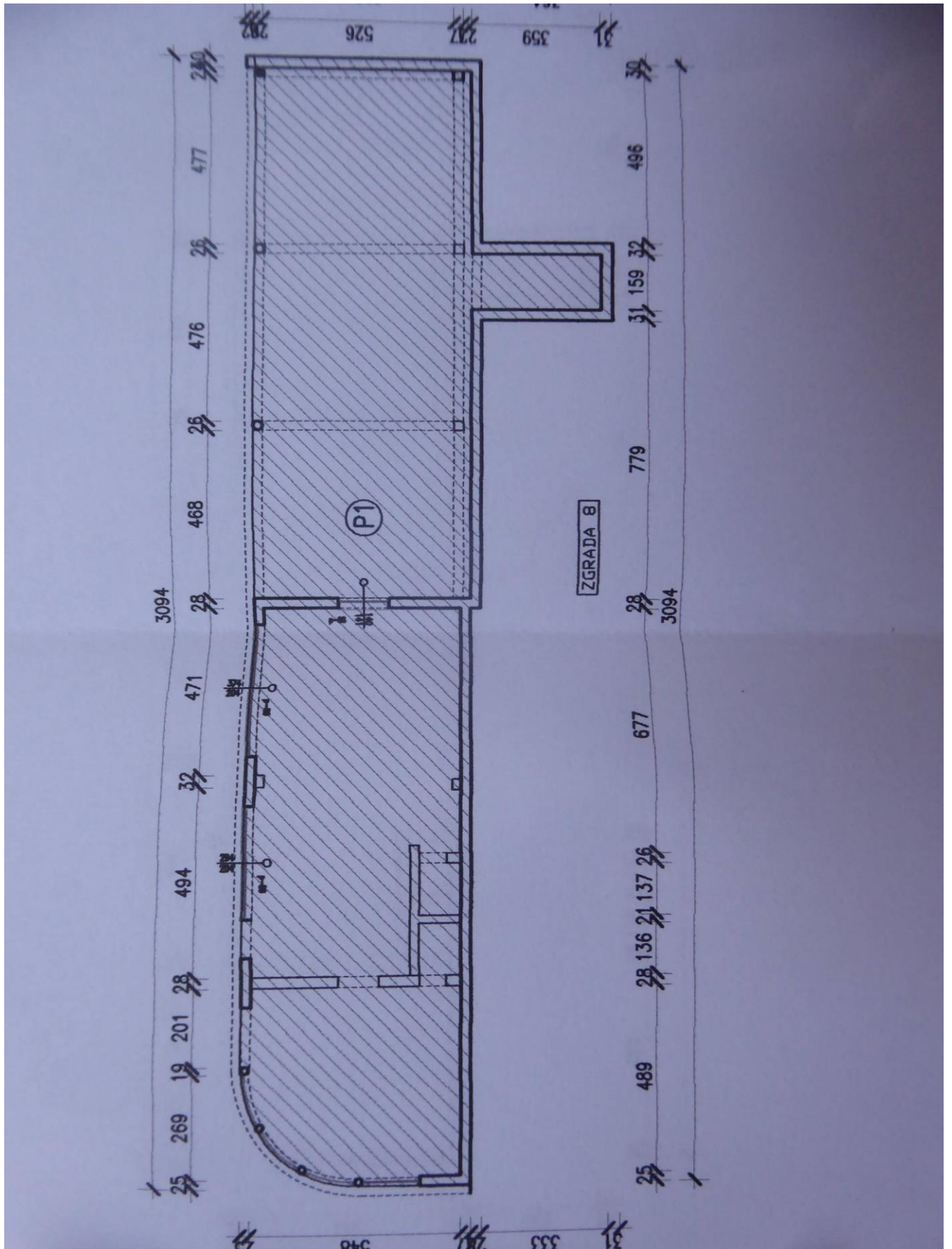


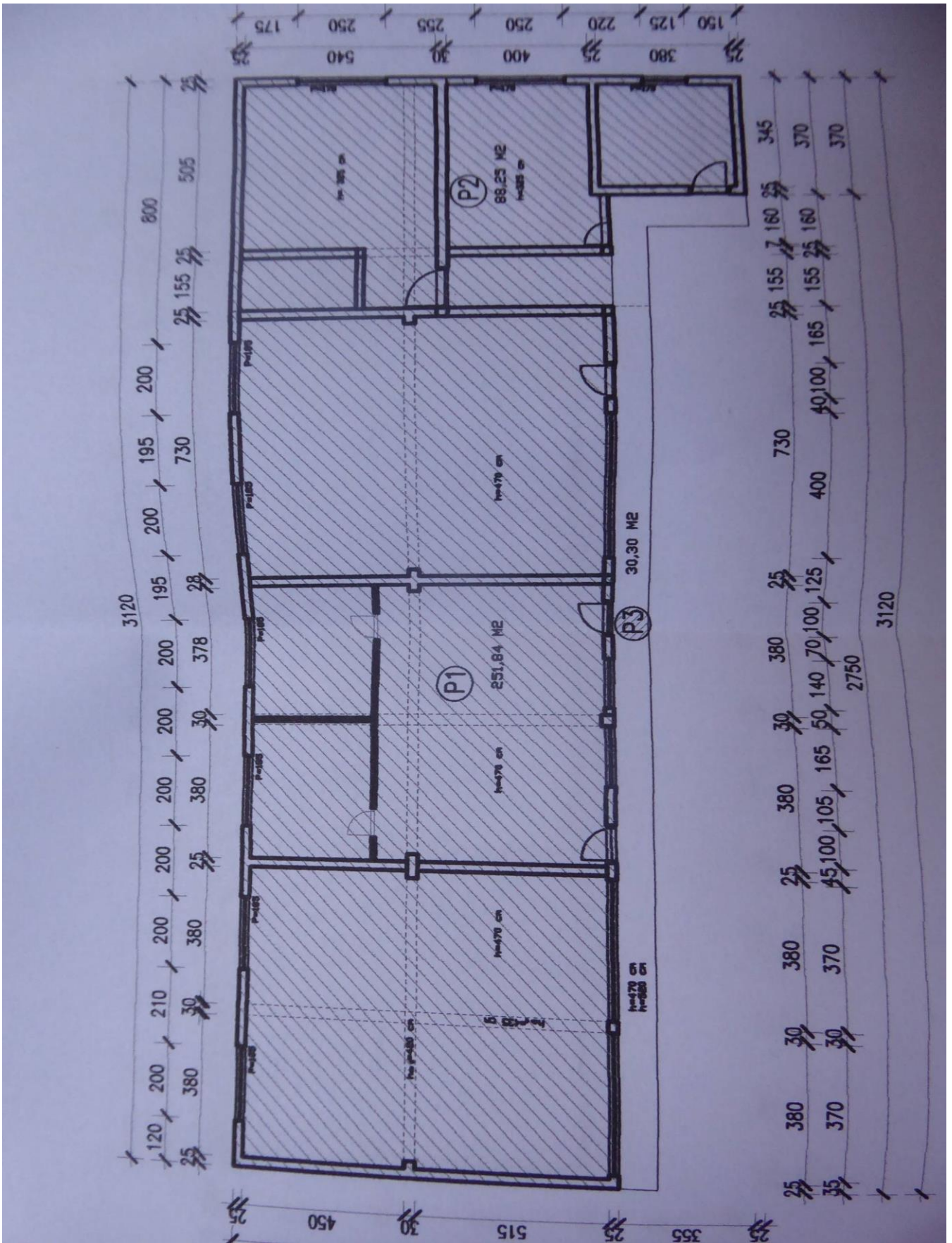


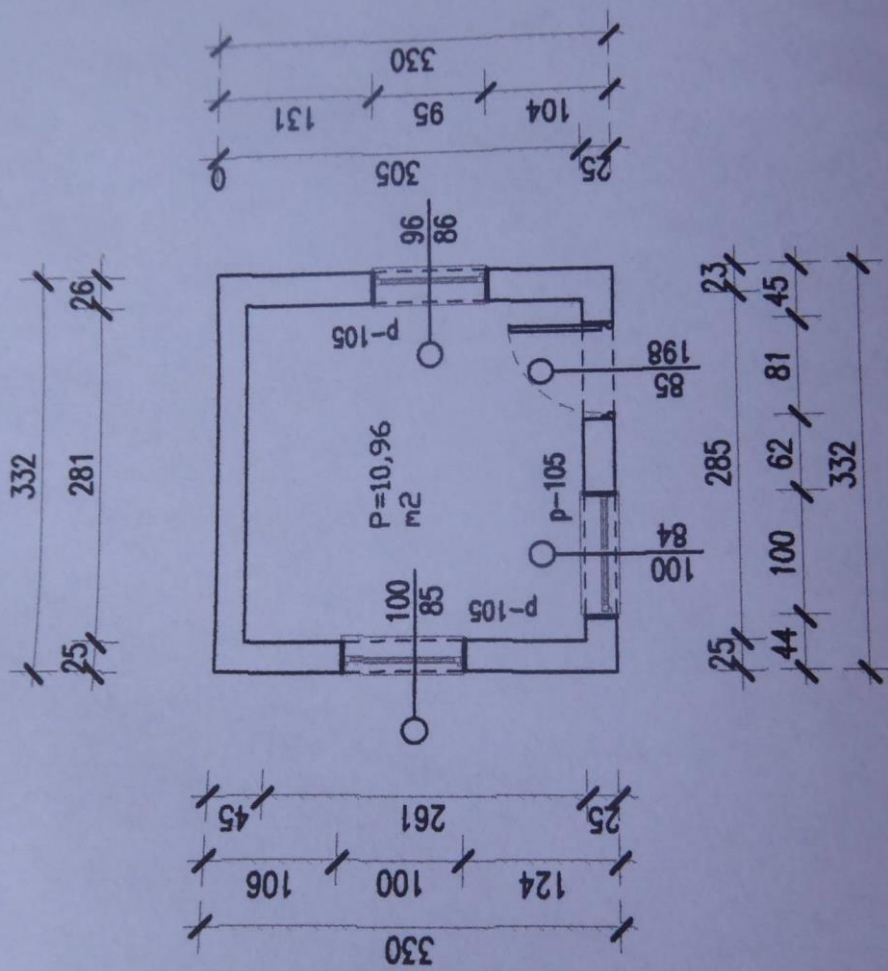
PRILOG 2











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