



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošćanska 11

21000 Split

tel/fax: 021 48 48 48

mob: 098 447 000

info@agencijamijanovic.com

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNOSTI

**PROCJEMBENI ELABORAT
STRUČNO MIŠLJENJE
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**



Broj predmeta: 83/2020
Svrha: Procjena tržišne vrijednosti nekretnosti
Nekretnina: č. zem. Br.: 8369/58
k.č.z. 8369/58
Lokacija: Dugopolje
Naručitelj: M&J COMMERCE, d.o.o. u stečaju, Mosečka 99 Split; OIB:37772096228

Datum: 24.06.2020. godine

IZRADIO: Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti



SADRŽAJ :

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODATCIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA
4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA
5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN
12. MIŠLJENJE/ ZAKLJUČAK
13. PRILOZI

**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-763/2018
Split, 21. listopada 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, iz Splita, Makarska 46, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Ivan Mijanović, dipl.ing.grad., iz Splita, Makarska 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, dipl.ing.građevinarstva, iz Splita, Makarska 46, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 19. prosinca 2018.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

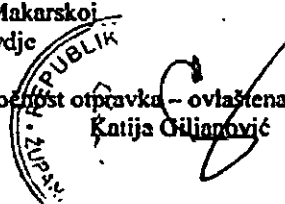
PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
4. web.stranice suda-ovdje

Za točnost otpisano -- ovlaštena službenica
Katija Giljanović



3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10, 68/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 135/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 87/17),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/20014),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, -
- Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, eNekretnine,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),

4. 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 sprovedi 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 :

IVAN MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

AGENCIJA MIJANOVIĆ

d.o.o.

SPLIT

U Splitu Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA

5.1. ZADATAK:

Sukladno Zahtjevu Naručitelja zatražena je procjena tržišne vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine a prema zadatku Naručitelja. Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

5.2. DAN VREDNOVANJA, DAN KAKVOĆE

Dan kakvoće: 16.06.2020.

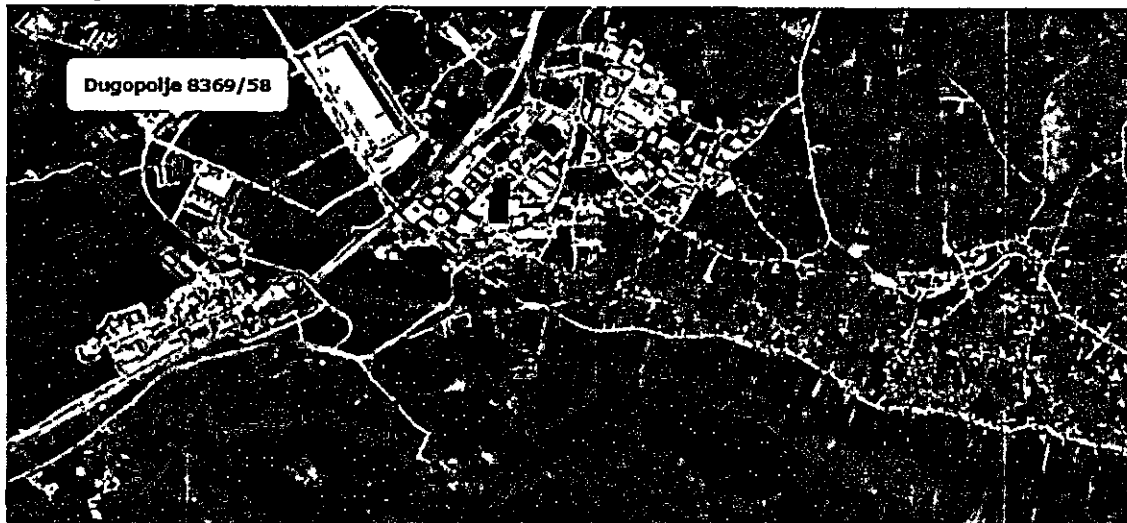
Dan vrednovanja: 24.06.2020.

Naručitelj: M&J COMMERCE, d.o.o. u stečaju, Mosečka 99 Split; OIB:37772096228

5.3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Četvrt: Dugopolje
Grad /Općina: Dugopolje
Županija: Splitsko dalmatinska
Upis: Izvadak iz zemljišne knjige
Katastarska općina: Vinišće
ZK IZVADAK: 2964
Nekretnina: č. zem. Br.: 8369/58
k.č.z. 8369/58
Osnova Procjene: Tržišna vrijednost zemljišta
Kategorija: I.
Opis nekretnine: Predmetna nekretnina predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište, koje se nalazi u Dugopolju, neposredno uz Kninsku ulicu i brzu cestu Split - Dugopolje, te izlaz na autoput Split - Zagreb. Ukupna površina nekretnine iznosi $P = 1.496,00 \text{ m}^2$. Okolni objekti nekretnine predstavljaju neizgrađena građevinska zemljišta te pristupni put. Nekretnina ima direktan pristup na asfaltiranu prometnicu.
Odvodnja: Terenom
U blizini susvi potrebni sadržaji, parkiranje vozila moguće je na predmetnoj nekretnini, onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje okolnog prometa.
Druge odlučne činjenice: Nisu zamjećene.
Dozvole ishođene na čestici: Uvidom u javno dostupni internetski sustav ispu.mgipu vidljivo je da na predmetnim nekretninama nema ishođenih dozvola za gradnju. Procjenitelju za potrebe izrade predmetnog elaborata nisu dostavljeni podatci o ishođenim dozvolama na procjenivanoj nekretnini.

5.4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA MAKRO

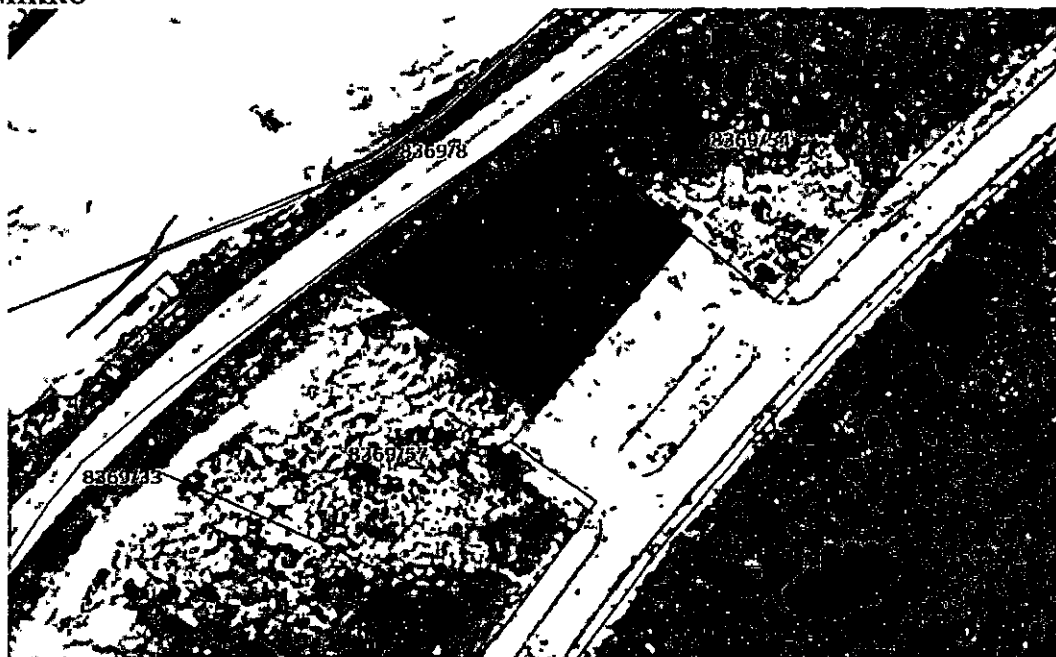


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom 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



Identifikacija je izvršena prema podacima iz katastra.

6.2. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

Z.K. izvadak: E IZVADAK OD 15.06.2020.
Općinski sud: Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
DUGOPOLJE	2964	8369/58	1	DUGOPOLJE	8369/58	1799	1.496,00

Ukupna površina čest: 1.496,00 m²

Površina koja se procjenjuje: 1.496,00 m²

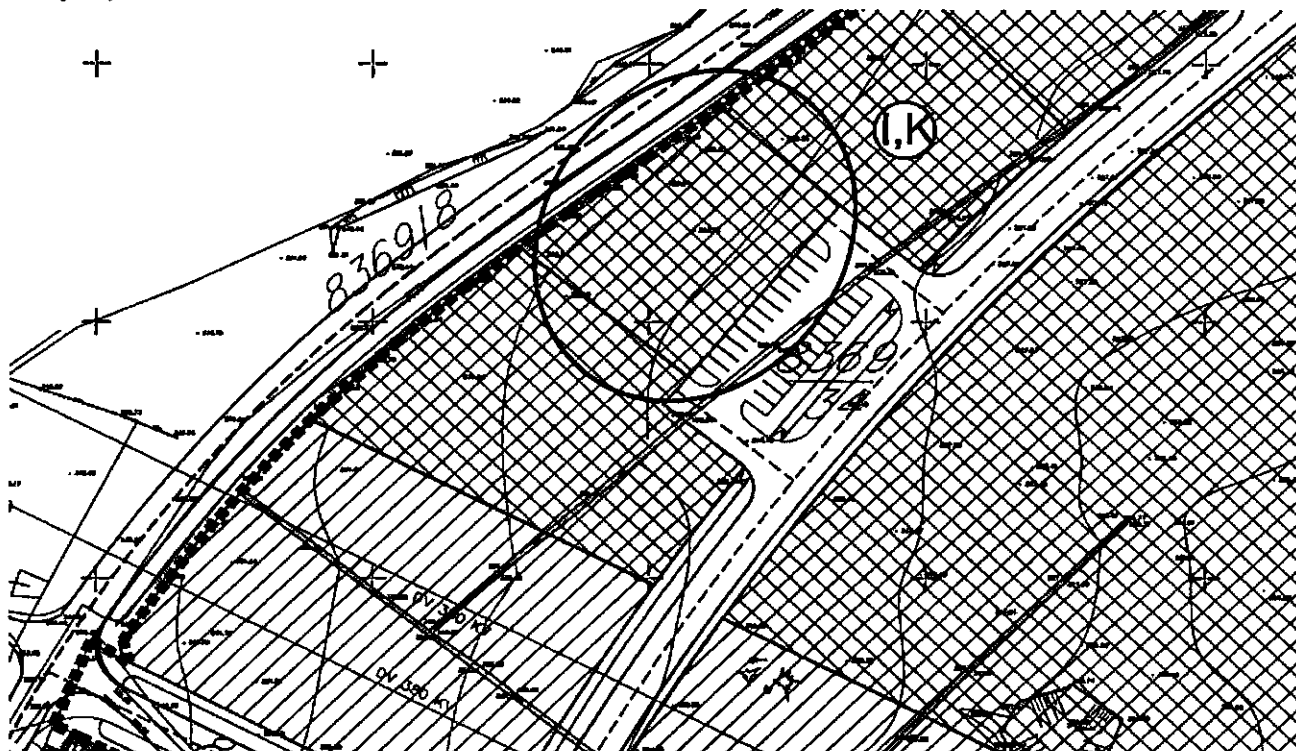
Vlasnik (zemljišnik): 1/1: M&J COMMERCE, D.O.O. ZA VELETRGOVINU VODOOPREMOM,
VATROGASNOM I HTZ OPREMOM U STEČAJU, OIB: 37772096228,
MOSEĆKA 99, 21000 SPLIT
Katastarsko i zemljišno knjižno stanje usklađeno je glede površine i nomenklature.

Napomena:

Teret: Nisu upisani.

6.3. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Općine Dugopolje - Izmjene i dopune UPU proizvodno - poslovne zone Podi zapad na području Općine Dugopolje, kartografski prikaz 1 "korištenje i namjena površina", predmetne čestice nalaze se u neizgrađenom građevinskom području naselja - gospodarske namjene (I, K - proizvodno poslovna namjena).



IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA PROIZVODNO-POSLOVNE ZONE PODI ZAPAD NA PODRUČJU OPĆINE DUGOPOLJE

K.O. DUGOPOLJE

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

TUMAČ ZNAKOVLJA:

..... GRANICA OBUHVATA UPU-a

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

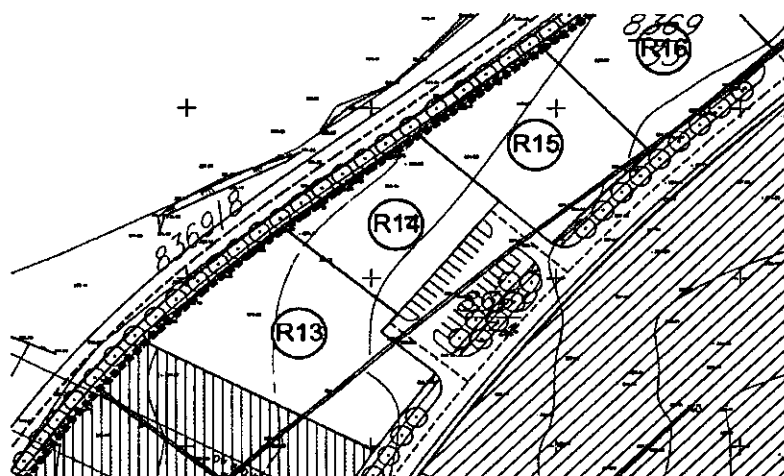


GOSPODARSKA NAMJENA

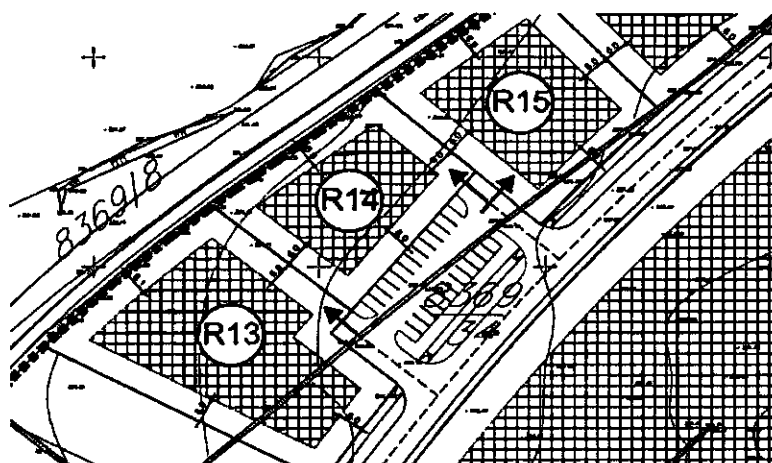
- proizvodna

- poslovna

Prema kartografskom prikazu br. 4 Način i uvjeti gradnje predmetna čestica ima oznaku R14. Iz tekstualnih odredbi predmetnog UPU-a proizlazi KisN=1,2.



3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	
TUMAČ ZNAKOVLJA:	
----	GRANICA OBUHVATA UPU-a
PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA	
POVLJESNI SKLOP I GRAĐEVINA	
	obična građevina
	zaštićeni pojas arheološkog lokaliteta
ARHEOLOŠKA BAŠTINA	
	zona posebne izrade zaštićenih arheoloških nalazišta
PODRUČJE PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE	
UREĐENJE ZEMLJIŠTA	
	infrastrukturne građevine i zaštićeni pojas dalekovoda



4. NAČIN I UVJETI GRADNJE	
TUMAČ ZNAKOVLJA:	
-----	GRANICA OBUHVATA UPU-a
OBlici KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE	
- GOSPODARSKA NAMJENA	
	NOVA GRADNJA
	POSTOJEĆI IZGRAĐENI OBJEKT UNUTAR ZONE mogućnost rekonstrukcije-promjene korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti

Članak 6.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Cijela proizvodna poslovna zona Podi - zapad planirana je gospodarskom namjenom. Zona je definirana sa trideset i četiri prostorne cjeline, koje mogu biti i parcele budućih čestica.

S ciljem razvoja predmetne gospodarske (poslovno proizvodne) zone, po potrebi se dozvoljava mogućnost okrupnjavanja dviju ili više građevnih čestica u jednu građevnu česticu, te se isto neće smatrati izmjenom i dopunama ovog Plana.

Gospodarska namjena - I i K

Proizvodna namjena - I :

- industrijski pogori (tako industrija koja ne skлади, koristi ili proizvode opasne tvari i nema tehnološke tjelesne opasne vode), skladišni prostori, te zanatski, obrtnički i gospodarski pogori;

- poslovni, uredski i trgovački sadržaji koji upotpunjuju osnovnu proizvodnu djelatnost

Poslovna namjena - K :

- poslovni, upravni, uredski, trgovački, uslužni i komunalno-servisni sadržaji te poslovni hoteli
- prodavaonice, izložbeno-prodajni prostori i građevine sličnih sadržaja;
- ugostiteljske građevine i građevine za zabavu;
- komunalne građevine i uređaji, te prometne građevine i javne garaže;
- sportsko-rekreacijski sadržaji;
- javne i zaštićene zelene površine, te nasadnici;
- istraživački centri i škole vezane uz gospodarske djelatnosti i drugi sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu
- benzinske postaje

3	4	5	6		
Osnovne parcele	Ukupna površina građevine (baza max)	Koeficijent ispravnosti (max) kg	Koeficijent ispravnosti (max) kg		
R1	63635	26454	76362	0,40	1,20
R2	18365	7342	22026	0,40	1,20
R3	33708	13483	40450	0,40	1,20
R4	174756	69902	209707	0,40	1,20
R5	8105	3286	9798	0,40	1,20
R6	19229	7692	23075	0,40	1,20
R7	11620	4648	13944	0,40	1,20
R8	266774	106710	320129	0,40	1,20
R9	22680	9084	27192	0,40	1,20
R10	76842	30737	92210	0,40	1,20
R11	3079	1232	3695	0,40	1,20
R12	3065	1228	3678	0,40	1,20
R13	2670	1028	3084	0,40	1,20
R14	1503	601	1804	0,40	1,20
R15	1777	711	2132	0,40	1,20

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon što su prikupljeni svi podaci o transakcijama u 2019., možemo konačno i donijeti zaključak za tu najdinamičniju godinu na tržištu nekretnina od 2008. godine. Prva polovica godine je bilo polugodište s najvećim rastom cijenom od osamostaljenja Hrvatske. BN indeks je u tom razdoblju narastao gotovo 6%, cijela godina se zaključila sa godišnjim rastom od 9,2 %.

Jasno se uočava i usporavanje prometa na tržištu uslijed, vrlo često, nerealnog rasta traženih cijena. Realizirane su vrijednosti ipak niže. Uočava se i sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena koja je sada gotovo 10% dok je početku 2019. godine razlika iznosila 7%.

Treba upozoriti da se tržište nekretnina ne može jednako promatrati na cijelom teritoriju RH, jer su razlike zaista velike kao i uzroci koji utječu na tržište.

Osim niske kamate na kredite, nikakvih prinosa na štednju, i slabog oporezivanja turističkog iznajmljivanja što potiče kupnju nekretnina pogodnih za turističko iznajmljivanje, na rast cijena jasno utječu i državne subvencije. To se dobro vidi na rastu cijena u mjesecima prije samog isteka roka za prijavu na korištenje istih.

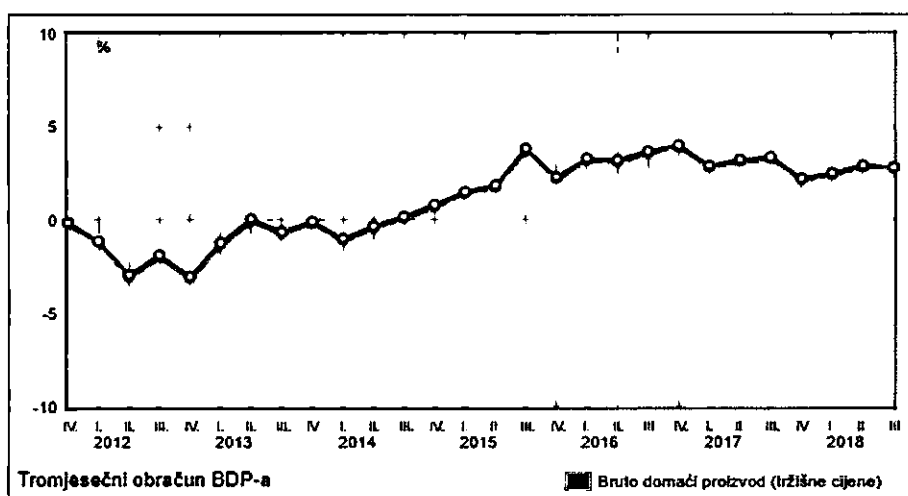
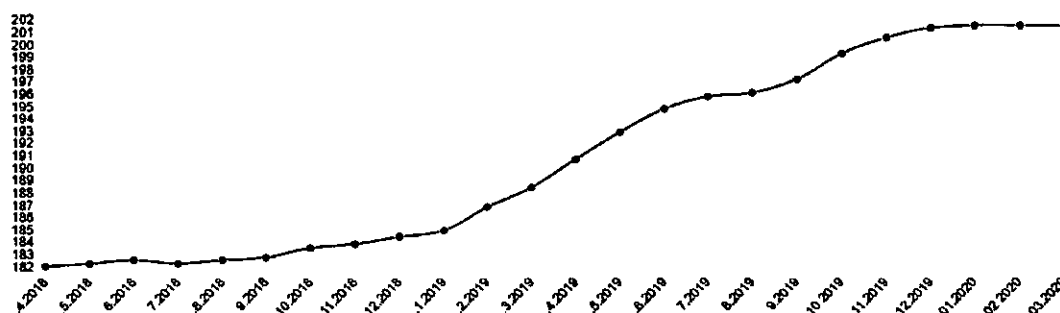
Nastavit će se i dalje rast cijena, ali po bitno manjoj stopi, što se posebno odnosi na rabljene nekretnine. Tržište će se u 2020. godini ipak usporavati i polako grabiti ka novom tržišnom ciklusu.

Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



izvor: <https://www.dzs.hr/>

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

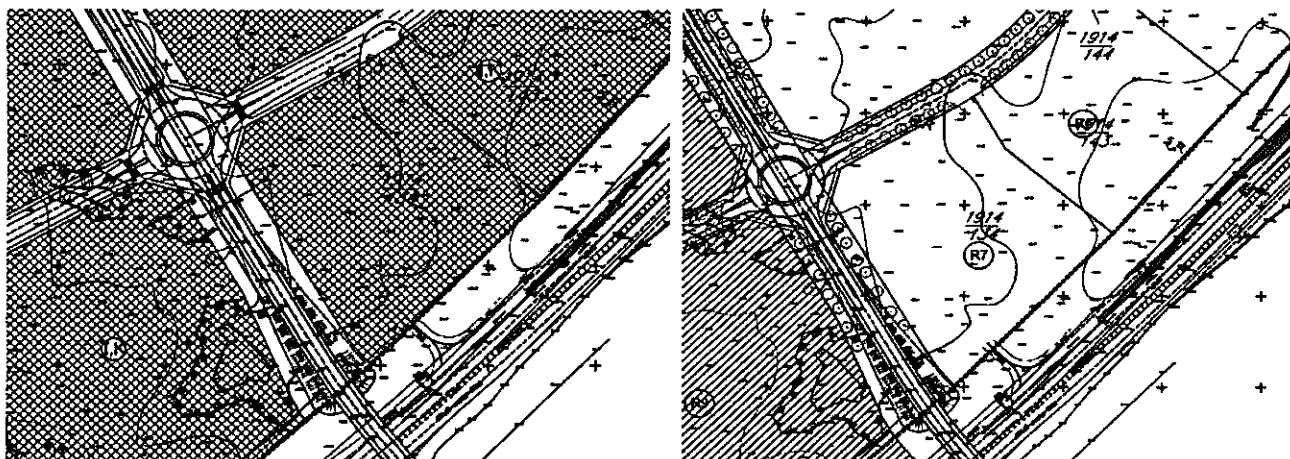
8.1. Usporedne nekretnine

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. Kupoprodaje svih nekretnina preračunate su prema srednjem tečaju HNB-a na dan kupoprodaje.

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište, predio Dugopolje (Zona Podi). Zemljište je površine 11.704,00 m². Kupoprodaja je obavljena 22.03.2019. za iznos od 625.637,71 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

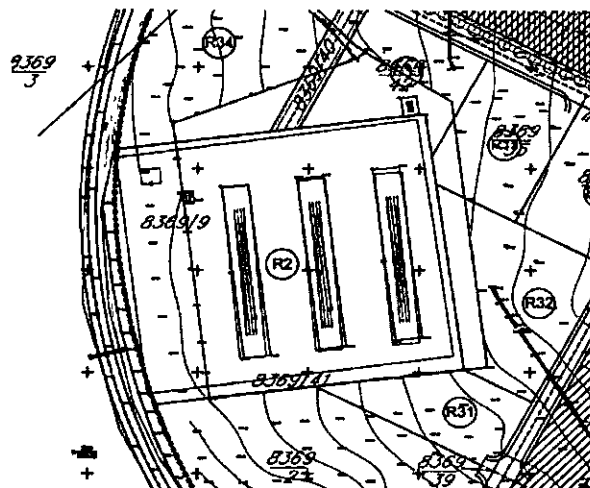
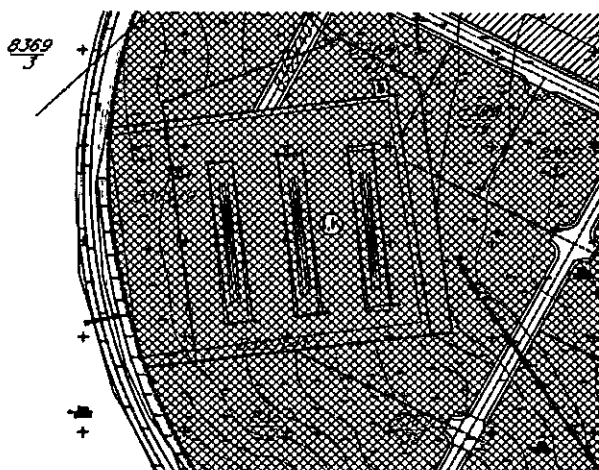
Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1088478	
Datum pregleda	16.6.2020.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	4018845	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	11.704,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	4.661.000,96	
Datum ugovora	22.03.2019	
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU	
Cjenovni blok	PODI - POSLOVNA NAMJENA	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA - PROIZVODNA	



Nekretnina 2

Građevinsko zemljište, predio Dugopolje (Zona Podi). Zemljište je površine 6.885,00 m². Kupoprodaja je obavljena 22.12.2017. za iznos od 367.354,03 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

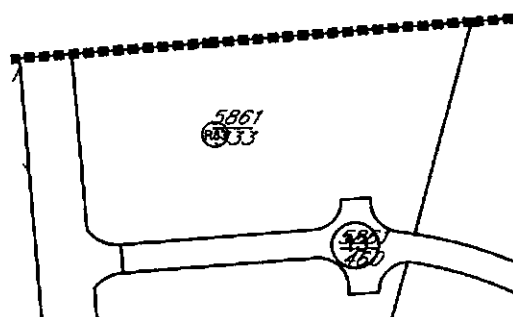
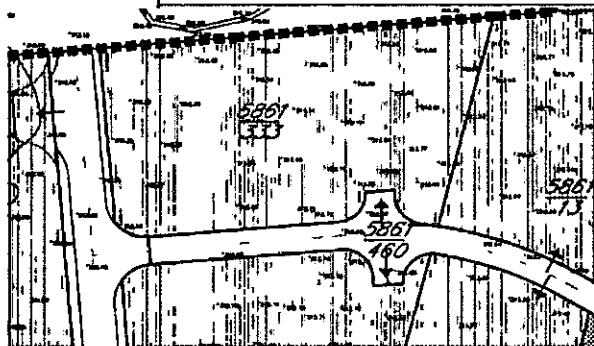
Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1025554	
Datum pregleda	16.6.2020.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3726331	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	6.885,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	2.736.787,50	
Datum ugovora	22.12.2017	
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU	
Cjenovni blok	PODI - POSLOVNA NAMJENA	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA - PROIZVODNA	



Nekretnina 3

Građevinsko zemljište, predio Dugopolje (Zona Podi). Zemljište je površine 3.038,00 m². Kupoprodaja je obavljena 18.03.2020. za iznos od 152.354,90 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

Podaci o nekretnosti	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1247770
Datum pregleda	16.9.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID RN (PU)	4224734J
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	3.038,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.135.044,00
Datum ugovora	18.03.2020
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PODI - POSLOVNA NAMJENA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA - PROIZVODNA



Prikaz lokacije procjenjivanog zemljišta i usporednih zemljišta.



9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE METODA PROCJENE

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA:

Temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrdjivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA:

Temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjenih za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih

Predmetne nekretnina predstavlja GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTA, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanih nekretnina.

10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

Godina Year	Trimesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 1000) Indices (Q 2015 = 1000)					
		ukupna Total	novi standarni objekti New swellings	postojeći standarni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Gradovi Gradovi Other	Ostalo Other
2010.	Q1	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92
	Q2	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89
	Q3	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53
	Q4	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,50	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,69	111,82	109,84
2012.	Q1	111,35	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,88	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,87
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,28	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	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	98,67	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	114,88	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	109,84

Međuvremenskim izjednačenjem se sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Zakona uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja. Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. U sljedećem koraku svakoj je nekretnini ovisno o datumu sklapanja ugovora pridodan indeksni niz preuzet s:

*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/Općina	Dugopolje	Dugopolje	Dugopolje	Dugopolje
Lokacija	Podi	Podi	Podi	Podi
Nekretnina	građ.zemljište	građ.zemljište	građ.zemljište	građ.zemljište
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	2Q2020	1Q2019	4Q2017	1Q2020
Površina (m2)	1.496,00	11.704,00	6.885,00	3.038,00
Cijena (€)	-	625.637,71	367.354,03	152.354,90
Cijena po m2	-	53,46	53,36	50,15

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Protok vremena	2Q2020	1Q2019	4Q2017	1Q2020
DZS indeksi cijena nekretn	120,35	118,67	108,67	120,35
Vremensko usklađenje	-	1,4%	10,7%	0,0%
Korigirana vrijednost po m2	-	54,20	59,06	50,15

Nakon međuvremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postajanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te provjera pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena dali su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2 σ), kako slijedi:

KONTROLA NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	54,20	59,06	50,15
Prosječno prilagođena cijena	54,47	54,47	54,47
Apsolutno odstupanje od prosjeka	0,3	-4,6	4,3
Relativno odstupanje od prosjeka	0,49%	8,43%	7,94%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	0,27	-4,59	4,32
Kvadrat odstupanja	0,07	21,09	18,69
Standardno odstupanje	3,64		
Dvostruko standardno odstupanje	7,29		
Pravilo 2- σ (Sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine zadovoljavaju pravilo 2 – sigma. U daljnji izračun moguće je ući s sve 3 transakcije.

Nakon kontrole neuobičajenih okolnosti obzirom da nisu doneseni odgovarajući koeficijenti za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni stambene namjene koristiti će se odgovarajući koeficijenti iz Priloga 11. Pravilnika (izraz za KP), i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti. U interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine.

Koeficijenti iskoristivosti preuzeti su iz UPU-a Općine Dugopolje.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNACAVANJE				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	-	54,20	59,06	50,15
KisN	1,20	1,20	1,20	0,80
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,10	1,10	1,10	0,90
Faktor povećanja/umanjenja (Kp)	1,00	1,00	1,00	1,22
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	58,21	54,20	59,06	61,37
LOKACIJA				
Opis:	dobra	dobra	dobra	bolja
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	0,90
Prilagođena cijena	58,21	54,20	59,06	55,23
VELIČINA ZEMLJIŠTA				
Površina:	1.496,00	11.704,00	6.885,00	3.038,00
korekcijski faktor	1,00	1,10	1,10	1,10
Prilagođena cijena	58,21	59,62	64,97	60,76
OBLIK ZEMLJIŠTA				
Opis:	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	61,78	59,62	64,97	60,76
KONFIGURACIJA				
Opis:	ravan teren	ravan teren	ravan teren	ravan teren
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	61,78	59,62	64,97	60,76
CESTOVNI PRISTUP				
Opis:	dobar	dobar	dobar	dobar
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	61,78	59,62	64,97	60,76
NAMJENA				
Opis:	I,K	I,K	I,K	I,K
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	61,78	59,62	64,97	60,76

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon interkvalitativnog izjednačenja pristupit će se provjeri podudarnosti obilježja sukladno čl 19. Pravilnika koji govori da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti, iz čega slijedi:

KONTROLA PODUDARNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	54,20	59,06	50,15
Interkvalitativno izjednačena cijena	59,62	64,97	60,76
Razlika (%)	10,0%	10,0%	21,1%
Kontrola (< 40 %)	DA	DA	DA

Provjerom podudarnosti obilježja sukladno čl 19. proizlazi da sve nekretnine imaju odstupanja unutar $\pm 40\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

KONTROLA NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	59,62	64,97	60,76
Prosječno prilagođena cijena	61,78	61,78	61,78
Apsolutno odstupanje od prosjeka	2,2	-3,2	1,0
Relativno odstupanje od prosjeka	3,50%	5,16%	1,66%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	2,16	-3,19	1,03
Kvadrat odstupanja	4,67	10,16	1,06
Standardno odstupanje	2,30		
Dvostruko standardno odstupanje	4,60		
Pravilo 2- σ (Sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA			
61,78			
ISKAZ CIJENE			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena €/m ²	Ukupna cijena €
8369/58	1.496,00	61,78 EUR	92.428,43 EUR
Srednji tečaj HNB-a		7,56	
		Cijena kn/m ²	Ukupna cijena kn
		467,08 kn	698.758,92 kn

12. MISLJENJE / ZAKLJUČAK

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

č. zem. Br.: 8369/58

k.č.z. 8369/58

SVEUKUPNA CIJENA S POBOLJŠICAMA			
ISKAZ CIJENE			
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena €/m2	Ukupna cijena €
8369/58	1.496,00	61,78 EUR	92.428,43 EUR
Srednji tečaj HNB-a		7,56	
		Cijena kn/m2	Ukupna cijena kn
		467,08 kn	698.758,92 kn

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 121

Utvrđena na dan 24.6.2020.

Primjenjuje se od 25.6.2020.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Prodajni za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,616244	4,630134	4,644024
Kanada	124	CAD	1	4,918252	4,933051	4,947850
Češka	203	CZK	1	0,282520	0,283370	0,284220
Danska	208	DKK	1	1,011832	1,014877	1,017922
Mađarska	348	HUF	100	2,147402	2,153864	2,160326
Japan	392	JPY	100	8,264683	8,283534	8,302385
Norveška	578	NOK	1	0,698416	0,700518	0,702620
Švedska	752	SEK	1	0,716535	0,718891	0,720847
Švicarska	756	CHF	1	7,064055	7,085311	7,106567
Velika Britanija	826	GBP	1	8,346438	8,371553	8,396668
SAD	840	USD	1	6,672128	6,692205	6,712282
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,855229	3,868829	3,882429
EMU	978	EUR	1	7,540172	7,562681	7,585550
Poljska	985	PLN	1	1,695259	1,700360	1,705461

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	
92.428,43 EUR	698.758,92 kn
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (zaokruženo)- čl. 68.st. 5 Pravilnika	
92.428,43 EUR	699.000,00 kn

Navedena tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DSZ-a).

OVLAŠTENI PROCJENJTELJ

IVAN MIJANOVIĆ, diplomirani građevinski inženjer

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti

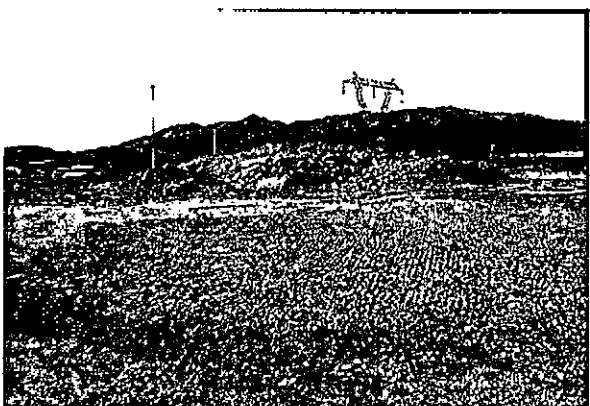
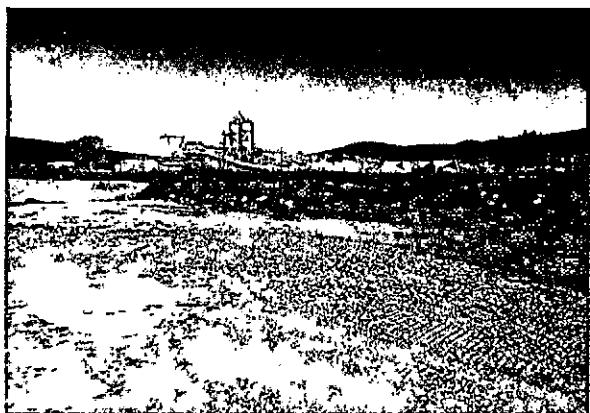
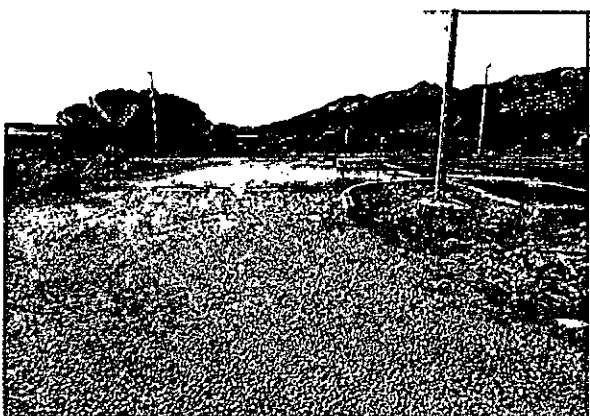
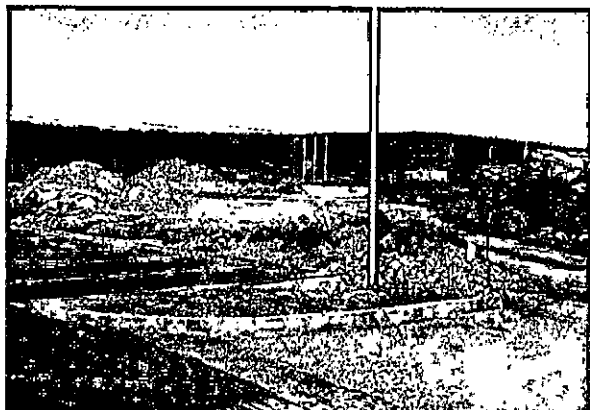
U Splitu 24.06.2020. godine

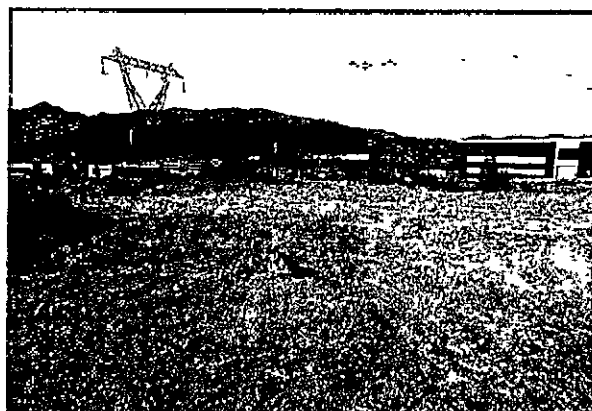
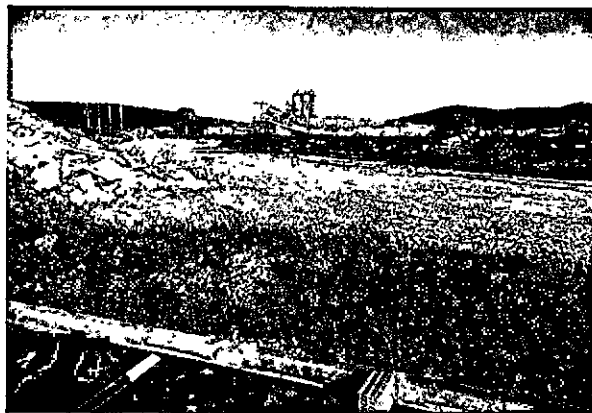


13. PRILOZI

PRILOZI

FOTOGRAFIJE







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 15.06.2020. 23:36

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329525, DUGOPOLJE

Broj ZK uložka: 2964

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7434/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8369/58	PAŠNJAK			1496	
		UKUPNO:			1496	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 M&J COMMERCE, D.O.O. ZA VELETRGOVINU VODOOPREMOM, VATROGASNOM I HTZ OPREMOM U STEČAJU, OIB: 37772096228, MOSEČKA 99, 21000 SPLIT	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj Izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.06.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SOLIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.06.2020. 23:36

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUGOPOLJE (Mbr. 329525)

Posjedovni list: 1799

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	M&J COMMERCE, D.O.O. ZA VELETRGOVINU VODOOPREMOM, VATROGASNOM I HTZ OPREMOM U STEČAJU, MOSEČKA 99, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	37772096228

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		8369/58	KOZJAK	1496	8		
			PAŠNJAK	1496			
Ukupna površina katastarskih čestica				1496			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SOLIN

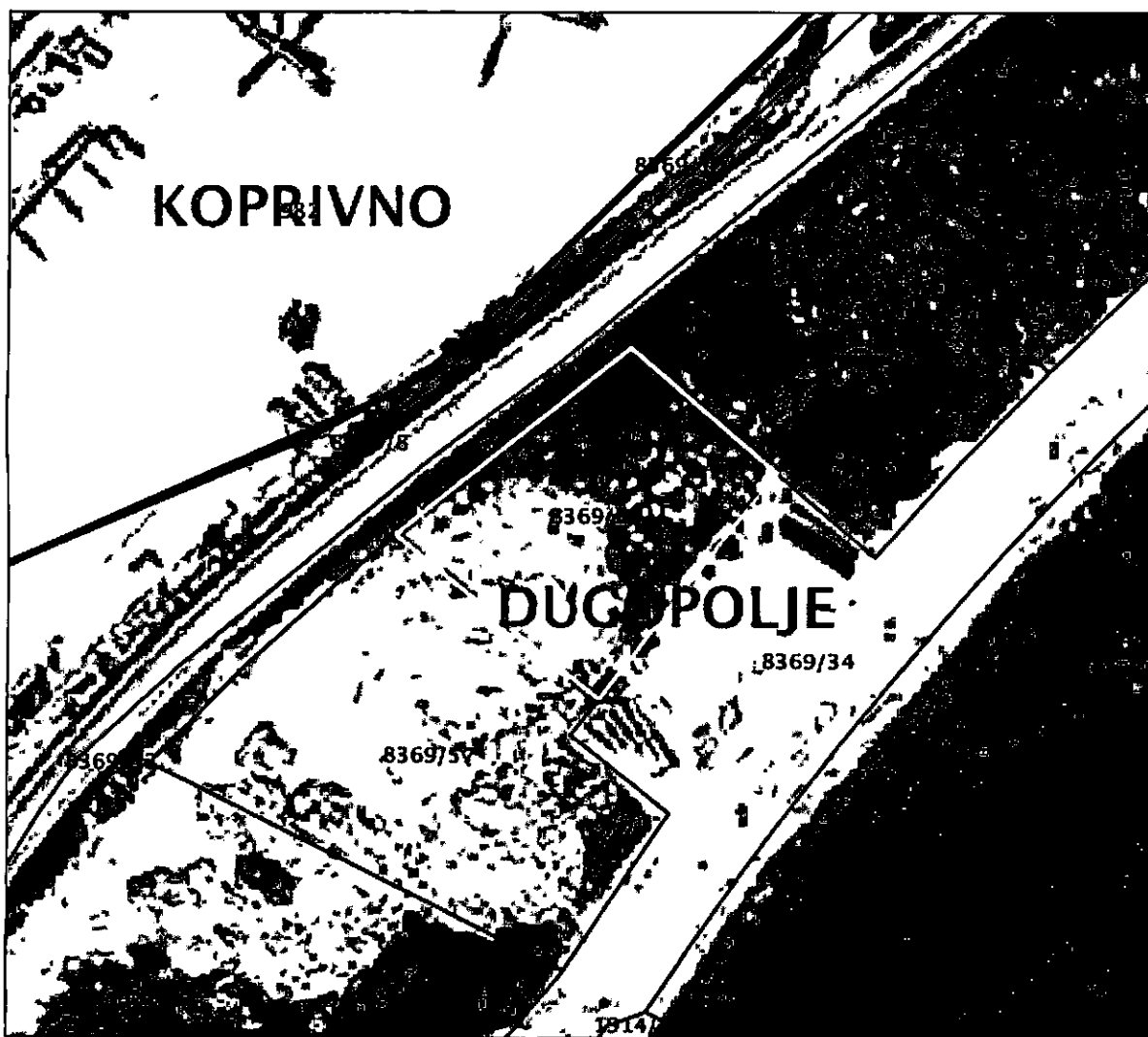
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DUGOPOLJE, 329525
k.č. br.: 8369/58

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 16.06.2020