



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 TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : **ATHLON d.o.o. U STEČAJU**



NEKRETNINA : **Garažni prostor GP-12, (E-12)**

DOMOVINSKOG RATA 34-35 , PODSTRANA

Datum procjene : **20.11.2018.**

Izradio:
Roko Mijanović
sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo

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 : ATHLON d.o.o. U STEČAJU

Nekretnina Garažni prostor GP-12, (E-12)
DOMOVINSKOG RATA 34-35 , PODSTRANA

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, ovlaštteni 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 sprovedi 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 20.11.2018.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Garažni prostor GP-12, (E-12)
Lokacija : DOMOVINSKOG RATA 34-35 , PODSTRANA
Naručitelj: ATHLON d.o.o. U STEČAJU
Dan kakvoće 12.11.2018.
Dan vrednovanja 20.11.2018.

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 20.11.2018.
Općinski građanski sud: Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	poduložak	K.O.	kč.br.	pos. List	
Donja Podstrana	5	936/1	12	Donja Podstrana			882

Opis nekretnine: 12. Suvlasnički dio: 18/1049 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)
1. Temeljem zapisnika broj Z-8500/2005/5 prenosi se slijedeći upis: dijela, koji je suvlasnički dio povezan sa cijelinom garažnog prostora oznake GP-12, smještenog u suterenu, površine, 17,94 m2

Površina čest: 882 m2
Vlasnik: zkul 5 ATHLON D.O.O. SPLIT

Teret: NEMA, sukladno upisu u ZK

Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i Katastar.
Uporabna dozvola Klasa: 361-05/10-02/0003-2 u Splitu od 29.04.2010.g.

Etažno vlasništvo s određenim omjerima

Energo certifikat- nije prezentiran

Legalna nekretnina

2008

Godina gradnje :

Zadnja rekonstrukcija

Onečišćenja

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka

Nisu uočeni veći vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine

2 Nekretnina koju koristi/zausima vlasnik

Alternativna upotreba

Moguća bez većih ulaganja

Razvoj (dozvole)

-

NKP : (m2)

17,94

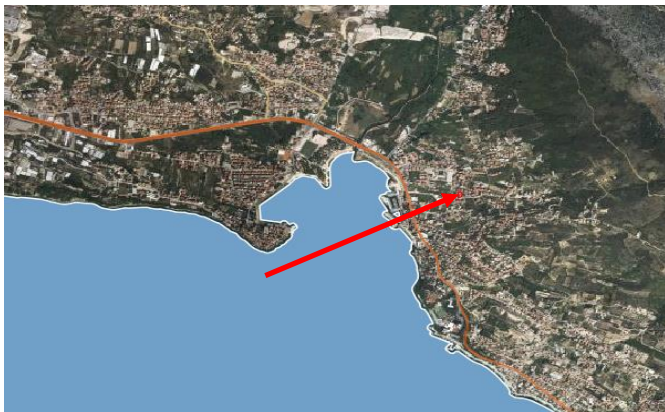
Tržišna vrijednost :

9.511,63 € ili 70.576,28 Kn

DIREKTOR :

Roko Mijanović

MAKRO

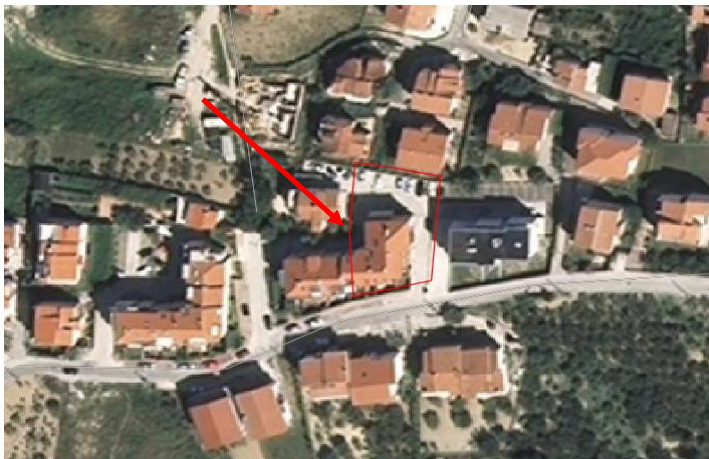


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom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



Nekretnina se nalazi na predjelu Strožaac- uz asfaltnu prometnicu, na udaljenosti cca 150, metara od jadranske magistrale. Garažni prostori su smješteni u suterenu zgrade. A do istih je moguć pristup sa pristupne prometnice. U neposrednoj blizini se nalaze stabeni objekti, te poslovni prostori.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

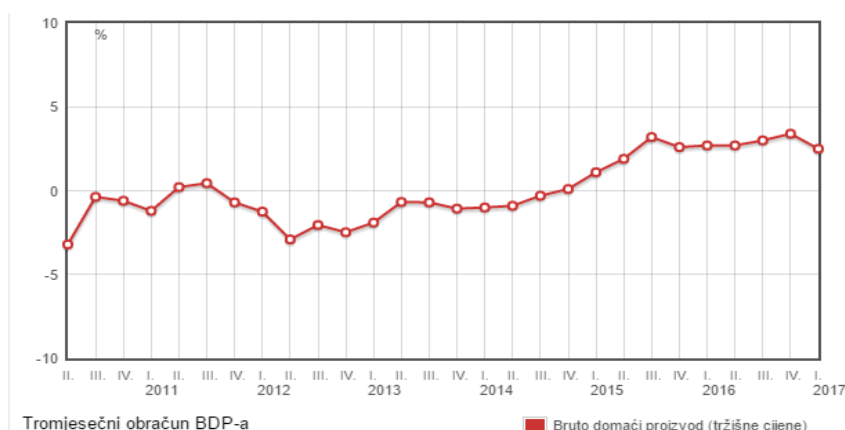
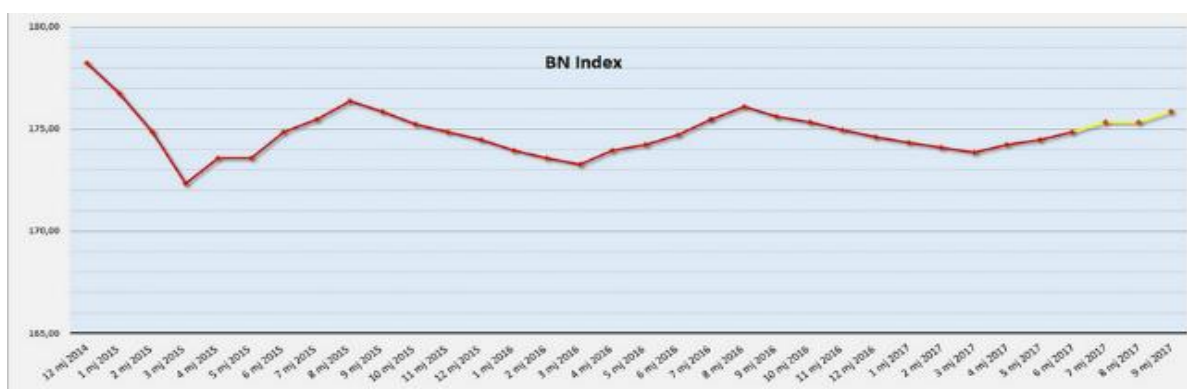
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

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.



1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 12.11.2018. 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	-
Kanalizacija	-
Toplovod	-
Telefon	-
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	višestrešni ab krov+ kupa
Limarija	ugrađena
Pročelje	žbuka+boja

GARAŽNI PROSTORI

Vanjska stolarija (prozori)	rolo vrata
Lift	ne
Pregradni zidovi	.-
Obrada zidova	beton
Obrada podova	beton
Unutarnja stolarija	—
Grijanje	—
Ventilacija	-
Klima	—
Mrežna instalacija	-
Alarm / video nadzor	Ne/Ne
Ostalo	

Stanje: **Nekretnina je stara 10 godina, osrednje održavana.**

3. GEOMETRIJSKI PODACI

GARAŽNI PROSTORI

Netto korisna površina (NKP)

$$\begin{aligned} \text{Garažni prostor GP-12} &= \frac{17,94}{17,94} \text{ m}^2 \\ &= 17,94 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Bruto korisna površina (BKP)} = \text{NKP} \times 1,2 = 21,53 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto korisna površina (NKP)} = 17,94 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = \text{BKP} \times 3,15 \text{ m} = 67,81 \text{ m}^3$$

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

$$\text{Bruto korisna površina (BKP)} = 21,53 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto korisna površina (NKP)} = 17,94 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = 67,81 \text{ m}^3$$

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 najмова te nekretnina oglašених за najam на 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 prepostavku 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= 17,94 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	4Q2018	4Q2015	4Q2015	4Q2015
Površina (m2)	17,94	13,44	14,00	16,00
Cijena (€)	-	41,93	43,68	49,92
Cijena po m2	-	3,12	3,12	3,12

Protok vremena	4Q2018	4Q2015	4Q2015	4Q2015
DZS indeksi cijena nekretn.	109,33	100,51	100,51	100,51
Vremensko usklađenje	-	8,8%	8,8%	8,8%
Korigirana vrijednost po m2	-	3,39	3,39	3,39

Lokacija-kategorija	dobra	bolja	bolja	bolja
(-20% do +20%)	-	-10%	-10%	-10%

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

Veličina	17,94	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	Su	Pr	Pr	Pr
(-20% do +20%)	-	-5%	-5%	-5%

Starost	2008	0	0	0
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

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

Ukupno korekcija	-	-15%	-15%	-15%
Korigirana vrijednost po m2	2,89	2,89	2,89	2,89

Ukupna površina	poslovni prostori	17,94	m2
-----------------	-------------------	-------	----

Prosječni prihod od najma po m2 mjesečno	2,89	€
------------------------------------------	------	---

namjena opis	kol m2	najamnina €/m2 mj	zauzetost %	prosjek €/m2mj	EBP €
poslovni prostori	17,94	2,89	100%	2,89	621

5.3. Tržišna vrijednost (prihodovna metoda)

Izračun predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
	3	2	1	odabrano FK = 3

starost građevine G	10 god	OVK	120 god
relativna starost G/OVK	8 %	postotak OVK	73 %
		OOVK	88 god

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

Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =			621 €
Troškovi (% EBP)	15,0%		-93
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =			528 €
Stopa kapitalizacije-IY (%)		Trajanje uporabe - OOVK	5,5 88
Faktor kapitalizacije - M			18,01
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)			5,55%
Troškovi ulaganja			0,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)	9.511,63 €	bez PDV-a
------------------------------------	------------	-----------

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	17,94 m ²
Vrijednost po m ²	530,19 €/m ²
Tržišna vrijednost	9.511,63 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za
nekretninu : Garažni prostor GP-12, (E-12)
na adresi: DOMOVINSKOG RATA 34-35 , PODSTRANA
naručitelja: ATHLON d.o.o. U STEČAJU

Mišljenja smo da je na dan 20.11.2018.

- Tržišna vrijednost (TV) bez PDV-a :

9.511,63	€
-----------------	----------

bez PDV-a

ili

70.576,28	Kn
------------------	-----------

bez PDV-a

Srednji tečaj HNB-a
1 € = 7,42 Kn

DIREKTOR

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu, 20.11.2018.

G. PRILOZI