



**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**

U Splitu, ožujak 2019 .

**PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
POSLOVNI OBJEKT**

**NARUČITELJ : HAZARDER d.o.o., OBROVAC SINJSKI**



**NEKRETNINA : POSLOVNA GRAĐEVINA  
DICMO, č.zem. 3/45 k.o. Prisoje**

**Datum procjene : 15.03.2019.**

**Izradio:  
Roko Mijanović  
sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo**

## **SADRŽAJ :**

- A. 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. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni

**1. ZADATAK**

Naručitelj : HAZARDER d.o.o., OBROVAC SINJSKI

Nekretnina POSLOVNA GRAĐEVINA  
DICMO, č.zem. 3/45 k.o. Prisoje

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 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 i "Pravilniku i procedurama procjena kao i u njemu navedenim standardima, zakonima i propisima . Vrijednosti iskazane u elaboratu su u EUR.

**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 15.03.2019.

## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNA GRAĐEVINA  
Lokacija : DICMO, č.zem. 3/45 k.o. Prisoje  
Naručitelj: HAZARDER d.o.o., OBROVAC SINJSKI  
Dan kakvoće 15.03.2019.  
Dan vrednovanja 15.03.2019.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost  
Metoda izračuna Prihodovna metoda

Z.K. izvadak: e-izvadak od 19.03.2019.  
Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Solin

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	
Prisoje	511	ožu.45		Prisoje	ožu.45		3.064

Opis nekretnine: pašnjak, zgrada  
Površina čest: 3.064 m<sup>2</sup>

Vlasnik: zkul 511 HAZARDER d.o.o., Obrovac Sinjski  
Teret: UPISANI, sukladno ZK

**Legalitet:** Lokacijska dozvola Klasa: IP/I-350-05/09-19/67 od 13.01.2010.g.  
Izmjena i dopuna Građevinske dozvole Klasa: UP/I-361-01/08-01/15 od 05.02.2008.g.

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Energo certifikat - nije prezentiran

Legalna nekretnina

Godina gradnje : 2009

Zadnja rekonstrukcija nepoznato

Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zausima zakupoprimac

Alternativna upotreba Moguća bez većih ulaganja

Razvoj (dozvole) -

Napomene :

NKP : (m<sup>2</sup>) 1.417,54

Tržišna vrijednost : **861.857,60** € ili 6.386.364,84 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



Nekretnina je locirana unutar radne zone Dicmo-Prisoje. Sa sjeverne strane prometnice Split- Sinj. U neposrednoj blizini su izgrađeni poslovni objekti te ugostiteljski sadržaji. Pristup do objekta je moguć asfaltnom prometnicom

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

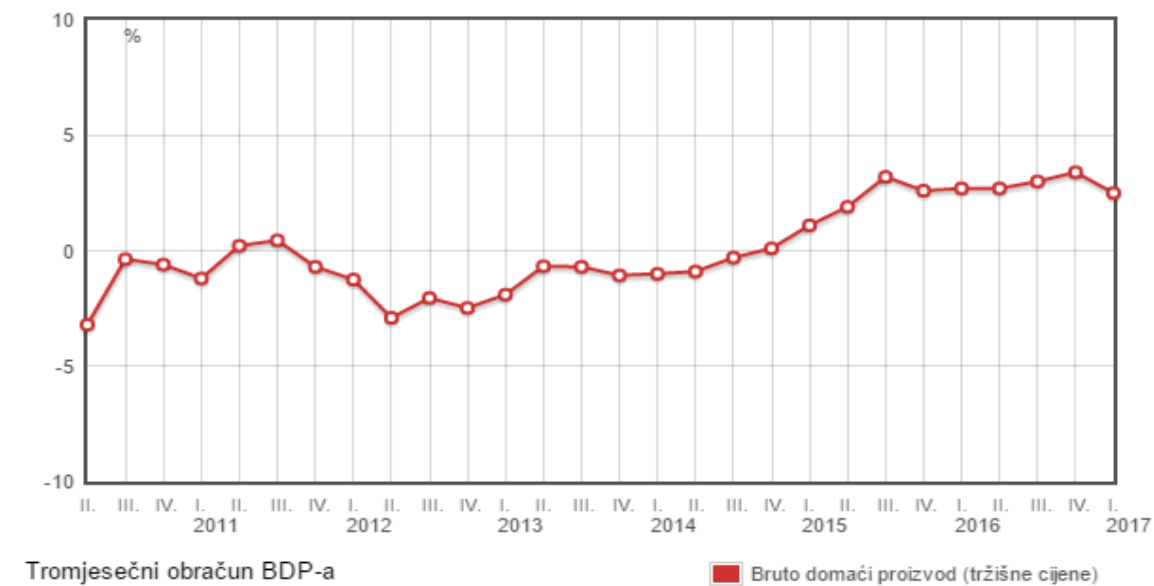
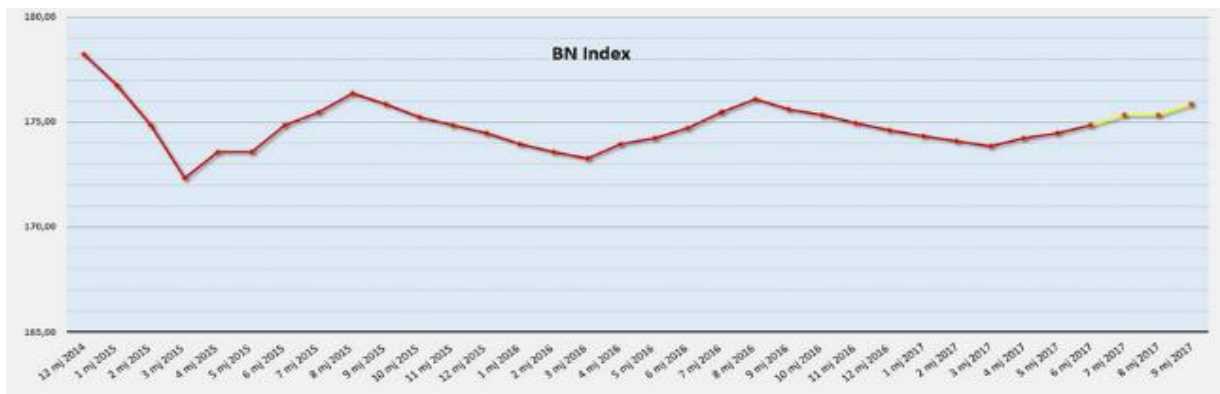
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

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 15.03.2019. 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	septik
Toplovod	-
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

#### **ZGRADA**

Temelji	AB trakasti
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	ab stupovi+ bloketi i grede
Ispuna	blokovi
Međukatna konstr.	AB
Krovna k. + pokrov	dvostrešna čelična+ ab ploča+ izolacija
Limarija	ugrađena
Pročelje	fasadna žbuka

#### **POSLOVNI PROSTORI**

Vanjska stolarija (prozori)	al+ Fe+ rolo vrata
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka, boja, keramika
Obrada podova	keramika, TLM kvarc, parket
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el.energija
Ventilacija	ne
Klima	da
Mrežna instalacija	ne
Alarm / video nadzor	ne/ne
Ostalo	
Stanje:	Nekretnina je stara 10 godina, stanje uredno.

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

#### ZGRADA

##### Bruto korisna površina (BKP)

Suteren				534,18 m <sup>2</sup>
Visoko prizemlje				986,59 m <sup>2</sup>
Kat				108,59 m <sup>2</sup>
			=	1.629,36 m <sup>2</sup>

$$\text{Bruto korisna površina (BKP)} = \text{NKP} \times 1,1 = 1.629,36 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto korisna površina (NKP)} = 1.417,54 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = \text{BKP} \times 4,8 \text{ m} = 7.820,93 \text{ m}^3$$

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

$$\text{Bruto korisna površina (BKP)} = \mathbf{1.629,36 \text{ m}^2}$$

$$\text{Netto korisna površina (NKP)} = \mathbf{1.417,54 \text{ m}^2}$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = \mathbf{7.820,93 \text{ m}^3}$$

### 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 oglašanih za najam na 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.

## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Usporedne nekretnine - zemljišta

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

Građevinsko zemljište u Dicmu. Zemljište je površine 598,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 23.05.2016. za iznos od 18.893,39 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

#### Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Dicmu. Zemljište je površine 2.462,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 04.02.2016. za iznos od 60.728,74 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

#### Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Dicmu. Zemljište je površine 1.374,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 31.03.2016. za iznos od 35.537,06 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).



## 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 3.064 m<sup>2</sup>

Pgz = 0 m<sup>2</sup> suvlasnički dio

Ppz = 0 m<sup>2</sup>

### Interkvalitativno izjednačenje

PODACI O NEKRETNINAMA

	<b>Procjenjivana</b>	<b>Usporedna 1</b>	<b>Usporedna 2</b>	<b>Usporedna 3</b>
Nekretnina	Dicmo	Dicmo	Dicmo	Dicmo
Grad	Dicmo	Dicmo	Dicmo	Dicmo
Lokacija	Dicmo	Dicmo	Dicmo	Dicmo
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	1Q2019	2Q2016	2Q2016	1Q2016
Površina (m <sup>2</sup> )	3.064	598	2.462	1.374
Cijena (€)	-	18.893	60.729	35.537
Cijena po m <sup>2</sup>	-	31,59	24,67	25,86

<b>Protok vremena</b>	1Q2019	2Q2016	2Q2016	1Q2016
DZS indeksi cijena nekretnina	112,20	100,33	100,33	101,77
Vremensko usklađenje	-	11,8%	11,8%	10,2%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	-	35,3	27,6	28,5

<b>Lokacija-kategorija</b>	dobra	dobra	dobra	lošija
(-20% do +20%)	-	0%	0%	10%

<b>Korekcija izvora podataka</b>	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

KOEFIJICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE

<b>Veličina</b>	3.064	598	2.462	1.374
(-20% do +20%)	-	-20%	-5%	-10%

<b>Oblik</b>	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

<b>Topografija</b>	ravno	ravno	ravno	ravno
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

<b>Namjena</b>	I2	I2	I2	I2
(-20% do +20%)	-	0%	0%	-5%

<b>Infrastruktura</b>	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	-20%	-5%	-5%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	27,18	28,3	26,2	27,1

## ZAKLJUČAK

**Površina zemljišta** 3.064 m<sup>2</sup>  
**Vrijednost po m<sup>2</sup>** 27,18 €/m<sup>2</sup>  
**Tržišna vrijednost** 83.272,49 €

### 5.3. Usporedne nekretnine - poslovni prostor

Za potrebe ove procjene koristili smo podatke dobivene od tvrtki, a koji podaci se odnose na ugovore o zakupu poslovnih prostora.

#### Nekretnina 1

Poslovni prostor u Dugopolju, površine 215 m<sup>2</sup>. Najam ugovoren 2014.g. za iznos od 3,00 €/m<sup>2</sup>. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja o legalitetu nekretnine

#### Nekretnina 2

Poslovni prostor u Dugopolju, površine 122,23 m<sup>2</sup>. Najam ugovoren 2013.g. za iznos od 3,00 €/m<sup>2</sup>. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja o legalitetu nekretnine.

#### Nekretnina 3

Poslovni prostor u Dugopolju, površine 118 m<sup>2</sup>. Najam ugovoren 2016.g. za iznos od 3,00 €/m<sup>2</sup>. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja o legalitetu nekretnine.



#### Ulazni podaci

Analizom dostupnih podataka sa tržišta utvrdili smo da se najam poslovnih prostora slične namjene na bliskoj i sličnim lokacijama kreće od 9 do 13 €/m<sup>2</sup> mjesečno. Slijedom karakteristika našeg prostora kao i položaja i veličine odabrali smo slijedeće ulazne podatke :

Ukupna površina	zgrade	1.417,54	m <sup>2</sup>
Prosječni prihod od najma po m <sup>2</sup> mjesečno	zgrade	3,00	€

namjena opis	kol m <sup>2</sup>	najamnina €/m <sup>2</sup> mj	zauzetost %	prosjek €/m <sup>2</sup> mj	EBP €
zgrada	1.417,54	3,00	95%	2,85	<b>48.480</b>

5.4. Tržišna vrijednost (prihodovna metoda)

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

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

starost građevine G	10 god	OVK	100 god
relativna starost G/OVK	10 %	postotak OVK	88 %
		OOVK	88 god

Odabir stope kapitalizacije (IY)			
kategorija:	poslovna zgrade	5,0% - 6,0%	5 %
prilagođavanje stope kapitalizacije :	položaj		0 %
	kvaliteta građevine		0 %
	rizik naplate		0 %
	gospodarska situacija		0 %
	razvojni potencijal		0 %
		odabrano	5,0 %

<b>Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =</b>			48.480 €
Troškovi (% EBP)	10,0%		-4.848
Ukamačivanje vrijednosti zemljišta	5,0%		-4.164
<b>Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =</b>			<b>39.468 €</b>
Stopa kapitalizacije-IY (%)		Trajanje uporabe - OOVK	5,0   88
Faktor kapitalizacije - M			19,73
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)			<b>5,07%</b>
Troškovi ulaganja; sanacija vlaženja			0,00
<b>Vrijednost zgrade</b>			<b>778.585,12 €</b>
<b>Vrijednost zemljišta</b>			<b>83.272,49 €</b>

Vrijednost zgrade x FD = 706.200 €

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)</b>	<b>861.857,60 €</b>
-------------------------------------------	---------------------

**ZAKLJUČAK**

Površina nekretnine	1.629,36 m <sup>2</sup>
Vrijednost po m <sup>2</sup>	528,95 €/m <sup>2</sup>
Tržišna vrijednost	861.857,60 €

## **F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK**

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za  
nekretninu : POSLOVNA GRAĐEVINA  
na adresi: DICMO, č.zem. 3/45 k.o. Prisoje  
naručitelja: HAZARDER d.o.o., OBROVAC SINJSKI

Mišljenja smo da je na dan 15.03.2019.

**- Tržišna vrijednost (TV) :**

**861.857,60 €**

ili

**6.386.364,84 Kn**

Srednji tečaj HNB-a

**1 € = 7,41 Kn**

**ROKO MIJANOVIĆ**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu, ožujak 2019 . godine

## **G. PRILOZI**