



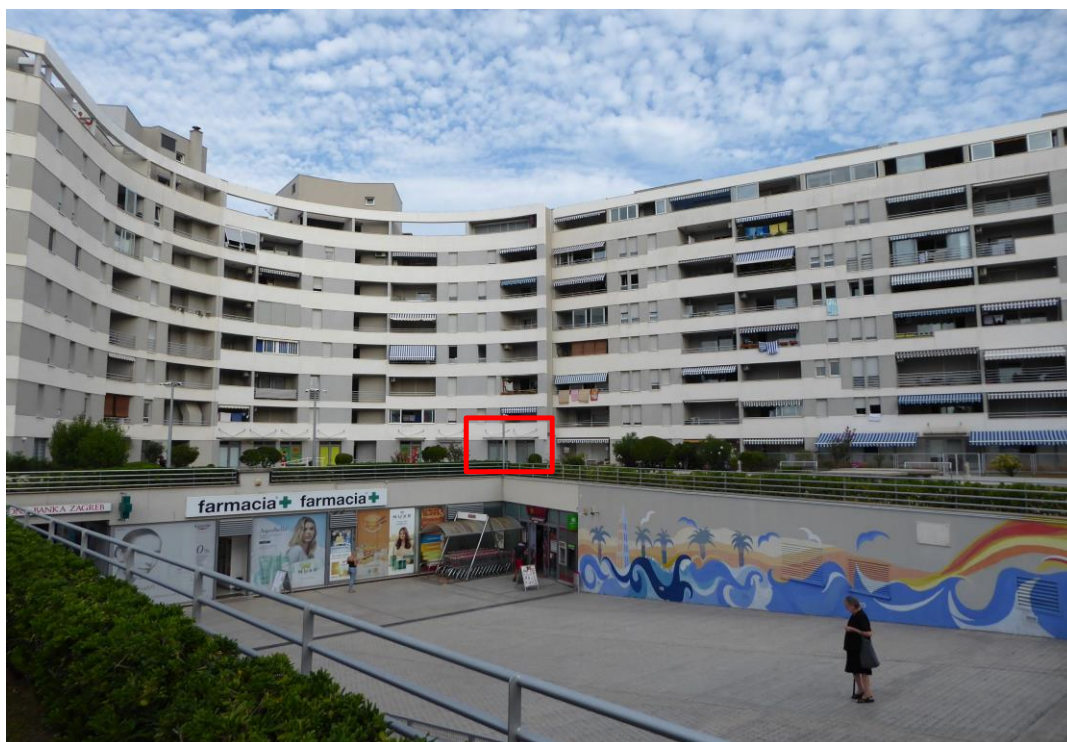
AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošanska 11
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
mob: 098 447 000
roko.mijanovic@st.t-com.hr

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : DAL- REVIZOR d.o.o. SPLIT, PUT SJEVERNE LUKE B.B.
SPLIT



NEKRETNINA : POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU STAMBENO- POSLOVNE
ZGRADE
ŽNJANSKA 4, 21000 SPLIT

Datum procjene : 17.09.2019.

Izradio:
Roko Mijanović

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 : DAL- REVIZOR d.o.o. SPLIT, PUT SJEVERNE LUKE B.B. SPLIT

Nekretnina POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU STAMBENO- POSLOVNE ZGRADE
ŽNJANSKA 4, 21000 SPLIT

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 i propisima.

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 procjenitelj

U Splitu 17.09.2019.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU STAMBENO- POSLOVNE ZGRADE
Lokacija : ŽNJANSKA 4, 21000 SPLIT
Naručitelj: DAL- REVIZOR d.o.o. SPLIT, PUT SJEVERNE LUKE B.B. SPLIT
Dan očevida 11.09.2019.
Dan kakvoće 11.09.2019.
Dan vrednovanja 17.09.2019.

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

Z.K. izvadak: e-izvadak od 17.09.2019.

Općinski sud: Split

zemljišne knjige:

K.O.	Zkul	podul	zčbr	Zk tijelo
Split	15985	326	ZEM 220/13	-

katastar:

K.O.	kčbr
Split	7644/13

Opis nekretnine: 326. Suvlasnički dio: 41/19490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-326)
1. dijela č. zem. 220/13, povezanih s poslovnim prostorom oznake PP 13, površine 40,91 m2, na istočnom dijelu prizemlja, ulaz IV. orijentacije jugoistok, pristupa kroz zaseban ulaz

Vlasnik: DAL- REVIZOR D.O.O. SPLIT

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK

Legalitet:

Nekretnina upisana u ZK i ucrтана u katastar

Uporabna dozvola Klasa: UP/I 361-05/06-01/00009 od 06.06.2006.g.

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Etažno vlasništvo s određenim omjerima

Energo certifikat - nije predložen

Legalna nekretnina

Godina gradnje : 2004

Zadnja rekonstrukcija/obnova

Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba Moguća bez većih ulaganja

Razvoj (dozvole) -

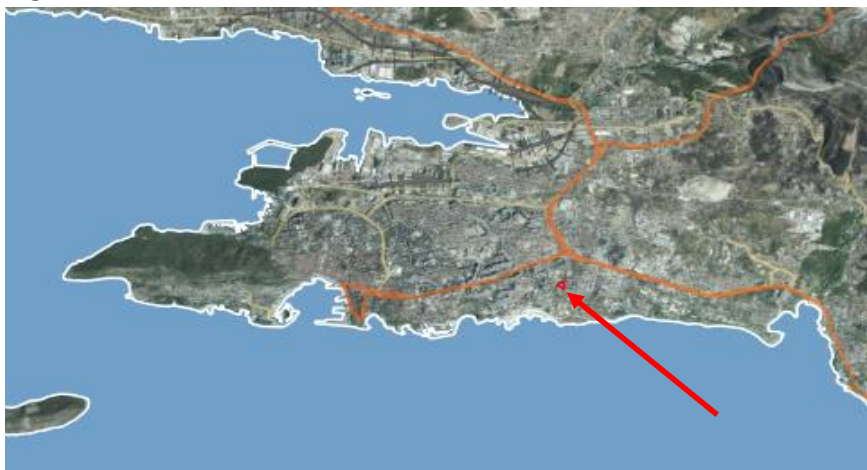
Napomene : -

NKP : (m2) 40,91

Tržišna vrijednost : **57.998,79 €** ili 213.557,64 Kn

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



Poslovni se nalazi unutar stambeno poslovnog objekta Žnjanski blazanci, orijentacija prostora je jug. U neposrednoj blizini se nalaze svi potrebni sadržaji. Promet u mirovanje je osiguran u garažnom prostoru.

Stanje; potrebna adaptacija.

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%.

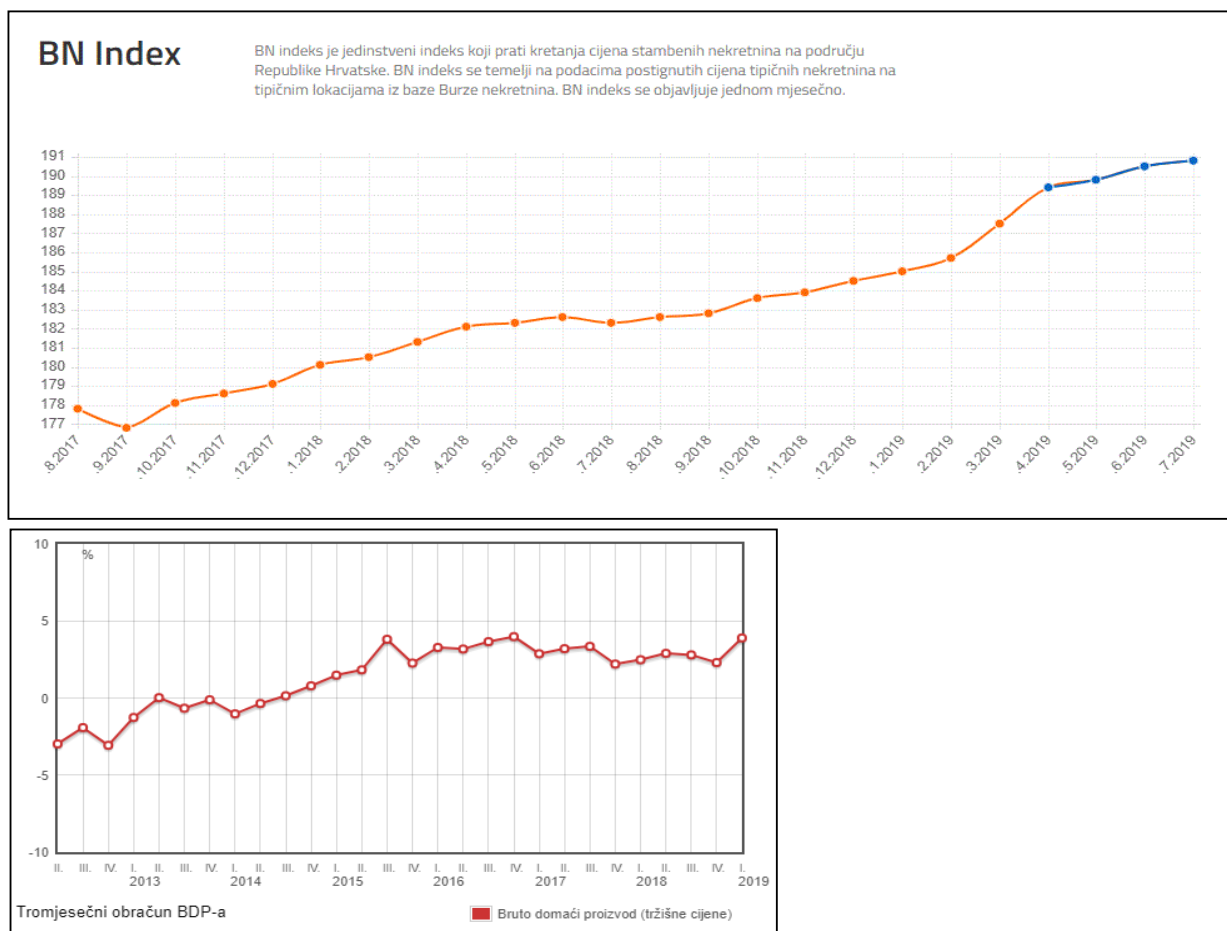
Cijene nekretninama evidentno i dalje rastu, ali ponavljamo da se to ne odnosi na sve nekretnine i na sve lokacije. Kad bi pomnije analizirali primijetili bi je da taj rast prisutan u manjem broju županija dok u većem broju županija tržište stagnira. Još uvijek je velika razlika između tražene cijene 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 11.09.2019. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA**PRIKLJUČCI**

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

ZGRADA

Godina gradnje	2004
Godina obnove	-
Katnost	Po2+po1+Su+Pr+6+Na
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	AB
Međukatna konstr.	AB
Krovna k. + pokrov	ravna AB ploča+izolacija
Limarija	ugrađena
Pročelje	termo fasada

POSLOVNI PROSTOR

Položaj + orijentacija	Prizemlje
Prostorije	
Vanjska stolarija (prozori)	AL profili
Vanjska stolarija (vrata)	AL profili
Lift	nema
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	boja
Obrada podova	keramika, parket
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el.energija
Klima	DA
Mrežna instalacija	DA
Alarm / video nadzor	Ne
Ostalo	Ne
Stanje:	Bnekretnina je stara 15 godina.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

POSLOVNI PROSTOR

$$\begin{aligned}\text{Poslovni prostor PP 13} &= \frac{40,91}{40,91} \text{ m}^2 \\ &= 40,91 \text{ m}^2\end{aligned}$$

$$\text{Netto korisna površina (NKP)} = 40,91 \text{ m}^2$$

$$\text{Bruto korisna površina (BKP)} = \text{NKP} \times 1,2 = 49,09 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = \text{BKP} \times 4 \text{ m} = 196,37 \text{ m}^3$$

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

$$\text{Brutto gradevinska površina (BKP)} = 49,09 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto gradevinska površina (NKP)} = 40,91 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = 196,37 \text{ m}^3$$

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 oglašениh 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, šta još uvijek nije situacija u RH.

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.

Neuobičajene ili osobne okolnosti

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

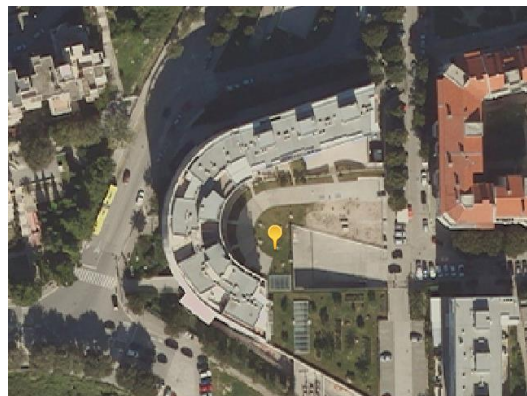
5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Podatke o kupoprodajama prikupili smo iz dostupnih izvora okolnih područja sličnih tržišnih karakteristika.

Nekretnina 1

Poslovni prostor u Splitu, u Žnjanskim blizancima, površine 115,87 m². Kupoprodaja obavljena 20.02.2016.g. za iznos od 148.290,77 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima s portala eNekretnine.

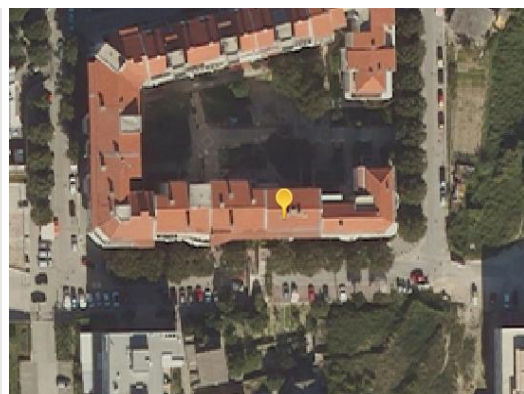
Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		513982
Datum pregleda		17.9.2019.
Vrsta nekretnine		PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)		3325168
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		115,87
Vrijednost nekretnine (KN)		1.095.868,77
Datum ugovora		20.02.2016
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		ŽNJAN - MJEŠOVITO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Nekretnina 2

Poslovni prostor u Splitu, Biogradska 5, površine 35,00 m². Kupoprodaja obavljena 17.11.2018.g. za iznos od 50.203,35 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima s portala eNekretnine.

Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1103596
Datum pregleda		17.9.2019.
Vrsta nekretnine		PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)		3983910
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		35,00
Vrijednost nekretnine (KN)		371.002,75
Datum ugovora		17.11.2018
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		ŽNJAN - MJEŠOVITO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Nekretnina 3

Poslovni prostor u Splitu, Makarska 30, površine 31,15 m². Kupoprodaja obavljena 04.02.2019. g. za iznos od 43.805,45 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima s portala eNekretnine.

Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1098142
Datum pregleda		17.9.2019.
Vrsta nekretnine		PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)		3975828
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		31,15
Vrijednost nekretnine (KN)		323.722,26
Datum ugovora		04.02.2019
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		ŽNJAN - MJEŠOVITO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



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
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
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 40,91 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Split	Split	Split	Split
Lokacija	Žnjan	Žnjan	Žnjan	Žnjan
Nekretnina	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
Izvor podataka	Nalog	vlastiti	vlastiti	vlastiti
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	3Q2019	1Q2016	4Q2018	1Q2019
Površina (m2)	40,91	115,87	35,00	31,15
Cijena (€)	-	148.291	50.203	43.805
Cijena po m2	-	1.279,8	1.434,4	1.406,3

Protok vremena	3Q2019	1Q2016	4Q2018	1Q2019
HNB hedonistički index	118,67	101,77	113,50	118,67
Vremensko usklađenje	-	16,6%	4,6%	0,0%
Korigirana vrijednost po m2	-	1.492,3	1.500,4	1.406,3

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	lošija
(-20% do +20%)	-	0%	0%	5%

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

Veličina	40,91	115,87	35,00	31,15
(-20% do +20%)	-	10%	-5%	-5%

Namjena	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

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

Opće stanje prostora	dobro	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro
(-20% do +20%)	-	-5%	-5%	-5%

Ukupno korekcija	-	5%	-10%	-5%
Korigirana vrijednost po m2	1.417,7	1.566,9	1.350,3	1.336,0

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine **40,91 m2**
 Vrijednost po m2 **1.417,72 €/m2**
 Tržišna vrijednost **57.998,79 €**

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za
nekretninu : POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU STAMBENO- POSLOVNE ZGRADE
na adresi: ŽNJANSKA 4, 21000 SPLIT
naručitelja: DAL- REVIZOR d.o.o. SPLIT, PUT SJEVERNE LUKE B.B. SPLIT

Mišljenja smo da je na dan 17.09.2019.

- Tržišna vrijednost (TV) :

57.998,79	€
------------------	----------

ili

213.557,64	Kn
-------------------	-----------

Srednji tečaj HNB

1 € = 7,39 Kn

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski procjenitelj

U Splitu, 17.09.2019.

G. PRILOZI