

## **PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**

**NARUČITELJ :**     **MAGA TRGOVINA D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, U  
STEČAJU, MOSEČKA 99, 21000 SPLIT**



**NEKRETNOST :**     **STAMBENI PROSTOR NA ETAŽI POTKROVLJA  
Ulica Braće Dežmalj 21, Posedarje**

**Broj elaborata:**        **09/2019**  
**Datum procjene :**     **02.10.2019.**

**Izradio:**  
**Roko Mijanović**  
**sudski procjenitelj za graditeljstvo**

# SADRŽAJ :

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

**1. ZADATAK**

Naručitelj : MAGA TRGOVINA D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, U STEČAJU, MOSEĆKA 99,  
21000 SPLIT  
Nekretnina STAMBENI PROSTOR NA ETAŽI POTKROVLJA  
  
Ulica Braće Dežmalj 21, Posedarje

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, 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  
Sudski procjenitelj za graditeljstvo

-----

U Splitu 02.10.2019.

## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: STAMBENI PROSTOR NA ETAŽI POTKROVLJA  
Lokacija : Ulica Braće Dežmalj 21, Posedarje  
Naručitelj: MAGA TRGOVINA D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, U STEČAJU, MOSEČKA 99, 21000  
Dan kakvoće: 24.09.2019.  
Dan vrednovanja: 02.10.2019.

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

Z.K. izvadak: eIzvadak od 01.10.2019.

Općinski sud: Zadar

zemljišne knjige:

K.O.	Zkul	podul	zčbr	Zk tijelo
Posedarje	1817	15	900/3	
Posedarje	1817	16	900/3	

Opis nekretnine: 15. Suvlasnički dio: 66/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15)  
1. stan u potkrovlju zgrade oznake SJ15, neto površine 47,90 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim parkirnim mjestom oznake P15 u elaboratu obojan maslinasto zelenom bojom  
16. Suvlasnički dio: 65/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16)  
1. stan u potkrovlju zgrade oznake SJ16, neto površine 47,72 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim parkirnim mjestom oznake P16 u elaboratu obojan plavo sivom bojom

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK

Vlasnik: MAGA TRGOVINA D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, OIB; 04444687485

**Legalitet:** Nekretnina upisana u ZK i ucrтана u katastar

Uporabna dozvola Klasa: 360-02/08-01/174 od 24.12.2008.g.

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Suvlasnički dio s određenim omjerima

Energo certifikat - nije prezentiran

Legalna nekretnina

Godina gradnje : 2006

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) -

Napomene : Ovdje se u naravi radi o jednom stanu, pošto su dva stana spojena u jedan

NKP (m<sup>2</sup>) 100,42

**Tržišna vrijednost :** **136.860,01 €** ili 1.010.000,00 Kn

DIREKTOR :

Roko Mijanović

### MAKRO

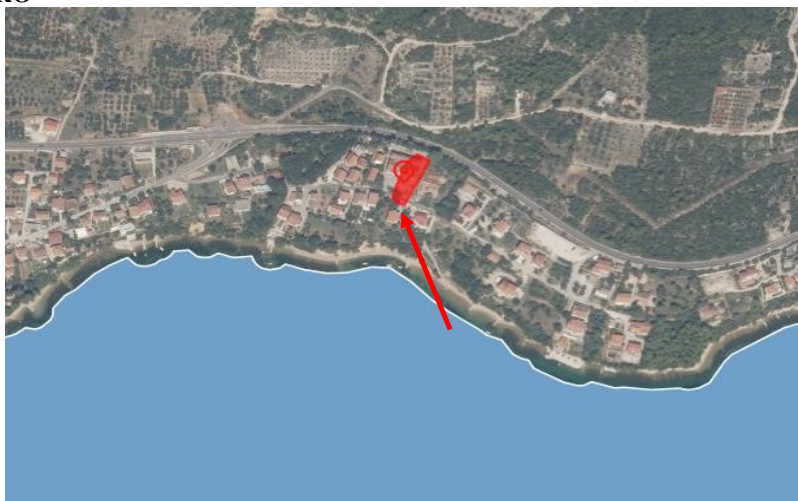


**Hrvatska** (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom 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 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> 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



Nekretnina se nalazi u Posedarju na udaljenosti cca 60 metara od morske obale. U neposrdnoj blizini se nalaze stambeni objekti, te svi ostali sadržaji. Udaljenost od autoputa A1 iznosi cca 3 kilometra. Orijentacija je istočna.

Objekt je visine Pr+01+Pk. 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%.

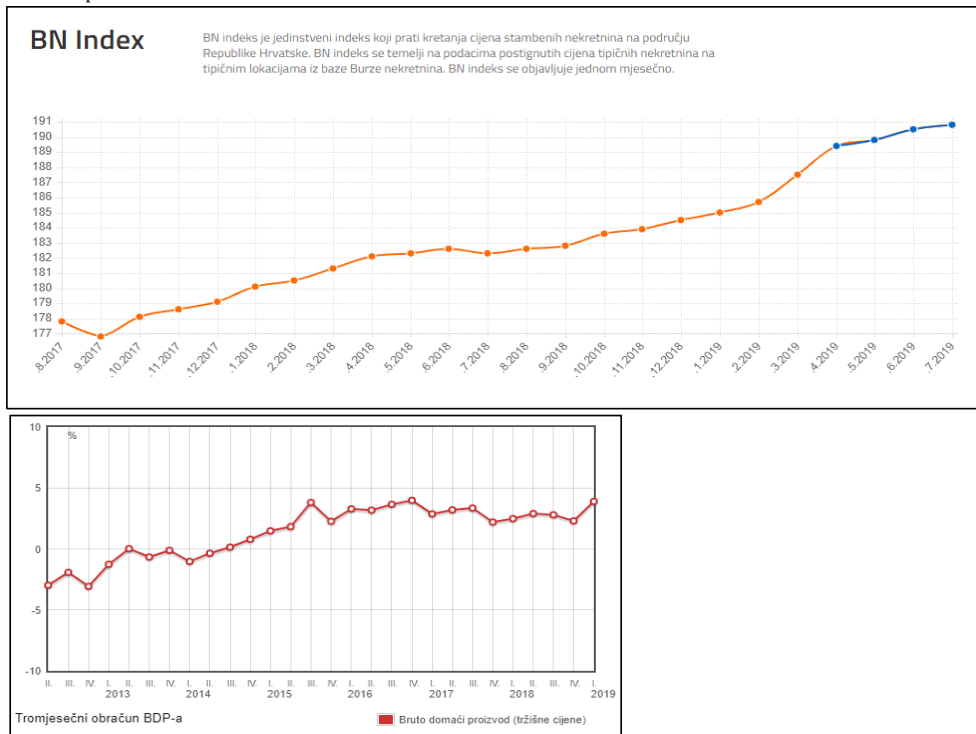
Cijene nekretninama evidentno i dalje rastu, ali ponavljamo da se to ne odnosi na sve nekretnine i na sve lokacije. Kad bi pomnije analizirali primijetili bi je da taj rast prisutan u manjem broju županija dok u većem broju županija tržište stagnira. Još uvijek je velika razlika između tražene cijene 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 24.09.2019. 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**

Godina gradnje	2006
Godina obnove	
Katnost	Pr+01+Pk
Temelji	AB trakasti
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	blok opeka
Međukatna konstr.	AB
Krovna k. + pokrov	višestrešna ab+ kupa
Limarija	Ugrađena
Pročelje	žbuka+ boja

**STAN**

Položaj	potkrovlje
Prostorije	stambeni prostor
Vanjska stolarija (prozori)	PVC+ grilje
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	boja, keramika
Obrada podova	parket+keramika
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el.energija
Klima	da
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-
<b>Stanje:</b>	<b>uredno</b>

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

#### STAN

Stan SJ 15				47,90 m <sup>2</sup>
Parking mjesto P15	12,00	x	0,20	2,40 m <sup>2</sup>
Stan SJ 16				47,72 m <sup>2</sup>
Parking mjesto P16	12,00	x	0,20	2,40 m <sup>2</sup>
				<hr/> 100,42 m <sup>2</sup>

Netto korisna površina (NKP) = 100,42 m<sup>2</sup>

Bruto korisna površina (BKP) = NKP x 1,2 = 120,50 m<sup>2</sup>

Volumen objekta (BV) BKP x 2,6 m = 313,31 m<sup>3</sup>

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BKP) = 120,50 m<sup>2</sup>

Netto građevinska površina (NKP) = 100,42 m<sup>2</sup>

Volumen objekta (BV) 313,31 m<sup>3</sup>

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Posedarju, površine 43,91 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 03.09.2019. za iznos od 70.948,81 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (e-nekretnine).

#### Nekretnina 2

Stan u Posedarju, površine 40,55 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 06.03.2017. za iznos od 56.136,13 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (e-nekretnine).

#### Nekretnina 3

Stan u Posedarju, površine 38,48 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 26.04.2018. za iznos od 49.564,06 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (e-nekretnine).



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

## 5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 100,42 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	<b>Procjenjivana</b>	<b>Usporedna 1</b>	<b>Usporedna 2</b>	<b>Usporedna 3</b>
	Grad	Posedarje	Posedarje	Posedarje	Posedarje
	Lokacija	Posedarje	Posedarje	Posedarje	Posedarje
	Nekretnina	stan	stan	stan	stan
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	4Q2019	3Q2019	1Q2017	2Q2018
	Površina (m2)	100,42	43,91	40,55	38,48
	Cijena (€)	-	70.949	56.136	49.564
	Cijena po m2	-	1.615,8	1.384,4	1.288,0
	<b>Protok vremena</b>	4Q2019	3Q2019	1Q2017	2Q2018
	DZS indeksi cijena nekretn.	118,67	118,67	102,25	109,33
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Vremensko usklađenje	-	0,0%	16,1%	8,5%
	Korigirana vrijednost po m2	-	1.615,8	1.607,3	1.397,5
	<b>Lokacija-kategorija</b>	dobra	dobra	dobra	dobra
	(-20% do +20%)	%	0%	0%	0%
	<b>Korekcija izvora podataka</b>	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
	(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
	<b>Veličina</b>	100,42	43,91	40,55	38,48
	(-20% do +20%)	-	-10%	-10%	-15%
	<b>Namjena</b>	stambena	stan	stan	stan
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Stanje zgrade</b>	dobro	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Pozicija</b>	PK	0	0	0
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Starost</b>	2006	2007	2007	2007
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Opće stanje prostora</b>	dobro	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Ukupno korekcija</b>	-	-10%	-10%	-15%
	Korigirana vrijednost po m2	1.362,9	1.454,2	1.446,5	1.187,9

## ZAKLJUČAK

Površina nekretnine **100,42 m2**  
 Vrijednost po m2 **1.362,88 €/m2**  
 Tržišna vrijednost **136.860,01 €**

## **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 POTKROVLJA

na adresi: Ulica Braće Dežmalj 21, Posedarje

naručitelja: MAGA TRGOVINA D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, U STEČAJU, MOSEČKA 99, 21000 SPL

Mišljenja smo da je na dan 02.10.2019.

### **- Tržišna vrijednost (TV) :**

<b>136.860,01</b>	<b>€</b>
-------------------	----------

ili

<b>1.010.000,00</b>	<b>Kn</b>
---------------------	-----------

Srednji tečaj HNB-a

**1 € = 7,40 Kn**

### **Napomena:**

**U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina**

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

**ROKO MIJANOVIĆ**

Sudski procjenitelj za graditeljstvo

U Splitu, 02.10.2019.

## **G. PRILOZI**