

NARUČITELJ
GRADING D.O.O. U STEČAJU
OIB: 48288974586
SPINUTSKA 27, 21000 SPLIT

Mišljenje vještaka

Temeljem zahtjeva Naručitelja vezano za izrađeni i dostavljeni procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine za Garažno skladišni prostor koji se nalazi na adresi Pazdigradska 72 i 74 u Splitu, izrađen od strane Roko Mijanović sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo od 23.02.2017. godine, vještak se očituje:

- Da je u periodu od inicijalne procjena iz 2017 došlo do promjene tržišnih cijena nekretnina, kako je prikazano slijedećom tablicom baznih indeksa cijena nekretnina (izvor DZS):

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina	Tromjesečje	Indeksi (Q 2015. = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,88	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,33
	Q3	105,13	97,76	108,65	108,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	128,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,89

U dostavljenom elaboratu utvrđena je vrijednost nekretnine u iznosu od **1.084,72 €/ m²**


Primjenom baznih indeksa cijena nekretnina iz trećeg kvartala 2023. godine (**168,50**) u odnosu na bazne indekse cijena nekretnina iz prvog kvarta 2017. godine (**102,25**), nova vrijednost iznosi:

$$(168,50/102,25) \times 1.084,72 \text{ €/ m}^2 = 1.787,53 \text{ €/ m}^2$$

Odnosno za nekretninu u površini od **181,41 m²** (utvrđenu dostavljenim elaboratom) sveukupno iznosi = **181,41 m² x 1.787,53 €/ m² = 324.275,82€**

Napomena: navedeno Mišljenje vještaka izrađeno je na temelju zahtjeva Naručitelja u odnosu na izrađeni elaborat iz 2017. Ovaj dokument predstavlja samo okvirno mišljenje u odnosu na protok vremena a uzimajući u obzir bazne indekse. Za precizniji i točniji izračun vrijednosti nekretnine potrebno je izraditi procjembeni elaborat sukladno Zakonu i Pravilniku

U Splitu 29.02.2024.

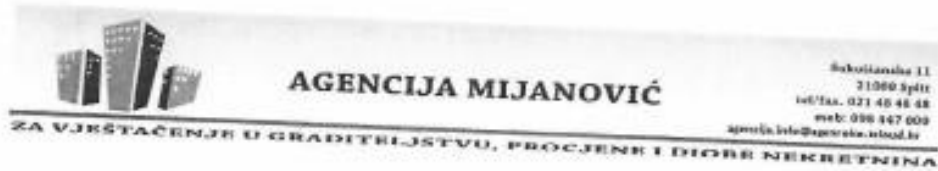


SUPERVISION d.o.o.
SPLIT

Za Supervision d.o.o.

Žarko Čuvalo

- Prilog
Procjembeni elaborat „Agencija Mijanović“



U Splitu, veljača 2017.

**PROCJEMENI 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
suiski vještak i procjenitelj za graditeljstvo





SUPERVISION

Supervision d.o.o.
Nadzor, procjene i vještačenje, upravljanje projektima

Domovinskog rata 104 B, 21000 Split
Tel: +385 98 201 007
Mail: info@supervision.hr
OIB: 82985072206
Žiro račun:
PBZ: HR16 2340 0091 1107 9786 6

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 €
Priljučci							
BGP =	226,76	m2	Cp =	10	€/m2BGP	Kp =	2.268 €
Vrijednost doprinosa i priljučnica =							63.882 €
Nova vrijednost objekta DIO OBJEKTA							
NGP =	181,41	m2	Czngp =	700	€/m2NGP		
Koefficient dovršenosti/kvalitete =			0,60	420	€/m2NGP		NV = 126.986 €
Godina procjene	2016	Godina izgradnje	1999	Starost (G) =	17	Trajnost OVK =	120
FK metrika	A - Lokacija/tržište		B - zgrada općenito		C - stanje zgrade		
Opis	dobra lokacija		dovoljna infrastruktura		samo oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)	2		2		1		
Relativna starost (GOVK) =	14%	Oštećenje FK =	2	Predviđeni ostatak OVK u %	71%		
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - GOVK (god.)				90			
Zamjetna starost zgrade (god.)				30			
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni opis				25,0%			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)				57.144 €			
Intelektualne usluge kod izgradnje							
				% od NV	5,0%	6.349 €	
Okoš - ogradni zidovi, platni-idealni dio				% od NV	3,0%	3.810 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)							131.184 €
Koefficienti za prilagodbu TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) * T							
lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl	logistika-Fl	tržište-Fr	TF	
0,15	0,05	0,05	0,00	0,00	1,20	1,50	
Tržišna vrijednost TV = SGVn * TF							196.777 €

1. Izračun vrijednosti zemljišta	2. Izračun vrijednosti objekta	3. Izračun sadašnje vrijednosti zgrade	4. Izračun sadašnje vrijednosti nekretnine
5. Izračun koeficijenta prilagodbe	6. Izračun tržišne vrijednosti	7. Izračun koeficijenta prilagodbe	8. Izračun koeficijenta prilagodbe
9. Izračun koeficijenta prilagodbe	10. Izračun koeficijenta prilagodbe	11. Izračun koeficijenta prilagodbe	12. Izračun koeficijenta prilagodbe
13. Izračun koeficijenta prilagodbe	14. Izračun koeficijenta prilagodbe	15. Izračun koeficijenta prilagodbe	16. Izračun koeficijenta prilagodbe
17. Izračun koeficijenta prilagodbe	18. Izračun koeficijenta prilagodbe	19. Izračun koeficijenta prilagodbe	20. Izračun koeficijenta prilagodbe
21. Izračun koeficijenta prilagodbe	22. Izračun koeficijenta prilagodbe	23. Izračun koeficijenta prilagodbe	24. Izračun koeficijenta prilagodbe
25. Izračun koeficijenta prilagodbe	26. Izračun koeficijenta prilagodbe	27. Izračun koeficijenta prilagodbe	28. Izračun koeficijenta prilagodbe
29. Izračun koeficijenta prilagodbe	30. Izračun koeficijenta prilagodbe	31. Izračun koeficijenta prilagodbe	32. Izračun koeficijenta prilagodbe
33. Izračun koeficijenta prilagodbe	34. Izračun koeficijenta prilagodbe	35. Izračun koeficijenta prilagodbe	36. Izračun koeficijenta prilagodbe
37. Izračun koeficijenta prilagodbe	38. Izračun koeficijenta prilagodbe	39. Izračun koeficijenta prilagodbe	40. Izračun koeficijenta prilagodbe
41. Izračun koeficijenta prilagodbe	42. Izračun koeficijenta prilagodbe	43. Izračun koeficijenta prilagodbe	44. Izračun koeficijenta prilagodbe
45. Izračun koeficijenta prilagodbe	46. Izračun koeficijenta prilagodbe	47. Izračun koeficijenta prilagodbe	48. Izračun koeficijenta prilagodbe
49. Izračun koeficijenta prilagodbe	50. Izračun koeficijenta prilagodbe	51. Izračun koeficijenta prilagodbe	52. Izračun koeficijenta prilagodbe
53. Izračun koeficijenta prilagodbe	54. Izračun koeficijenta prilagodbe	55. Izračun koeficijenta prilagodbe	56. Izračun koeficijenta prilagodbe
57. Izračun koeficijenta prilagodbe	58. Izračun koeficijenta prilagodbe	59. Izračun koeficijenta prilagodbe	60. Izračun koeficijenta prilagodbe
61. Izračun koeficijenta prilagodbe	62. Izračun koeficijenta prilagodbe	63. Izračun koeficijenta prilagodbe	64. Izračun koeficijenta prilagodbe
65. Izračun koeficijenta prilagodbe	66. Izračun koeficijenta prilagodbe	67. Izračun koeficijenta prilagodbe	68. Izračun koeficijenta prilagodbe
69. Izračun koeficijenta prilagodbe	70. Izračun koeficijenta prilagodbe	71. Izračun koeficijenta prilagodbe	72. Izračun koeficijenta prilagodbe
73. Izračun koeficijenta prilagodbe	74. Izračun koeficijenta prilagodbe	75. Izračun koeficijenta prilagodbe	76. Izračun koeficijenta prilagodbe
77. Izračun koeficijenta prilagodbe	78. Izračun koeficijenta prilagodbe	79. Izračun koeficijenta prilagodbe	80. Izračun koeficijenta prilagodbe
81. Izračun koeficijenta prilagodbe	82. Izračun koeficijenta prilagodbe	83. Izračun koeficijenta prilagodbe	84. Izračun koeficijenta prilagodbe
85. Izračun koeficijenta prilagodbe	86. Izračun koeficijenta prilagodbe	87. Izračun koeficijenta prilagodbe	88. Izračun koeficijenta prilagodbe
89. Izračun koeficijenta prilagodbe	90. Izračun koeficijenta prilagodbe	91. Izračun koeficijenta prilagodbe	92. Izračun koeficijenta prilagodbe
93. Izračun koeficijenta prilagodbe	94. Izračun koeficijenta prilagodbe	95. Izračun koeficijenta prilagodbe	96. Izračun koeficijenta prilagodbe
97. Izračun koeficijenta prilagodbe	98. Izračun koeficijenta prilagodbe	99. Izračun koeficijenta prilagodbe	100. Izračun koeficijenta prilagodbe

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	181,41 m2
Vrijednost po m2	1.884,72 €/m2
Tržišna vrijednost	196.776,68 €



SUPERVISION

Supervision d.o.o.
Nadzor, procjene i vještačenje, upravljanje projektima

Domovinskog rata 104 B, 21000 Split
Tel: +385 98 201 007
Mail: info@supervision.hr
OIB: 82985072206
Žiro račun:
PBZ: HR16 2340 0091 1107 9786 6

