



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošanska 11
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
mob: 098 447 000
info@agencijamijanovic.com

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

NARUČITELJ : LEVITAS D.O.O., KRIŽINE 8, SPLIT



NEKRETNINA : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
č.zem. 1901 i 1902/1 k.o. VRULJE BILICE

Datum procjene : 17.10.2019.

Izradio:
Roko Mijanović
stalni sudski procjenitelj

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Prostorno-planska dokumentacija
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Usporedne nekretnine
 - E. 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta (poredbena metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Zakoni

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : LEVITAS D.O.O., KRIŽINE 8, SPLIT
Nekretnina GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
č.zem. 1901 i 1902/1 k.o. VRULJE BILICE

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina i to u stanju prije planiranog zahvata uzimajući u obzir činjenicu da se radi o zemljištu u građevnoj zoni. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a sukladno zakonima

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, 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 procjenitelj

U Splitu 17.10.2019.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Lokacija : č.zem. 1901 i 1902/1 k.o. VRULJE BILICE

Naručitelj: LEVITAS D.O.O., KRIŽINE 8, SPLIT

Dan kakvoće 17.10.2019.

Dan vrednovanja 17.10.2019.

Osnova procjene :	Tržišna vrijednost
-------------------	--------------------

Z.K. izvadak: eIzvadak od 16.10.2019.

Općinski sud: Šibenik

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Vrulje Bilice	2904	1902/1		Bilice	1902/1		1.570
Vrulje Bilice	2905	1901		Bilice	1901		1.277

Opis nekretnine:	vrt, vinograd
------------------	---------------

Površina čest: 2.847 m²

Vlasnik: zkul 2905 LEVITAS D.O.O.; 1/2

PAVIĆ DRAGAN; 1/2

2904 LEVITAS D.O.O.

Teret: nema

Legalitet:

Razvoj (dozvole)

Napomene :

Tržišna vrijednost :	85.054,05	€	ili	630.000,00	Kn
----------------------	-----------	---	-----	------------	----

DIREKTOR :

Roko Mijanović

C. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Nekretnina se nalazi u Bilicama, zapadno od postojeće prometnice. Infrastruktura se nalazi u blizini. Č.zem. 1902/1 nema direktni pristup. Udaljenost od Šibenika iznosi cca 4 kilometra. Zemljište obraslo mediteranskim raslinjem.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

BN indeks je narastao u odnosu na isti mjesec prošle godine za 2,96%.

Zaključujemo da je rast u listopadu, a manje u studenom bio posljedica ponajviše zaključenja ovogodišnjeg ciklusa državnih subvencija, ali i porasta cijene novosagrađenih stanova, čija cijena ipak vuče pomalo i starogradnju. Raste uglavnom tražena cijena a manje stvarna realizirana vrijednost koju prezentira i BN indeks.

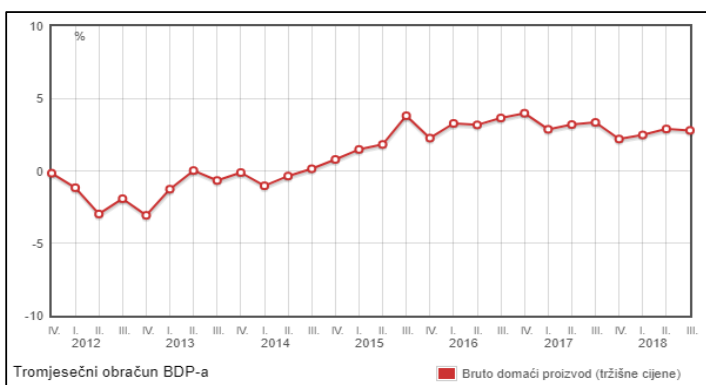
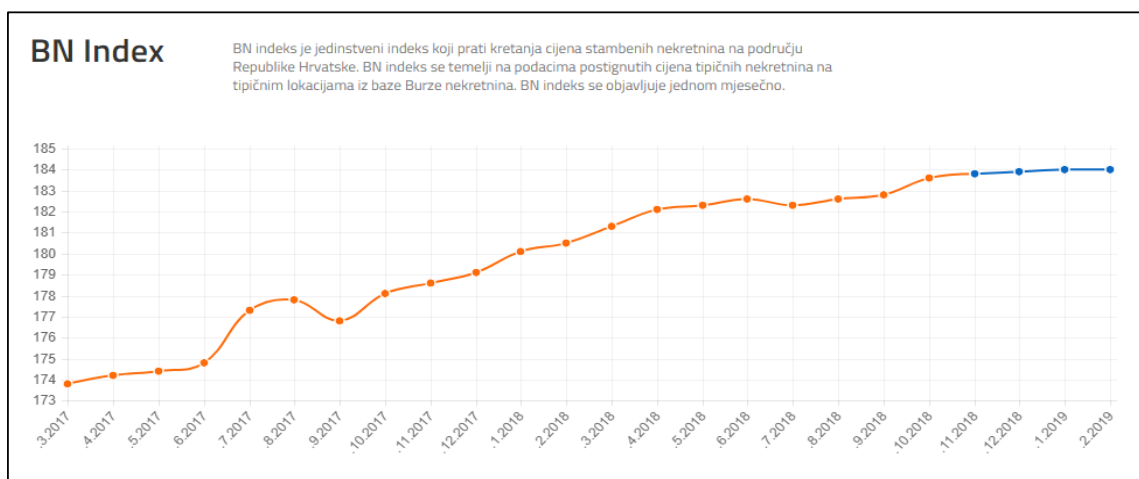
Stječe se pogrešan dojam da zbog rasta traženih cijena, tržište nekretnina raste volumenom i brojem. Rast cijena, posebno rast traženih cijena u sredstvima oglašavanja, svakako ne znači i rast tržišta nekretnina u Hrvatskoj.

Nekretnine koje ostvaruju investicijski povrat su postale tražene među investitorima. Iako se ne ostvaruje visok godišnji prinos od istih, on je svakako veći nego onaj koji ćete dobiti u banci. Višak novca u Hrvatskoj se ulaže u komercijalne nekretnine. Puno lakše i više nego u investicijske fondove i dionice.

Dok se novogradnja uspješno prodaje, broj transakcija rabljenim nekretninama se smanjuje uslijed povećanja cijene.

Ponavljamo da tržište apsorbira samo „najbolje“ i najpovoljnije nekretnine i to samo na određenim lokacijama. Sve ostalo uslijed povećanja cijene i smanjene potražnje ne nalazi kupce na tržištu.

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



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

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 17.10.2019. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.
Služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	Općina Bilice
Oblik	pravilan
Topografija terena	u blagom nagibu
Infrastruktura	u neposrednoj blizini
Pristup na JPP	č.zem. 1901; č.zem. 1902/1: nema
Nefinancijski tereti	Nema
Namjena zemljišta	građevinsko zemljište
Prostorno-planska dok	PPU Općina Bilice
Dozvole	
Ostalo	-
Stanje:	izvorno

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 poslovnim prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost. Preračunavanje iz jedne u drugu mjeru korištenja (Ki) definirana je Pravilnikom o metodama procjene

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo privatnu bazu kupoprodajnih ugovora i bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Bilicama. Zemljište je površine 600,00 m². Kupoprodajni ugovor sklopljen 25.03.2016. za iznos od 18.354,49 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili internetom.

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		550575
Datum pregleda		16.9.2019.
Vrsta nekretnine		GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)		3358898
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		600,00
Vrijednost nekretnine (KN)		135.639,68
Datum ugovora		25.03.2016
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		BILICE - GRAĐEVINSKO 8
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Bilicama. Zemljište je površine 350,00 m². Kupoprodajni ugovor sklopljen 03.01.2018. za iznos od 10.081,83 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili internetom.

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1039357
Datum pregleda		16.9.2019.
Vrsta nekretnine		GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)		3962253
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		350,00
Vrijednost nekretnine (KN)		74.504,71
Datum ugovora		03.01.2018
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		BILICE - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Bilicama. Zemljište je površine 328,00 m². Kupoprodajni ugovor sklopljen 16.08.2018. za iznos od 12.039,70 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili internetom.

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1084913
Datum pregleda		16.9.2019.
Vrsta nekretnine		GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)		3866348
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		328,00
Vrijednost nekretnine (KN)		88.973,37
Datum ugovora		16.08.2018
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		BILICE - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 2.847 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Šibenik	Šibenik	Šibenik	Šibenik
	Lokacija	Bilice	Bilice	Bilice	Bilice
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
	Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	3Q2019	1Q2016	1Q2018	3Q2018
	Površina (m2)	2.847	600	350	328
	Cijena (€)	-	18.354	10.082	12.040
	Cijena po m2	-	30,6	28,8	36,7
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	3Q2019	1Q2016	1Q2018	3Q2018
	DZS indeksi cijena nekretn.	118,67	101,77	110,54	112,20
	Vremensko usklađenje	-	16,6%	7,4%	5,8%
	Korigirana vrijednost po m2	-	35,67	30,94	38,84
	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	2.847	600	350	328
	(-20% do +20%)	-	-15%	-15%	-15%
	Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
	(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
	Topografija	ravna	ravna	ravna	ravna
	(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
	Namjena	građevinska	građevinska	građevinska	građevinska
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Infrastruktura	u blizini	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Ukupno korekcija	-	-15%	-15%	-15%
	Korigirana vrijednost po m2	29,87	30,3	26,3	33,0

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta **2.847 m2**
 Vrijednost po m2 **29,87 €/m2**
 Tržišna vrijednost **85.054,05 €**

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za
nekretninu : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
na adresi: č.zem. 1901 i 1902/1 k.o. VRULJE BILICE
naručitelja: LEVITAS D.O.O., KRIŽINE 8, SPLIT

Mišljenja smo da je na dan 17.10.2019.

- Tržišna vrijednost (TV) :

85.054,05	€
------------------	----------

ili

630.000,00	Kn
-------------------	-----------

Srednji tečaj HNB-a
1 € = 7,43 Kn

ROKO MIJANOVIĆ
Stalni sudski procjenitelj

U Splitu 17.10.2019.

G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE



PRILOG 2

PRILOG 3

ZAKONI

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13:20/17)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetske 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