



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 NEKRETNOSTI

U Splitu, srpanj 2018 .

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

NARUČITELJ : AGRO WAY INTERNACIONAL, U STEČAJU; ROVINJSKA 2, SPLIT



NEKRETNOST : STAMBENO POSLOVNI OBJEKT
KAMENSKO 20A, KAMENSKO
č.zem. 791/64 k.o. Kamensko

Datum procjene : 24.07.2018.

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. Vrijednost zemljišta
 - E. 5.2. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Opći uvjeti procjene / Zakoni
 - G. 2. Fotozapis
 - G. 3. Dokumentacija

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : AGRO WAY INTERNACIONAL, U STEČAJU; ROVINJSKA 2, SPLIT
Nekretnina STAMBENO POSLOVNI OBJEKT
KAMENSKO 20A, KAMENSKO

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretninw sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. 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 sukladno zakonima.

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 vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu 24.07.2018.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: STAMBENO POSLOVNI OBJEKT
Lokacija : KAMENSKO 20A, KAMENSKO
Naručitelj: AGRO WAY INTERNACIONAL, U STEČAJU; ROVINJSKA 2, SPLIT
Dan očevida 24.07.2018.
Dan kakvoće 24.07.2018.
Dan vrednovanja 24.07.2018.
Osnova procjene : Početna tržišna vrijednost za potrebe Trgovačkog suda u Splitu
Metodologija procjene : Troškovna metoda

Z.K. izvadak: e izvadak
Općinski sud: Sinj

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Kamensko	198	791/64		Kamensko	791/64		2.262

Opis nekretnine: pašnjak i zgrada

Površina čest: 2.262 m2
Vlasnik: AGROWAY INTERNATIONAL D.O.O. SPLIT
Teret: IMA, sukaldno upisu u ZK
Legalitet: Građevinska dozvola Klasa: UP/I 361-03/01-02/24 od 28.06.2001.g.

Nekretnina upisana u ZK
Nekretnina ima direktni pristup na JPP
Energocertifikat - nije prezentiran
Legalne nekretnine

Godina gradnje : 2002

Zadnja rekonstrukcija -

Alternativna upotreba -

Razvoj (dozvole) -

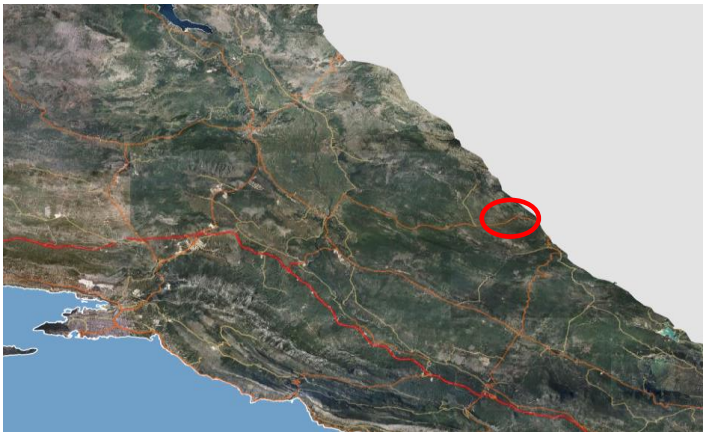
Napomene : prostor cisterne za vodu, sprema u suterenu te prostor za dimljenje mesa te gustirna i septička jama su izgrađeni na drugoj čestici zemlje 1309/1 k.o. Kamensko, koja nije u vlasništvu tvrtke, te nije predmet procjene. Dio objekta, odnosno stan i stubište je u fazi legalizacije.

NKP : (m2) 769,05

Tržišna vrijednost : **231.346,64 €** ili 1.709.651,68 Kn

C. LOKACIJA

MAKRO



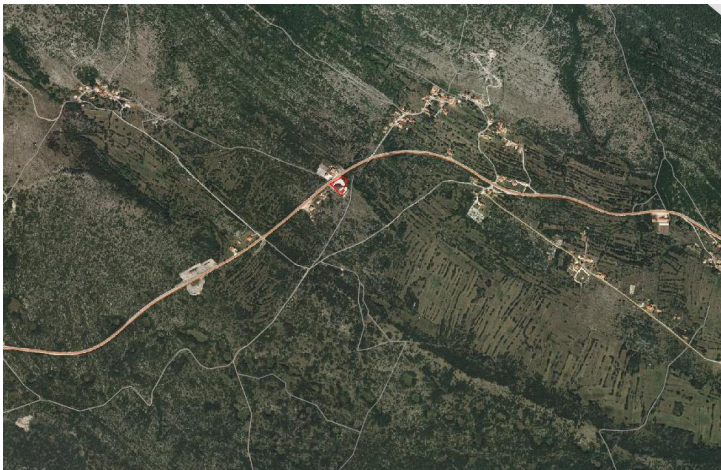
Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom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

GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.); Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.), Svjetska banka

MIKRO



Predmetna nekretnina u naravi predstavlja stambeno- poslovnu građevinu lociranu s južne strane asfaltne prometnice Trilj-Kamensko. Ista se nalazi u mjestu Kamensko na udaljenosti cca 2 kilometra od graničnog prijelaza Kamensko, te cca 20 kilometara od Trilja. Orijentacija objekta je sjever- jug. Unutar objekta se nalazi bivša samoposluga sa hladnjačom te prostor za preradu i kušaonu suhomesnatih proizvoda, a na prvom katu uredski prostor i stan izveden u grubim radovima. Okoliš objekta je priveden namjeni s ogradnim zidovima, asfaltnim površinama, hortikulturno uređen, uz 12 parking mjesta.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

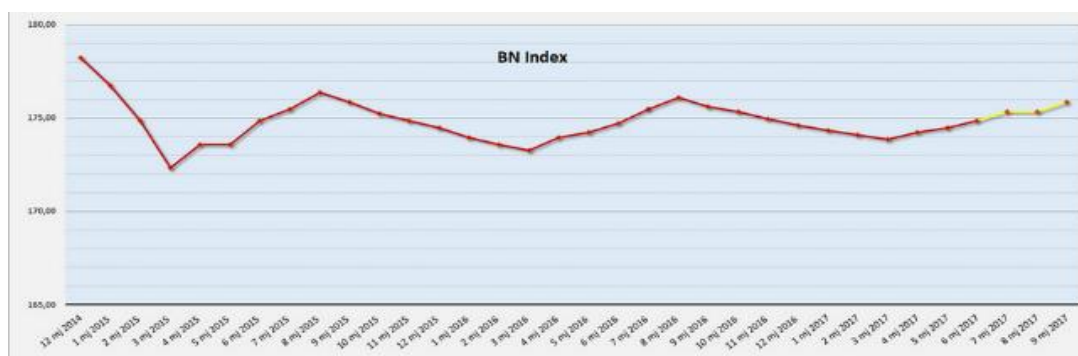
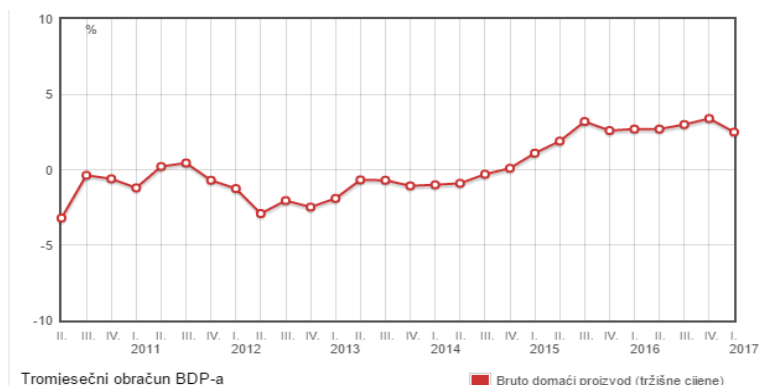
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.



E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 24.07.2018. 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-septik
Telefon	nije priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

2.1. Stambeno- poslovna građevina

Godina izgradnje	2002
Godina obnove	-
Katnost	Pr+01 kat; suteran s katom sagrađeni na č.zem.1309/1 k.o. Kamensko
Temelji	betonski trakasti
Nosiva konstr.	AB stupovi i grede
Međukatna konstr.	AB ploče
Svjetla visina etaže	3,00- prosjek
Krovna k. + pokrov	krovna drvena konstrukcija+ bramax crijep
Limarija	ugrađena
Pročelje	žbuka+boja+ izolacija
Vanjska stolarija (prozori)	PVC+ rolete
Vanjska stolarija (vrata)	PVC
Lift	NE
Prostorije	prizemlje: ex. Samoposluga, mala hladnjača, prostor za sušenje i preradu mesnih proizvoda s kušaonom; 01 kat. Uredi i stan u grubim radovima
Pregradni zidovi	bloketi, opeka i termo paneli
Obrada zidova	boja, keramika, žbuka
Obrada podova	keramika, protuklizni pod, beton, dio laminat
Unutarnja stolarija	drvo
Grijanje	el.energija
Ventilacija	ne
Klima	ne
Mrežna instalacija	ne
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	
Stanje:	Objekt je star 16 godina, stanje osrednje. Potrebna finalizacija.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

ZGRADA

Netto korisna površina (NKP)

PRIZEMLJE

Prerada mesa; GGR	94,55 m2
Kušaona- ostava, GGR	195,09 m2
Prodavaonica, finalizirana	66,25 m2
Hladnjača; finalizirana	21,54 m2
Stubište; GGR	16,61 m2
Natkriti prostor; finilizirano	6,77 m2
Stubište; Polu uređeno	19,38 m2
Stubište, uređeno	2,24 m2
Natkriti prostor; finilizirano	15,29 m2
Sprema; GGR	4,91 m2

01 KAT

Sprema, GGR	46,12 m2
Stan; GGr	93,84 m2
Terasa; GGR	12,24 m2
Stubište za stan; GGR	23,10 m2
Stubište za ured; finalizirano	9,70 m2
Predprostor; finalizirano	7,13 m2
Balkon	3,98 m2
Uredski prostori; finalizirano	78,00 m2
	<u>52,31 m2</u>

Ukupno NKP **769,05 m2**

Brutto korisna površina (BKP) = 769,05 x 1,2 922,86 m2

Netto korisna površina (NKP) 769,05 m2

Volumen objekta (BV) 922,86 x 3,00 = 2.768,58 m3

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) = **922,86 m2**

Netto građevinska površina (NGP) = **769,05 m2**

Volumen objekta (BV) **2.768,58 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 Troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenta za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom 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 a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno.

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 poredbeni metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

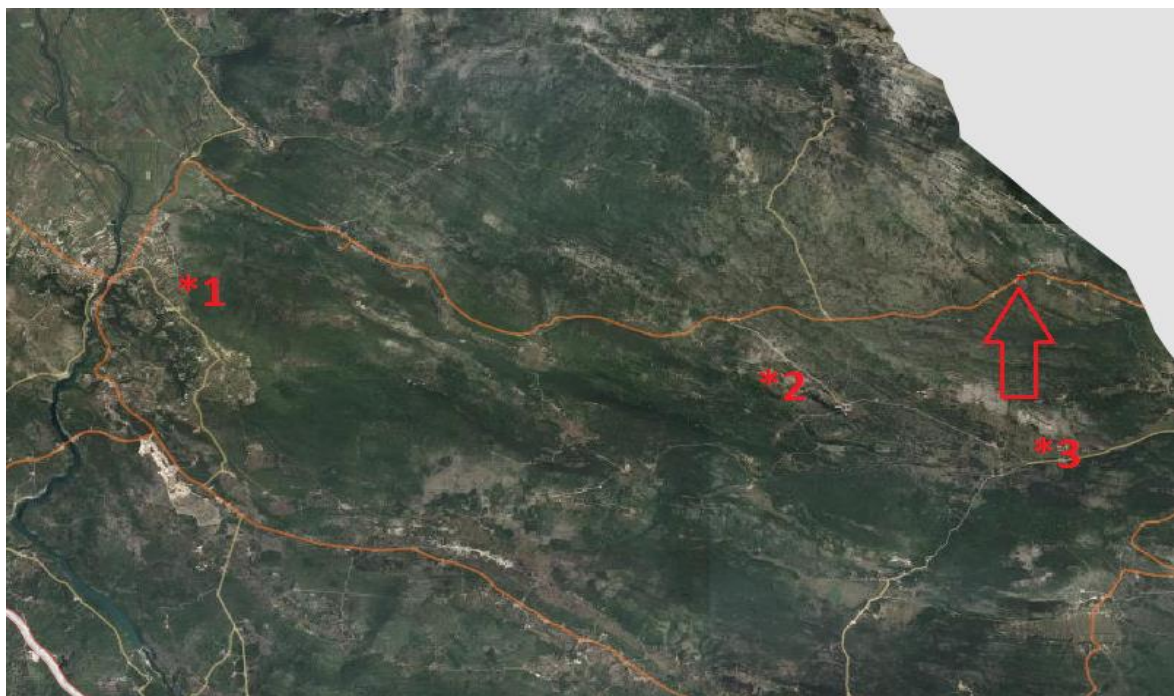
Građevinsko zemljište u Vedrinama. Zemljište je površine 846,00 m². Kupoprodaja je obavljena 28.10.2015. za iznos od 6.765,90 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili Informacijskim sustavom prostornog uređenja (e-nekretnine)

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Tijarici. Zemljište je površine 86,00 m². Kupoprodaja je obavljena 27.01.2016. za iznos od 541,27 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili Informacijskim sustavom prostornog uređenja (e-nekretnine)

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Tijarici. Zemljište je površine 982,00 m². Kupoprodaja je obavljena 25.01.2018. za iznos od 8.051,42 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili Informacijskim sustavom prostornog uređenja (e-nekretnine)



5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 2.262 m2

Pgz = 2.262 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Kamensko	Vedrine	Tijarica	Tijarica
	Lokacija	Kamensko	Vedrine	Tijarica	Tijarica
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	vlastiti	vlastiti	vlastiti
	Vrsta podatka	-	e nekretnine	e nekretnine	e nekretnine
	Datum transakcije/objave	3Q2017	28.10.2015	27.1.2016	25.1.2018
	Površina (m2)	2.262	846	86	982
	Cijena (€)	-	6.766	541	8.051
	Cijena po m2	-	8,0	6,3	8,2
KOEFIJICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	3Q2018	4Q2015	1Q2016	1Q2018
	DZS indeksi cijena nekretnina	110,54	100,51	101,77	110,54
	Vremensko usklađenje	-	10,0%	8,6%	0,0%
	Korigirana vrijednost po m2	-	8,8	6,8	8,2
	Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja		8,80	6,84	8,20
	Ki- koeficijent iskoristivosti	0,30	0,3	0,3	0,3
	Koef. za preračunavanje KP	0,59	0,59	0,59	0,59
	Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
	Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	8,80	6,84	8,20
	Lokacija-kategorija	dobra	lošija	lošija	lošija
	(-20% do +20%)	-	10%	10%	10%
	Veličina	2.262	846	86	982
	(-20% do +20%)	-	-10%	-15%	-10%
	Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
	(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
	Topografija	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
	(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
	Namjena	stambena	stambena	stambena	stambena
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Infrastruktura	na zemljištu	dostupna	dostupna	dostupna
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Ukupno korekcija	-	0%	-5%	0%
	Korigirana vrijednost po m2	7,83	8,8	6,5	8,2

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 2.262 m2
Vrijednost po m2 7,83 €/m2
Tržišna vrijednost 17.710,70 €

5.3. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	2.262	m2	Cz=	7,83	€/m2Pz		VZ=	17.711 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	2.768,58	m3	Kd=	0,97	€/m3BV		Kd=	2.686 €	
			Kv=	0,75	€/m3BV		Kv=	2.076 €	
Priključci									
BGP=	922,86	m2	Cp=	3	€/m2BGP		Kp=	2.769 €	
Vrijednost doprinosa i priključaka =								25.241 €	
Nova vrijednost objekta		ZGRADA							
NGP=	769,05	m2	Cizg=	800	€/m2NGP		NV=	615.240 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,70	560	€/m2NGP				
Godina procjene	2018	Godina izgradnje		2002	Starost (G) =		16	Trajnost OVK= 100	
FK matrica		A – Lokacija/tržište		B – zgrada općenito		C – stanje zgrade			
Opis		umjerenja lokacija		dovoljna infrastruktura		nema oštećenja			
Faktor korištenja zgrade (FK)		4		3		1			
Relativna starost (G/OVK) =		16%	Odabrani FK=		4	Predvidivi ostatak OVK u %		37%	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.)							40		
Zamjenska starost zgrade (god.)							60		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							60,0%		
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								172.267 €	
Intelektualne usluge kod izgradnje					% od NV		2,0%	12.305 €	
Okoliš-betonske površine, hortikultura, ogradni zidovi					% od NV		3,5%	21.533 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)								231.347 €	
Koeficijenti za prilagodbu $TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) * T$									
lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-Fl		tržište-Ft		TF	
0,00	0,05	-0,05	0,00	0,00		1,00		1,00	
Tržišna vrijednost $TV = SGVn * TF$								231.347 €	

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	769,05	m2
Vrijednost po m2	300,82	€/m2
Tržišna vrijednost	231.346,64	€

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za
nekretninu : STAMBENO POSLOVNI OBJEKT
na adresi: KAMENSKO 20A, KAMENSKO
naručitelja: AGRO WAY INTERNACIONAL, U STEČAJU; ROVINJSKA 2, SPLIT

Mišljenja smo da je na dan 24.07.2018.

- Tržišna vrijednost (TV) :

231.346,64	€
-------------------	----------

ili

1.709.651,68	Kn
---------------------	-----------

Srednji tečaj HNB-a
1 € = 7,39 Kn

SURADNIK U PROCJENI

MAJA MUDRINIĆ

mag.ing.aedif./magistar inženjer građevinarstva

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu 24.07.2018.

G. PRILOZI