



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošanska 11
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
mob: 098 447 000
agencija.info@agenroko.tcloud.hr

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA

U Splitu, kolovoz 2018 .

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE STAMBENOG OBJEKTA

NARUČITELJ : **STEČAJNA MASA IZA RADALJ D.O.O., G.KOVAČIĆA 11,
MAKARSKA**



NEKRETNINA : **STAMBENI OBJEKT
ZADARSKA 47, MAKARSKA**

Datum procjene : **02.08.2018.**

Izradio:
Roko Mijanović
sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo

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. Vrijednost zemljišta
 - E. 5.2. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Opći uvjeti procjene / Zakoni
 - G. 2. Fotozapis
 - G. 3. Dokumentacija

1. ZADATAK

Naručitelj : STEČAJNA MASA IZA RADALJ D.O.O., G.KOVAČIĆA 11, MAKARSKA
Nekretnina STAMBENI OBJEKT
ZADARSKA 47, MAKARSKA

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. 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. Svrha procjene nekretnine je davanje početne tržišne vrijednosti za potrebe javnog nadmetanja kod nadležnog Trgovačkog suda, uvažavajući zatečeno stanje i legalitet nekretnine.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

DIREKTOR :

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu 02.08.2018.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: STAMBENI OBJEKT
Lokacija : ZADARSKA 47, MAKARSKA
Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA RADALJ D.O.O., G.KOVAČIĆA 11, MAKARSKA
Dan očevida 31.07.2018.
Dan kakvoće 31.07.2018.
Dan vrednovanja 02.08.2018.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Troškovna metoda

Z.K. izvadak: E izvadak od 31.07.2018.
Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Makarska

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Makarska- Makar	3492	1889/1		Makarska- Makar	351/11		402

Opis nekretnine: obiteljska kuća i dvorište

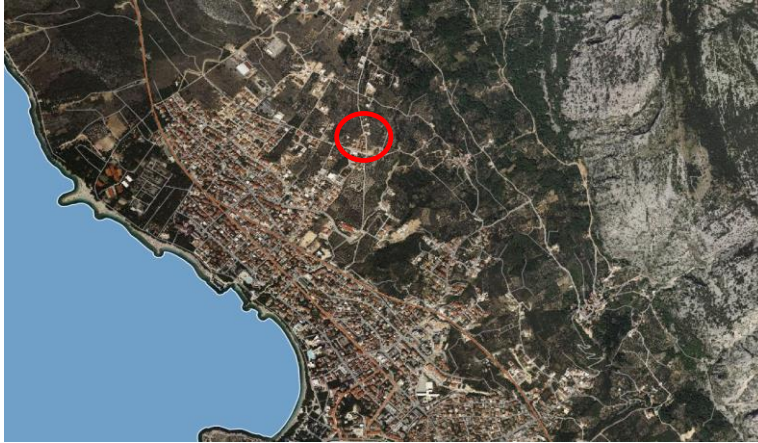
Površina čest: 402 m²
Vlasnik: RADALJ D.O.O., MAKARSKA
Teret: IMA, sukladno upisu u ZK
Legalitet: Građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-3/06-01/55 od 07.06.2006.g.
Uporabna dozvola Klasa: 361-05/10-06/08 od 13.05.2010.g.
Nekretnina upisana u ZK i nije ucrtana u Katastar
Nekretnina ima direktni pristup na JPP
Energo certifikat nije prezentiran

Godina gradnje : 2007
Zadnja rekonstrukcija
Alternativna upotreba Moguća
Razvoj (dozvole) -
Napomene :

NKP : (m²) 312,80
Tržišna vrijednost : **412.984,29 €** ili 3.047.824,04 Kn

C. LOKACIJA

MAKRO



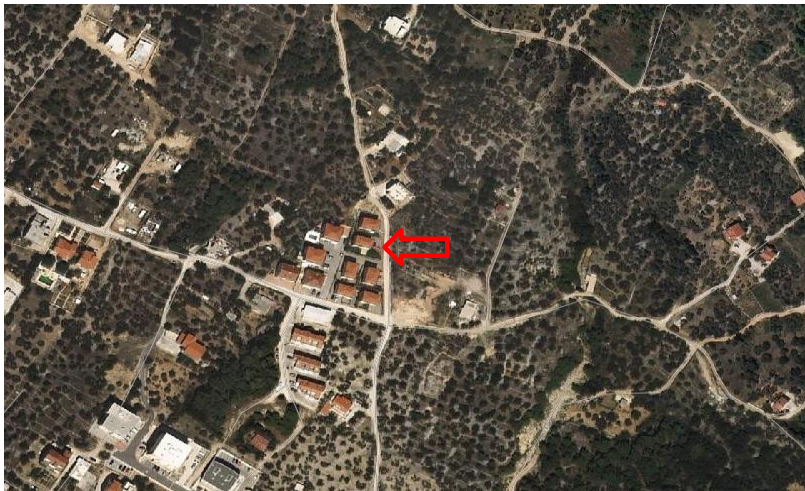
Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske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

GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.); Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.), Svjetska banka

MIKRO



Predmetna nekretnina se nalazi na području Velikog brda, orijentacija objekta je južna, a do istog objekta je moguć pristup putem asfaltne prometnice. U neposrednoj blizini su izgrađeni stambeni objekti, te objekti apartmanskog tipa. Ostali sadržaji uključujući i prodajne prostore i ugostiteljske sadržaje se nalaze uz Jadransku magistralu, od koje objekat ualjen cca 500 metara, a od morske obale cca jedan kilometar. parking je omogućen unutar garažnog prostora.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

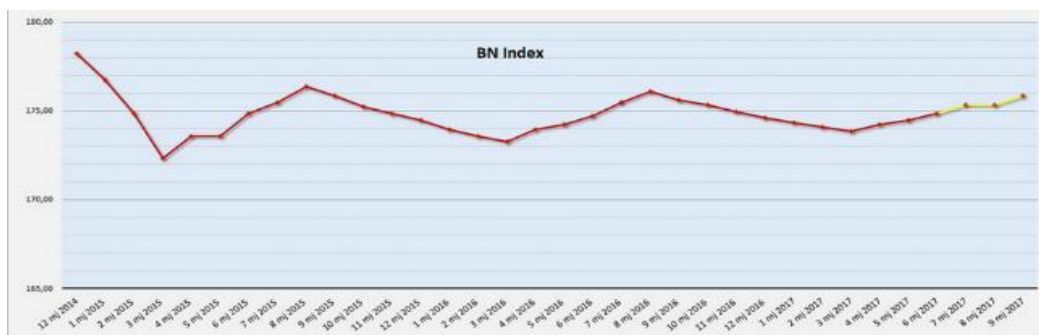
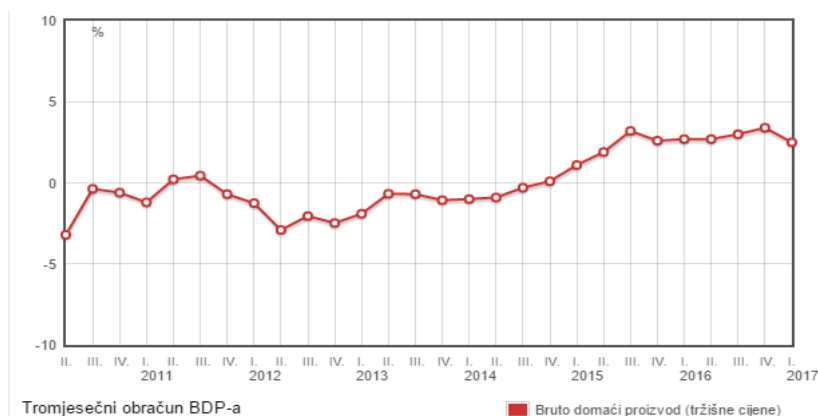
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

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 stukturalnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.



E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 31.07.2018. 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	priključen
Telefon	priključen
El. struja	priključen
Plin	nije priključen

ZGRADA

Godina izgradnje	2007
Godina obnove	-
Katnost	Po+Pr+02 kata
Temelji	AB
Nosiva konstr.	ab stupovi i grede+ blok opeka
Međukatna konstr.	AB ploča
Svjetla visina etaže	2,6
Krovna k. + pokrov	četverostrešni + kupa
Limarija	ugrađena
Pročelje	termo žbuka
Vanjska stolarija (prozori)	PVC+ rolete
Vanjska stolarija (vrata)	Pvc
Lift	Ne
Prostorije	Podrum: garaža i pomoćni prostori; Prizemlje i dvije etaže u naravi predstavljaju dvije stambene jedinice
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	boja, keramika
Obrada podova	keramika, parket, kamene ploče
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el.energija , centralno grijanje
Ventilacija	ne
Klima	da
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je stara 11 godina, stanje uredno

3. GEOMETRIJSKI PODACI

ZGRADA

Netto korisna površina (NKP)

Stambeni objekt	=	<u>312,80 m²</u>		
		312,80 m ²		
Brutto korisna površina (BKP) =	312,80	x	1,2	375,36 m ²
Netto korisna površina (NKP)				= 312,80 m ²
Volumen objekta (BV)	BKP	x	2,80	= 1.051,01 m ³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) =	375,36 m ²
Netto građevinska površina (NGP) =	312,80 m ²
Volumen objekta (BV)	1.051,01 m ³

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

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

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenta za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom 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 a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenta 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. Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenta 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. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenta za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

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

Građevinsko zemljište u Makarskoj. Zemljište je površine 587,00 m². Kupoprodaja je obavljena 12.12.2017. za iznos od 95.901,13 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Makarskoj . Zemljište je površine 164,00 m². Kupoprodaja je obavljena 18.12.2014. za iznos od 30.852,50 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Makarskoj. Zemljište je površine 549,00 m². Kupoprodaja je obavljena 21.11.2014. za iznos od 103.112,31 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)



5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 402 m²

Pgz = m²

PODACI O NEKRETNINAMA

	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Nekretnina	Makarska	Makarska	Makarska	Makarska
Grad	Makarska	Makarska	Makarska	Makarska
Lokacija	Veliko brdo	Veliko brdo	Veliko brdo	Veliko brdo
Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	3Q2018	12.12.2017	18.12.2014	21.11.2014
Površina (m ²)	402	587	164	549
Cijena €	-	95.901	30.853	103.112
Cijena po m ²	-	163,4	188,1	187,8

Protok vremena	3Q2018	4Q2017	4Q2014	4Q2014
DZS indeksi cijena nekretnina	110,54	108,67	102,80	102,80
Vremensko usklađenje	-	1,7%	7,5%	7,5%
Korigirana vrijednost po m ²	-	166,2	202,3	202,0

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja		166,19	202,29	201,96
Ki- koeficijent iskoristivosti	0,90	0,9	0,9	0,9
Koef. za preračunavanje KP	0,95	0,95	0,95	0,95
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	166,19	202,29	201,96

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

Veličina	402	587	164	549
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Topografija	u nagibu	u nagibu	u nagibu	u nagibu
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Namjena	M	M	M	M
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Infrastruktura	na zemljištu	dostupna	dostupna	dostupna
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost po m ²	190,15	166,2	202,3	202,0

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 402 m²
Vrijednost po m² 190,15 €/m²
Tržišna vrijednost 76.438,32 €

0

5.3. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta							
PZ =	402	m2	Cz =	190,15	€/m2Pz	VZ =	76.438 €
Komunalni / Vodni doprinos							
BV =	618,00	m3	Kd =	18	€/m3BV	Kd =	11.124 €
			Kv =	1	€/m3BV	Kv =	618 €
Priključci							
BGP =	375,36	m2	Cp =	10	€/m2BGP	Kp =	3.754 €
Vrijednost doprinosa i priključaka =							91.934 €
Nova vrijednost objekta		ZGRADA					
NGP =	312,80	m2	Cizg =	1.000	€/m2NGP	NV =	312.800 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	1.000	€/m2NGP		
Godina procjene	2018	Godina izgradnje	2007	Starost (G) =	11	Trajnost OVK =	120
FK matrica	A – Lokacija/tržište		B – zgrada općenito		C – stanje zgrade		
Opis	srednja lokacija		vrlo dobra		nema oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)	3		1		1		
Relativna starost (G/OVK) =	9%	Odabrani FK =	3	Predvidivi ostatak OVK u %	56%		
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.)						70	
Zamjenska starost zgrade (god.)						50	
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis						41,7%	
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							182.467 €
Intelektualne usluge kod izgradnje				% od NV		3,0%	9.384 €
Okoliš-ogradni zidovi, platoi, komin, ograde				% od NV		6,0%	18.768 €
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)							302.553 €
Koeficijenti za prilagodbu $TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) * T$							
lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-Fl		tržište-Ft	TF
0,15	0,15	0,00	0,00	0,00		1,05	1,37
Tržišna vrijednost $TV = SGVn * TF$							412.984 €

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	312,80	m2
Vrijednost po m2	1.320,28	€/m2
Tržišna vrijednost	412.984,29	€

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : STAMBENI OBJEKT
na adresi: ZADARSKA 47, MAKARSKA
naručitelja: STEČAJNA MASA IZA RADALJ D.O.O., G.KOVAČIĆA 11, MAKARSKA

Mišljenja smo da je na dan 02.08.2018.

- Tržišna vrijednost (TV) :

412.984,29 €

ili

3.047.824,04 Kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,38 Kn

Napomena:

U procjenu nisu uključeno važeći porezi na promet nekretnina

SURADNIK U PROCJENI

MAJA MUDRINIĆ

mag.ing.aedif./magistar inženjer građevinarstva

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu 02.08.2018.

G. PRILOZI