



PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : **GRAĐEVNO D.D. VRGORAC, U STEČAJU**



NEKRETNINA : **DVA GARAŽNA PROSTORA
POD GLAVICOM 4, VRGORAC
č.zem. 417/7 (k.č.zem. 346/4) k.o. Vrgorac I**

Datum procjene : **23.09.2019.**

Izradio:
Roko Mijanović
sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo

SADRŽAJ :

- A. RJEŠENJE
 - A. 1. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Usporedne nekretnine
 - E. 5.2. Izračun
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Zakoni

1. ZADATAK

Naručitelj : GRAĐEVNO D.D. VRGORAC, U STEČAJU

Nekretnina DVA GARAŽNA PROSTORA
POD GLAVICOM 4, VRGORAC

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci neprekinutog nastavka poslovanja tvrtke (going concern) i izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. 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 posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog 3) i zakonima. Vrijednosti iskazane u elaboratu su u EUR.

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.

DIREKTOR :
ROKO MIJANOVIĆ
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



U Splitu 23.09.2019.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: DVA GARAŽNA PROSTORA
Lokacija : POD GLAVICOM 4, VRGORAC
Naručitelj: GRAĐEVNO D.D. VRGORAC, U STEČAJU
Dan kakvoće 16.09.2019.
Dan vrednovanja 23.09.2019.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Namjena procjene : Za potrebe stečajnog postupka
Metoda izračuna Prihodovna metoda

Županija - tržišna zona Dubrovačko- neretvanska
Z.K. izvadak: Nekretnina nije upisana u zemljišne knjige
Općinski građanski sud:

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	poduložak	K.O	kč.br.	pos. List	

Opis nekretnine: Dvije garaže
Površina čest: 0 m2
Vlasnik: zkul 0 GRAĐEVNO D.D. U STEČAJU, VRGORAC
Teret: Nisu vidljivi
Legalitet: Nekretnina nije upisana u ZK i Katastar.
Dokumentacija vezana za legalitet nije prezentirana

Energo certifikat- nije prezentiran
Legalna nekretnina
Godina gradnje : 1989

Zadnja rekonstrukcija
Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni veći vanjski izvori buke
Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
Alternativna upotreba Moguća bez većih ulaganja

Razvoj (dozvole) -
NKP : (m2) 45,79

Tržišna vrijednost : **12.785,53** € ili 94.612,95 Kn

DIREKTOR :
Roko Mijanović



C. LOKACIJA

MAKRO



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

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



Ovdje se radi o dva garažna prostora, koja su smještena unutar suterena stambenog objekta. Orijentacija garažnih prostora je istok. Na istima nisu ugrađena vrata. Stanje; osrednje.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za više od 4%, a od početka godine čak 2,66%.

Cijene nekretninama evidentno i dalje rastu, ali ponavljamo da se to ne odnosi na sve nekretnine i na sve lokacije. bi pomnije analizirali primijetili bi je da taj rast prisutan u manjem broju županija dok u većem broju županija tržište Još uvijek je velika razlika između tražene cijene i one cijene koja se realizira na tržištu.

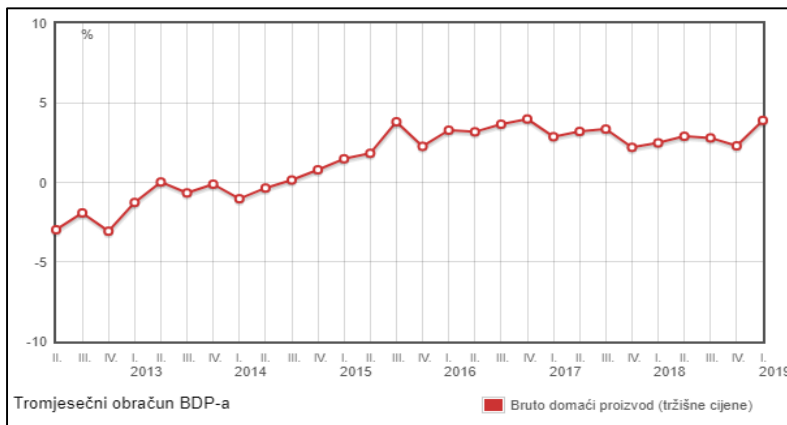
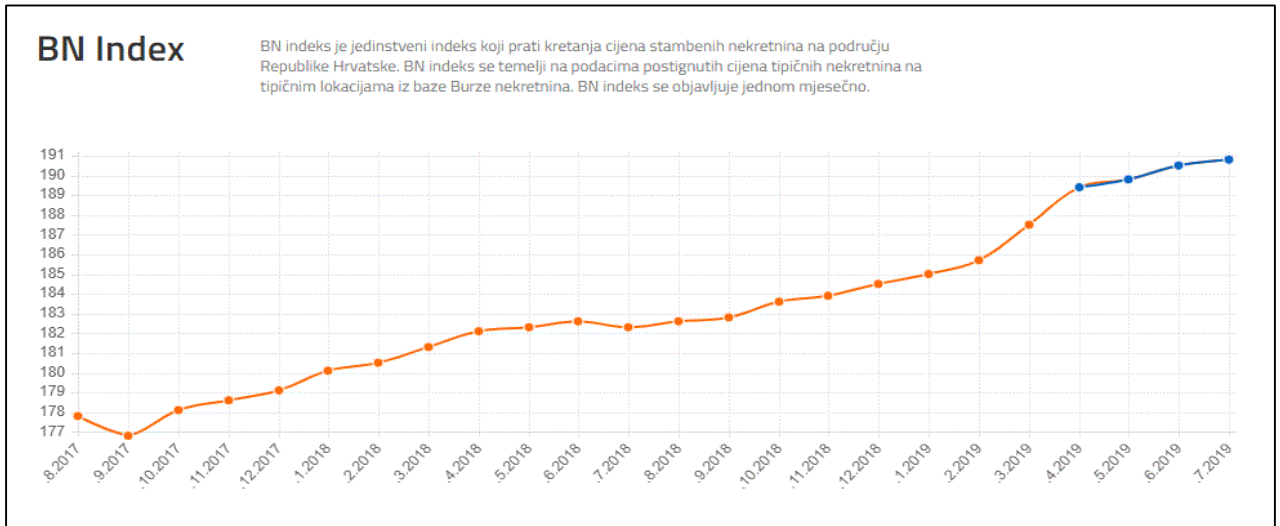
st

Smatramo da su trenutne tražene cijene na svom vrhu, a u realizaciji još ima prostora za manji rast.

U tom smislu predviđamo da će i BN indeks rasti u naredna 3 mjeseca, ali ne intenzitetom s početka godine.

Dugoročno gledano doći će do stabilizacije cijena i približavanja traženih i realiziranih vrijednosti.

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



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

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 16.09.2019. 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	priključen
Toplovod	-
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

ZGRADA

Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	beton
Međukatna konstr.	AB ploča
Krovna k. + pokrov	dvostrešna ab + kupa
Limarija	ugrađena
Pročelje	žbuka+boja

GARAŽNI PROSTORI

Vanjska stolarija (prozori)	-
Lift	ne
Pregradni zidovi	.-
Obrada zidova	-
Obrada podova	beton
Unutarnja stolarija	-
Grijanje	-
Ventilacija	-
Klima	-
Mrežna instalacija	-
Alarm / video nadzor	Ne/Ne

Ostalo

Stanje: Nekretnina je stara 30 godina. Stanje; osrednje.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

GARAŽNI PROSTORI

Netto korisna površina (NKP)

Garaža 1	=	20,16	m ²
Garaža 2	=	<u>25,63</u>	m ²
	=	45,79	m ²
Bruto korisna površina (BKP) =	NKP x	1,2	= 54,95 m ²
Netto korisna površina (NKP) =			= 45,79 m ²
Volumen objekta (BV)	BKP x	3,15	m = 173,09 m ³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Bruto korisna površina (BKP) =	54,95	m²
Netto korisna površina (NKP) =	45,79	m²
Volumen objekta (BV)	173,09	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 Prihodovnom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih najмова te nekretnina oglašениh za najam na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih ugovora o najmu koji su javno dostupni u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Slijedom dostupnih tržišnih podataka, vrsti nekretnine i namjeni procjene istu smo napravili metodom kapitalizacije budućeg prinosa. Neto prinos nekretnine izračunali smo na način da smo od tržišno održivog ukupnog prihoda od najma odbili sve troškove i izračunali NOP. Takav neto prihod kapitalizirali izlaznom stopom kapitalizacije (EY) koja se izračunava iz inicijalne stope (IY) i preostalog vijeka uporabe nekretnine za $TV = NOP/EY$. Analizom tržišta kao i same nekretnine izračun smo temeljili na ulaznim podacima kako slijedi u nastavku uz prepostavku da svi troškovi funkcioniranja i održavanja prostora tijekom najma idu na teret Najmoprimca.

Kako je sukladno stanju zgrade te uvjeta iz Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina preostali održivi vijek korištenja zgrade iznad 50 g, te je jednostavni diskontni faktor $p = 1/q^n$ vrlo mali broj (≈ 0) vrijednos zemljišta se može zanemariti.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene koristili smo podatke dobivene od tvrtki, a koji podaci se odnose na ugovore o zakupu poslovnih prostora u neposrednoj blizini procjenjivanog poslovnog prostora.

Nekretnina 1

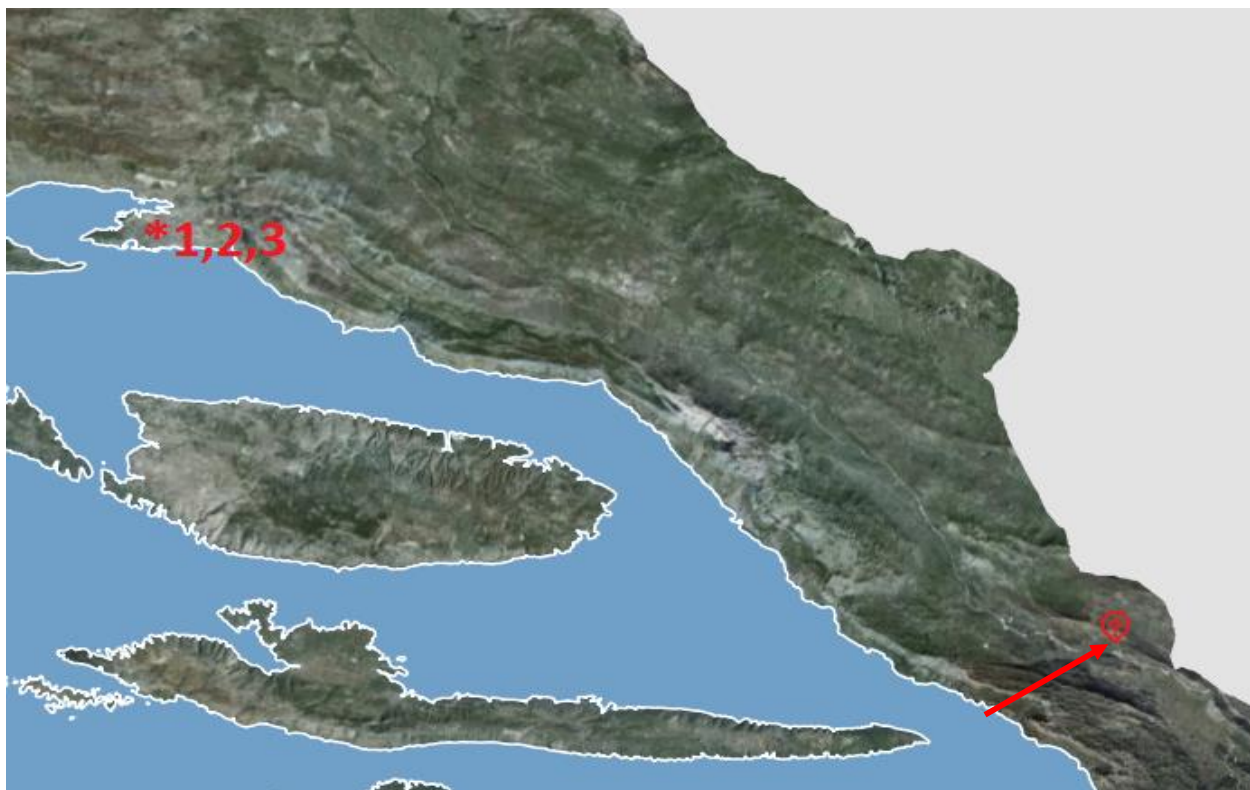
Garažni prostor u Splitu, Mažuranićevo šetalište 41, površine 13,44 m². Najam ugovoren 2015.g. za iznos od 3,12 €/m². Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 2

Garažni prostor u Splitu, Mažuranićevo šetalište 73, površine 14,00 m². Najam ugovoren 2015.g. za iznos od 3,12 €/m². Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 3

Garažni prostor u Splitu, Velebitska 10, površine 16,00 m². Najam ugovoren 2015.g. za iznos od 3,12 €/m². Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

5.3. Tržišna vrijednost (prihodovna metoda)

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
	3	2	1	odabrano FK = 3

starost građevine G	28 god	OVK	100 god
relativna starost G/OVK	28 %	postotak OVK	77 %
		OOVK	77 god

Odabir stope kapitalizacije (IY)				
kategorija:	garažni prostor	6,0%	- 7,0%	6 %*
Prilagođavanje stope kapitalizacije :	položaj			0 %
	kvaliteta građevine			0 %
	rizik naplate			0 %
	gospodarska situacija			1 %
	razvojni potencijal			0 %
			odabrano	7,0 %

Početna stopa odabrana prema kategoriji i tipu lokacije A/III

Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =	1.390 €		
Troškovi (% EBP)	15,0%	-208	
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =	1.181 €		
Stopa kapitalizacije-IY (%)		Trajanje uporabe - OOVK	7,0 77
Faktor kapitalizacije - M	14,21		
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)	7,04%		
Troškovi ulaganja	4.000,00		

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)	12.785,53 €
---	--------------------

bez PDV-a

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	45,79 m ²
Vrijednost po m ²	279,22 €/m ²
Tržišna vrijednost	12.785,53 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za
nekretninu : DVA GARAŽNA PROSTORA
na adresi: POD GLAVICOM 4, VRGORAC
naručitelja: GRAĐEVNO D.D. VRGORAC, U STEČAJU

Mišljenja smo da je na dan 23.09.2019.

- Tržišna vrijednost (TV) bez PDV-a :

12.785,53 €

bez PDV-a

ili

94.612,95 Kn

bez PDV-a

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,40 Kn

- Garaža 1	20,16 m ²	x	279,22 €/m ²	=	5.629,00 €
-Garaža 2	25,63 m ²	x	279,22 €/m ²	=	7.156,41 €

DIREKTOR

ROKO MIJANOVIĆ

Sudski procjenitelj za građiteljstvo



U Splitu, 23.09.2019.

G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE



GARAŽA br. 1



GARAŽA br. 2

