



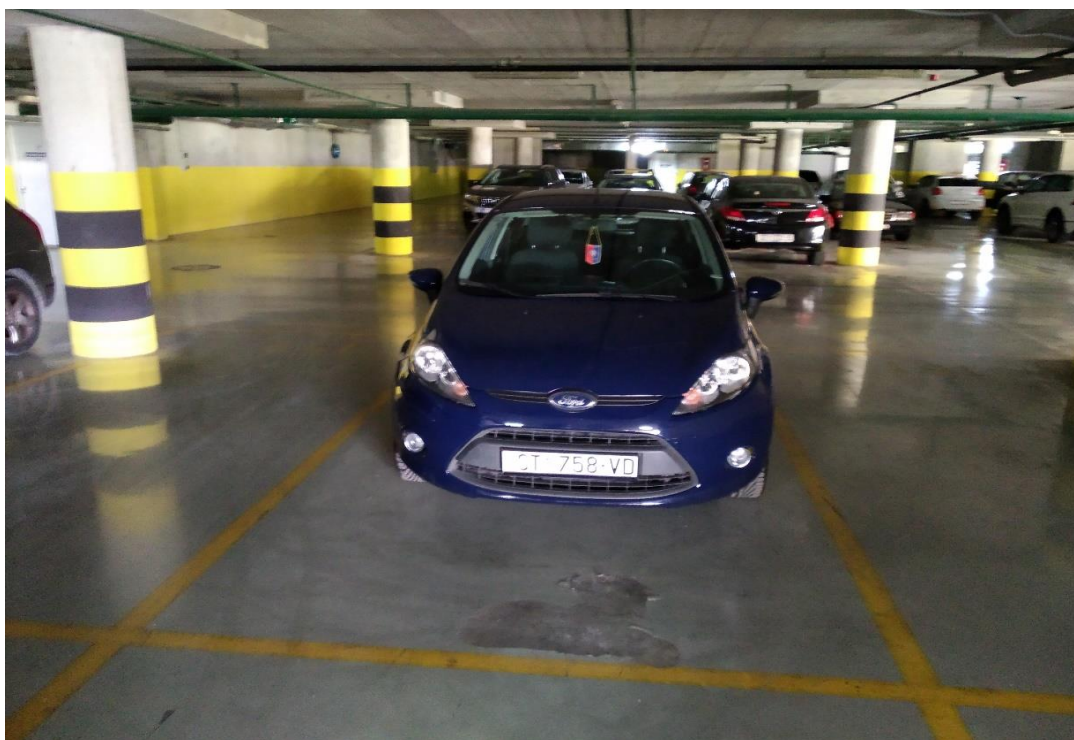
AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukoišanska 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 TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : **DAL- REVIZOR D.O.O. SPLIT, PUT SJEVERNE LUKE B.B.,
21000 SPLIT**



NEKRETNINA : **PARKING MJESTO PM 160 U PODRUMU II**
ŽNJANSKA 2, 21000 SPLIT

Datum procjene : **17.09.2019.**

Izradio:
Roko Mijanović
Stalni sudski procjenitelj

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
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., 21000 SPLIT

Nekretnina PARKING MJESTO PM 160 U PODRUMU II
ŽNJANSKA 2, 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 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, ovlašteni 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: PARKING MJESTO PM 160 U PODRUMU II
Lokacija : ŽNJANSKA 2, 21000 SPLIT
Naručitelj: DAL- REVIZOR D.O.O. SPLIT, PUT SJEVERNE LUKE B.B., 21000 SPLIT
Dan kakvoće 11.09.2019.
Dan vrednovanja 17.09.2019.

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

Županija - tržišna zona Splitsko dalmatinska
Z.K. izvadak: e-izvadak od 17.09.2019.
Općinski građanski sud: Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	poduložak	K.O	kč.br.	pos. List	
Split	15985	220/13	236	Split	7644/13		7.088

Opis nekretnine: 236. Suvlasnički dio: 12/19490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-236)
1. dijela č. zem. 220/13, povezanih s parking mjestom oznake PM-160, površine 12,00 m2, u podrumu II.

Površina čest: 7.088 m2
Vlasnik: zkul 15985 DAL- REVIZOR D.O.O. SPLIT
Teret: IMA, sukladno upisu u ZK
Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i Katastar.
Uporabna dozvola Klasa: UP/I 361-05/06-01/00009 od 06.06.2006.g.
Etažno vlasništvo s određenim omjerima
Energocertifikat- nije prezentiran
Legalna nekretnina

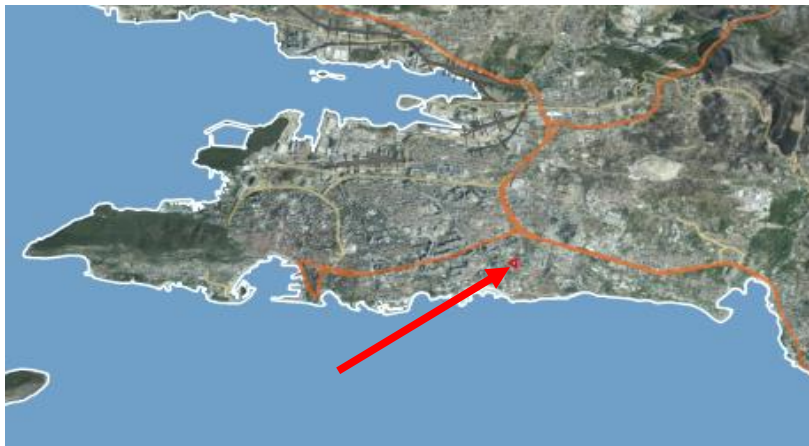
Godina gradnje : 2004
Zadnja rekonstrukcija
Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka Nisu uočeni veći vanjski izvori buke
Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
Alternativna upotreba Moguća bez većih ulaganja
Razvoj (dozvole) -
NKP : (m2) 12,00

Tržišna vrijednost : **7.660,39** € ili 56.610,30 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



Garažno mjesto se nalazi unutar stambeno poslovnog kompleksa Znjanski blizanci. Ulaz u garažu je direktno sa glavne prometnice. Garažni prostori su povezani dizalom sa ostalim etažama.

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.

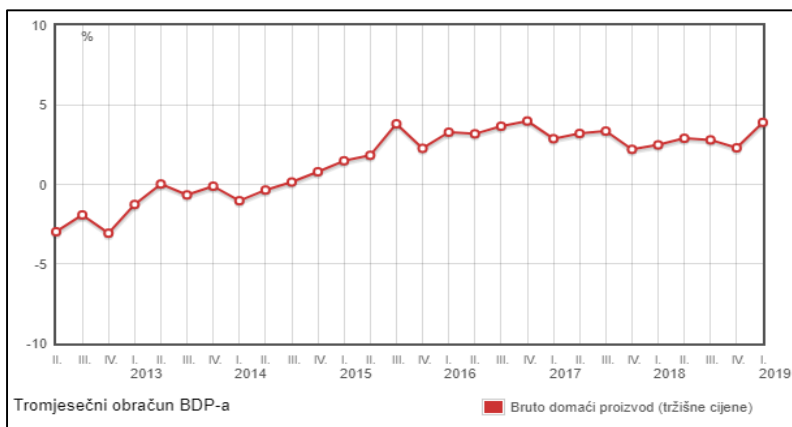
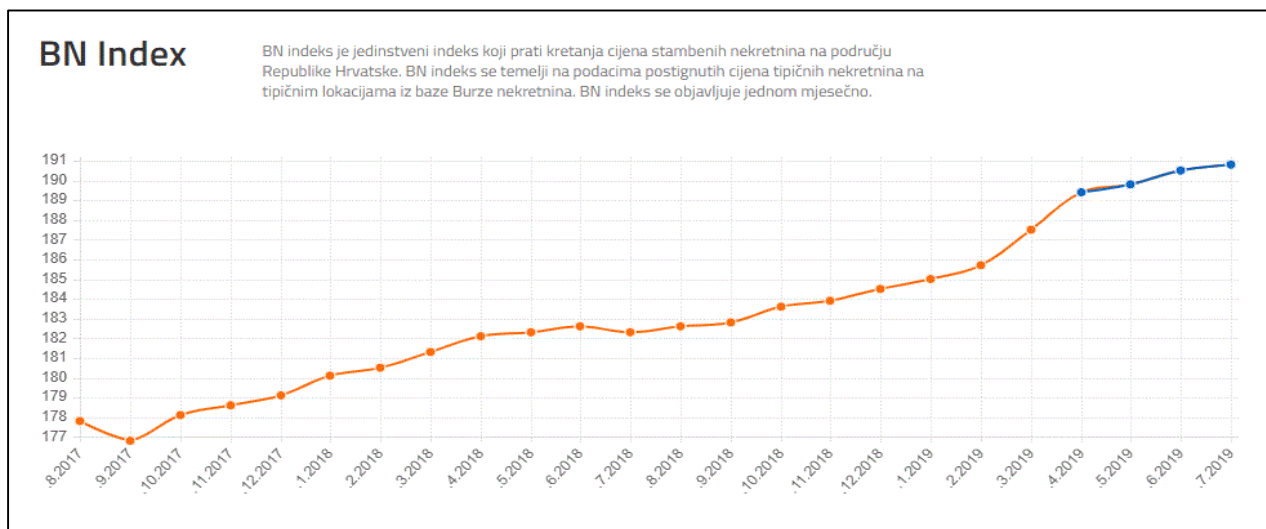
st

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 11.09.2019. 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	ravna ab ploča + izolacija
Limarija	ugrađena
Pročelje	žbuka+boja

GARAŽNI PROSTORI

Vanjska stolarija (prozori)	rolo vrata
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 15 godina, dobro održavana te nisu primjećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost

3. GEOMETRIJSKI PODACI

GARAŽNI PROSTORI

Netto korisna površina (NKP)

$$\begin{aligned}\text{Parking mjesto PM-160} &= \frac{12,00}{12,00} \text{ m}^2 \\ &= 12,00 \text{ m}^2\end{aligned}$$

$$\text{Bruto korisna površina (BKP)} = \text{NKP} \times 1,2 = 14,40 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto korisna površina (NKP)} = 12,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = \text{BKP} \times 3,15 \text{ m} = 45,36 \text{ m}^3$$

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

$$\text{Bruto korisna površina (BKP)} = 14,40 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto korisna površina (NKP)} = 12,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = 45,36 \text{ m}^3$$

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 Prihodovnom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih najmovi te nekretnina oglašanih 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 pretpostavku 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

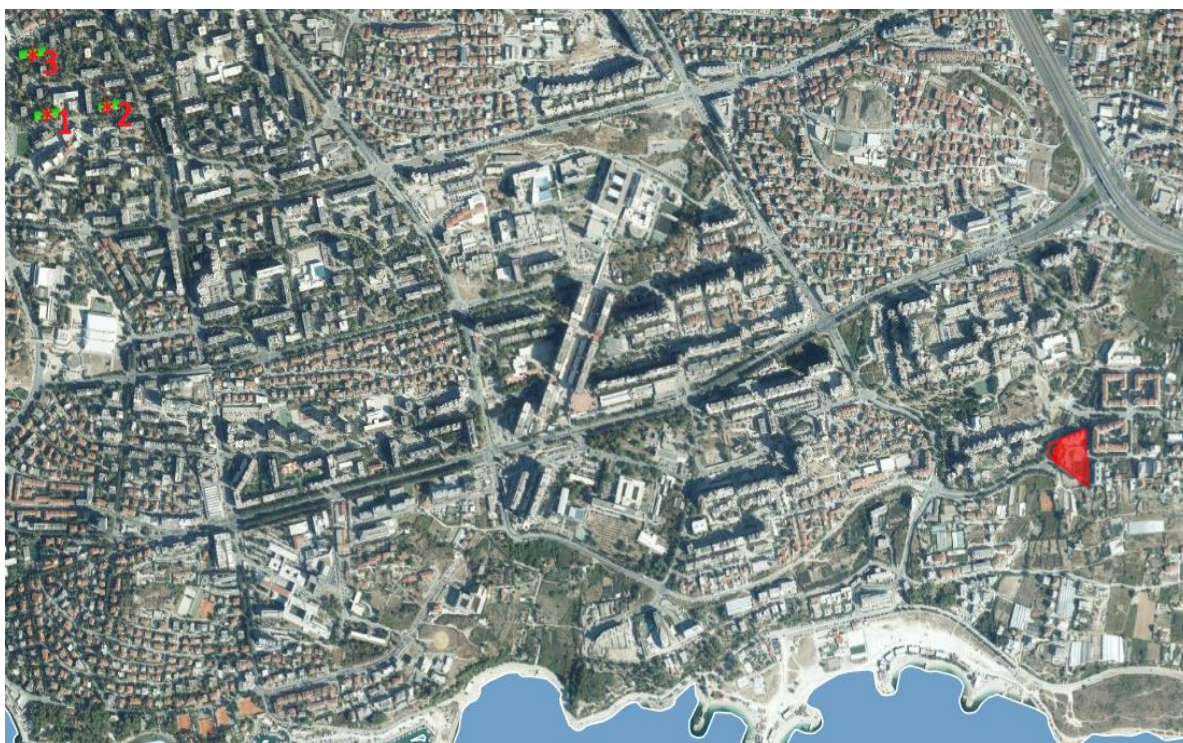
Garažni prostor u Splitu, Mažuranićevo šetalište 41, površine 13,44 m². Najam ugovoren 2015.g. za iznos od 3,12 €/m². Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

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

5.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

NKP= 12,00 m2

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Split	Split	Split	Split
Lokacija	Split	Split	Split	Split
Nekretnina	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
Izvor podataka	Nalog	vlastiti	vlastiti	vlastiti
Vrsta podatka	-	najam	najam	najam
Datum transakcije/objave	3Q2019	4Q2015	4Q2015	4Q2015
Površina (m2)	12,00	13,44	14,00	16,00
Cijena (€)	-	41,93	43,68	49,92
Cijena po m2	-	3,12	3,12	3,12

Protok vremena	3Q2019	4Q2015	4Q2015	4Q2015
DZS indeksi cijena nekretn.	108,67	100,50	100,51	100,51
Vremensko usklađenje	-	8,1%	8,1%	8,1%
Korigirana vrijednost po m2	-	3,37	3,37	3,37

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

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

Veličina	12,00	13,44	14,00	16,00
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

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

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

Pozicija (-20% do +20%)	Po2 -	Pr -5%	Pr -5%	Pr -5%
-----------------------------------	----------	-----------	-----------	-----------

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

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

Ukupno korekcija	-	-5%	-5%	-5%
Korigirana vrijednost po m2	3,20	3,20	3,20	3,20

Ukupna površina	garažno mjesto	12,00	m2
-----------------	----------------	-------	----

Prosječni prihod od najma po m2 mjesečno	3,20	€
--	------	---

namjena opis	kol m2	najamnina €/m2 mj	zauzetost %	prosjek €/m2mj	EBP €
poslovni prostori	12,00	3,20	100%	3,20	461

5.3. Tržišna vrijednost (prihodovna metoda)

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

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

starost građevine G	13 god	OVK	100 god
relativna starost G/OVK	13 %	postotak OVK	77 %
		OOVK	77 god

Odabir stope kapitalizacije (IY)			
kategorija:	garažni prostor	4,5% - 6,0%	6 %*
Prilagođavanje stope kapitalizacije :	položaj		0 %
	kvaliteta građevine		-0,5 %
	rizik naplate		0 %
	gospodarska situacija		-0,5 %
	razvojni potencijal		0 %
Početna stopa odabrana prema kategoriji i tipu lokacije A/III			
	odabrano		5,0 %

Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =			461 €
Troškovi (% EBP)	15,0%		-69
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =			392 €
Stopa kapitalizacije-IY (%)		Trajanje uporabe - OOVK	5,0 77
Faktor kapitalizacije - M			19,53
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)			5,12%
Troškovi ulaganja			0,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)	7.660,39 €	bez PDV-a
---	-------------------	-----------

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	12,00 m ²
Vrijednost po m ²	638,37 €/m ²
Tržišna vrijednost	7.660,39 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za
nekretninu : PARKING MJESTO PM 160 U PODRUMU II
na adresi: ŽNJANSKA 2, 21000 SPLIT
naručitelja: DAL- REVIZOR D.O.O. SPLIT, PUT SJEVERNE LUKE B.B., 21000 SPLIT

Mišljenja smo da je na dan 17.09.2019.

- Tržišna vrijednost (TV) bez PDV-a :

7.660,39	€
-----------------	----------

bez PDV-a

ili

56.610,30	Kn
------------------	-----------

bez PDV-a

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,39 Kn

-

D I R E K T O R

ROKO MIJANOVIĆ
Stalni sudski procjenitelj

U Splitu, 17.09.2019.

G. PRILOZI