



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 O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZEMLJIŠTA

NARUČITELJ : GRAĐEVNO D.D.- u stečaju, VRGORAC



**NEKRETNINA : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
č.zem. 4595, dio 4784/1 k.o. Ravča**

Datum procjene : 23.09.2019.

**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 : GRAĐEVNO D.D.- u stečaju, VRGORAC
Nekretnina GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
č.zem. 4595, dio 4784/1 k.o. Ravča

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, ovlašteni 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 23.09.2019.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Lokacija : č.zem. 4595, dio 4784/1 k.o. Ravča
Naručitelj: GRAĐEVNO D.D.- u stečaju, VRGORAC
Dan kakvoće 22.09.2019.
Dan vrednovanja 23.09.2019.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Z.K. izvadak: eIzvadak od 22.09.2019.
Općinski sud: Dubrovnik- zemljišnoknjižni odjel Metković

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	
Ravča	106	4595		Ravča	4595	11	72
Ravča	384	4784/1		Ravča	4784/1	23,206,286, 12,205,327	2.328

Opis nekretnine: oranica, šuma
Površina čest: 2.400 m2
Vlasnik: GRAĐEVNO D.D., VRGORAC, U STEČAJU
Teret: NEMA, sukladno ZK
Legalitet:
Razvoj (dozvole) -
Napomene : Čestice koje su predmet procjene nisu uknjižene u Zk uložak i katastar zemljišta iz razloga što se od gore navedenih čestica zemljišta treba formirati nova zsebna čestica zemljišta u površini od 2400 m2, a nakon provedene geodetske izmjere

Tržišna vrijednost : **32.969,19 €** ili 245.000,00 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 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



Ovdje se radi o dijelu č.zem 4784/1 i 4595 k.o.- Ravča, koje se nalaze na obodnim dijelovima postojećeg kamenoloma. Kamenolom je udaljen od centra Vrgorca cca 10 kilometara, a od autoceste 4 kilometra. Do kamenoloma je moguć pristup asfaltnom prometnicom.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

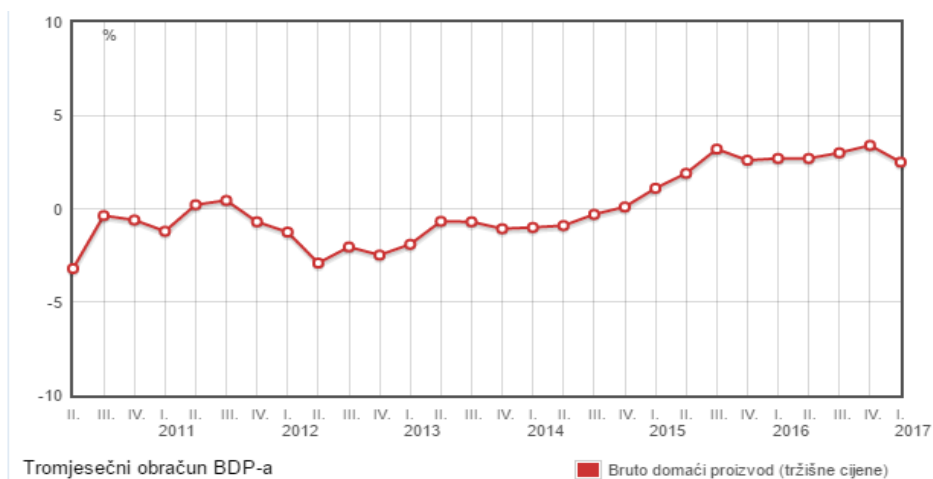
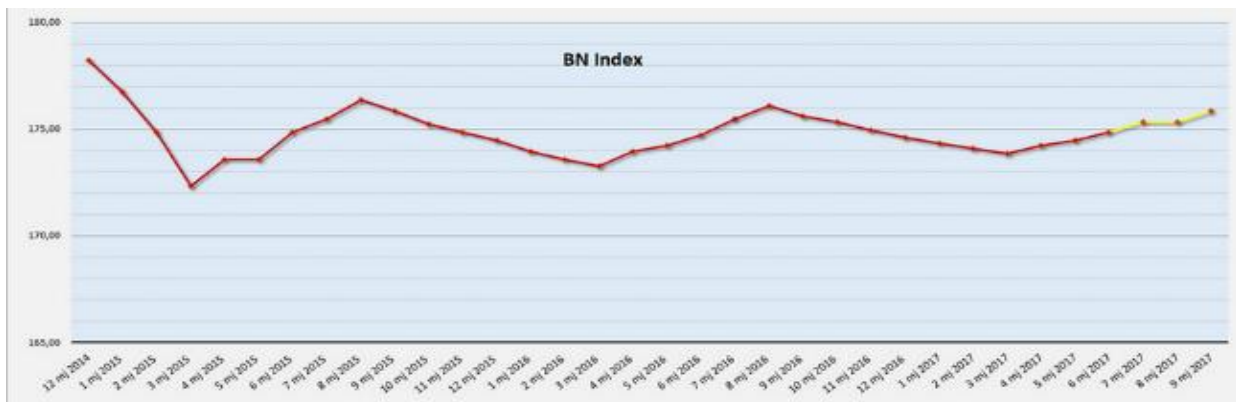
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i finansijske 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.



E. PROCJENA

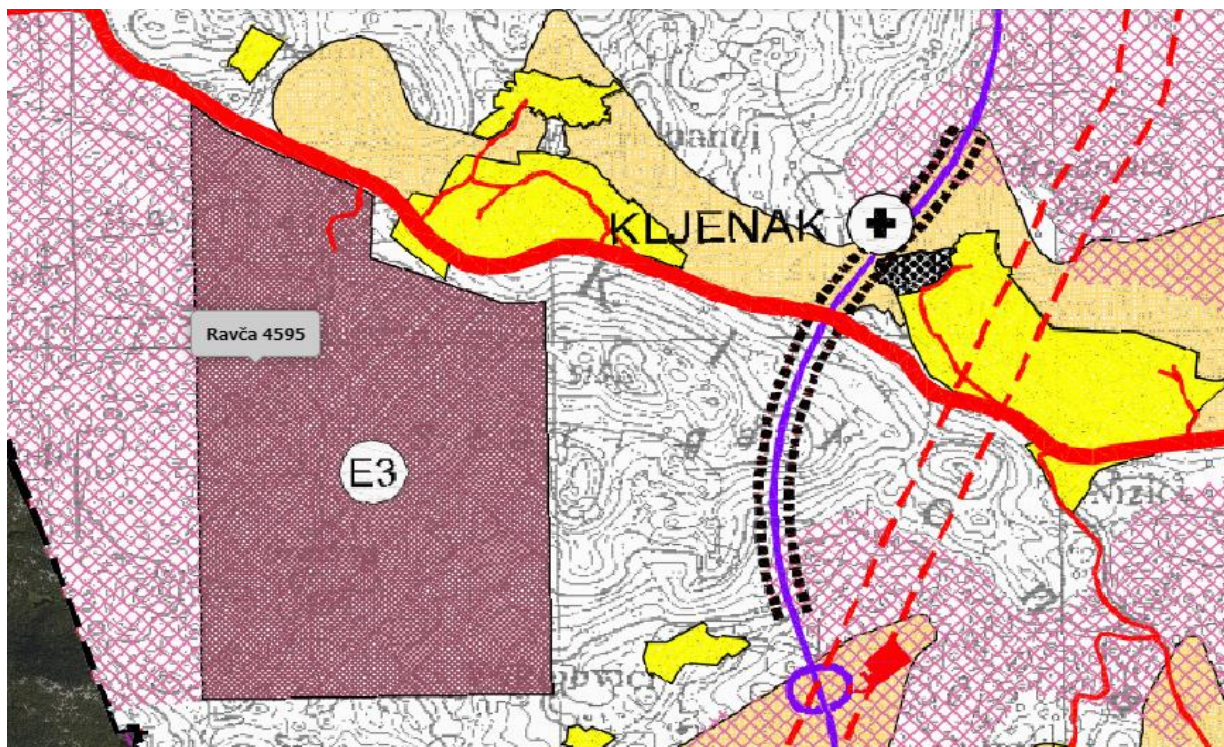
1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 22.09.2019. 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	Vrgorac
Oblik	nepravilan
Topografija terena	ravna
Infrastruktura	u blizini parcela
Pristup na JPP	preko drugih čestica zemljišta
Nefinancijski tereti	Nema
Namjena zemljišta	E-3; površina za iskorištavanje mineralnih sirovina; eksploatacija kamena
Prostorno-planska dok	Gup Vrgorac
Dozvole	-
Ostalo	-
Stanje:	u upotrebi

3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA



KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

1. Površine za razvoj i uređenje

TUMAČ ZNAKOVLJA:

GRANICE

	DRŽAVNA GRANICA
	OBUHVAAT PROSTORNOG PLANA

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA

	IZGRADENI DIO
	NEIZGRADENI DIO
	NEIZGRADENI, KOMUNALNO UREĐENI DIO

GOSPODARSKA NAMJENA

	I - PROIZVODNA NAMJENA; K - POSLOVNA NAMJENA
	K - POSLOVNA NAMJENA
	POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA E3 - eksploatacija kamena

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 m² a izračunava se korištenjem koeficijenta 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 m² daje tržišnu vrijednost. Preračunavanje iz jedne u drugu mjeru korištenja (K_i) 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.

Nekretnina 1

Zemljište se nalazi u Kljenku u eksploatacijskoj zoni. Zemljište je površine 723,00 m². Kupoprodajni ugovor sklopljen 10.04.2019. za iznos od 13.546,47 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili internetom.

Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište na Ravči. Zemljište je površine 338,00 m². Kupoprodajni ugovor sklopljen 03.08.2018. za iznos od 4.567,57 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili internetom.

Nekretnina 3

Poljoprivrednoo zemljište na Ravči.. Zemljište je površine 122,00 m². Kupoprodaja je obavljena 03.08.2018. za iznos od 1.648,65 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili Internetom



5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 2.400 m²

Pgz = m²

Ppz = m²

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Vrgorac	Vrgorac	Vrgorac	Vrgorac
	Lokacija	Kljenjak	Kljenjak	Ravča	Ravča
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
	Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	3Q2019	2Q2019	3Q2018	3Q2018
	Površina (m ²)	2.400	723	338	122
	Cijena (€)	-	13.546	4.568	1.649
	Cijena po m ²	-	18,7	13,5	13,5

Protok vremena	3Q2019	2Q2019	3Q2018	3Q2018
DZS indeksi cijena nekretn.	100,59	100,59	100,51	100,51
Vremensko usklađenje	-	0,0%	0,1%	0,1%
Korigirana vrijednost po m ²	-	18,74	13,53	13,53

Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

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

Veličina	2.400	723	338	122
(-20% do +20%)	-	-10%	-15%	-15%

Oblik	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Topografija	u nagibu	u nagibu	u nagibu	u nagibu
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Namjena	E3	E3	I	I
(-20% do +20%)	-	0%	5%	5%

Infrastruktura	u blizini	u blizini	u blizini	u blizini
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	-10%	-10%	-10%
Korigirana vrijednost po m ²	13,74	16,9	12,2	12,2

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 2.400 m²
Vrijednost po m² 13,74 €/m²
Tržišna vrijednost 32.969,19 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
na adresi: č.zem. 4595, dio 4784/1 k.o. Ravča
naručitelja: GRAĐEVNO D.D.- u stečaju, VRGORAC

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i uspoređivanjem cijena i svojstva adekvatnih objekata uzevši u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

Tržišna vrijednost na dan 23.09.2019.g. u Splitu

32.969,19 €

245.000,00 kn

Zaokruženo

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB. 23.09.2019. godine i iznosi 7,40 kn/€ (srednji tečaj)

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 183, utvrđena na dan 20.9.2019., primjenjuje se od 21.9.2019.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,534607	4,548252	4,561897
Kanada	124	CAD	1	5,032195	5,047337	5,062479
Češka	203	CZK	1	0,284761	0,285618	0,286475
Danska	208	DKK	1	0,987582	0,990554	0,993526
Mađarska	348	HUF	100	2,217665	2,224338	2,231011
Japan	392	JPY	100	6,182242	6,200845	6,219448
Norveška	578	NOK	1	0,742086	0,744319	0,746552
Švedska	752	SEK	1	0,688853	0,690926	0,692999
Švicarska	756	CHF	1	6,735025	6,755291	6,775557
Velika Britanija	826	GBP	1	8,361695	8,386856	8,412017
SAD	840	USD	1	6,675882	6,695970	6,716058
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,770358	3,781703	3,793048
EMU	978	EUR	1	7,374179	7,396368	7,418557
Poljska	985	PLN	1	1,698102	1,703212	1,708322

Izradio:
Roko Mijanović
sudski procjenitelj za graditeljstvo

U Splitu 23.09.2019.



G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE



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 energetskom certificiranju 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