



**AGENCIJA MIJANOVIĆ**

Sukoišanska 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 GRAĐEVINSKOG  
ZEMLJIŠTA**

**NARUČITELJ : SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT**



**NEKRETNINA : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U TRILJU**  
**Čest.zem.2070/1 k.o. Košute**  
**Čest.zem.2070/2 k.o. Košute**

**Datum procjene : 07.09.2019.**

**Izradio:**  
**Roko Mijanović**  
**sudski 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. Prostorno-planska dokumentacija
  - E. 4. Metoda procjene
  - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
    - E. 5.1. Usporedne nekretnine
    - E. 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta (poredbena metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
  - G. 1. Fotozapis
  - G. 2. Dokumentacija
  - G. 3. Zakoni

## **A. UVOD**

### **1. ZADATAK**

Naručitelj : SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT  
Nekretnina GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U TRILJU  
Čest.zem.2070/1 k.o. Košute  
Čest.zem.2070/2 k.o. Košute

Predmet elaborata se odnosi na građevinsko zemljište označeno kao 2070/1 i 2070/2 k.o. Košute.

### **2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu 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 07.09.2019.

## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U TRILJU

Lokacija : Čest.zem.2070/1 k.o. Košute

Čest.zem.2070/2 k.o. Košute

Naručitelj: SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT

Dan kakvoće 03.09.2019.

Dan vrednovanja 07.09.2019.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Z.K. izvadak: E-izvadak od 06.09.2019.

Općinski sud: Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m <sup>2</sup> )
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Košute	1850	2070/1		Košute	2070/1		11.319
Košute	1508	2070/2		Košute	2070/2		2.367

Opis nekretnine: Oranica

Površina čest: 13.686 m<sup>2</sup>

Vlasnik: Čest.zem. 2070/1 - 1/1 SMS D.O.O.,SPLIT

Čest.zem. 2070/2 - 1/1 CETINKA DD TRILJ

Teret: Čest.zem. 2070/1 - IMA,sukladno upisu u zk

Čest.zem. 2070/2 - IMA,sukladno upisu u zk

**Legalitet:** unutar građevinskog područja

Razvoj (dozvole)

Napomene :

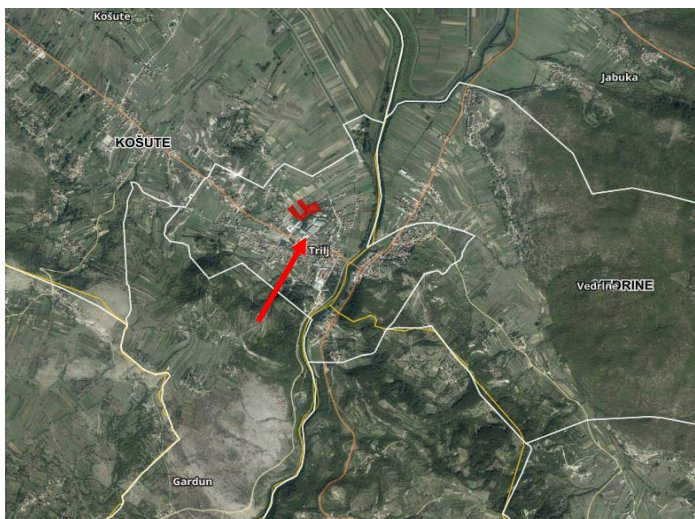
Tržišna vrijednost : **145.822,83 €** ili 502.164,75 Kn

DIREKTOR :

Roko Mijanović

## 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).

### MIKRO



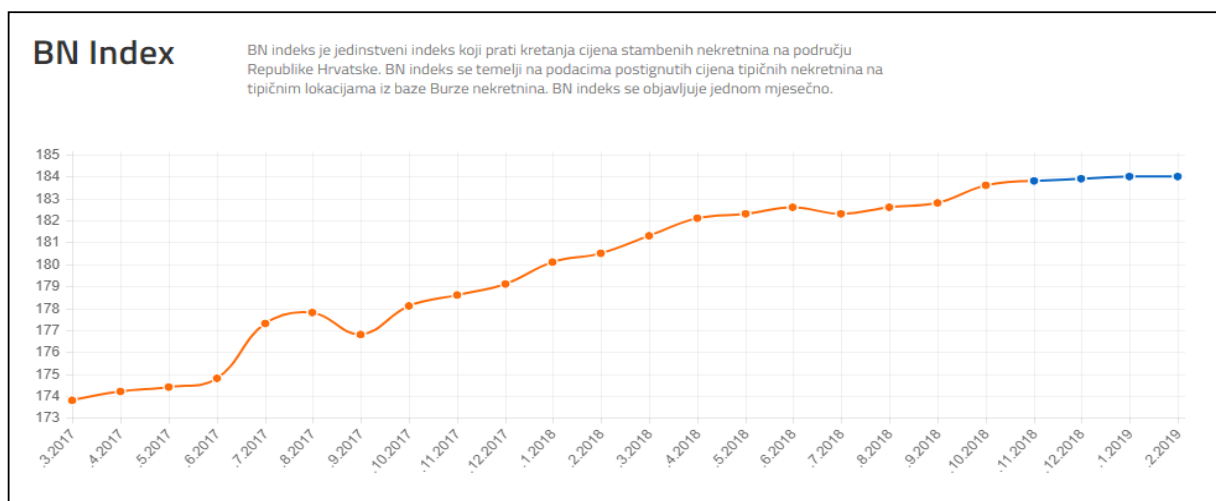
## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

BN indeks je narastao u odnosu na isti mjesec prošle godine za 2,96%.

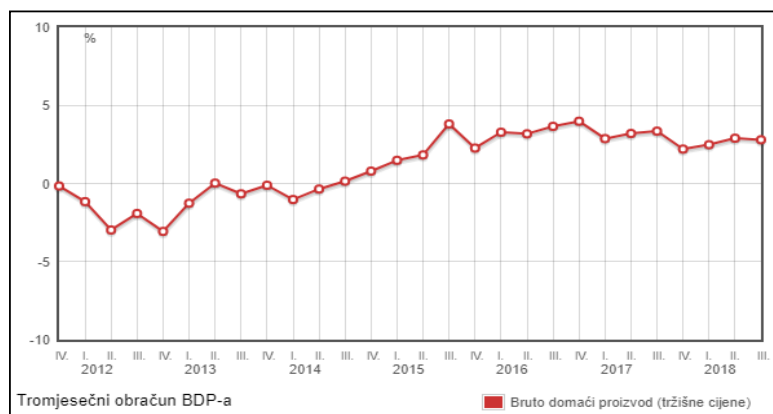
Zaključujemo da je rast u listopadu, a manje u studenom bio posljedica ponajviše zaključenja ovogodišnjeg ciklusa državnih subvencija, ali i porasta cijene novosagrađenih stanova, čija cijena ipak vuče pomalo i starogradnju. Raste uglavnom tražena cijena a manje stvarna realizirana vrijednost koju prezentira i BN indeks.

Stječe se pogrešan dojam da zbog rasta traženih cijena, tržište nekretnina raste volumenom i brojem. Rast cijena, posebno rast traženih cijena u sredstvima oglašavanja, svakako ne znači i rast tržišta nekretnina u Hrvatskoj.

Nekretnine koje ostvaruju investicijski povrat su postale tražene među investitorima. Iako se ne ostvaruje visok godišnji prinost od istih, on je svakako veći nego onaj koji ćete dobiti u banci. Višak novca u Hrvatskoj se ulaže u komercijalne. Dok se novogradnja uspješno prodaje, broj transakcija rabljenim nekretninama se smanjuje uslijed povećanja cijene. Ponavljamo da tržište apsorbira samo „najbolje“ i najpovoljnije nekretnine i to samo na određenim lokacijama. Sve ostalo uslijed povećanja cijene i smanjene potražnje ne nalazi kupce na tržištu.



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



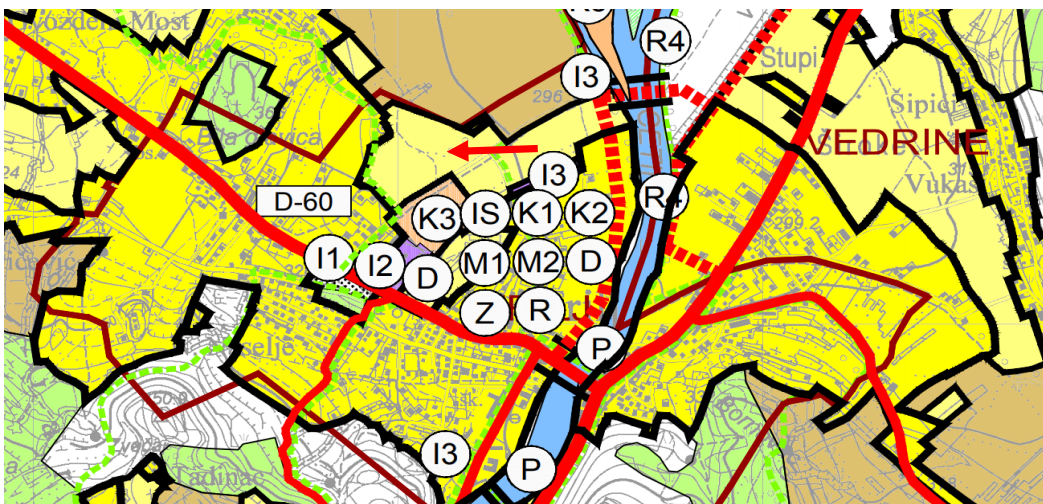
## E. PROCJENA

### 1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 03.09.2019. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata. Služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

### 2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	Trilj
Oblik	nepravilan
Topografija terena	ravna
Infrastruktura	u blizini
Pristup na JPP	Direktni na asfaltnu cestu
Nefinancijski tereti	upisani
Namjena zemljišta	građevinsko zemljište
Prostorno-planska dok	
Dozvole	-
Ostalo	-



#### LEGENDA

##### GRANICE

- DRŽAVNA GRANICA
- OBUHVAAT PROSTORNOG PLANA (GRANICA GRADA)
- GRANICA NASELJA

##### GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

- IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

- MJEŠOVITA NAMJENA  
pretežito stambena - M1, pretežito poslovna - M2
- JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA  
javna i društvena - D

##### GOSPODARSKA NAMJENA

- PROIZVODNA  
pretežito industrijska - I1, pretežito zanatska - I2, farme (izgrađene) - I3
- UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA  
ugostiteljsko-turistička - T
- POSLOVNA NAMJENA  
pretežito uslužna - K1, pretežito trgovačka - K2, komunalno servisa - K3  
uslužna (rehabilitacijski centar) - K5
- ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA  
šport - R2, rekreacija - R3

- GROBLJE

##### RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINE IZVAN NASELJA

- PROIZVODNA  
pretežito industrijska - I1, pretežito zanatska - I2, farme (izgrađene) - I3  
rekreativno dvorište - RD

## 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 Poredbenom 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 koje su javno dostupne u smislu Regulative 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. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m<sup>2</sup> daje tržišnu vrijednost. Preračunavanje iz jedne u drugu mjeru korištenja (Ki) definirana je Pravilnikom o metodama procjene

## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

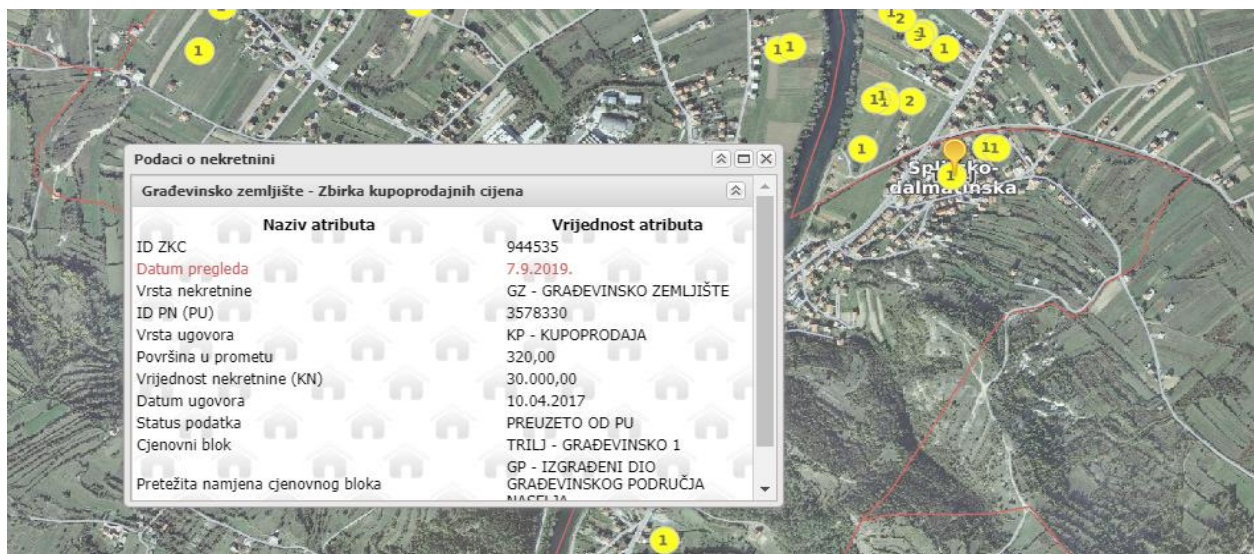
### 5.1. Usporedne nekretnine

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.

Navedene usporedne nekretnine: Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; se nalaze u istom području razvijenosti kao Procjenjivana nekretnina kao i usporedne nekretnine: Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; pripadaju jednakoj kategoriji kao procjenjivana nekretnine to jest kategoriji I. prema Tablici 5. priloga 4. iz literature "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016).

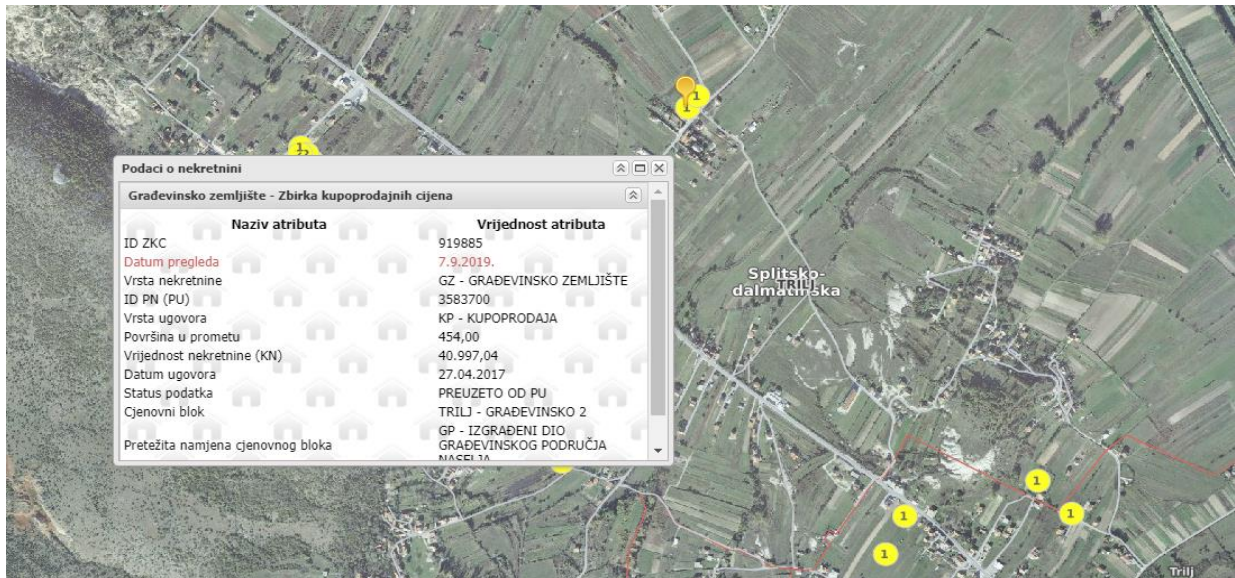
### Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Trilju. Zemljište je površine 320 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 10.04.2017. za iznos od 4060 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)



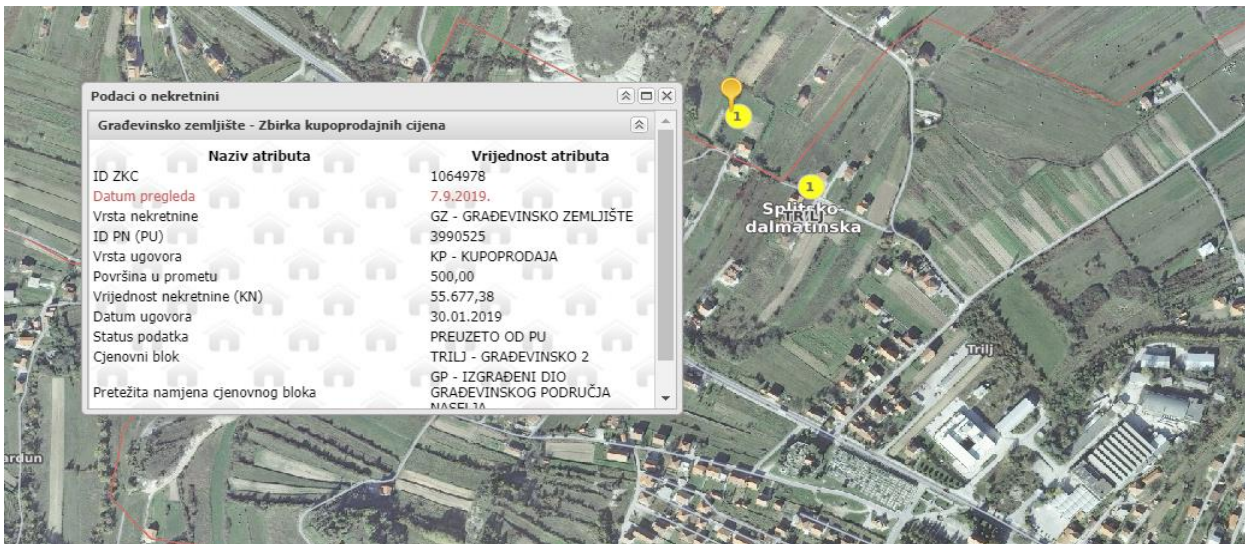
## Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Trilju. Zemljište je površine 454 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 27.04.2017. za iznos od 5547 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

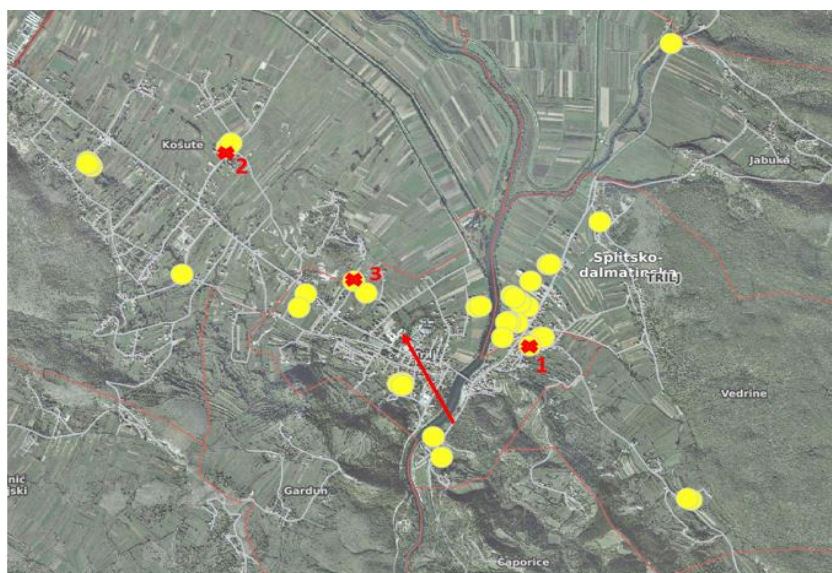


## Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Trilju. Zemljište je površine 500 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 30.01.2019. za iznos od 7534 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)



### Lokacija procenjenivanoga zemljišta i usporednih zemljiša



### Baza indeksa vrijednosti nekretnina( izvor "Državni zavod za statistiku")

Godina		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
Tromjesečje		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Year	Quarter	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	99,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	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

## 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 13686,00 m<sup>2</sup>

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Trilj	Trilj	Trilj	Trilj
	Lokacija	Trilj	Trilj	Trilj	Trilj
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	3Q2019	2Q2017	2Q2017	1Q2019
	Površina (m <sup>2</sup> )	13.686	320	454	500
	Cijena (€)	-	4.060	5.547	7.534
	Cijena po m <sup>2</sup>	-	12,7	12,2	15,1
<b>Protok vremena</b>	3Q2019	2Q2017	2Q2017	1Q2019	
DZS indeksi cijena nekretn.	100,59	100,93	100,93	100,59	
Vremensko usklađenje	-	-0,3%	-0,3%	0,0%	
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	-	12,65	12,18	15,07	
<b>Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja</b>		12,65	12,18	15,07	
Ki- koeficijent iskoristivosti	1,20	1,0	1,2	1,4	
Koef. za preračunavanje KP	1,10	1,00	1,10	1,19	
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,10	1,00	0,92	
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	13,88	12,18	13,89	
<b>Lokacija-kategorija</b>	dobra	dobra	dobra	dobra	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
<b>Korekcija izvora podataka</b>	nalog	realizirano	realizirano	realizirano	
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%	
<b>Veličina</b>	13686,00	320	454	500	
(-20% do +20%)	-	-20%	-20%	-20%	
<b>Oblik</b>	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan	
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%	
<b>Topografija</b>	ravna	ravna	ravna	ravna	
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%	
<b>Namjena</b>	G	G	G	G	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
<b>Infrastruktura</b>	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
<b>Ukupno korekcija</b>	-	-20%	-20%	-20%	
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	10,65	11,1	9,7	11,1	

### ZAKLJUČAK

**Površina zemljišta**                      **13686,00 m<sup>2</sup>**  
**Vrijednost po m<sup>2</sup>**                              **10,65 €/m<sup>2</sup>**  
**Tržišna vrijednost**                              **145.822,83 €**

## F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za

nekretninu : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U TRILJU

na adresi: Čest.zem.2070/1 k.o. Košute

Čest.zem.2070/2 k.o. Košute

naručitelja: SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT

Mišljenja smo da je na dan 07.09.2019.

- Tržišna vrijednost (TV) :

145.822,83 €

ZAOKRUŽENO

1.078.000,00 kn

### HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 173

Utvrđena na dan 6.9.2019.

Primjenjuje se od 7.9.2019.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,572392	4,586150	4,599908
Kanada	124	CAD	1	5,060464	5,075691	5,090918
Češka	203	CZK	1	0,285540	0,286399	0,287258
Danska	208	DKK	1	0,988680	0,991655	0,994630
Mađarska	348	HUF	100	2,235141	2,241867	2,248593
Japan	392	JPY	100	6,252448	6,271262	6,290076
Norveška	578	NOK	1	0,742408	0,744642	0,746876
Švedska	752	SEK	1	0,691908	0,693990	0,696072
Švicarska	756	CHF	1	6,756401	6,776731	6,797061
Velika Britanija	826	GBP	1	8,225511	8,250262	8,275013
SAD	840	USD	1	6,688402	6,708528	6,728654
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,771615	3,782964	3,794313
EMU	978	EUR	1	7,376638	7,398835	7,421032
Poljska	985	PLN	1	1,700666	1,705783	1,710900

Napomena:

Za 5.9.2019. tečaj 1,00 XDR iznosi 9,197181 kn.

U Splitu

07.09.2019.

SURADNIK U PROCJENI  
**MATEJ ŠODAN**  
univ.bacc.ing.aedif.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ  
**ROKO MIJANOVIĆ**  
Stalni sudski procjenitelj za graditeljstvo

## **G. PRILOZI**