



PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : **STEČAJNA MASA IZA HAD PROMET d.o.o., U STEČAJU**



NEKRETNINA : **STAMBENI PROSTOR NA ETAŽI PRIZEMLJA
PUT PAŠIKA 5e, SUPETAR**

Broj elaborata: **08/2020**

Datum procjene : **13.01.2020.**

Izradio:
Roko Mijanović
sudski procjenitelj za graditeljstvo



SADRŽAJ :

- A. RJEŠENJE
 - A. 1. UVOD
 - A. 2. 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 vrijednosti nekretnine
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Zakoni



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

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.



PREDSJEDNICA SUDA

Franka Buzov
Franka Buzov

1. ZADATAK

Naručitelj : STEČAJNA MASA IZA HAD PROMET d.o.o., U STEČAJU

Nekretnina STAMBENI PROSTOR NA ETAŽI PRIZEMLJA

PUT PAŠIKA 5c, SUPETAR

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 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 zakonima.

2. 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 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.

DIREKTOR :

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



U Splitu 13.01.2020.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: STAMBENI PROSTOR NA ETAŽI PRIZEMLJA
Lokacija : PUT PAŠIKA 5e, SUPETAR
Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA HAD PROMET d.o.o., U STEČAJU
Dan kakvoće 09.01.2020.
Dan vrednovanja 13.01.2020.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Usporedna metoda
Namjena procjene : Za potrebe stečajnog postupka

Z.K. izvadak: eIzvadak od 12.01.2020.

Općinski sud: Split, zemljišnoknjižni odjel Supetar

zemljišne knjige:	K.O.	Zkul	podul	zčbr	Zk tijelo
	Supetar	2527	6	58/5	

Opis nekretnine: 6. Suvlasnički dio: 45/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) PODULOŽAK 270
- posebni dio nekretnine - stan u prizemlju, u grafičkom dijelu označen br. 4 i smeđom bojom, a koji se sastoji od: dnevnog boravka + kuh + blagov P=15,85 m², sobe P=11,08 m², i kupaonice P=3,33 m², ukupne P=30,26 m².
te - sporedni dio nekretnine - pridružena logia označena slovom i brojem L2 i smeđom bojom u jugoistočnom dijelu prizemlja, površine 2,96 m².

Teret: NEMA, sukladno upisu u ZK
Vlasnik: HAD PROMET D.O.O., OIB: 35872164450
Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i ucrtana u katastar
U ZK izvadku nema zabilježbe koja bi sporila legalitet građevine

Zgrada ima direktan pristup na JPP
Suvlasnički dio s određenim omjerima
Energocertifikat - nije prezentiran
Legalna nekretnina

Godina gradnje : 2011

Zadnja rekonstrukcija/obnova

Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba -

Razvoj (dozvole) -

NKP (m²) 32,48

Tržišna vrijednost : **53.751,52 €** ili 400.448,79 Kn

DIREKTOR :
Roko Mijanović



MAKRO

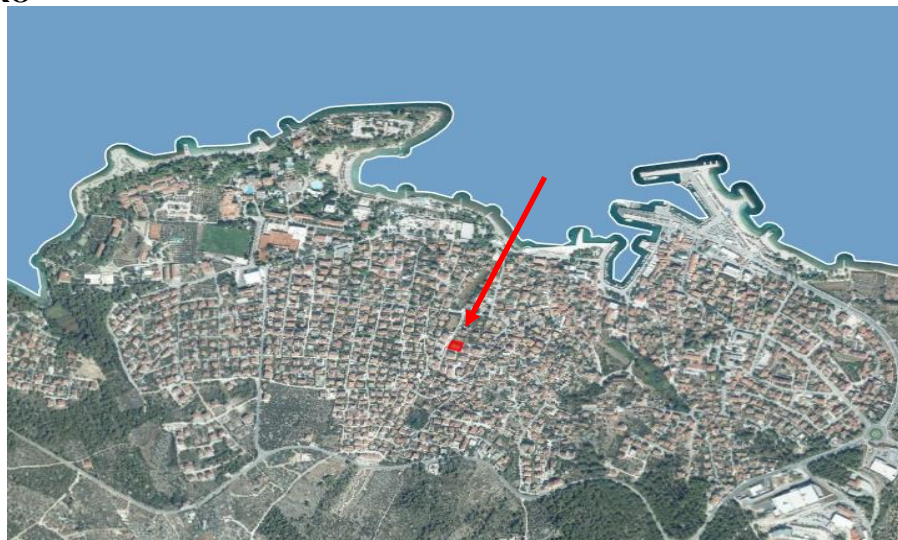


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom 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



Nekretina se nalazi unutar stambenog objekta smještenog u centralnom dijelu Supetra, na udaljenosti cca 300 metara od morske obale. U neposrednoj blizini se nalaze stambeni i apartmanski objekti. Pristup do objekta je moguć asfaltnom prometnicom, a parking je omogućen unutar parkinga koji u fizičkom smislu pripada predmetnom stanu.

Stan se nalazina etaži prizemlja, orijentacije; jugoistok. Stanje: uredno.

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%.

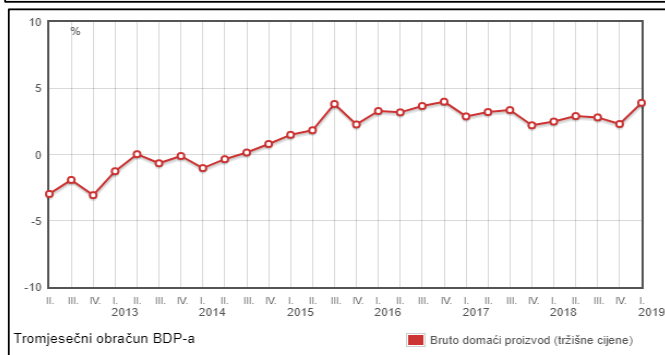
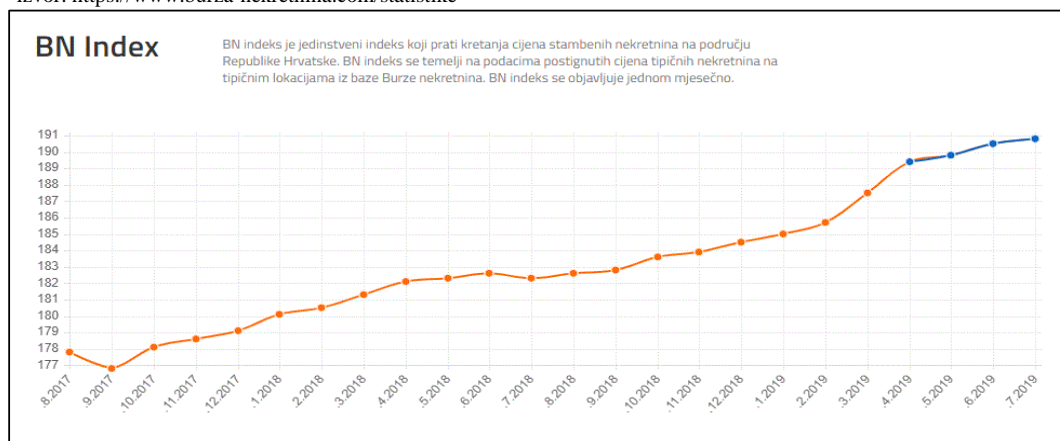
Cijene nekretninama evidentno i dalje rastu, ali ponavljamo da se to ne odnosi na sve nekretnine i na sve lokacije. Kad bi pomnije analizirali primijetili bi je da taj rast prisutan u manjem broju županija dok u većem broju županija tržište stagnira. Još uvijek je velika razlika između tražene cijene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

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 09.01.2020. 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	priključen
Kanalizacija	priključen
Toplovod	-
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

ZGRADA

Godina gradnje	2011
Godina obnove	
Katnost	Su+Pr+02+Pk
Temelji	AB trakasti
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	AB
Međukatna konstr.	AB
Krovna k. + pokrov	dvostrešna AB+ kupa
Limarija	Ugrađena
Pročelje	žbuzka+ boja; kamen

STAN

Položaj	prizemlje
Prostorije	dnevni boravak, kuhinja, blagovaonica, soba, kupaonica,
Vanjska stolarija (prozori)	PVC+ grilje
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	boja, keramika
Obrada podova	keramika, laminat
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el.energija
Klima	da
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-
Stanje:	uredno

3. GEOMETRIJSKI PODACI

STAN

Dnevni boravak, kuhinja, blagovaonica	=	15,85 m ²
Soba	=	11,08 m ²
Kupaonica	=	3,33 m ²
Loggia	2,96 x 0,75	= <u>2,22 m²</u>
		= 32,48 m ²

SVEUKUPNO: = **32,48 m²**

Netto korisna površina (NKP) = 32,48 m²

Bruto korisna površina (BKP) = NKP x 1,2 = 38,98 m²

Volumen objekta (BV) = BKP x 2,6 m = 101,34 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Bruto građevinska površina (BKP) = 38,98 m²

Netto građevinska površina (NKP) = 32,48 m²

Volumen objekta (BV) 101,34 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 Poredbenom 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 koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, odnosno sa web portala Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (e-nekretnine).

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak neto korisne površine nekretnine i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost. Vrijednost za potrebe osiguranja (Nova vrijednost-NV) izračunava se množenjem neto korisne površine prostora i prosječnog, tržišno održivog iznosa potrebnog za gradnju sličnog prostora.

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

Stan u Supetru, površine 48,73 m². Kupoprodaja obavljena 01.07.2019. za iznos od 84.356,89 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (e-nekretnine).

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1129768
Datum pregleda	13.1.2020.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	4068970
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	48,73
Vrijednost nekretnine (KN)	628.458,80
Datum ugovora	01.07.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Nekretnina 2

Stan u Supetru, površine 41,26 m². Kupoprodaja obavljena 29.12.2016. za iznos od 62.815,63 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (e-nekretnine).

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	727022
Datum pregleda	13.1.2020.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3597655
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	41,26
Vrijednost nekretnine (KN)	467.976,43
Datum ugovora	29.12.2016
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



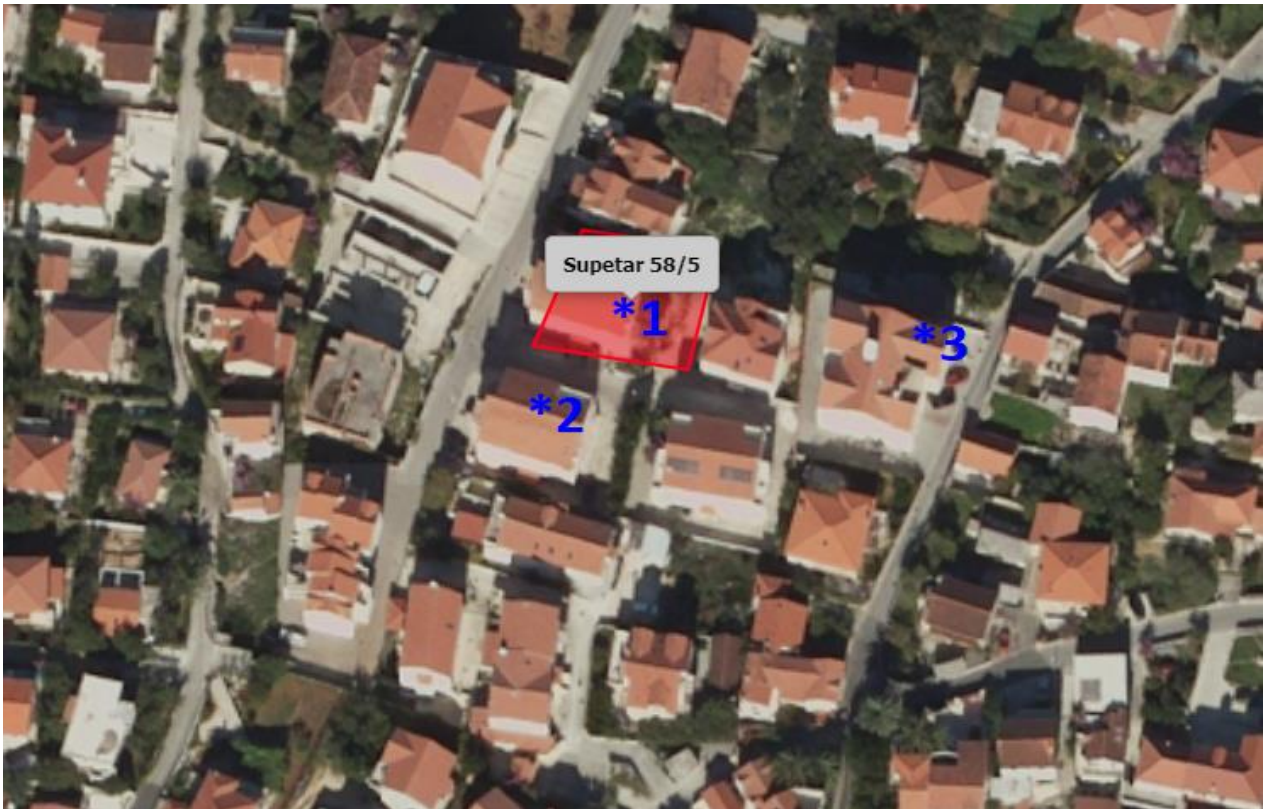
Nekretnina 3

Stan u Supetru, površine 49,62 m². Kupoprodaja obavljena 22.08.2018. za iznos od 79.566,81 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (e-nekretnine).

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1066150
Datum pregleda	13.1.2020.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3875913
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	49,62
Vrijednost nekretnine (KN)	592.772,72
Datum ugovora	22.08.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Lokacija procenjivane i usporednih nekretnina



5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 32,48 m2

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Supetar	Supetar	Supetar	Supetar
Lokacija	Supetar	Supetar	Supetar	Supetar
Nekretnina	stan	stan	stan	stan
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	1Q2020	3Q2019	4Q2016	3Q2018
Površina (m2)	32,48	48,73	41,26	49,62
Cijena (€)	-	84.357	62.816	79.567
Cijena po m2	-	1.731,1	1.522,4	1.603,5

Protok vremena	1Q2020	3Q2019	4Q2016	3Q2018
DZS indeksi cijena nekretn.	119,24	119,24	101,39	112,20
Vremensko usklađenje	-	0,0%	17,6%	6,3%
Korigirana vrijednost po m2	-	1.731,1	1.790,4	1.704,5

Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	%	0%	0%	0%

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

Veličina	32,48	48,73	41,26	49,62
(-20% do +20%)	-	-5%	-5%	-5%

Namjena	stambena	stan	stan	stan
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Pozicija	Pr	0	0	0
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Starost	2011	2004	-	-
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Opće stanje prostora	dobro	dobro	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	-5%	-5%	-5%
Korigirana vrijednost po m2	1.654,9	1.644,6	1.700,9	1.619,3

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNA VANJE

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine 32,48 m2
Vrijednost po m2 1.654,91 €/m2
Tržišna vrijednost 53.751,52 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : STAMBENI PROSTOR NA ETAŽI PRIZEMLJA

na adresi: PUT PAŠIKA 5e, SUPETAR

naručitelja: STEČAJNA MASA IZA HAD PROMET d.o.o., U STEČAJU

Mišljenja smo da je na dan 13.01.2020.

- Tržišna vrijednost (TV) :

53.751,52 €

ili

400.448,79 Kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,45 Kn

Napomena:

U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski procjenitelj za graditeljstvo



U Splitu, 13.01.2020.

G. PRILOZI