

U Splitu, rujan 2020

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : **M&J COMMERCE, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 37772096228,**
MOSEĆKA ULICA 99 - SPLIT



NEKRETNINA : **POSLOVNO - SKLADIŠNI PROSTOR U PRIZEMLJU**

LOKACIJA :

MOSEĆKA ULICA 99, 21000 SPLIT, Č.ZEM. 5332/3 i 5329/22, K.O. SPLIT

BROJ ELABORATA: **136/2020**

Datum procjene : **26.09.2020.**

Ivan Mijanović, dipl.ing.grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

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. 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



**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 otpravka – ovlaštena službenica
Katija Gilijanović



A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : M&J COMMERCE, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 37772096228, MOSEĆKA ULICA 99 - SPLIT
Nekretnina POSLOVNO - SKLADIŠNI PROSTOR U PRIZEMLJU
MOSEĆKA ULICA 99, 21000 SPLIT, Č.ZEM. 5332/3 i 5329/22, K.O. SPLIT

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno nalogu Naručitelja. 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 (Prilog 3) i zakonima.

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 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

U Splitu 26.9.2020

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNO - SKLADIŠNI PROSTOR U PRIZEMLJU
Lokacija : MOSEĆKA ULICA 99, 21000 SPLIT, Č.ZEM. 5332/3 i 5329/22, K.O. SPLIT
Dan kakvoće 18.09.2020.
Dan vrednovanja 26.09.2020.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metoda izračuna Prihodovna metoda
Svrha procjene: Za potrebe Naručitelja
Z.K. izvadak: E-izvadak od 21.09.2020.
Općinski sud: Split, ZK odjel Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	
Split	7774	5329/22		Split	2350/9	6462	430
Split	11105	5332/3		Split	2347/2	9055	980

Opis nekretnine: **Predmetna nekretnina predstavlja Vanjknjižno vlasništvo te ista nije upisana u ZK uložak br 11105 i 7774 za predmetnu zgradu.**

Površina čest: 1.410 m2
Neto površina prostora 137,15 m2
(Tlocrt):

Nekretnina nije upisana u ZK uložku predmetnog objekta

Vlasnik: Vanknjižni vlasnik: M&J COMMERCE, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 37772096228, MOSEĆKA ULICA 99 - SPLIT
Teret: Nepoznato.

Legalitet:

GRAĐEVINSKA DOZVOLA: KLASA: UP-I-361-03/89-01/131/BS, URBROJ: 2181-08-05-03/89-2 OD 08.12.1989., DOZVOLA ZA UPOTREBU: KLASA: UP-I-361-05/90-01/29/BS, URBROJ: 2181-08-05-03/90-2 OD 03.04.1990. GODINE.

Za predmetnu građevinu izdane su gore navedene dozvole. Uvidom u Potvrdu Grada Splita od 28.12.2016 jasno proizlazi da predmetni poslovni prostor nije izveden sukladno gore navedenoj građevinskoj i uporabnoj dozvoli. Nepoznat legalitet.

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Energo certifikat - nije predložen

Godina gradnje : 1989
Zadnja rekonstrukcija Nije rekonstruirana
Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke
Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima zakupoprimac
Alternativna upotreba Nije razmatrano
Razvoj (dozvole) -
Napomene : **Objekat je u urednom stanju. Vanknjižno vlasništvo, potreban upis u ZK uložak kao i etažiranje objekta. Nepoznat legalitet.**

NKP : (m2) 137,15

Tržišna vrijednost : **182.550,92** € ili 1.376.433,95 Kn

DIREKTOR :

Ivan Mijanović dipl.ing.građ.

C. LOKACIJA

MAKRO

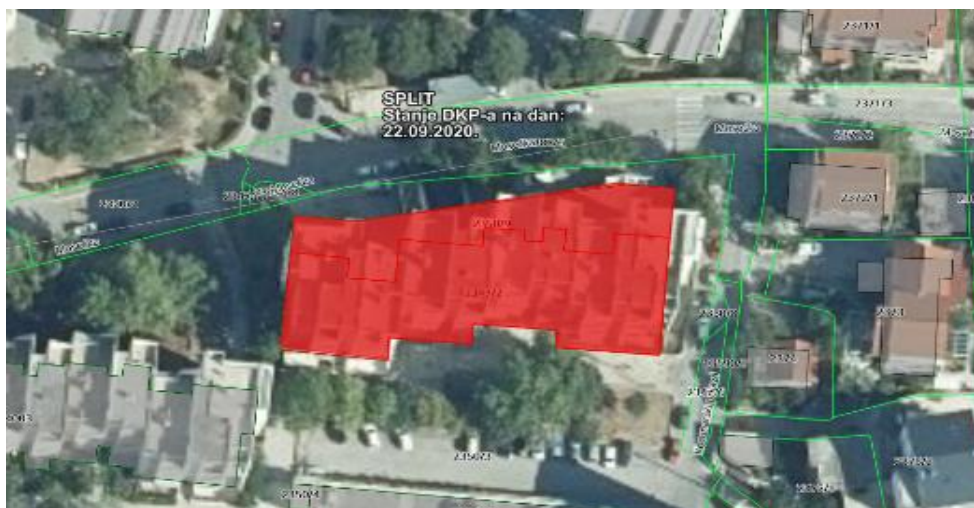


Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske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



Nekretnina se nalazi unutar stambeno poslovnog objekta anagrafske oznake Mosečka 99, u kvartu Kman. Predmet procjene je poslovni prostor u prizemlju ukupne korisne površine 137,15, m². Parkiranje je moguće na javnom parkingu neposredno do objekta. Pristup do prostora omogućen je s javne površine. Orijentacija prostora je sjeverna. Prostor je položen u prizemlju stambeno - poslovne građevine.

Objekat je u urednom stanju.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon popuštanja mjera uzrokovanih pandemijom koronavirusa COVID-19, tržište je probuđeno ali sa vidno manjim brojem transakcija, odnosno realizacija.

Treba napomenuti da s obzirom da je tržište nekretnina u ožujku, a posebno u travnju u potpunosti zamrlo, nije bilo moguće prikupiti dovoljan broj transakcija koje bi nam omogućile da iskažemo vrijednost indeksa, pa u tom smislu su u grafikonu za navedena dva mjeseca zadržane vrijednosti indeksa od veljače.

Uočava se neizvjesnost na tržištu. Prodavatelji u pravilu ne korigiraju cijene, a kupci ne donose odluke, čekajući pad cijena.

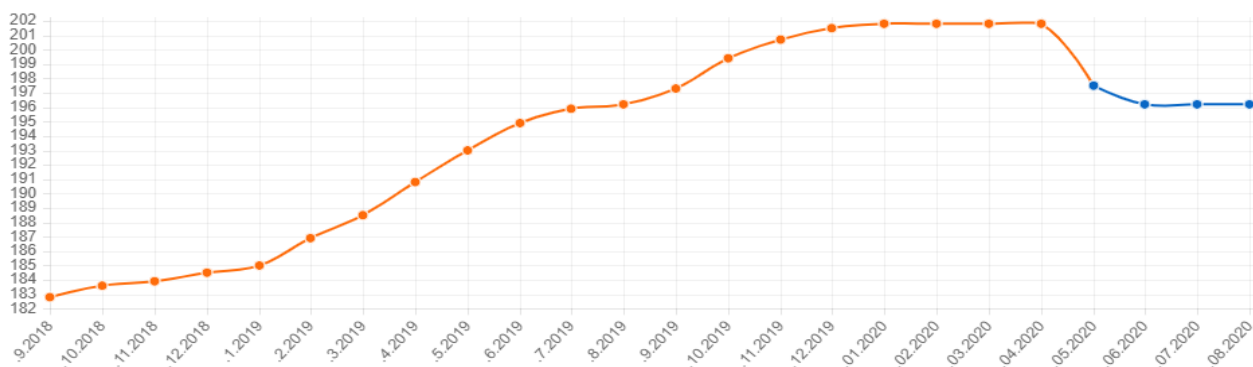
U svibnju je ipak uočen određen pad realiziranih cijena u manjem postotku što se može obrazložiti korekcijom cijene određenih rabljenih, ionako cjenovno preskupih nekretnina.

Ipak se u ljetnom periodu ne očekuje bitni pad cijena zbog nedonošenja odluka od strane vlasnika i kupaca, što već u jesen neće biti moguće. Ne očekuje se pad cijena svim nekretninama. Kvalitetnije nekretnine će zadržati vrijednost, ali su one u manjini sveukupne tržišne ponude.

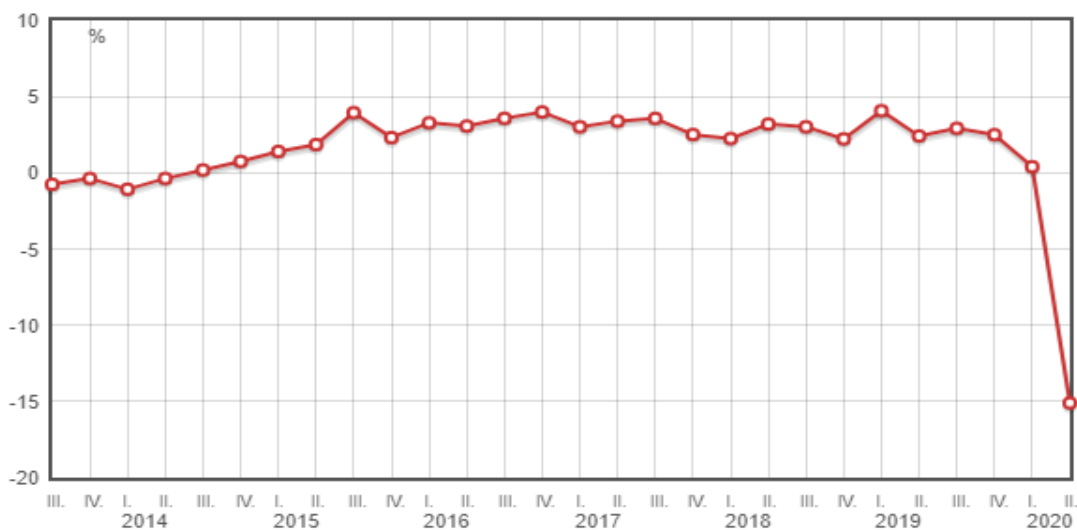
I dalje se očekuje pad broja nekretninskih transakcija.

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.



■ BDP (realne stope rasta) ■ Inflacija ■ Stopa nezaposlenosti ■ Noćenja turista



Tromjesečni obračun BDP-a

■ Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 18.09.2020. 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	priključena
Toplovod	nije priključen
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

ZGRADA

Temelji	ab trakasti temelji
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	AB stupovi i grede
Ispuna	beton
Međukatna konstr.	AB
Krovna k. + pokrov	Ravni krov + izolacija
Limarija	ugrađena
Pročelje	žbuka, boja

POSLOVNI PROSTORI

Vanjska stolarija (prozori)	FE
Vanjska stolarija (vrata)	FE
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	Boja, keramika, beton
Obrada podova	tapisan, keramika, estrih
Unutarnja stolarija	Drvena
Prostorije	Uredski prostori 1,2,3,4, hodnik, kuhinja, ostava, predprostor,wc,kupaonica i skladišta 1,2,3,4
Grijanje	el.energija
Ventilacija	da
Klima	da
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	
Stanje:	Nekretnina je stara 31 godinu, dobro održavana, nisu primjećena odstupanja koja bi utjecala na funkcionalnost nekretnine.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Netto korisna površina (NKP) - Neto korisna površina dobivena je izmjerom predmetnog prostora na licu mjesta te množenjem s koeficijentom korisne površine

I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNIM GRAĐEVINAMA

Poslovni prostori uredske namjene imaju isti koeficijent kao i trgovačko-ugostiteljsko-javne namjene

	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 4,0 m	1,00
visina $\geq 1,5$ m < 2,6 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,5 m	0,30
visina $\geq 4,0$ m	1,50
Galerija u poslovnom prostoru (prostor otvoren prema ostatku poslovnog prostora)	0,75

SPREMIŠTA

	koeficijent
visina $\geq 2,2$ m < 5,0 m	0,50
visina $\geq 1,0$ m < 2,2 m	0,35
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,15
visina $\geq 5,0$ m	0,75

Poslovni prostor

	P (m2)		koef		NKP
Uredski prostor 1	13,70	x	1	=	13,70 m2
Uredski prostor 2	9,50	x	1	=	9,50 m2
Uredski prostor 3	12,10	x	1	=	12,10 m2
Uredski prostor 4	18,10	x	1	=	18,10 m2
Hodnik	28,40	x	1	=	28,40 m2
Kuhinja	4,60	x	1	=	4,60 m2
Ostava	2,10	x	1	=	2,10 m2
Predprostor	3,40	x	1	=	3,40 m2
WC	1,20	x	1	=	1,20 m2
Kupaonica	1,20	x	1	=	1,20 m2
Skladište 1	9,70	x	0,5	=	4,85 m2
Skladište 2	13,10	x	0,5	=	6,55 m2
Skladište 3	32,70	x	0,5	=	16,35 m2
Skladište 4	30,20	x	0,5	=	15,10 m2

UKUPNO: 180,00 = **137,15 m2**

Bruto korisna površina (BKP) = = 164,58 m2

Netto korisna površina (NKP) = = 137,15 m2

Volumen objekta (BV) = = 493,74 m3

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Bruto korisna površina (BKP) = 164,58 m2

Netto korisna površina (NKP) = 137,15 m2

Volumen objekta (BV) 493,74 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 Prihodovnom metodom.

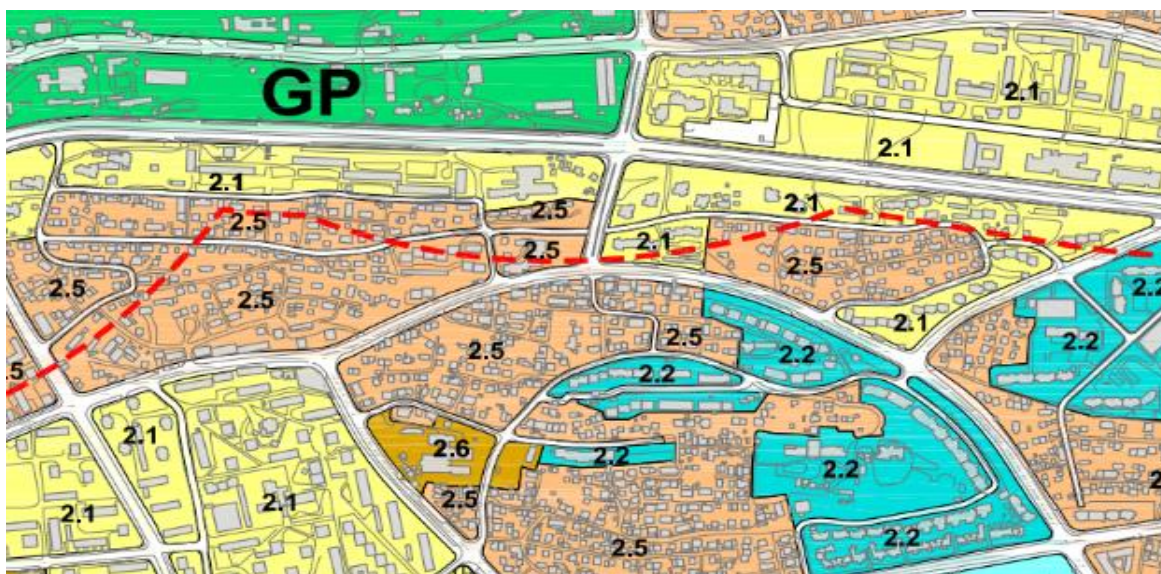
Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih najmovi te nekretnina oglašanih za najam na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih ugovora o najmu koji su javno dostupni u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija 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. PROSTORNO PLANSKA DOUMENTACIJA, USPOREDNE NEKRETNINE

5.1. Prostorno planska dokumentacija

Sukladno GUP-u Grada Splita, predmetna nekretnina nalazi se u području stambene namjene M1, urbana pravila oznake 2.1



5.3. Usporedne nekretnine - poslovni prostor

Za potrebe ove procjene koristili smo podatke prikupljene iz sustava e nekretnina, a koji podaci se odnose na ugovore o zakupu poslovnih prostora.

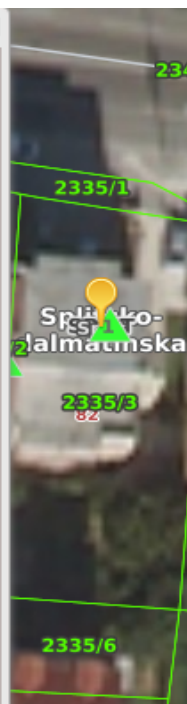
Nekretnina 1

Poslovni prostor u Splitu, predio Kman, površine 217,00 m². Najam ugovoren 31.01.2020., iznos od 1328,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Podaci o nekretnini

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1219178
Datum pregleda	26.9.2020.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	217,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	10.000,00
Datum ugovora	31.01.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	KMAN - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



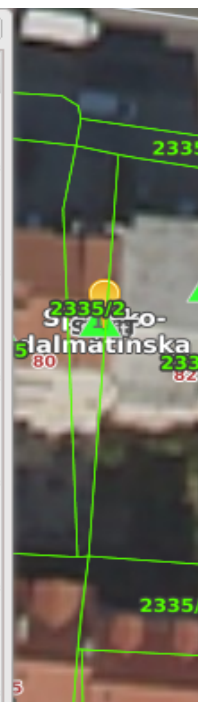
Nekretnina 2

Poslovni prostor u Splitu, predio Kman, površine 76,00 m². Najam ugovoren 24.04.2019. za iznos od 531,21 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Podaci o nekretnini

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena


Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1200204
Datum pregleda	26.9.2020.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	76,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	4.000,00
Datum ugovora	24.04.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	KMAN - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



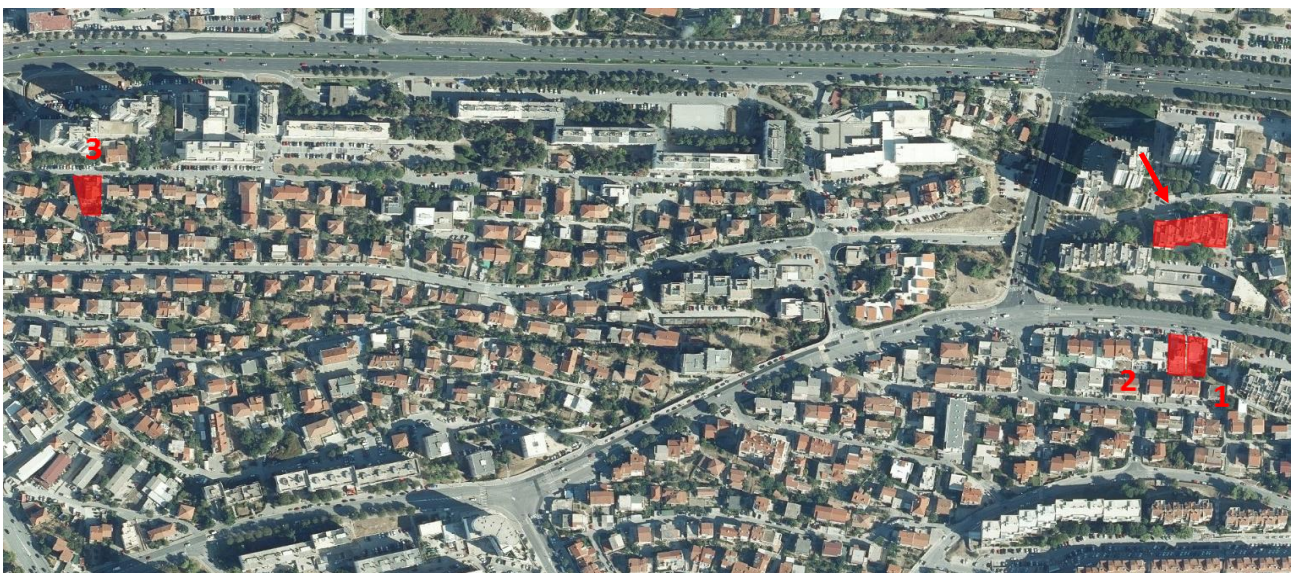
Nekretnina 3

Poslovni prostor u Splitu, predio Kman, površine 50,00 m². Najam ugovoren 07.01.2020. za iznos od 469,49 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Podaci o nekretnini		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1220843
Datum pregleda		26.9.2020.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		50,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		3.500,00
Datum ugovora		07.01.2020
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		25
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		KMAN - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Prikaz procjenjivane i usporednih nekretnina



13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾****Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.****Users are kindly requested to state the source.**

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	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	103,26	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	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
	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	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31

5.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

NKP= 137,15 m²

PODACI O NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Split	Split	Split	Split
Lokacija	Kman	Kman	Kman	Kocunar
Nekretnina	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	vlastiti
Vrsta podatka	-	najam	najam	najam
Datum transakcije/objave	3Q2020	1Q2020	2Q2019	1Q2020
Površina (m ²)	137,15	217,00	76,00	50,00
Cijena (€)	-	1.328,00	531,21	469,80
Cijena po m ²	-	6,12	6,99	9,40

Protok vremena	3Q2020	1Q2020	2Q2019	3Q2018
DZS indeksi cijena nekretn.	125,39	125,39	119,24	118,05
Vremensko usklađenje	-	0,0%	5,2%	6,2%
Korigirana vrijednost po m ²	-	6,12	7,35	9,98

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

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

Veličina	137,15	217,00	76,00	50,00
(-20% do +20%)	-	0%	-10%	-10%

Namjena	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Pozicija	Pr	-	-	-
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Starost	1989	-	-	-
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Opće stanje prostora	dobro	np	np	np
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	0%	-10%	-10%
Korigirana vrijednost po m ²	7,24	6,12	6,62	8,98

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

FK matrica					
			A – Lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratko- ročno
* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu					

Odabrani FK: 2,00

Ukupna površina

poslovni prostori

137,15 m²Prosječni prihod od najma po m² mjesečno

7,24 €

namjena opis	kol m ²	najamnina €/m ² mj	zauzetost %	prosjek kn/m ² mj	EBP €
poslovni prostor	137,15	7,24	95%	6,88	11.319

5.3. Tržišna vrijednost (prihodovna metoda)

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
	2	2	1	odabrano FK = 2

starost građevine G	31 god	OVK	120 god
relativna starost G/OVK	26 %	postotak OVK	66 %
		OOVK	79 god

Odabir stope kapitalizacije (IY)

kategorija:	poslovni prostor	4,5% - 6,0%	5 % *
prilagođavanje stope kapitalizacije :	položaj		0 %
	kvaliteta građevine		0 %
	rizik naplate		0 %
	gospodarska situacija - utjecaj COVID-a		0,5 %
	razvojni potencijal		0 %
	odabrano		5,5 %

Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =				11.319 €		
Troškovi (% EBP)		10,0%		-1.132		
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =				10.187 €		
Stopa kapitalizacije-IY (%)			Trajanje uporabe - OOVK		5,5	79
Multiplikator				1,06		
Faktor kapitalizacije - M				17,92		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)				182.550,92 €		

bez PDV-a

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	137,15 m²
Vrijednost po m ²	1.331,03 €/m²
Tržišna vrijednost	182.550,92 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : POSLOVNO - SKLADIŠNI PROSTOR U PRIZEMLJU
na adresi: MOSEĆKA ULICA 99, 21000 SPLIT, Č.ZEM. 5332/3 i 5329/22, K.O. SPLIT
naručitelja: M&J COMMERCE, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 37772096228, MOSEĆKA ULICA 99 - SPLIT

Mišljenja smo da je na dan 26.9.2020

- Tržišna vrijednost (TV) :

182.550,92 €

ili

1.376.433,95 Kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,54 Kn

Napomena:

U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 187

Utvrđena na dan 25.9.2020.

Primjenjuje se od 26.9.2020.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,552687	4,566386	4,580085
Kanada	124	CAD	1	4,831268	4,845805	4,860342
Češka	203	CZK	1	0,277802	0,278638	0,279474
Danska	208	DKK	1	1,009493	1,012531	1,015569
Mađarska	348	HUF	100	2,071571	2,077804	2,084037
Japan	392	JPY	100	6,121914	6,140335	6,158756
Norveška	578	NOK	1	0,674899	0,676930	0,678961
Švedska	752	SEK	1	0,706669	0,708795	0,710921
Švicarska	756	CHF	1	6,957776	6,978712	6,999648
Velika Britanija	826	GBP	1	8,217433	8,242159	8,266885
SAD	840	USD	1	6,455244	6,474668	6,494092
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,843118	3,854682	3,866246
EMU	978	EUR	1	7,516486	7,539103	7,561720
Poljska	985	PLN	1	1,651757	1,656727	1,661697

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

IVAN MIJANOVIĆ, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Splitu, 26.09.2020.

G. PRILOZI

PRILOZI





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, 20/17)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građ siječanj 2020
- * 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 energetsom 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