



PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI STANA

NARUČITELJ : SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5 - 21 000 SPLIT



NEKRETNINA : STAN BR.1, PRIZEMLJE (JUGOISTOK)
PUT DUILOVA 15

Datum procjene : 18.09.2019.

Izradio:
Roko Mijanović
sudski procjenitelj za graditeljstvo

SADRŽAJ :

- A. RJEŠENJE
 - A. 1. 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 vrijednosti nekretnine
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fozozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Zakoni

1. ZADATAK

Naručitelj : SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT ,KOPILICA 5 - 21 000 SPLIT

Nekretnina STAN BR.1, PRIZEMLJE (JUGOISTOK)

PUT DUILOVA 15

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 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 zakonima.

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 procjenitelj za graditeljstvo

U Splitu 18.09.2019.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: STAN BR.1, PRIZEMLJE (JUGOISTOK)
Lokacija : PUT DUILOVA 15
Naručitelj: SMS D.O.O. SPLIT U STEČAJU
Dan kakvoće 12.09.2019.
Dan vrednovanja 18.09.2019.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Usporedna metoda
Namjena procjene : Za interne potrebe

Općinski sud: Split

K.O.	Zkul	podul	zčbr	Zk tijelo
Split	1791		7387/1	1390

Opis nekretnine: 1/1 SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT - a što je vidljivo u rješenju ZS-2165/04-IB

Teret: NISU VIDLJIVI

Vlasnik: SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT

Legalitet: Legalna nekretnina (prije 15.02.1968.godine)

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Etažno vlasništvo s neodređenim omjerima

Energo certifikat - nema

Legalna nekretnina

Godina gradnje : 1967

Zadnja rekonstrukcija/obnova nije izvođena

Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

Alternativna upotreba moguća

Razvoj (dozvole) -

Napomene : Nije moguće izvršiti uvid u novi vlasnički list sa e nekretnina

NKP (m2) 87,61

Tržišna vrijednost : **38.490,77 €** ili 284.000,00 Kn

DIREKTOR :

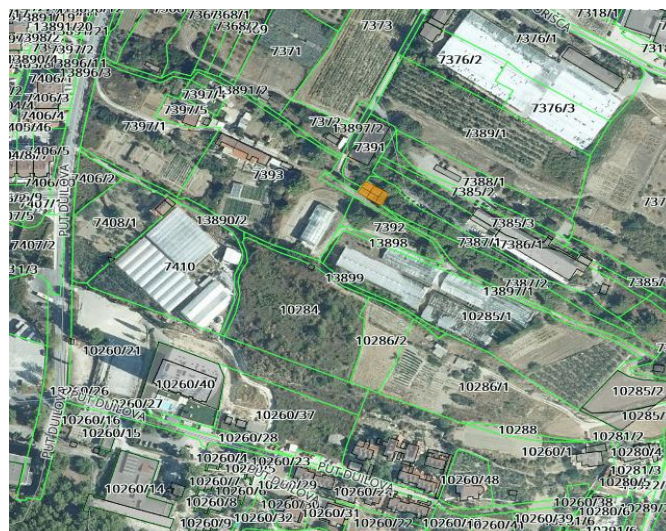
Roko Mijanović

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 jugoistočnom djelu dvojnog objekta koji u naravi predstavlja jedan stambeni prostor, a lociran unutar instituta za jadranske kulture na predjelu Duilova.

Prostor se nalazi na razini prizemlja te se sastoji od jedne sobe, kuhinje, kupaone i balkona. Isti je u cjelosti devastiran kao i ostatak ovog djela objekta. Pristup je moguć asfaltnom prometnicom. Orijentacija je južna, a promet u mirovanju je omogućen uz prometnicu.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

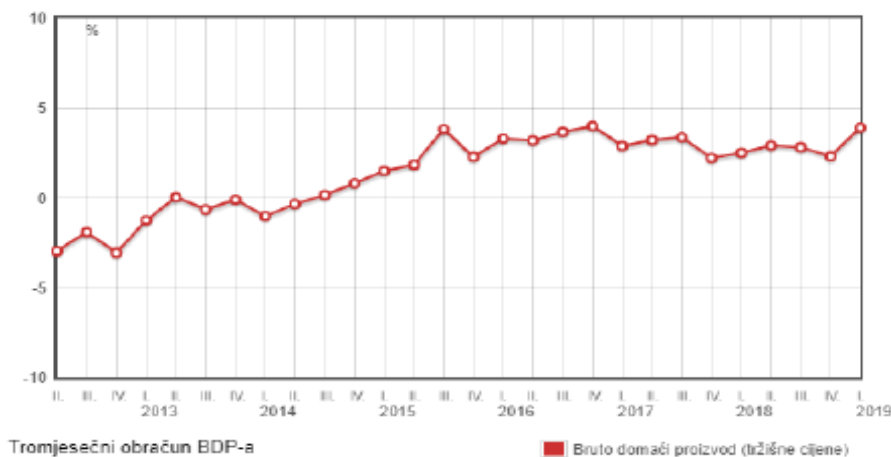
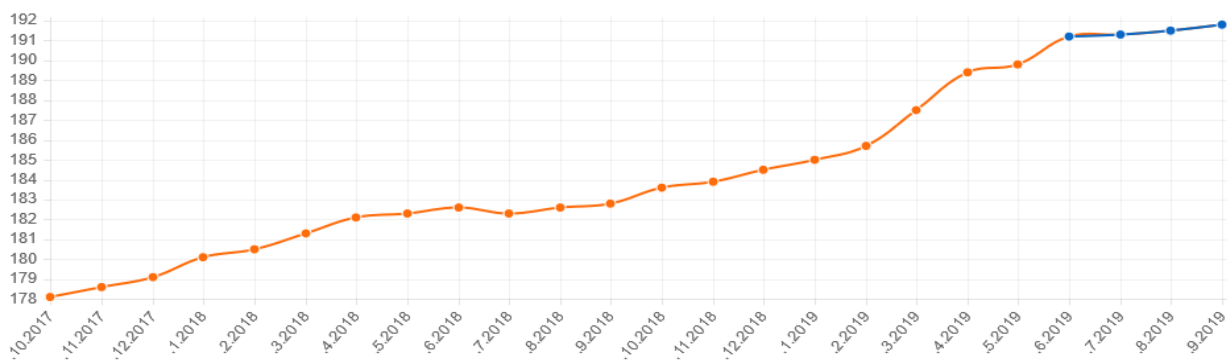
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

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.



1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 12.09.2019. 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	septička jama
Toplovod	-
Telefon	nije priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

ZGRADA

Godina gradnje	1967
Godina obnove	
Katnost	Pr
Temelji	masivni betonski
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	betonsi zidovi + sačasti opečni blokovi
Ispuna	blok opeka
Međukatna konstr.	-
Krovna k. + pokrov	dvostrešna drvena + kupa
Limarija	Ugrađena(devastirano)
Pročelje	kamen, betonski bloket i dio žbuka

STAN

Položaj	Prizemlje
Vanjska stolarija (prozori)	drvo,ostakljeno (devastirano) + FE profili
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka + disperzivne boje te djelomično keramika
Obrada podova	kamen,keramika i hrastov parket(devastirano)
Unutarnja stolarija	drvena(devastirano)
Grijanje	el.energija
Klima	ne
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je stara 52 godine, ne održavana i devastirana.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

STAN



UKUPNA POVRŠINA: = **33,40 m²**

Netto korisna površina (NKP) = 33,40 m²

Bruto korisna površina (BKP) = NKP x 1,3 = 43,42 m²

Volumen objekta (BV) = BKP x 2,7 m = 117,23 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BKP) = 43,42 m²

Netto građevinska površina (NKP) = 33,40 m²

Volumen objekta (BV) = 117,23 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 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, odnosno sa web portala Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (e-nekretnine).

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak neto korisne površine nekretnine i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost. Vrijednost za potrebe osiguranja (Nova vrijednost-NV) izračunava se množenjem neto korisne površine prostora i prosječnog, tržišno održivog iznosa potrebnog za gradnju sličnog prostora.

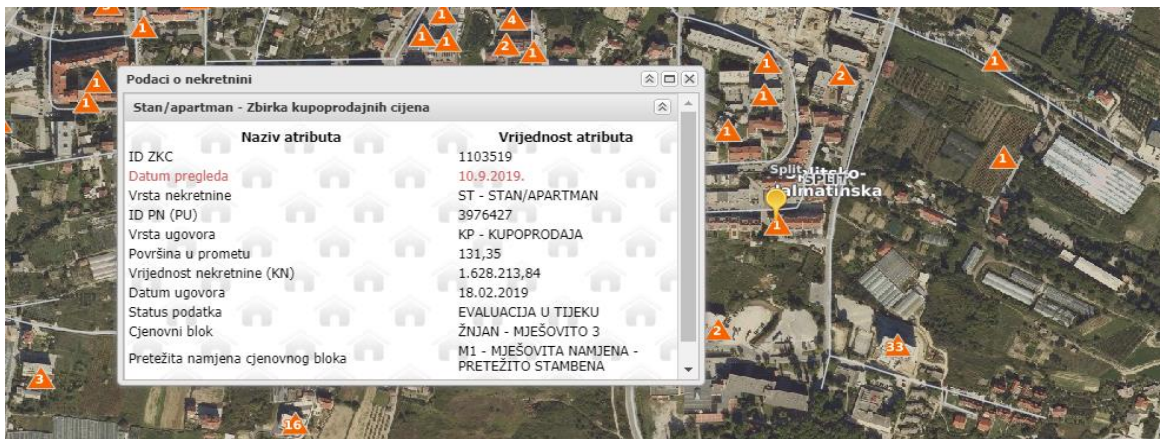
5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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.

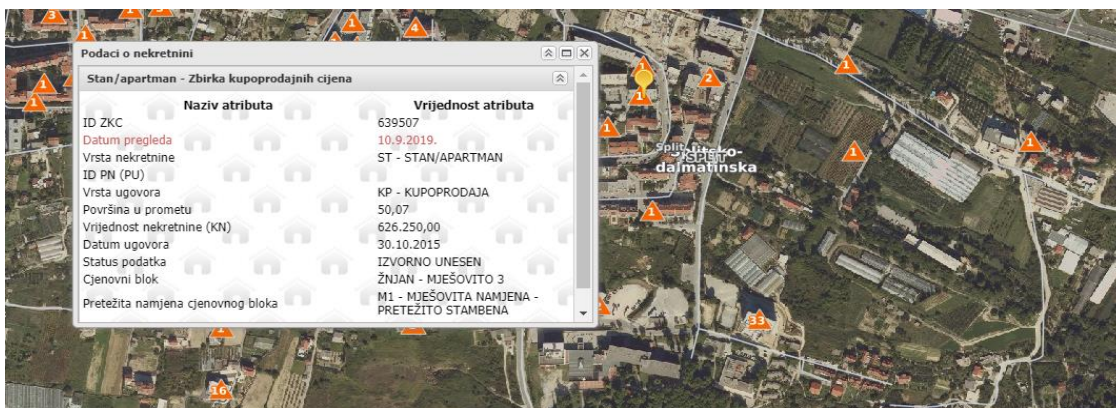
Nekretnina 1

Stan u Splitu, površine 131,35 m². Kupoprodaja obavljena 18.02.2019. za iznos od 220.028 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).



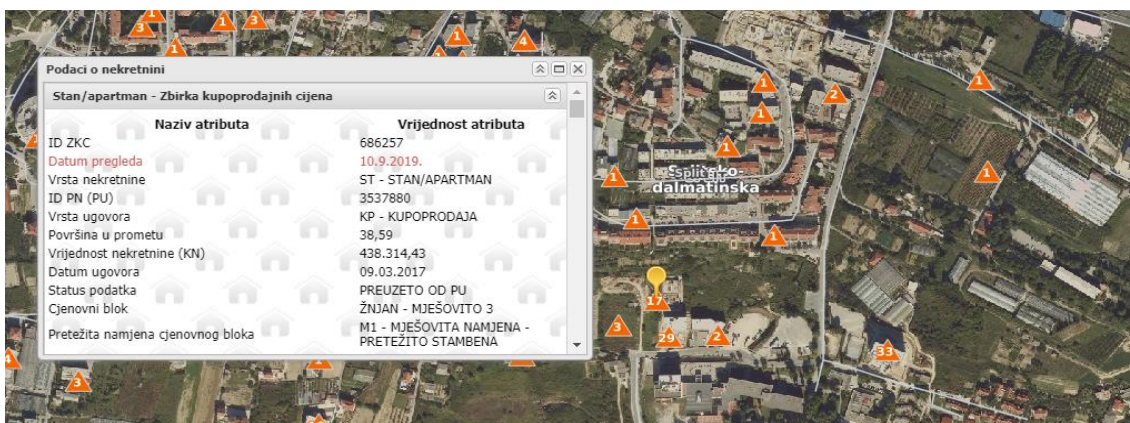
Nekretnina 2

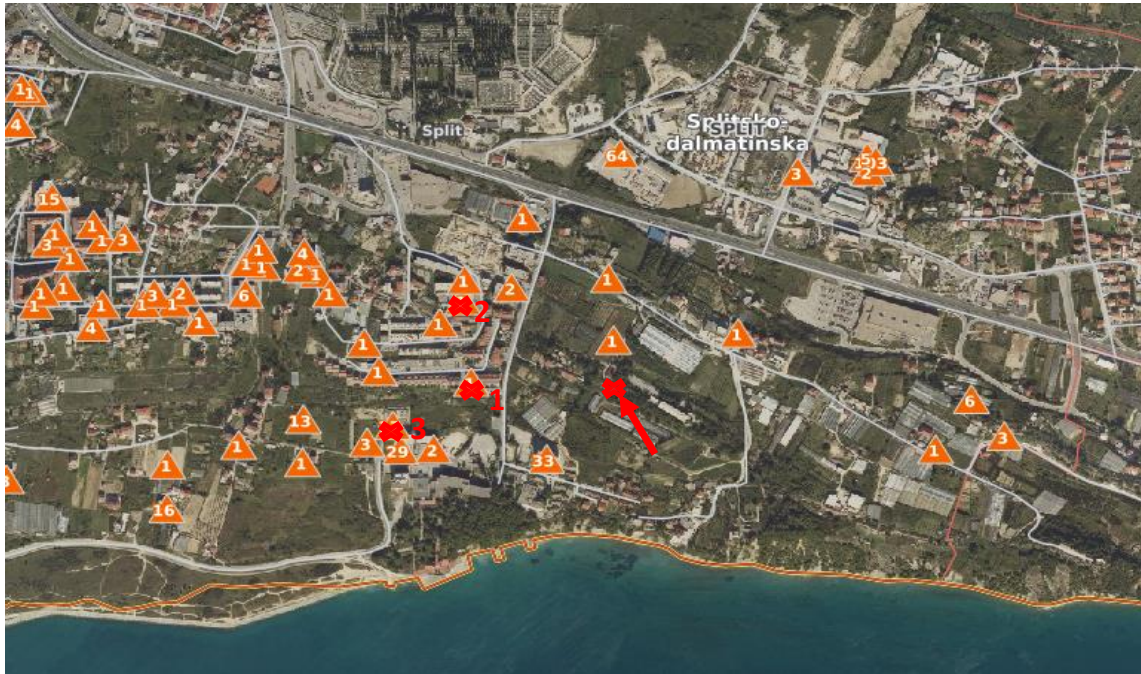
Stan u Splitu, površine 50,07 m². Kupoprodaja obavljena 30.10.2015. za iznos od 84.742 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).



Nekretnina 3

Stan u Splitu, površine 38,59 m². Kupoprodaja obavljena 09.03.2017. za iznos od 59.231 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).





Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 33,40 m2

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Split	Split	Split	Split
	Lokacija	Žnjan	Žnjan	Žnjan	Žnjan
	Nekretnina	stan	stan	stan	stan
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	3Q2019	1Q2019	4Q2015	1Q2017
	Površina (m2)	33,40	131,35	50,07	38,59
	Cijena (€)	-	220.028	84.742	59.231
	Cijena po m2	-	1.675,1	1.692,5	1.534,9
	Protok vremena	3Q2019	1Q2019	4Q2015	1Q2017
DZS indeksi cijena nekretn.	118,67	118,67	100,51	102,25	
Vremensko usklađenje	-	0,0%	18,1%	16,1%	
Korigirana vrijednost po m2	-	1.675,1	1.998,8	1.782,0	
Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	vrlo dobra	
(-20% do +20%)	%	0%	0%	-5%	
Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano	
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%	
Veličina	33,40	131,35	50,07	38,59	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
Namjena	stambena	stan	stan	stan	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
Stanje zgrade	loše	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro	
(-20% do +20%)	-	-15%	-15%	-15%	
Pozicija	Pr	-	-	-	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
Starost	1967	2002	2005	2010	
(-20% do +20%)	-	-5%	-5%	-5%	
Opće stanje prostora	devastirano	dobro	dobro	dobro	
(-20% do +20%)	-	-15%	-15%	-15%	
Ukupno korekcija	-	-35%	-35%	-40%	
Korigirana vrijednost po m2	1.152,4	1.088,8	1.299,2	1.069,2	

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine 33,40 m2
 Vrijednost po m2 1.152,42 €/m2
 Tržišna vrijednost 38.490,77 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : STAN BR.1, PRIZEMLJE (JUGOISTOK)

na adresi: PUT DUILOVA 15

naručitelja: SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5 - 21 000 SPLIT

Mišljenja smo da je na dan 18.09.2019.

- Tržišna vrijednost (TV) :

38.490,77 €

ili

284.000,00 Kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,39 Kn

Napomena:

U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina

Suradnik u procjeni:

Matej Šodan

univ.bacc.ing.aedif.

Izradio:

Roko Mijanović

sudski procjenitelj za graditeljstvo

U Splitu, 18.09.2019.

G. PRILOZI