



**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



24/07/2018 07:51

**NEKRETNOST :** STAMBENO POSLOVNI OBJEKT  
KAMENSKO 20A, KAMENSKO

č.zem. 791/64 k.o. Kamensko

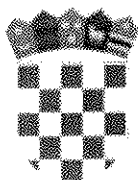
**Datum procjene :** 24.07.2018.





## SADRŽAJ :

- A. RJEŠENJE
  - A. 1. UVOD
  - A. 2. 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



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-89/15  
Split, 02. prosinca 2015. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbi članka 31. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine broj: 64/98, 150/05, 88/08, 28/13), dana 02. prosinca 2015. godine donosi sljedeće

RJEŠENJE

Sudskom procjenitelju Roku Mijanoviću, građ.teh., iz Splita, Sukoišanska 11, vlasniku obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović", koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-89/15 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo za vrijeme od 4 godine, **proširuje se područje djelatnosti i na procjenu nekretnina.**

Obrazloženje

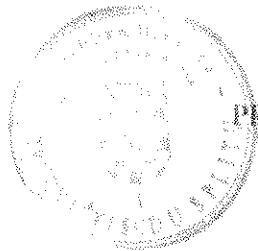
Roko Mijanović, građ.teh., iz Splita, Sukoišanska 11, vlasnik obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović" je podnio ovom sudu zahtjev za proširenjem područja djelatnosti i na procjenu nekretnina. Imenovan je u zahtjevu naveo da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2015 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan stalnim sudskim procjeniteljem za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, te predlaže da se naprijed navedeno rješenje dopuni na način će isto sadržavati imenovanje i za područje djelatnosti procjena nekretnina.

Odredbom članka 9. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj: 78/15) je određeno da procjenitelj može biti i stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja.

Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2014 od 19. ožujka 2015. godine Roko Mijanović, vlasnik obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović"

je ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo, sve sukladno Pravilniku o stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine 64/98, 150/05, 88/08, 28/13).

Budući se imenovani stalni sudski procjenitelji bavi procjenom vrijednosti nekretnina, to je prihvaćen njegov zahtjev i odlučeno kao u izreci predmetnog rješenja.



PREDSJEDNICA SUDA

*Franka Buzov*  
Franka Buzov

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 129. st. 3. Zakona o sudovima, te odredbe članka 4. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima.

O tome obavijest:

1. Roko Mijanović, Sukošanska 11, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis Su. ovdje

## 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 nekretnosti 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, 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 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  
Energio certifikat - nije prezentiran  
Legalne nekretnine

Godina gradnje : 2002

Zadnja rekonstrukcija -

Alternativna upotreba -

Razvoj (dozvole) -

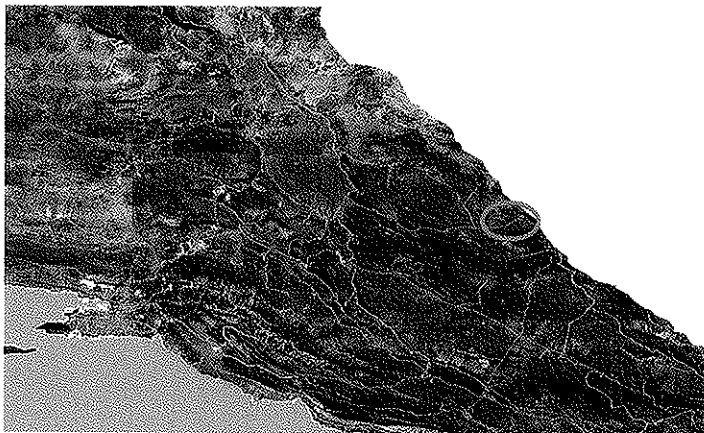
Napomene : prostor cisterne za vodu, sprema u suterenu te prostor za dimljenje mesa te gustirna i septička jama su izgrađeni na drugoj čestici zemlje 1309/1 k.o. Kamensko, koja nije u vlasništvu tvrtke, te nije predmet procjene. Dio objekta, odnosno stan i stubište je u fazi legalizacije.

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 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).

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

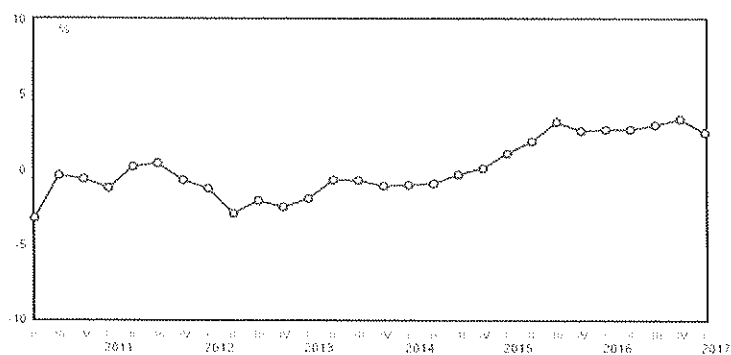
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed 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.

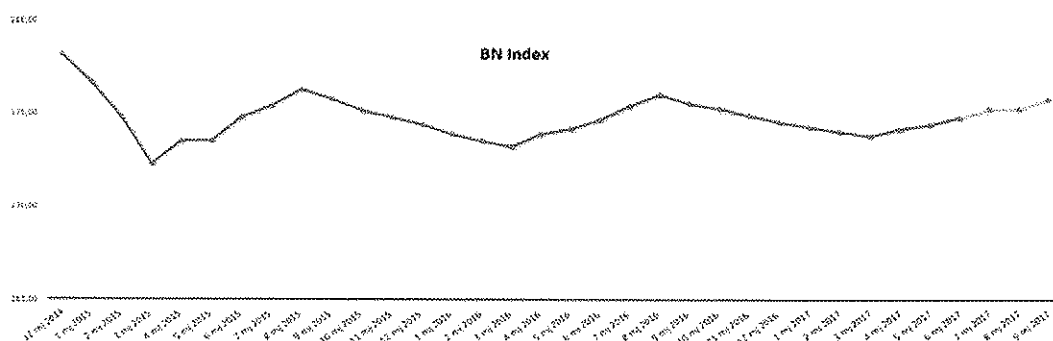
Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog stukturalnih 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.



Tromjesečni obračun BDP-a

Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)



**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:	<b>Objekt je star 16 godina, stanje osrednje. Potrebna finalizacija.</b>

### 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 m<sup>2</sup> 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 poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

#### Nekretnina 1

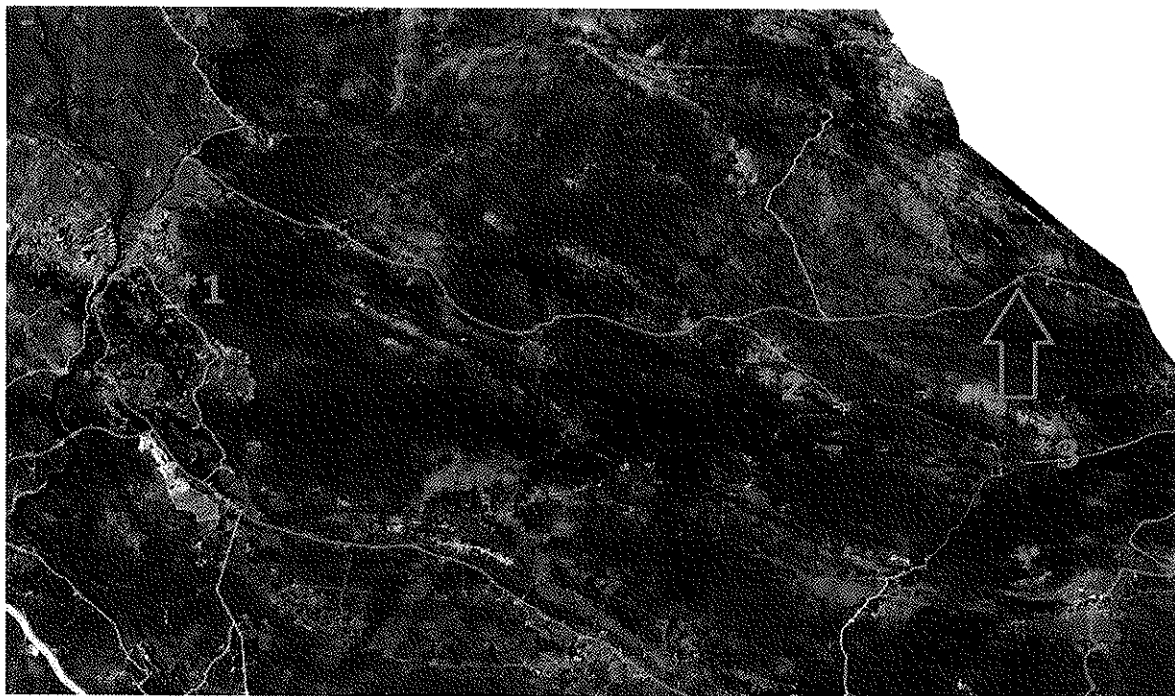
Građevinsko zemljište u Vedrinama. Zemljište je površine 846,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 28.10.2015. za iznos od 6.765,90 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili Informacijskim sustavom prostornog uređenja (e-nekretnine)

#### Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Tijarici. Zemljište je površine 86,00 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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

<b>Protok vremena</b>	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

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

<b>Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja</b>		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

<b>Lokacija-kategorija</b>	dobra	lošija	lošija	lošija
(-20% do +20%)	-	10%	10%	10%

<b>Veličina</b>	2.262	846	86	982
(-20% do +20%)	-	-10%	-15%	-10%

<b>Oblik</b>	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

<b>Topografija</b>	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

<b>Namjena</b>	stambena	stambena	stambena	stambena
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Infrastruktura</b>	na zemljištu	dostupna	dostupna	dostupna
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Ukupno korekcija</b>	-	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 <b>ZGRADA</b>									
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 €	
Intellectualne usluge kod izgradnje % od NV									
							2,0%	12.305 €	
Okoliš-betonske površine, hortikultura, ogradni zidovi % od NV									
							3,5%	21.533 €	
<b>Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)</b>								<b>231.347 €</b>	
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	
<b>Tržišna vrijednost <math>TV = SGVn * TF</math></b>								<b>231.347 €</b>	

## 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



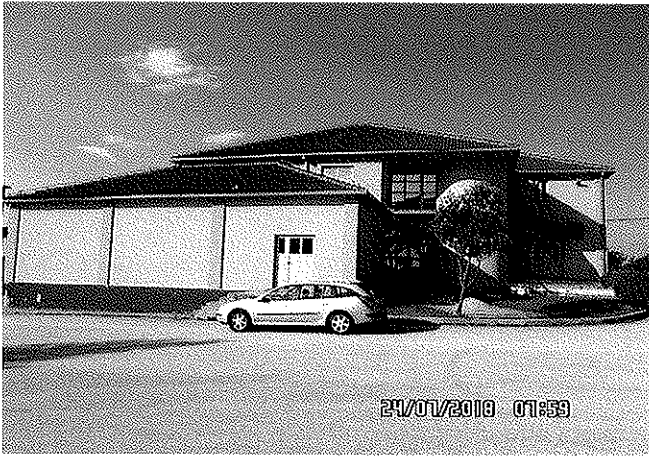
U Splitu 24.07.2018.

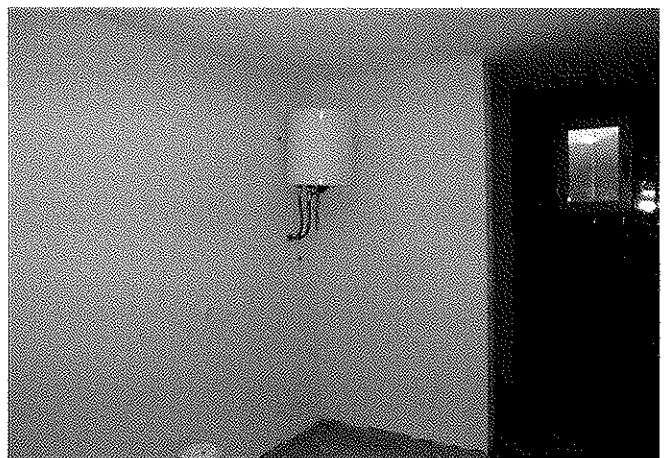
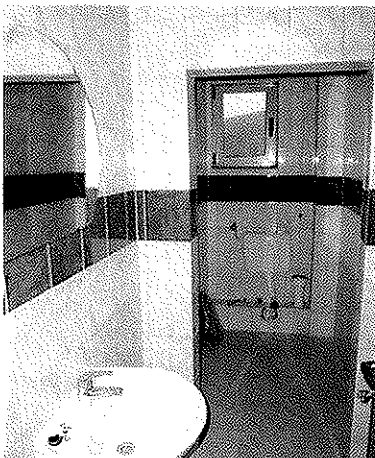
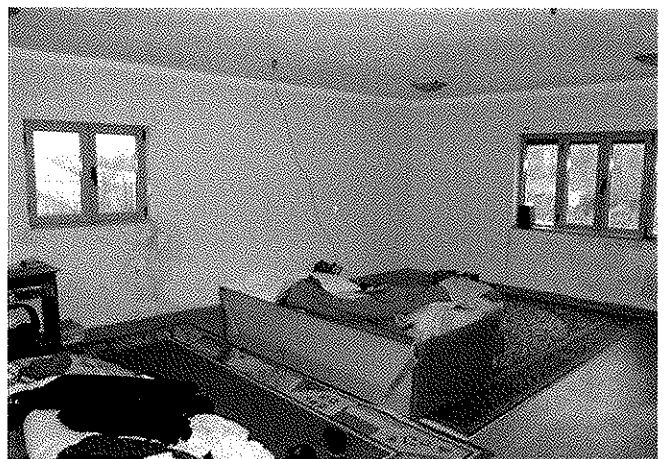
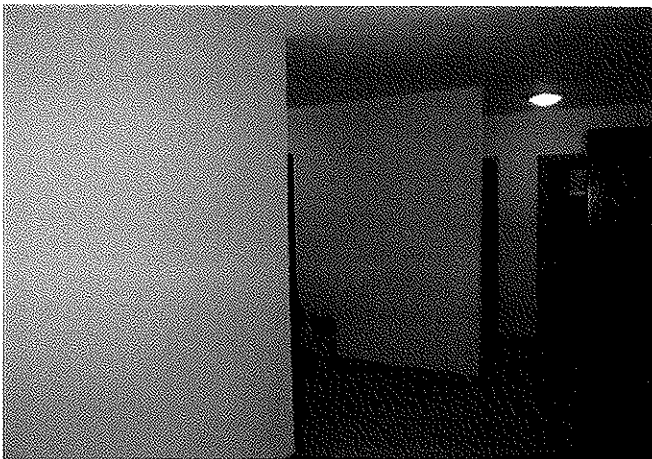
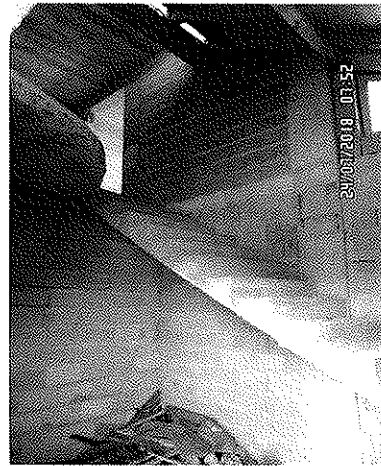
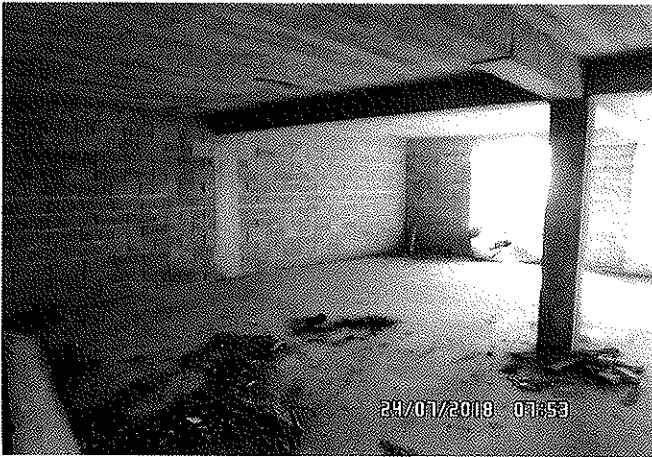


## G. PRILOZI

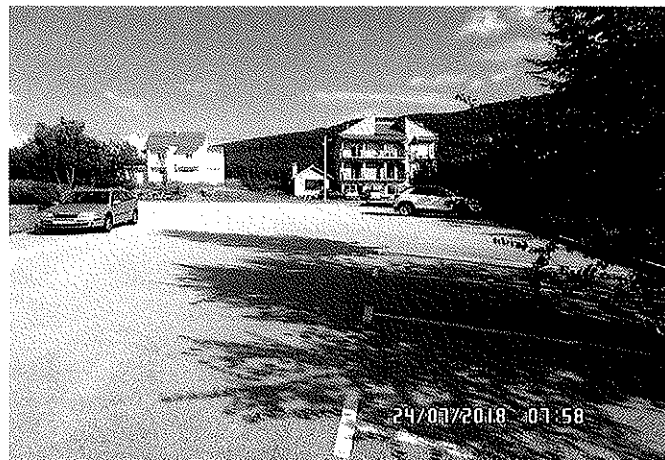
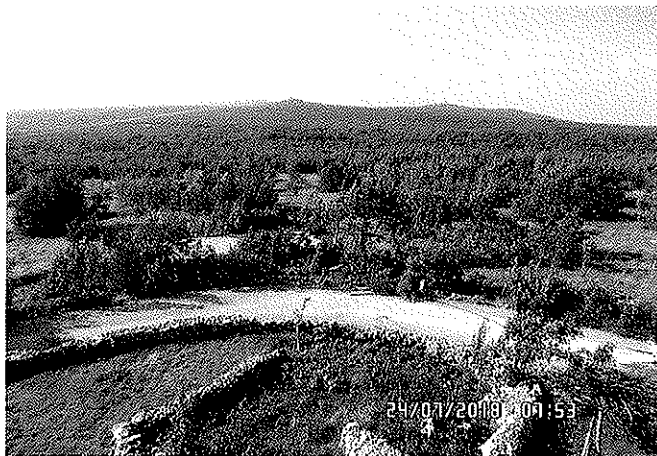
# **PRILOG 1**

# FOTOGRAFIJE









## **PRILOG 2**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ  
Stanje na dan: 23.07.2018. 23:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325651, KAMENSKO

Broj ZK uložka: 198

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1679/2015

Aktivne plombe: Z-12092/2018

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	791/64	PAŠNJAK I ZGRADA(POGON ZA PROIZVODNJU MESNIH PRERAĐEVINA) PAŠNJAK ZGRADA(POGON ZA PROIZVODNJU MESNIH PRERAĐEVINA)			2262 1762 500	
		UKUPNO:			2262	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 AGROWAY INTERNATIONAL D.O.O.SPLIT, SPLIT		
2.1	Zaprimljeno 15.10.2010. broj Z-1859/10  Temeljem rješenja o ovrši Općinskog suda u Sinju br.Ovr-234/10 od 11.svibnja 2010.godine na nekretninama Agro Way Ineteranational d.o.o. Split,Rovnjska 2 koje se sastoje od č.zem.791/64 Z.U.198 K.O.Kamensko,zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja Raiffeisenbank St.Stefan-Jagerberg-Wolfsberg eGen 8083 St.Stefan i R.Murecker Strasse 23 Austria i to utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine,njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 15.10.2015. broj Z-1679/15  Zabilježuje se odbijanje zabilježbe prodaje usmenom l. javnom dražbom nekretnine ovršenika : ad 1. Matić Nikole iz Splita, Rovinjska 2, ad 2. Matić Marije iz Splita, Rovinjska 2 i ad 3. Agroway International d.o.o. Split, Rovinjska 2 i to č.zem. 791/64 - zgrada ( pogon za proizvodnju mesnih prerađevina) od 500 m2 i pašnjak od 1762 m2 - Z.U. 198 K.O. Kamensko, koja će se održati u zgradi Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju, Petrovac 3, sudnica-soba br. 51/II, dana 30. studenog 2015. godine, u 13,30 sati i to temeljem Zaključka o prodaji Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju, posl. br. Ovr-2713/15 od 28. rujna 2015. godine.	ZABILJEŽBA

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325651, KAMENSKO

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 198

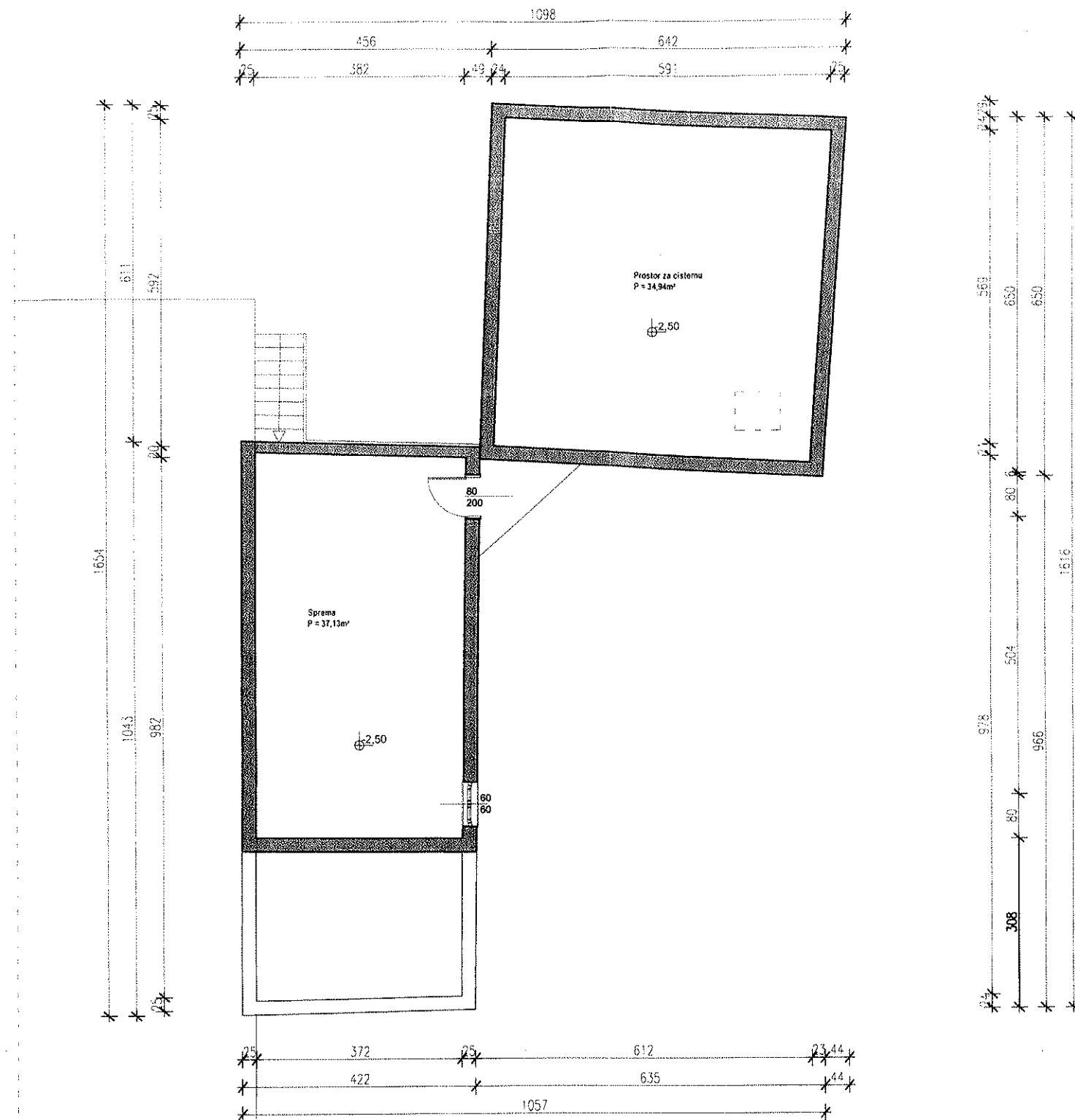
## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Prik. 07.ožujka 2008.godine, Z. 378/08  Na temelju Očitovanja od 06.ožujka 2008.godine, sastavljenog po Javnom bilježniku Branku Jakiću iz Zagreba pod posl. br. OU-249/08, uknjižuje prava zalogu na teret 1. zkt., T, radi osiguranja novčane tražbine, u iznosu od 70.000 EUR, i svih ostalih uvjeta kao u Ugovoru, na korist :  <b>RAIFFEISENBANK ST. STEFAN-JAGERBERG-WOLFSBERG EGEN, AUSTRIA, AUSTRIA</b>	70.000,00 EUR	
3.			
3.1	Zaprimljeno 27.12.2010. broj Z-2372/10  Temeljem ovršnog rješenja Općinskog suda u Sinju posl.br.Ovr-540/10 od 6.prosinca 2010.godine,uknjižuje se pravo zalogu na teret č.zem.791/64 - I zkt. Z.U.198 K.O. Kamensko,vlasništva protivnika osiguranja Agroway international d.o.o. Split,radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 55.290,64 kune zajedno sa pripadajućim zateznim kamatama koje na dan 1.listopada 2010.godine iznose 24.689,51 kunu, kao i daljnjih zateznih kamata koje na predhodno navedeni iznos glavnice teku od 2.listopada 2010.godine i određenim po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je predhodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena,te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 1.000,00 kuna,uz zabilježbu ovršivosti tražbine, u korist:  <b>RH-MINISTARSTVA FINACIJA-POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED SPLIT</b>	55.290,64 KN	

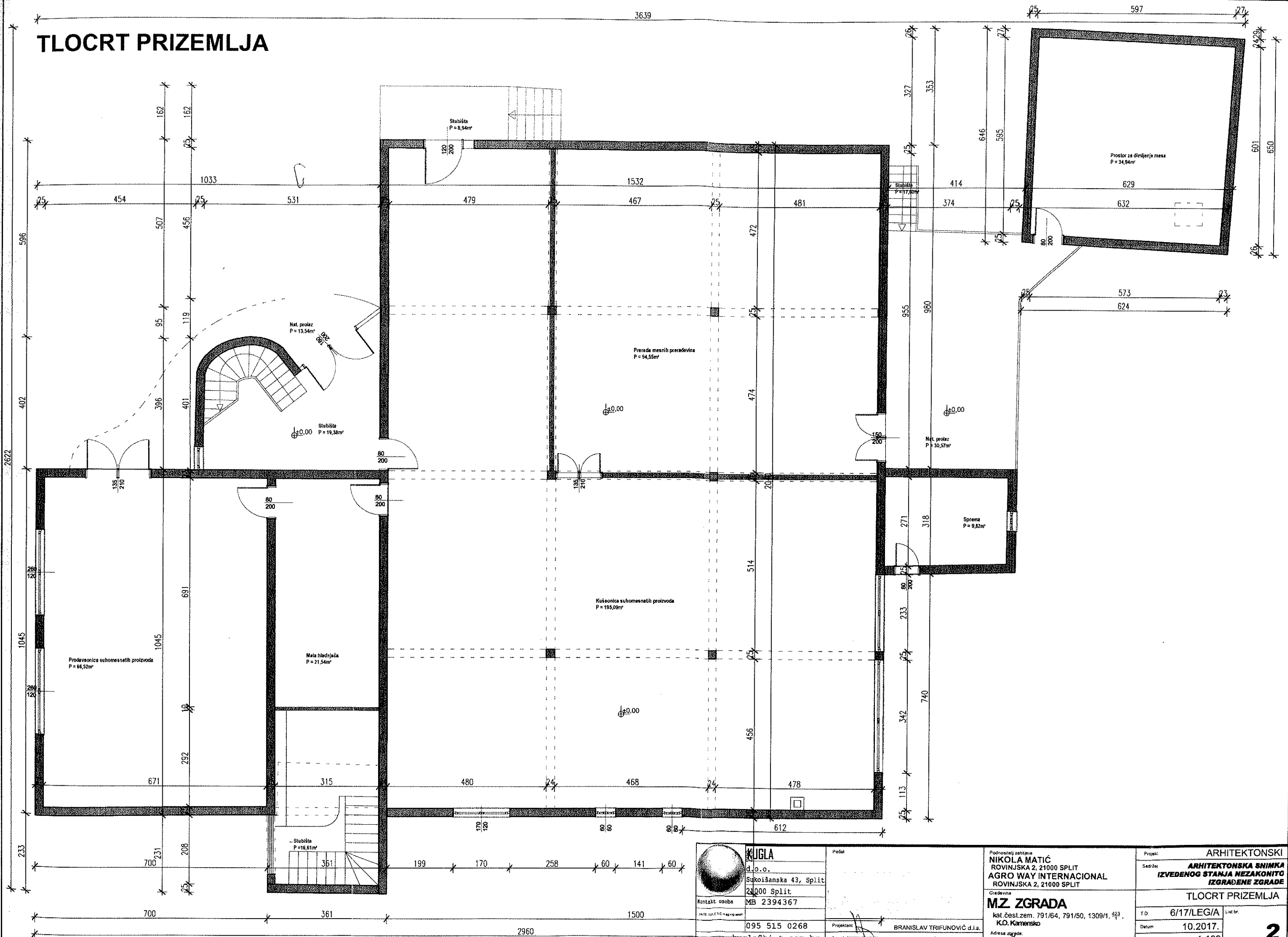
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.07.2018.








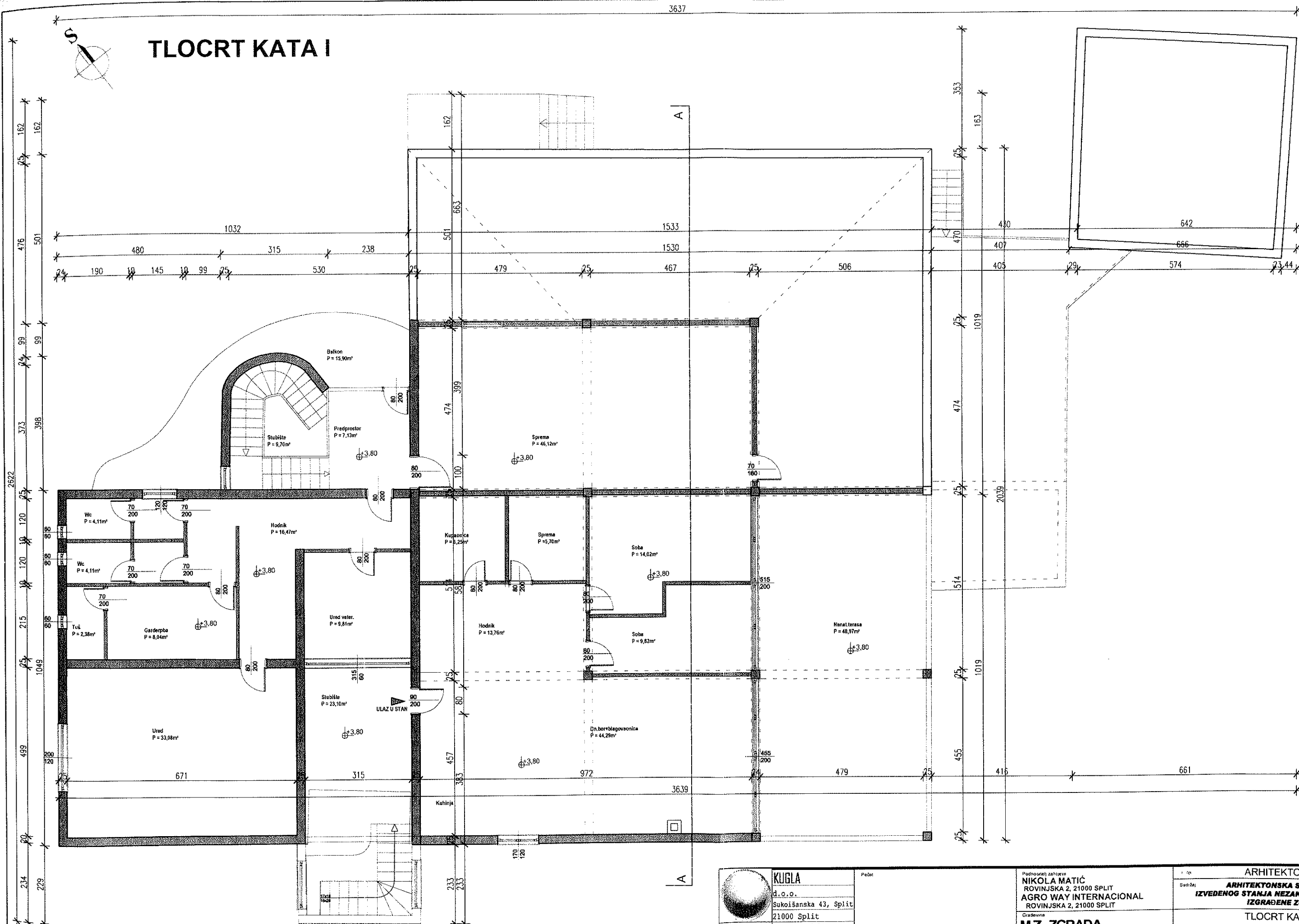
	<b>KUGLA</b> d.o.o. Sukošanska 43, Split 21000 Split		Projektant <b>BRANISLAV TRIFUNOVIĆ d.i.a.</b>	Suradnik <b>ANTE VULETIĆ mag.ing.arch.</b>	Podnositelj radnje <b>NIKOLA MATIĆ</b> ROVINJSKA 2, 21000 SPLIT <b>AGRO WAY INTERNACIONAL</b> ROVINJSKA 2, 21000 SPLIT	Gradovna <b>MZ ZGRADA</b> Kat.čest.zem. 791/64, 791/50, 1309/1, 423. <b>K.O. Kamensko</b> Adresa zgrade <b>Kamensko 20 A, Kamensko</b>	Projekt <b>ARHITEKTONSKI</b>	
	Kontakt osoba <b>MB 2394367</b>						Sadržaj <b>ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRADENE ZGRADE</b>	
095 515 0268 kugla@hi.t-com.hr						Datum <b>10.2017.</b>		List br. <b>1</b>
						Mjerilo <b>1:100</b>		


# TLOCRT PRIZEMLJA



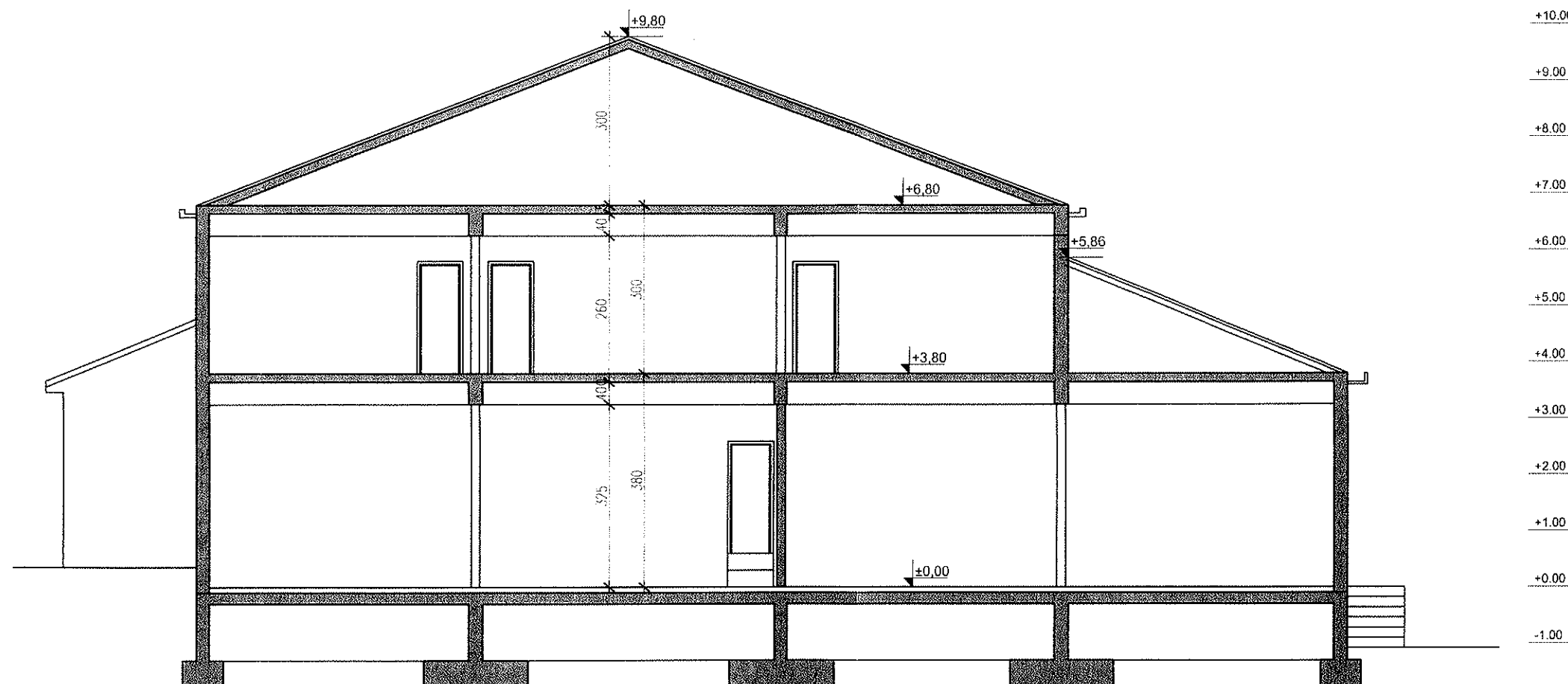
	<b>KUGLA</b>		Podnositelj zahtjeva		Projekt:	ARHITEKTONSKI
	d.o.o.		NIKOLA MATIĆ		Sadržaj:	ARHITEKTONSKA SNIMKA
	Sukošćanska 43, Split		ROVINJSKA 2, 21000 SPLIT		IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO	
	21000 Split		AGRO WAY INTERNACIONAL		IZGRADENE ZGRADE	
	Kontakt osoba MB 2394367		ROVINJSKA 2, 21000 SPLIT			
FAX 021 611 111		Gradivna		TLOCRT PRIZEMLJA		
095 515 0268		<b>M.Z. ZGRADA</b>		T.D. 6/17/LEG/A		
kugla@hi.t-com.hr		kat.čest.zem. 791/64, 791/50, 1309/1, 433, K.O. Kamensko		Datum 10.2017.		
		Adresa zgrade: Kamensko 20 A, Kamensko		Mjerilo 1:100		
		Projektant: BRANISLAV TRIFUNOVIĆ d.i.a.		Lis. br. <b>2</b>		
		Suradnik: ANTE VULETIĆ mag.ing.aedil.				


# TLOCRT KATA I



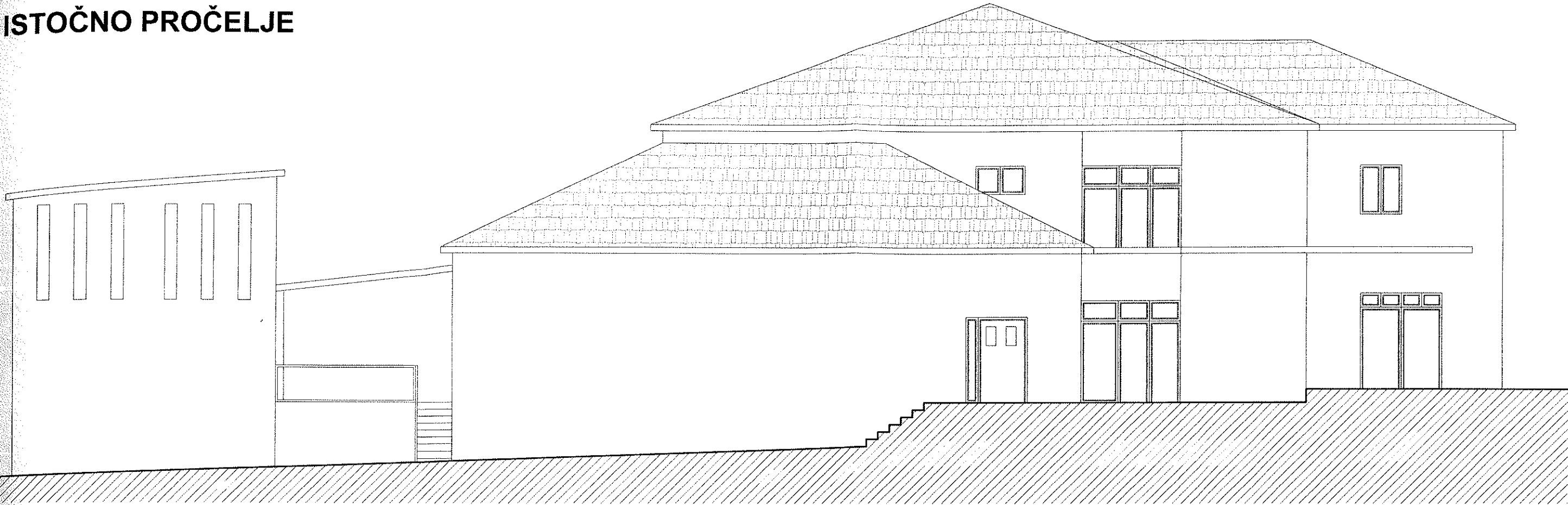
 <b>KUGLA</b> d.o.o. Sukošanska 43, Split 21000 Split MB 2394367 095 515 0268 kugla@hi.t-com.hr	Pečat Projektant Suradnik	Podnositelj zahtjeva <b>NIKOLA MATIĆ</b> ROVINJSKA 2, 21000 SPLIT AGRO WAY INTERNACIONAL ROVINJSKA 2, 21000 SPLIT Građevina <b>M.Z. ZGRADA</b> Kat.čest.zem. 791/64, 791/50, 1309/1, 423, K.O. Kamensko Adresa zgrade Kamensko 20 A, Kamensko	<b>ARHITEKTONSKI</b> <b>IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO</b> <b>IZGRAĐENE ZGRADE</b> <b>TLOCRT KATA 1</b> T.D. 6/17/LEG/A Datum 10.2017. Mjerilo 1:100
--	---------------------------------	---	---

# PRESJEK A-A

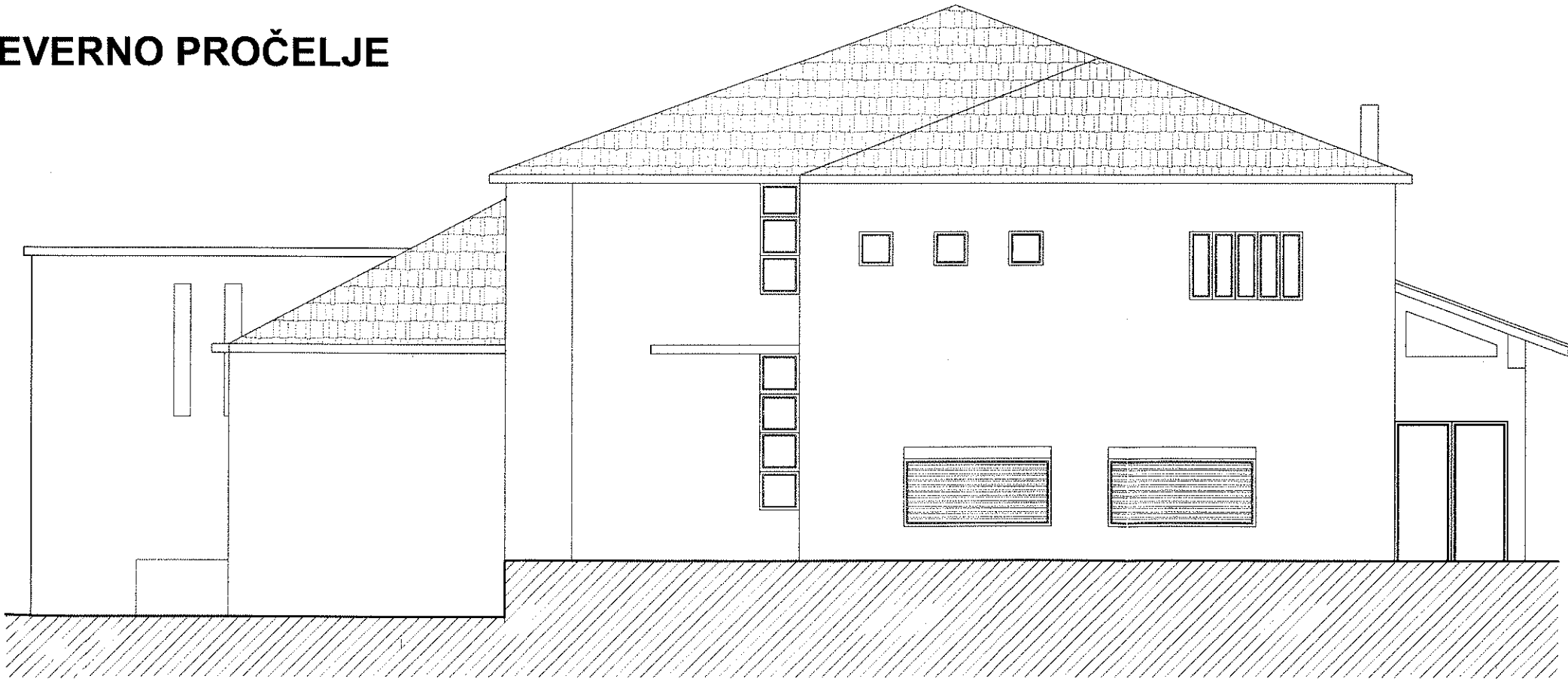


	<b>KUGLA</b> d.o.o. Sukošćanska 43, Split 21000 Split Kontakt osoba MB 2394367 095 515 0268 kugla@hi.t-com.hr		Podnositelj zahtjeva <b>NIKOLA MATIĆ</b> ROVINJSKA 2, 21000 SPLIT AGRO WAY INTERNACIONAL ROVINJSKA 2, 21000 SPLIT Gradovna <b>M.Z. ZGRADA</b> kat.čest.zem. 791/64, 791/50, 1309/1, 423 KO. Kamensko Adresa zgrade: Kamensko 20 A, Kamensko		Arhitektonski <b>ARHITEKTONSKA SNIMKA</b> <b>IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO</b> <b>IZGRADENE ZGRADE</b> PRESJEK T.D. 6/17/LEG/A Datum 10.2017. Mjerilo 1:100
	Projektant Surednik BRANISLAV TRIFUNOVIĆ d.i.a. ANTE VULETIĆ mag.ing.aedif.		List br.		<b>5</b>

ISTOČNO PROČELJE



SJEVERNO PROČELJE



## **PRILOG 3**

## ZAKONI

- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
  
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
  
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15
- \* Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji ( NN 20/17)