



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukoišanska 11
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
mob: 098 447 000
agencija.info@agenroko.tcloud.hr

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA

U Splitu, veljača 2017.

**PROCJEMBENI ELABORAT
O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

NARUČITELJ : GRADING D.O.O.



NEKRETNINA : GARAŽNO SKLADIŠNI PROSTOR
Split, Pazdigradska 72 i 74
č.zem.1560/4 i 1560/5 k.o.Split

Datum procjene : 23.02.2017.

Izradio:
Roko Mijanović
sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo



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 Roko Mijanoviću, grad. teh., iz Splita, Sukošćanska 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, grad. teh., iz Splita, Sukošćanska 11, vlasnik obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović" je podnio ovom sudu zahtjev za proširivanjem područja djelatnosti i na procjenu nekretnina. Imenovani 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"

2

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 određeno kao u izreci predmetnog rješenja.



PREDSEDNICA SUDA
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, Sukošćanska 11, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH
3. Spis Su. ovdje

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : GRADING D.O.O.
Nekretnina GARAŽNO SKLADIŠNI PROSTOR
Split, Pazdigradska 72 i 74

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina 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 23.02.2017.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: GARAŽNO SKLADIŠNI PROSTOR
Lokacija : Split, Pazdigradska 72 i 74
Naručitelj: GRADING D.O.O.
Dan očevida 22.02.2017.
Dan kakvoće 23.02.2017.
Dan vrednovanja 23.02.2017.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Troškovna metoda

Z.K. izvadak: 15698 i 17649
Općinski sud: Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	(m2)
Split	15698	1560/5	3	Split	7499/5		482
Split	17649	1560/4	3	Split	7499/4		413

Opis nekretnine: 3. Suvlasnički dio: 114/754 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)
1. dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom garaže sa skladištem označene brojem 2, sveukupne površine 114,10 m2.

3. Suvlasnički dio: 75/787 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)
1. dijela povezanih sa skladištem položenim u sjevernom dijelu podruma, ukupne površine 74,87 m2.

Površina čest: 895 m2
Vlasnik: GRADING D.O.O.

Teret: UPISANI, sukladno ZK

Legalitet: Predmetna građevina posjeduje Građevinsku dozvolu Klasa: UP/I 361-03/99-01/00034 od 24.08.1999.g., Građevinska dozvola Klasa: UP/I 361-03/98-02/00020 od 18.05.1998.g.

Nekretnina upisana u ZK i ucrtana u Katastar
Nekretnina ima direktni pristup na JPP
Energocertifikat nije prezentiran
Legalne nekretnine

Godina gradnje : 1999
Zadnja rekonstrukcija -
Alternativna upotreba Moguća
Razvoj (dozvole) -
Napomene : -

NKP : (m2) 181,41
Tržišna vrijednost : 196.776,68 € ili 1.464.018,53 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 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



Ovdje se radi o skladišnom prostoru unutar sjevernog dijela stambenog objekta, a koji prostor je povezan sa garažom na južnom dijelu suterena. Nekretnina se nalazi na području Pazdigrada u neposrednoj blizini ostalih stambenih objekata. Do iste je moguć pristup asfaltnom prometnicom.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

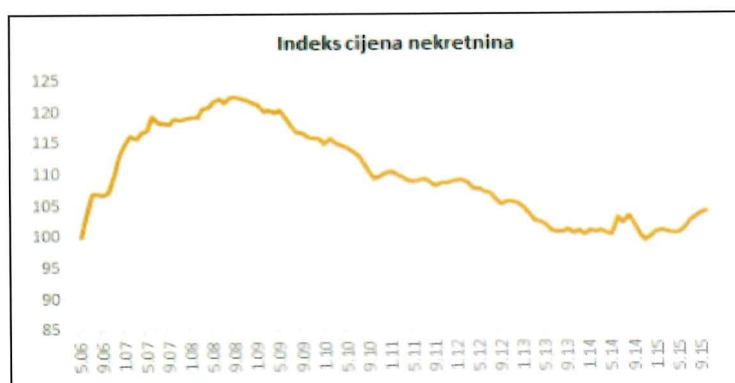
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

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.

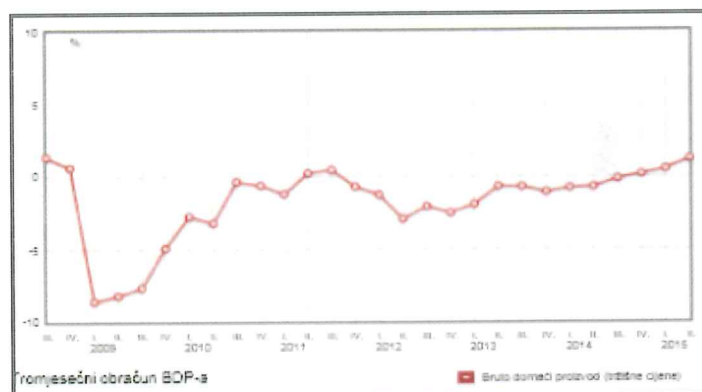
Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako 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 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.



izvor: <http://www.centamekretnina.net/HR/wiki-system/indeks.htm>



E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 23.02.2017. 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
Telefon	priključen
El. struja	priključen
Plin	nije priključen

Godina izgradnje	1999
Godina obnove	-
Katnost	Po+Pr+01+pk
Temelji	AB
Nosiva konstr.	AB
Međukatna konstr.	AB
Svjetla visina etaže	3
Krovna k. + pokrov	dvostrešna AB+kupa
Limarija	ugrađena
Pročelje	žbuka+boja
Vanjska stolarija (prozori)	Al bravarija
Vanjska stolarija (vrata)	Al bravarija
Lift	Ne
Prostorije	dvije prostorije s odvojenom garažom

Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	ne obrađeni
Obrada podova	ne obrađeni
Unutarnja stolarija	nije ugrađena
Grijanje	nije ugrađena
Ventilacija	ne
Klima	ne
Mrežna instalacija	ne
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je stara 18 godina, u roh bau sustavu

3. GEOMETRIJSKI PODACI

DIO OBJEKTA

Brutto korisna površina (BKP)

Poslovni prostor = 226,76 m²

Brutto korisna površina (BKP) = 226,76 m²

Netto korisna površina (NKP) 226,76 x 0,80 = 181,41 m²

Volumen objekta (BV) 226,76 x 3,00 = 680,28 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) = 226,76 m²

Netto građevinska površina (NGP) = 181,41 m²

Volumen objekta (BV) 680,28 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 koeficijenata 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. 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. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

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 privatnu bazu kupoprodajnih ugovora i bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Splitu. Zemljište je površine 104 m². Kupoprodajni ugovor sklopljen 31.12.2014. za iznos od 58.881,61 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili Informacijskim sustavom prostornog uređenja (e-nekretnine)

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Splitu. Zemljište je površine 183 m². Kupoprodajni ugovor sklopljen 28.11.2015. za iznos od 44.452,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili Informacijskim sustavom prostornog uređenja (e-nekretnine)

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Splitu. Zemljište je površine 69,40 m². Kupoprodaja je obavljena 31.12.2014. za iznos od 39.291,45 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili Informacijskim sustavom prostornog uređenja (e-nekretnine)



5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 109 m2 suvlasnički dio

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Split	Split	Split	Split
	Lokacija	Pazdigrad	Pazdigrad	Pazdigrad	Pazdigrad
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	vlastiti	vlastiti	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	1Q2017	31.12.2014	28.11.2015	31.12.2014
	Površina (m2)	109	104	183	69
	Cijena po m2	-	566,2	242,9	566,2
	Protok vremena	1Q2017	4Q2014	4Q2015	4Q2014
DZS indeksi cijena nekretnina	91,71	93,98	91,88	91,43	
Vremensko usklađenje	-	-2,4%	-0,2%	0,3%	
Korigirana vrijednost po m2	-	552,5	242,5	567,9	
Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja		552,49	242,46	567,89	
Ki- koeficijent iskoristivosti	1,10	1,0	1,0	1,0	
Koef. za preračunavanje KP	1,05	1,00	1,00	1,00	
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,05	1,05	1,05	
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	579,72	254,41	595,88	
Lokacija-kategorija (-20% do +20%)	dobra	vrlo dobra	vrlo dobra	vrlo dobra	
	-	-10%	-10%	-10%	
Veličina (-20% do +20%)	109	104	183	69	
	-	5%	5%	0%	
Oblik (-20% do 20%)	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan	
	-	0%	0%	0%	
Topografija (-20% do 20%)	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan	
	-	0%	0%	0%	
Namjena (-20% do +20%)	M	M	M	M	
	-	0%	0%	0%	
Infrastruktura (-20% do +20%)	na zemljištu	dostupna	dostupna	dostupna	
	-	0%	0%	0%	
Ukupno korekcija	-	-5%	-5%	-10%	
Korigirana vrijednost po m2	442,91	550,7	241,7	536,3	

KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 109 m2
Vrijednost po m2 442,91 €/m2
Tržišna vrijednost 48.485,08 €

Tabela 1		IZVORNI CILJANJE I STANOVNIŠTVO U NEKRETNOSTI		IZVORNI CILJANJE I STANOVNIŠTVO U NEKRETNOSTI	
IZVORNI CILJANJE I STANOVNIŠTVO U NEKRETNOSTI		IZVORNI CILJANJE I STANOVNIŠTVO U NEKRETNOSTI		IZVORNI CILJANJE I STANOVNIŠTVO U NEKRETNOSTI	
IZVORNI CILJANJE I STANOVNIŠTVO U NEKRETNOSTI		IZVORNI CILJANJE I STANOVNIŠTVO U NEKRETNOSTI		IZVORNI CILJANJE I STANOVNIŠTVO U NEKRETNOSTI	
2011	103	103	103	103	103
2012	103	103	103	103	103
2013	103	103	103	103	103
2014	103	103	103	103	103
2015	103	103	103	103	103
2016	103	103	103	103	103
2017	103	103	103	103	103
2018	103	103	103	103	103
2019	103	103	103	103	103
2020	103	103	103	103	103

5.3. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta							
PZ =	109	m2	Cz =	442,91	€/m2Pz	VZ =	48.485 €
Komunalni / Vodni doprinos							
BV =	680,28	m3	Kd =	18	€/m3BV	Kd =	12.245 €
			Kv =	1,3	€/m3BV	Kv =	884 €
Priključci							
BGP =	226,76	m2	Cp =	10	€/m2BGP	Kp =	2.268 €
Vrijednost doprinosa i priključaka =							63.882 €
Nova vrijednost objekta DIO OBJEKTA							
NGP =	181,41	m2	Cizg =	700	€/m2NGP	NV =	126.986 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,60	420	€/m2NGP		
Godina procjene	2016	Godina izgradnje	1999	Starost (G) =	17	Trajnost OVK =	120
FK matrica	A – Lokacija/tržište		B – zgrada općenito		C – stanje zgrade		
Opis	dobra lokacija		dovoljna infrastruktura		nema oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)	2		2		1		
Relativna starost (G/OVK) =	14%	Odabrani FK =	2	Predvidivi ostatak OVK u %	71%		
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.)						90	
Zamjenska starost zgrade (god.)						30	
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis						25,0%	
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)						57.144 €	
Intelektualne usluge kod izgradnje				% od NV	5,0%	6.349 €	
Okoliš - ogradni zidovi, platoi-idealni dio				% od NV	3,0%	3.810 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)						131.184 €	
Koeficijenti za prilagodbu TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) * T							
lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-Fl	tržište-Ft	TF	
0,15	0,05	0,05	0,00	0,00	1,20	1,50	
Tržišna vrijednost TV = SGVn * TF						196.777 €	

FK matrica				
	A - lokacija/ tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponuda	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2 Uporabivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedna postojeće postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	181,41 m2
Vrijednost po m2	1.084,72 €/m2
Tržišna vrijednost	196.776,68 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : GARAŽNO SKLADIŠNI PROSTOR
na adresi: Split, Pazdigradska 72 i 74
naručitelja: GRADING D.O.O.

Mišljenja smo da je na dan 23.2.2017

- Tržišna vrijednost (TV) :

196.776,68 €

ili

1.464.018,53 Kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,44 Kn

a koja u datom momentu može biti viša, a i niža, što je uzročno posljedično vezano za stanje ponude i potražnje na tržištu nekretnina, kao i uređenosti prostora u vrijeme eventualne prodaje.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

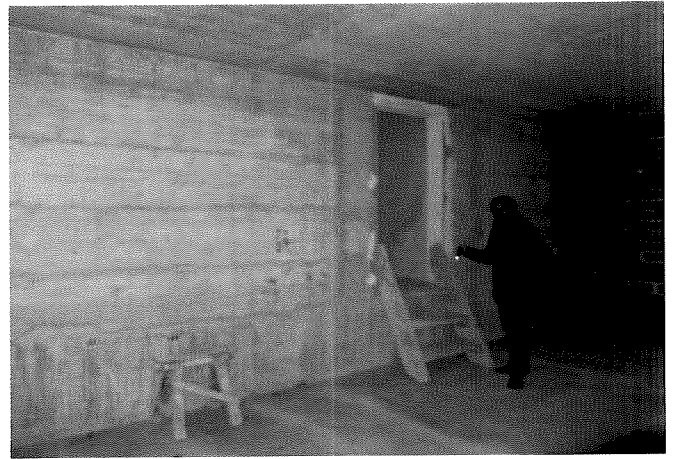
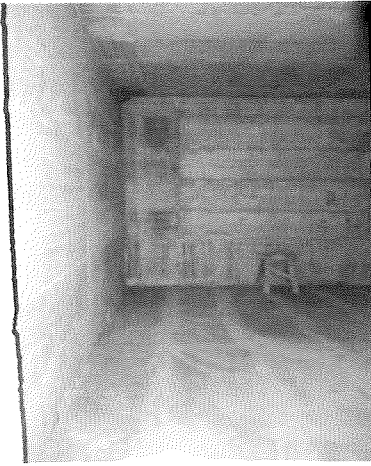


U Splitu 23.02.2017.

G. PRILOZI

PRILOG 1





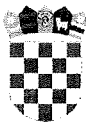
PRILOG 3

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 jadinica 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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 22.02.2017. 23:17

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 17649

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11231/2013
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 1560/4	KUĆA, DVOR			413	
		KUĆA			216	
		DVOR			197	
		UKUPNO:			413	

DRUGI ODJELJAK

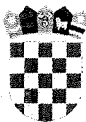
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Pred. 6. listopada 2004. Z-10300/04 Zabilježuje se da kod upisa kuće sagrađene na čest. zem. 1560/4 nije priložena uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 75/787 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 1. dijela povezanih sa skladištem položenim u sjevernom dijelu podruma, ukupne površine 74,87 m2. GRADING D.O.O. SPLIT	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 3 (75/787)		
1.1	Zaprimljeno 04.11.2013. broj Z-11231/13 Na teret 75/787 dijela, povezanih sa skladištem položenim u sjevernom dijelu podruma, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 30. listopada 2013. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od devetstosamdesetosamtisućadevetstodevedeset dvije kune i četrnaest lipa, s rokom dospjeća od 36 mjeseci više 6 mjeseci računajući, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487, ZAGREB, BOŠKOVIĆEVA 5	988.992,14 KN	
1.2	Glavni uložak, a za Sporedni uložak vidi Z.U. 15698, 3. ETAŽA, K.O. Split.		



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 22.02.2017. 23:17

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 15698

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11231/2013
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 1560/5	KUĆA, DVOR			482	
		KUĆA			215	
		DVOR			267	
		UKUPNO:			482	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Pred. 6. listopada 2004. Z-10300/04 Zabilježuje se da kod upisa kuće sagrađene na čest. zem. 1560/5 nije priložena uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 114/754 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 1. dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom garaže sa skladištem označene brojem 2, sveukupne površine 114,10 m2. GRADING D.O.O.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 3 (114/754)		
1.1	Zaprimljeno 04.11.2013. broj Z-11231/13 Na teret 114/754 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom garaže sa skladištem označene brojem 2, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 30. listopada 2013. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od devetstosamdesetosamtisuća devetstodevedesetdvije kune i četrnaest lipa, s rokom dospjeća od 36 mjeseci više 6 mjeseci računajući, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487, ZAGREB, BOŠKOVIĆEVA 5	988.992,14 KN	
1.2	Sporadni uložak, a za Glavni uložak vidi Z.U. 17649, 3. ETAŽA, K.O. Split.		