

TREZOR INVEST d.o.o.  
za usluge u prometu nekretnina  
OIB 90546120571  
MBS 080349126  
Ulica grada Vukovara 269d,  
10000 Zagreb  
t 01/4686300  
f 01/4622173  
info@trezorinvest.hr  
www.trezorinvest.hr

**PROCIJENE**

t 01/4686315  
f 01/4622172  
procjene@trezorinvest.hr

**POSREDOVANJE**

t 01/6055350  
f 01/4622173  
prodaja@trezorinvest.hr

**KONZALTING**

t 01/4686309  
f 01/4622172  
konzalting@trezorinvest.hr

**PROJEKTIRANJE**

t 01/4686305  
f 01/4622172  
projektiranje@trezorinvest.hr

**KLIJENT** EOS Matrix d.o.o.  
Horvatova 82  
10010 ZAGREB

**Go8** 21 ZIVALJIC BOZEN

**IZVRŠITELJ** TREZOR INVEST d.o.o.  
Ulica grada Vukovara 269d  
10000 Zagreb

**NEKRETNINA**

tip

z.k. uložak 20046

z.k. općina Split

**PREDMET**

**PROCIJENA TRŽIŠNE  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
BR. PATH-86**

**OVLAŠTENI SUDSKI  
VJEŠTAK**

**Lidija Luić Kmezić dipl. ing. arh. stalna sudska  
vještakinja za arhitekturu, graditeljstvo i  
procjenu nekretnina**

**DAN VREDNOVANJA**

**20.02.2017.**

<b>1. UVOD.....</b>	<b>2</b>
1.1. Zadatak procjembenog elaborata .....	2
1.1.1. Uputa .....	2
1.1.2. Popis propisa i literature: .....	3
<b>2. NEKRETNINA.....</b>	<b>4</b>
2.1. Osnovni podaci i vlasništvo nekretnine .....	4
2.2. Identifikacija i površine.....	6
2.3. Pravni status.....	7
2.4. Opis lokacije i okoliša.....	8
2.5. Očevid kakvoća procjenjivane nekretnine .....	9
2.6. Utrživost i najbolja uporaba .....	12
<b>3. PROCJENA.....</b>	<b>13</b>
3.1. Metodologija procjene.....	13
3.1.1. Poredbena metoda.....	13
3.1.2. Prihodovna metoda.....	13
3.1.3. Troškovna metoda.....	14
3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene.....	14
3.3. Izračun .....	15
3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine .....	15
<b>4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....</b>	<b>16</b>
<b>5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....</b>	<b>17</b>
5.1. Općenito .....	17
5.2. Tražene /realizirane cijene .....	17
<b>6. ZAKLJUČAK.....</b>	<b>18</b>
<b>7. DOKUMENTACIJA.....</b>	<b>19</b>
7.1. Vlasnički list.....	19
7.2. Posjedovni list .....	19
7.3. Rješenje o imenovanju Trezor-Investa d.o.o. za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.....	19
7.4. Ostalo.....	19



## 1. UVOD

### 1.1. Zadatak procjembenog elaborata

Sukladno narudžbi pristupili smo izradi procjembenog elaborata nekretnine s ciljem utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine: .

Procjenu obavljamo temeljem obilaska nekretnine 20.02.2017. te dostupne dokumentacije.

#### 1.1.1. Uputa

Istraživanje koje smo proveli da bismo dali svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se procjena traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu te se traži iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina izrađen je sukladno „Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina“ (NN 78/2015) i međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards).

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primjenjen je srednji tečaj HNB od koji je iznosio 1 € = kuna.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

## 2. NEKRETNINA

### 2.1. Osnovni podaci i vlasništvo nekretnine

**Vrsta zemljišta:**

**Ulica i k.br.:**

**Grad/Naselje:**

**Županija:**

**Vlasnik nekretnine:**

Kopilica

SPLIT//

SPLITSKO-DALMATINSKA

1/1 ŽIVALJIĆ BOŽEN SIN BRANIMIRA, OIB: 04961495898,  
PODSTRANA, GRLEVAČKA CESTA 113

**Glavna knjiga/Z.k. odjel:**

**Z.k. općina:**

**Z.k. uložak:**

**Poduložak:**

**Z.k.č.br.:**

**Posjedovni list br.:**

**PUK/Odjel:**

**Kat. općina:**

**K.č.br.:**

OPĆINSKI SUD U SPLITU - Split

Split

20046

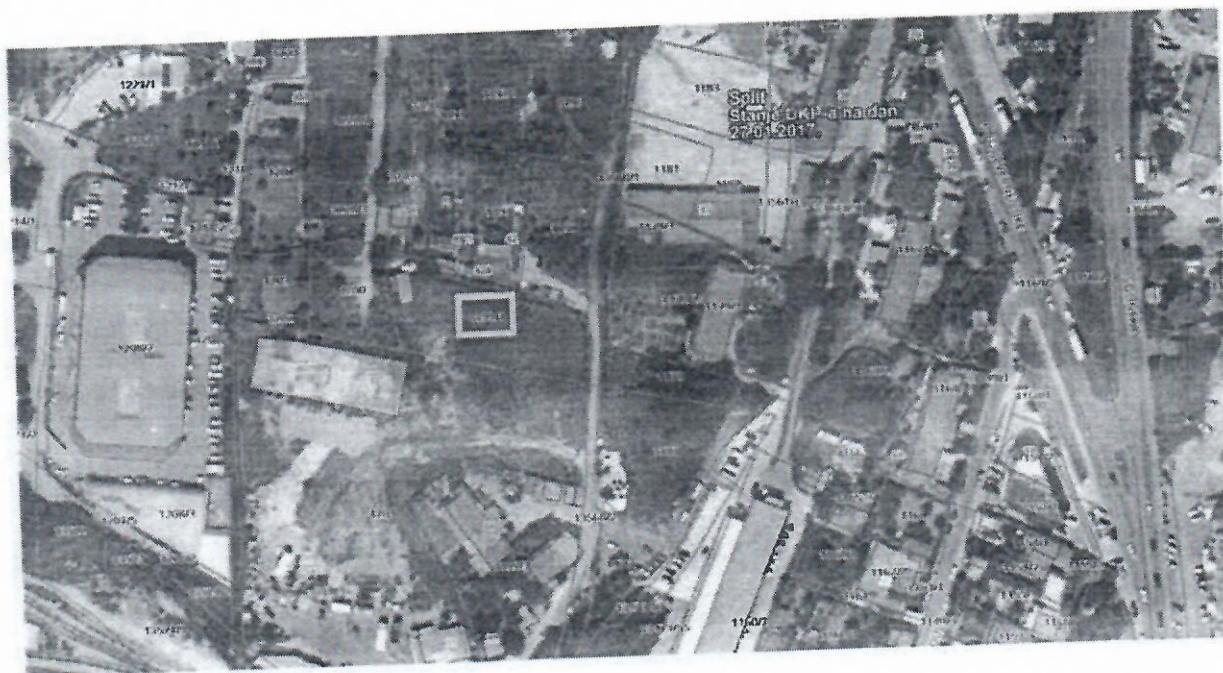
ZEM 5579/2

15287

SPLIT - Split

Split

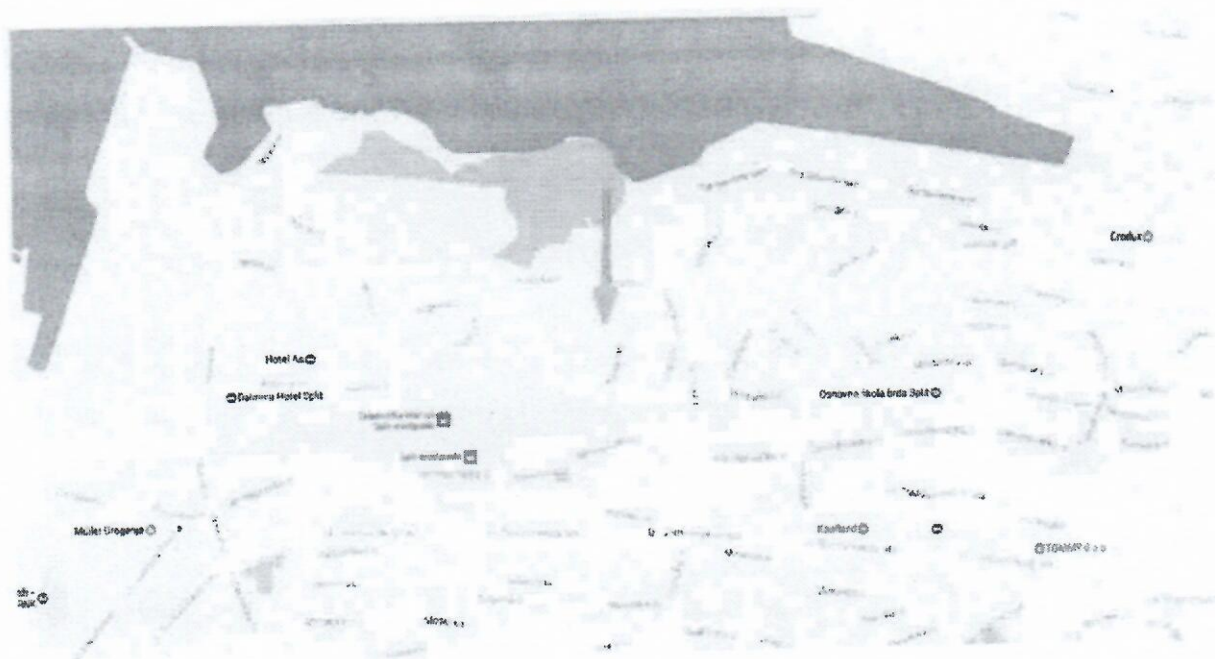
1199/1





## 2.4. Opis lokacije i okoliša

Nekretnina je smještena u sjeveroistočnom dijelu Splita, drugog po veličini grad u Hrvatskoj. Područje je uglavnom industrijsko i temelji se na sjevernoj splitskoj luci koja služi kao najveća teretna luka gradu. Pristup zemljištu dostupan je s istočne strane uz ulicu Kopilica, a također ima dobru povezanost s javnim prijevozom, a autobusne i željezničke stanice u neposrednoj su blizini.



## 2.5. Očevid kakvoća procjenjivane nekretnine

Nekretnina je ukupne površine 1789 m<sup>2</sup> i ima nepravilni oblik. Ravno je i proteže se u smjeru istok-zapad. Zemljište je prekriveno podgrutom i prisutna je stara djelomično srušena građevina. Nalazi se na području Glavnog urbanističkog plana grada Splita u poslovnoj zoni K. GUP je propisao obvezu usvajanja detaljnog plana razvoja. Zemljište je u okviru urbanog projekta Kopilica koji onemogućuje pojedinačnu izgradnju.







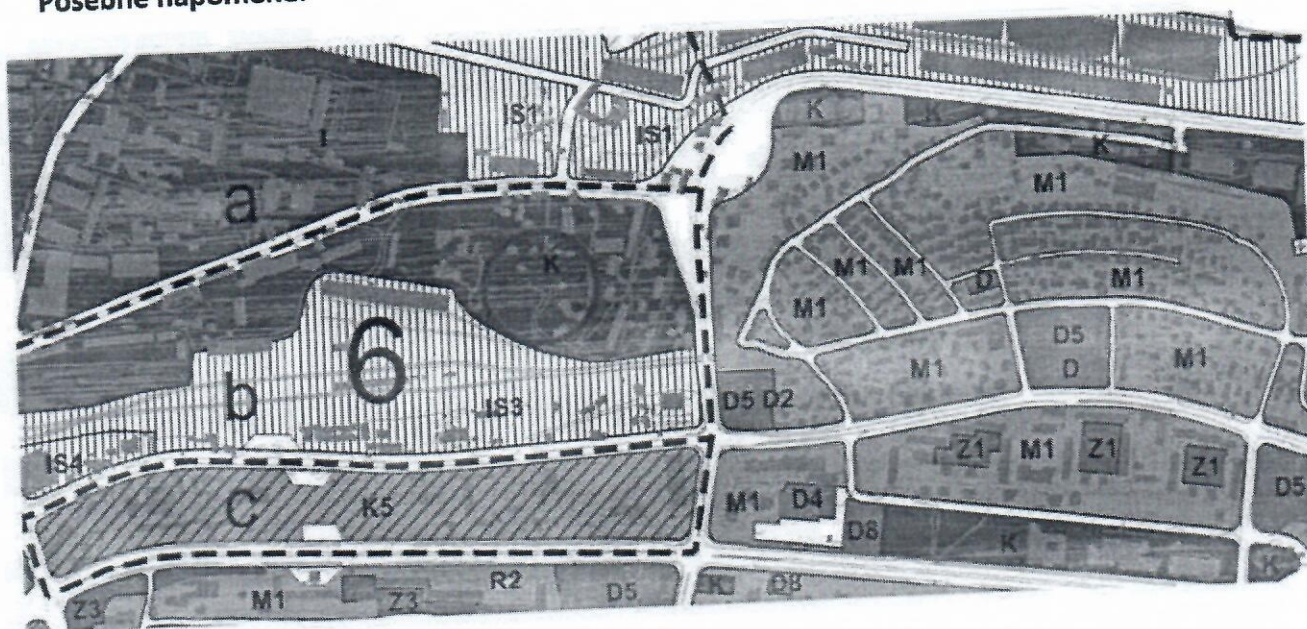
**Vrsta zemljišta:**

**Urbanistički uvjeti:**

Zemljište se nalazi na području Generalnog urbanističkog plana grada Splita (Službeni glasnik Grada Splita, broj 1/06, 11/06 (ispravak pogreške), 15/07, 3/08, 3 / 12, 32/13, 52/13, 41/14) u poslovnoj zoni K. Glavni urbanistički plan propisuje obvezu donošenja detaljnog plana razvoja. Zemljište je pokriveno urbanim projektom Kopilica, koji ima kapacitet nove izgradnje maksimalno 160.000 m<sup>2</sup> bruto površine iznad zemlje, zona pokrivanja je oko 21,3 ha.

**Izvedene instalacije:**

**Posebne napomene:**





## 2.6. Utrživost i najbolja uporaba

Obizrom da je zemljište spada pod urbani projekt Kopilica te je samim time onemogućena individualna gradnja, ne očekujemo kupca u kratkom roku.

**Rang lokacije: loš**

**Rang nekretnine: loš**

**Rang utrživosti: vrlo loš**

### 3. PROCJENA

#### 3.1. Metodologija procjene

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine provodi se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15) kojim je propisano korištenje jedne od dolje navedenih metoda a ovisno o vrsti i specifičnim obilježjima pojedine nekretnine.

##### 3.1.1. Poredbena metoda

Temelji se na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom razdoblju dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Zakon propisuje recentno razdoblje do 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.

U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. Procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu.

Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina.

Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu, s obzirom na odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina.

Primjenjuje se uglavnom za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih i neizgrađenih zemljišta, kuća, stanova, garaža i poslovnih prostora.

##### 3.1.2. Prihodovna metoda

Vrijednost nekretnine se određuje na temelju prihoda od zakupa koji potencijalno nekretnina ostvaruje na tržištu. Ukupni prihodi nekretnine se umanjuju za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira. Primjenjuju se kamatne stope na nekretnine predviđene pravilnikom. Prihodi od zakupa utvrđuju se poredbenom metodom. Primjenjuje se uglavnom za poslovne nekretnine koje su u stanju generirati prihod.



### 3.1.3. Troškovna metoda

Troškovna vrijednost proizlazi iz troškova gradnje, uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i poboljšica na zemljištu određuje se na temelju iskustvenih stopa i na temelju normalnih troškova gradnje. Normalni troškovi su troškovi gradnje koji bi na tržištu nastali za građenje nove građevine i određuju se kao umnožak jediničnog troška gradnje i površine gradnje, kojim troškovima pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi planiranja, tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenja dozvola i propisani doprinosi. Primjerena je za utvrđivanje vrijednosti zgrada javne namjene, obiteljskih kuća i gospodarstava, proizvodnih i ostalih kompleksa.

### 3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene

Kako je predmetna nekretnina procjena se obavlja .

### 3.3. Izračun

#### 3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine



#### 4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Nismo istraživali i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem. Prema našim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize. Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni izrađene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavili smo da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishođene ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili državne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu. Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe. U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum. Usluga pružena od strane poduzeća TREZOR INVEST d.o.o. je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i sukladno Zakonu o procjeni nekretnina (78/15). Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost objiju stranaka.



## 5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### 5.1. Općenito

Od kraja 2008. godine s početkom krize u Hrvatskoj evidentan je kontinuirani pad cijena nekretnina. Pri tome različito su padale cijene pojedinih vrsta nekretnina na određenim područjima. Generalno su cijene značajnije smanjene za nekretnine izvan gradskih područja i dalje od obale, a posebno na području Like i Slavonije.

Nekretnine na obali posebno u prvom redu do mora i kvalitetni lokali u pješačkoj zoni većih gradova zadržali su cijenu, a u nekim slučajevima ona se i povećala. Razlog je tomu ograničen prostor koji unatoč smanjenoj potražnji generira visoke cijene. Traže se i stanovi u tramvajskoj zoni u Zagrebu iako su kupci osjetljiviji na kvalitetu izgradnje i raspored prostorija u stanu.

Ozbiljan pad dogodio se na tržištu zemljišta za gradnju posebno onih pogodnih za izgradnju trgovačkih centara jer je došlo do zasićenosti tržišta tako da rijetki investitori pretežno trgovci hranom lakše i bitno jeftinije kupuju i uzimaju u zakup prostore.

Prozvodni pogoni kupuju se gotovo isključivo s namjerom rušenja postojećih i izgradnju novih objekata. Promet istima je mali, a cijene bitno ispod troškova gradnje

Hoteli na obali uslijed kratke turističke sezone prodaju se isključivo ako je cijena značajno niža od troškova gradnje, a pozicija jedinstvena, dok se hoteli ili hosteli u velikim gradovima posebno u Zagrebu i Splitu intenzivno grade ili renoviraju.

### 5.2. Tražene /realizirane cijene

Specifičnost našeg tržišta nekretnina je i veliki raspon između traženih cijena i onih za koje se nekretnine stvarno prodaju. Taj raspon je između 15% za stambene nekretnine do čak 30% za posebno netraktivna zemljišta ili obiteljske kuće izvan naselja. Posljedica je to prije svega neuređenog tržišta na kojem se manji broj nekretnina prodaje posredovanjem ovlaštenih posrednika i činjenicom da prodavatelji nemaju povjerenja u procjene agenata o realnoj prodajnoj vrijednosti nekretnine.

Bitno je naglasiti da postoje područja u kojima tržište ne postoji odnosno neovisno o ponuđenoj cijene neke nekretnine ne uspijevaju naći kupca.



## 6. ZAKLJUČAK

Broj procjene:	PATH-86	Dan vrednovanja:	20.02.2017.	
		Dan kakvoće:	20.02.2017.	
Mjesto izrade:	ZAGREB	Datum izrade:	20.02.2017.	
GoB name:	ZIVALJIC BOZEN		GoB ID:	21
Vrsta nekretnine:				
Ulica i k.br.:	Kopilica			
Grad/Naselje/Područje:	SPLIT//			
Glavna knjiga/Z.k. odjel:	OPĆINSKI SUD U SPLITU - Split			
Z.k. općina:	Split			
Z.k. uložak:	20046			
Vlasnik:	1/1 ŽIVALJIĆ BOŽEN SIN BRANIMIRA, OIB: 04961495898, PODSTRANA, GRljeVAČKA CESTA 113			
Iznos procjene (€):	60.000,00			
Iznos procjene (kn):		Tečaj €/HNB (kn) :		
TREZOR-INVEST d.o.o.:	Lidija Luić Kmezić dipl. ing. arh. stalna sudska vještakinja za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina			
	Tomislav Barić zamjenik direktora			