



AGENCIJA MIJANOVIĆ

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

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNOSTI

U Splitu,

studeni

2019.

**PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
POSLOVNOG OBJEKTA NA TTTS-U**

NARUČITELJI : M.M. MUŠE d.o.o. u stečaju, SMILJANIĆEVA 2, 21000 Split



NEKRETNOST : POSLOVNA GRAĐEVINA
čest.zem. 135/41 k.o Kamen
IV. Gardijske brigade 39, Kamen

Datum procjene : 13.11.2019.

Izradio
Roko Mijanović
sudski procjenitelj za graditeljstvo



SADRŽAJ :

| | |
|---------|---|
| | RJEŠENJE |
| A. | UVOD |
| A. 1. | Zadatak |
| A. 2. | Status procjenitelja i sukob interesa |
| A. 3. | Analiza tržišnih cijena |
| 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 |
| F. | METODA POTPORE-PRIHODOVNA METODA |
| G. | MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK |
| H. | PRILOZI |
| H. 1. | Opći uvjeti procjene / Zakoni |
| H. 2. | Fotozapis |
| H. 3. | Dokumentacija |

1. ZADATAK

Naručitelj : M.M. MUŠE d.o.o. u stečaju, SMILJANIĆEVA 2, 21000 Split
Nekretnina POSLOVNA GRAĐEVINA
čest.zem. 135/41 k.o Kamen

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 izrada elaborata je izrada sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine s izračunom amortizacije od dana izgradnje do dana procjene.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova.

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.

3. ANALIZE TRŽISNIH CIJENA

Podaci o cijenama građevinskih zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz informacijskog sustava tržišta vrijednosti nekretnina

Podaci o cijenama zakupa poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz dostavljenih podataka zakupodavaca

U Splitu

13.11.2019.



B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNA GRAĐEVINA
Lokacija : čest.zem. 135/41 k.o Kamen
Naručitelj: M.M. MUŠE d.o.o. u stečaju, SMILJANIĆEVA 2, 21000 Split
Dan očevida 13.11.2019.
Dan kakvoće 13.11.2019.
Dan vrednovanja 13.11.2019.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Z.K. izvadak: eIzvadak od 13.11.2019.

Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Kamen

| ZEMLJIŠNE KNJIGE | | | | KATASTAR | | | Površina čest |
|------------------|------|--------|-------|----------|--------|-----------|---------------|
| K.O. | Zkul | zčbr | podul | K.O | kč.br. | pos. List | (m2) |
| Kamen | 1124 | 135/41 | | Kamen | | | 2.442 |
| | | | | | | | |

Opis nekretnine: poslovna zgrada, dvor

Površina čest: 2.442 m2

Vlasnik: M. M. MUŠE D.O.O. PODSTRANA, POLJIČKA CESTA B.B.

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK;

Legalitet: Građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/03-01/00104 od 08.07.2004.g.

Izmjena Građevinske dozvole Klasa: UP/I-361-03/05-02/00145 od 21.04.2005.g.

Izmjena Građevinske dozvole Klasa: UP/I-361-03/06-01/00232 od 15.12.2006.g.

Potvrda izvedenog stanja Klasa: 361-03/09-01/0150 od 25.09.2009.g.

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Nema energetske certifikat

Legalna nekretnine

Godina gradnje : 2005

Zadnja rekonstrukcija 2017; pr+01 kata obnovljeno od strane sadašnjeg zakupoprimca

Alternativna upotreba Moguća

Razvoj (dozvole) -

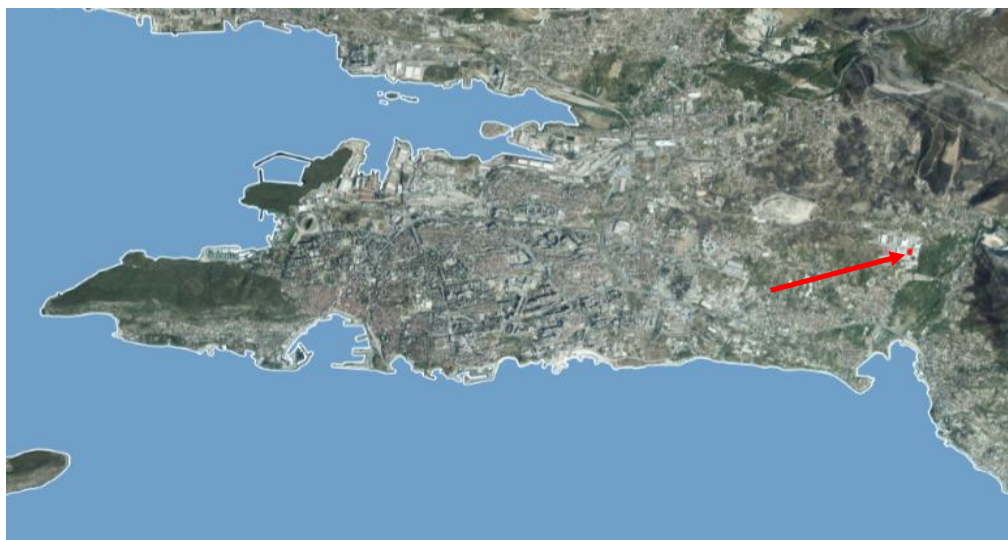
Napomene :

NKP : (m2) 2.535,00

Tržišna vrijednost : **1.564.347,03 €** ili 11.560.524,57 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



Nekretnina se nalazi unutar TTTS-a, sa zapadne strane pristupne prometnice, orijentacija objekt je zapad- istok. U neposrednoj blizini se nalaze poslovni sadržaji, skladišta, te javna tržnica. Parking je omogućen unutar parcele.

Objekt je visine Pr+02 kata. Stanje: PR+01 kat: uredno; potrebna sanacija terase iznad 02 kata te finalizacija fasade s istoka

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.

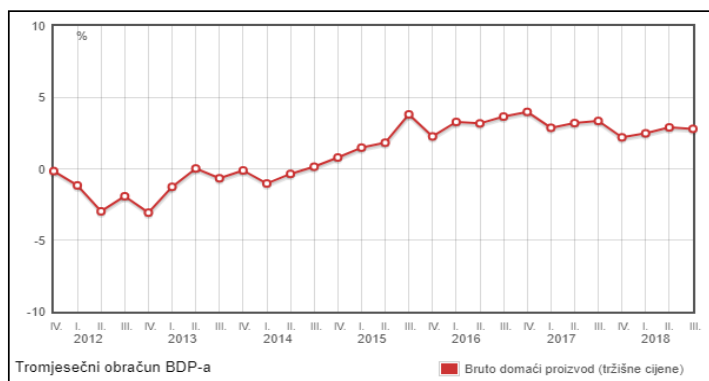
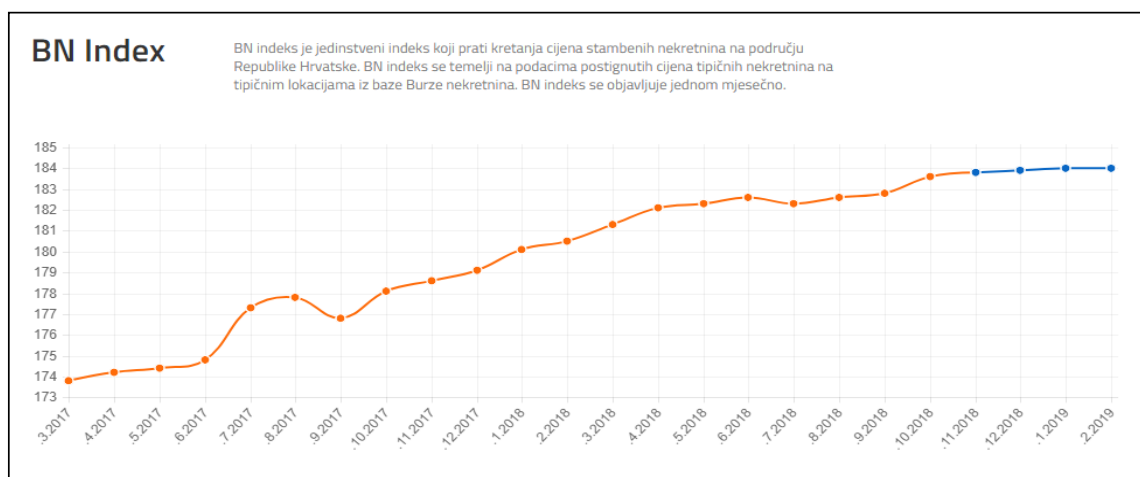
Stječe se pogrešan dojam da zbog rasta traženih cijena, tržište nekretnina raste volumenom i brojem. Rast cijena, posebno rast traženih cijena u sredstvima oglašavanja, svakako ne znači i rast tržišta nekretnina u Hrvatskoj.

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 13.11.2019. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

| | |
|--------------|-----------------|
| Vodovod | priključen |
| Kanalizacija | priključena |
| Telefon | priključen |
| El. struja | priključen |
| Plin | nije priključen |

ZGRADA

| | |
|-----------------------------|--|
| Godina izgradnje | 2005 |
| Godina obnove | - |
| Katnost | Pr+02 kata |
| Temelji | armirano betonski |
| Hidroizolacija poda | Izvedena |
| Termoizolacija poda | nije izvedena |
| Nosiva konstr. | armirano betonski stupovi i grede |
| Ispuna | betonski blokovi |
| Međukatna konstr. | monolitna armirano betonska ploča |
| Svjetla visina etaže | 350 |
| Krovna k. + pokrov | ravna ab ploča izolacija+ valoviti lim |
| Limarija | ugrađena |
| Pročelje | fasadna žbuka |
| Vanjska stolarija (prozori) | alu profili+ izo staklo+ rolo vrata |
| Vanjska stolarija (vrata) | al profili i drvo |
| Prostorije | Pr: servis automobila, lakirnica, limarija, prijemni ured; 01 kat: salon automobila, skladište, uredi, caffè bar, sanitarije; 02 kat: skladište i parking automobila |
| Lift | ne |
| Pregradni zidovi | YTONG |
| Obrada zidova | boja, keramika |
| Obrada podova | keramika, laminat, industrijski pod |
| Unutarnja stolarija | drvena, AL profili |
| Grijanje | el.energija |
| Ventilacija | da |
| Klima | da |
| Mrežna instalacija | da |
| Alarm / video nadzor | da |
| Ostalo | - |
| Stanje: | Objekt je star 14 godina, stanje uredno, etaža II. kata potrebna finalizacija. |

3. GEOMETRIJSKI PODACI

SKLADIŠNI (SJEVERNI) DIO OBJEKTA

| | | | | | |
|-----------------|---------|---|------|---|--------------------------|
| Prizemlje | | | | = | 820,00 m ² |
| Kat 01 | | | | = | 875,00 m ² |
| Kat 02 | | | | = | 840,00 m ² |
| | | | | = | 2535,00 m ² |
| Neto površina | | | | = | 2535,00 m ² |
| Bruto površina | 2535,00 | x | 1,15 | = | 2915,25 m ² |
| Volumen objekta | 2915,25 | x | 3,5 | = | 10203,375 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 iz razloga što nema usporednih nekretnina koji su bili predmet kupoprodaje na obližnjoj lokaciji, a uz troškovnu koristiti ćemo i prihodovnu metodu kao metodu potpore.

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 koeficijenata 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 umanjene 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 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. 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. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata 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.

Za izradu procjene vrijednosti nekrenina koriste se slijedeće propisane metode:

- ☐ POREDBENA METODA
- ☐ PRIHODOVNA METODA
- ☐ TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine:

- ☐ POREDBENA METODA
- ☐ PRIHODOVNA METODA
- ☒ TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda

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. Usporedne nekretnine su odabrane na način da spadaju u istu zonu razvijenosti i istu kategoriju nekretnine kao i nekretnina koja se procjenjuje. Pazeći da se cijena usporednih nekretnina kreće u rasponu od $\pm 30\%$

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Slijedom činjenice da nema javno dostupnih podataka o kupoprodajama za navedeno područje koristili smo se podacima o ponuđenim nekretninama uz primjenu BN indexa (u nastavku dolje) o odnosu traženih i ostarelih vrijednosti kod kupoprodaja koji se radi na temelju podataka agencija za posredovanje u prodaji a za 2015. godinu iznosi -10%. Sve ostale eventualne razlike mogu se smatrati osobnim i osobitim okolnostima.

Navedene usporedne nekretnine: Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; se nalaze u istom području razvijenosti kao i nekretnina koju procjenjujemo (VIII zona- Split). Izvor: <https://razvoj.gov.hr/o-ministarstvu/regionalni-razvoj/index-razvijenosti/112>

Procjenjivana nekretnina kao i usporedne nekretnine: Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; pripadaju jednakoj kategoriji kao procjenjivana nekretnine to jest kategoriji I. prema Tablici 5. priloga 4. iz literature "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016).

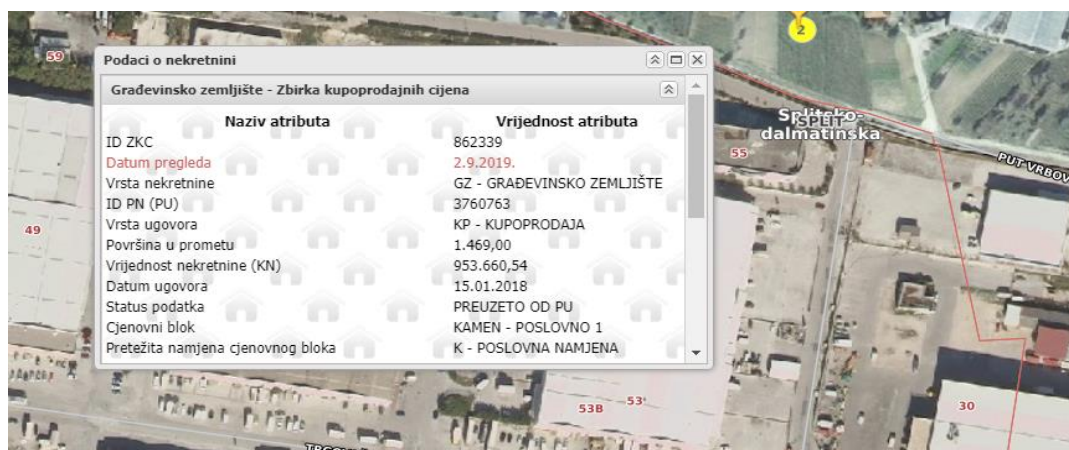
Nekretnina 1

Građevinsko zemljište na Kamenu. Zemljište je površine 3.917 m². Kupoprodaja je obavljena 02.05.2017. za iznos od 303.261,90 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)



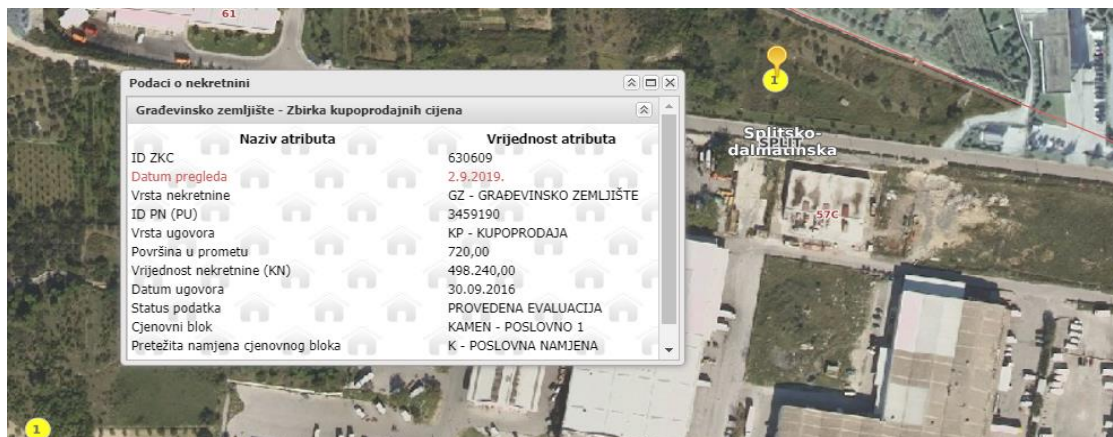
Nekretnina 2

Građevinsko zemljište na Kamenu. Zemljište je površine 1.469 m². Kupoprodaja je obavljena 15.01.2018. za iznos od 129.047,36 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)



Nekretnina 3

Građevinsko zemljište na Kamenu. Zemljište je površine 720 m². Kupoprodaja je obavljena 30.09.2016. za iznos od 67.420,80 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)



Pozicija procjenjivane nekretnine i usporednih nekretnina.




5.2. Međuvremensko izjednačenje

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLICKE HRVATSKO CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | 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 |
| 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 | 111,56 | 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 |

5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 2.442 m²

| | | | | | |
|--------------------------------|---|---------------|-------------|-------------|-------------|
| PODACI O NEKRETNOSTIMA | Nekretnina | Procjenjivana | Usporedna 1 | Usporedna 2 | Usporedna 3 |
| | Općina/Mjesto | Split | Split | Split | Split |
| | Lokacija | Kamen | Kamen | Kamen | Kamen |
| | Nekretnina | građ zem | građ zem | građ zem | građ zem |
| | Izvor podataka | Nalog | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine |
| | Vrsta podatka | - | kupoprodaja | kupoprodaja | kupoprodaja |
| | Površina (m ²) | 2.442 | 3.917 | 1.469 | 720 |
| | Cijena (€) | - | 303.262 | 129.047 | 67.421 |
| | Cijena po m ² | - | 77,4 | 87,8 | 93,6 |
| KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | Protok vremena | 4Q2019 | 2Q2017 | 1Q2018 | 3Q2016 |
| | DZS indeksi cijena nekretnina | 119,24 | 106,58 | 110,54 | 101,80 |
| | Vremensko usklađenje | - | 11,9% | 7,9% | 17,1% |
| | Korigirana vrijednost po m ² | - | 86,6 | 94,8 | 109,7 |
| | Odstupanje zbog različite | | 86,62 | 94,76 | 109,68 |
| | 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.(€) | - | 86,62 | 94,76 | 109,68 |
| | Lokacija-kategorija | dobra | malo lošija | lošija | lošija |
| | (-20% do +20%) | - | 5% | 10% | 10% |
| | Korekcija izvora podataka | nalog | realizirano | realizirano | realizirano |
| | (-15% do 0%) | - | 0% | 0% | 0% |
| | Veličina | 2.442 | 3.917 | 1.469 | 720 |
| | (-20% do +20%) | - | 5% | -5% | -10% |
| | Oblik | pravilan | pravilan | pravilan | pravilan |
| | (-20% do 20%) | - | 0% | 0% | 0% |
| | Topografija | ravna | ravna | ravna | ravna |
| | (-20% do 20%) | - | 0% | 0% | 0% |
| | Namjena | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| | (-20% do +20%) | - | 0% | 0% | 0% |
| | Infrastruktura | na zemljištu | dostupna | dostupna | dostupna |
| | (-20% do +20%) | - | 0% | 0% | 0% |
| | Ukupno korekcija | - | 10% | 5% | 0% |
| | Korigirana vrijednost po m ² | 101,49 | 95,3 | 99,5 | 109,7 |
| | ZAKLJUČAK | 101,5 | | | |

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta **2.442 m²**
 Vrijednost po m² **101,49 €/m²**
 Tržišna vrijednost **247.831,70 €**

5.4. Izračun FK matrice

| 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 dugoročno 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 |

Pokazatelj: troškova građenja - 2017

Podaci: udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

| Vrsta zgrada | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|--------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Tabela je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart.
Podaci mogu poslužiti kao orijentirani prikazom proračuna okvirnih troškova u okviru izdavanja projekta kao posloje samo programski podaci o građevini.

Pripremio: Zdravko Hrvatin

5.5. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

| | | | | | | | | | |
|--|-----------|-----------------------|-------|----------------|---------------------|--------------------------------|-------------------|-------------|--|
| Vrijednost zemljišta | | | | | | | | | |
| PZ = | 2.442 | m2 | Cz= | 101,49 | €/m2Pz | | VZ= | 247.832 € | |
| Komunalni / Vodni doprinos | | | | | | | | | |
| BV= | 10.203,38 | m3 | Kd= | 17,47 | €/m3BV | | Kd= | 178.253 € | |
| | | | Kv= | 2,12 | €/m3BV | | Kv= | 21.631 € | |
| Priključci | | | | | | | | | |
| BGP= | 2.915,25 | m2 | Cp= | 10 | €/m2BGP | | Kp= | 29.153 € | |
| Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) = | | | | | | | | 476.868 € | |
| Nova vrijednost objekta | | | | | | | | | |
| NGP= | 2.535,00 | m2 | Cizg= | 600 | €/m2NGP | | NV= | 1.368.900 € | |
| Koeficijent dovršenosti/kvalitete = | | | 0,90 | 540 | €/m2NGP | | | | |
| Godina procjene 2019 | | Godina izgradnje 2005 | | | Starost (G) = 14 | | Trajnost OVK= 100 | | |
| FK matrica | | A – Lokacija/tržište | | | B – zgrada općenito | | C – stanje zgrade | | |
| Opis | | dobra | | | vrlo dobra | | mala oštećenja | | |
| Faktor korištenja zgrade (FK) | | 2 | | | 2 | | 2 | | |
| Relativna starost (G/OVK) = 14% | | | | Odabrani FK= 2 | | Predvidivi ostatak OVK u % 71% | | | |
| Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika) | | | | | | | 71 | | |
| Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK) | | | | | | | 29 | | |
| Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis | | | | | | | 29,0% | | |
| Ukupno | | 100% | 540 | 29,0% | 157 | 383 | | | |
| Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV) | | | | | | | | 971.919 € | |
| | | | | | | | | | |
| Iu - Intelektualne usluge kod gradnje | | | | | % od NV | | 3,00% | 41.067,00 € | |
| O - Okoliš; asfaltirane površine, ograda | | | | | % od NV | | 1,50% | 20.533,50 € | |
| Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O | | | | | | | | 1.489.854 € | |
| | | | | | | | | | |

Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima. S obzirom da podaci nisu raspoloživi korištena je konzervativna vrijednost iz literature "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016).

| | | | | | | | | | |
|--|-----------|---|------|--|--|--|--|--|-------------|
| Tržišna vrijednost nekretnina | | | | | | | | | |
| Tf - tablica 6. "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016" = 1,05 | | | | | | | | | |
| Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| TV = | 1.489.854 | * | 1,05 | | | | | | 1.564.347 € |

Napomena:

U procjenu nisu uključeno važeći porezi na promet nekretnina

F. METODA POTPORE-PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

1.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene koristili smo podatke dobivene od tvrtki, a koji podaci se odnose na ugovore o zakupu poslovnih prostora u neposrednoj blizini procjenjivanog nekretnine.

Nekretnina 1

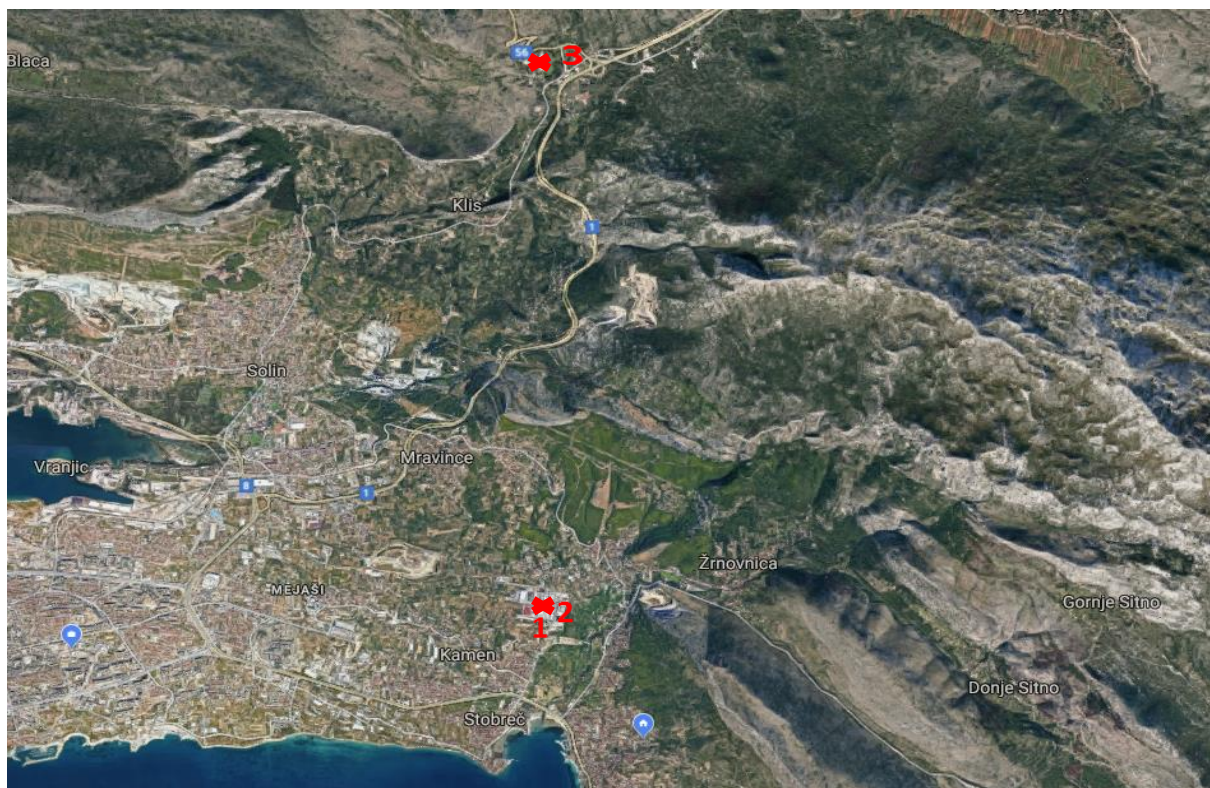
Poslovni prostor u Splitu, površine 845 m². Najam ugovoren 01.08.2019.g između tvrtke "CHROM NAUTICA" i "DODIG PROJEKT". za iznos od 3,55 €/m². Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili

Nekretnina 2

Poslovni prostor u Splitu površine 135 m². Najam ugovoren 01.08.2019.g između "BRAŠNO PRODUKT" I "DODIG PROJEKT" za iznos od 3,36 €/m². Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno

Nekretnina 3

Poslovni prostor u Klisu površine 121,51m². Najam ugovoren 21.02.2017.g između "BRODOSPASA" I "PET SEZONE" za iznos od 3,08 €/m². Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).



1.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

NKP= 740,00 m2

| PODACI O NEKRETNOSTI | Procjenjivana | Usporedna 1 | Usporedna 2 | Usporedna 3 |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nekretnina | Split | Split | Split | Klis |
| Općina/mjesto | TTTS | TTTS | TTTS | Klis |
| Lokacija | poslovni prostor | poslovni prostor | poslovni prostor | poslovni prostor |
| Nekretnina | Nalog | vlastiti | vlastiti | vlastiti |
| Izvor podataka | - | najam | najam | najam |
| Vrsta podatka | - | 01.08.2019. | 01.08.2019. | 21.02.2017. |
| Datum transakcije/objave | 2.535,00 | 845,00 | 135,00 | 121,51 |
| Površina (m2) | - | 2.999,75 | 453,60 | 374,25 |
| Cijena (€) | - | 3,55 | 3,36 | 3,08 |
| Cijena po m2 | - | | | |

| Protok vremena | 4Q2019 | 3Q2019 | 3Q2019 | 1Q2017 |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|
| DZS indeksi cijena nekretn. | 119,24 | 119,24 | 119,24 | 102,25 |
| Vremensko usklađenje | - | 0,0% | 0,0% | 16,6% |
| Korigirana vrijednost po m2 | - | 3,55 | 3,36 | 3,59 |

| | | | | |
|----------------------------|-------|-------|-------|--------|
| Lokacija-kategorija | dobra | dobra | dobra | lošija |
| (-20% do +20%) | - | 0% | 0% | -10% |

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

| | | | | |
|-----------------|----------|--------|--------|--------|
| Veličina | 2.535,00 | 845,00 | 135,00 | 121,51 |
| (-20% do +20%) | 0% | 0% | 0% | 0% |

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

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

| | | | | |
|-----------------------------------|------------|----------|----------|----------|
| Pozicija (-20% do +20%) | Pr+02 - | Pr 0% | Pr 0% | Pr 0% |
|-----------------------------------|------------|----------|----------|----------|

| | | | | |
|----------------|------|------|------|------|
| Starost | 2005 | 1985 | 1985 | 1987 |
| (-20% do +20%) | - | 5% | 5% | 5% |

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

| | | | | |
|-----------------------------|------|------|------|------|
| Ukupno korekcija | - | 5% | 5% | -5% |
| Korigirana vrijednost po m2 | 3,56 | 3,73 | 3,53 | 3,41 |

| | | | |
|-----------------|-------------------|----------|----|
| Ukupna površina | poslovni prostori | 2.535,00 | m2 |
|-----------------|-------------------|----------|----|

| | | |
|--|------|---|
| Prosječni prihod od najma po m2 mjesečno | 3,56 | € |
|--|------|---|

| | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|----------------|-------------------|----------------|
| namjena opis | kol m2 | najamnina €/m2 mj | zauzetost % | prosjek €/m2mj | EBP € |
| poslovni prostori | 2.535,00 | 3,56 | 95% | 3,38 | 102.757 |

1.3. Tržišna vrijednost (prihodovna metoda)

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

| | | | | |
|------------|---|---|---|-----------------|
| FK matrica | A | B | C | |
| | 2 | 2 | 2 | odabrano FK = 2 |

| | |
|-------------------------|--------|
| starost građevine G | 14 god |
| relativna starost G/OVK | 14 % |

| | |
|--------------|---------|
| OVK | 100 god |
| postotak OVK | 28 % |
| OOVK | 28 god |

| Odabir stope kapitalizacije (IY) | | | |
|---|-----------------|-----------------------|-------|
| kategorija: | poslovni objekt | 5,0% - 6,0% | 5 %* |
| prilagodavanje stope kapitalizacije : | | položaj | 0 % |
| | | kvaliteta građevine | 0 % |
| | | rizik naplate | 0 % |
| Početna stopa odabrana prema kategoriji i tipu lokacije A/III | | gospodarska situacija | 0 % |
| | | razvojni potencijal | 0 % |
| | | odabrano | 5,0 % |

Početni prinos (IY)

Poslovna lokacija IV ctg 8,0% - 11,0% 8,0 %

Preostalo vrijeme korištenja FK= 2 G/OVK= 90% OOVK= 86 god

| | | | |
|---|-------|-------------------------|----------------|
| Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) = | | | 102.757 € |
| Troškovi (% EBP) | 15,0% | | -15.414 |
| Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta | 0,0% | | 0 |
| Neto operativni prihod-godišnji (NOP) = | | | 87.344 € |
| Stopa kapitalizacije-IY (%) | | Trajanje uporabe - OOVK | 5,0 28 |
| Multiplikator | | | 1,05 |
| Faktor kapitalizacije - M | | | 14,90 |
| Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%) | | | 0,00% |
| Troškovi finalizacije | | | 40.000,00 |
| Vrijednost zemljišta | | | 247.831,70 € |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV) | | | 1.509.089,23 € |

bez PDV-a

Površina nekretnine 2.535,00 m2
Vrijednost po m2 595,30 €/m2
Tržišna vrijednost 1.509.089,23 €

G. ZAKLJUČAK

S obzirom da razlika u cijeni izračunate glavnom metodom (troškovnom) i potpornom metodom (prihodovnom) je manja od 10%, prihvaćamo cijenu dobivenu glavnom metodom na zaokruženi

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NA DAN 13.11.2019.

(Zaokruženo)

1.564.347 EUR

11.640.000,00 kn

Razlika TV i TV metode potpore

3,66% < 10%

Metoda potpore potvrđuje izračun osnovnom metodom

Tečaj EURA obračunat je prema tečajnoj listi HNB.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 219

Utvrđena na dan 13.11.2019.

Primjenjuje se od 14.11.2019.

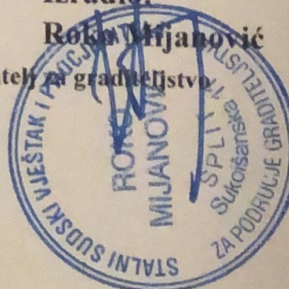
Tečajevi u kunama — kn

| | Čuva valute | Valuta | Jedinica | Kupovni za devize | Srednji za devize | Prodajni za devize |
|---------------------|-------------|--------|----------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Austrija | 036 | AUD | 1 | 4,598562 | 4,612399 | 4,626236 |
| Kanada | 124 | CAD | 1 | 5,079324 | 5,094608 | 5,108892 |
| Češka | 203 | CZK | 1 | 0,290298 | 0,291172 | 0,292046 |
| Danska | 208 | DKK | 1 | 0,992861 | 0,995849 | 0,998837 |
| Mađarska | 346 | HUF | 100 | 2,215710 | 2,222377 | 2,229044 |
| Japan | 392 | JPY | 100 | 6,184960 | 6,203571 | 6,222182 |
| Norveška | 578 | NOK | 1 | 0,731455 | 0,733656 | 0,735857 |
| Švedska | 752 | SEK | 1 | 0,691529 | 0,693610 | 0,695691 |
| Švicarska | 756 | CHF | 1 | 6,805670 | 6,826148 | 6,846626 |
| Velika Britanija | 826 | GBP | 1 | 6,661833 | 6,687897 | 6,713061 |
| SDG | 840 | USD | 1 | 6,737681 | 6,757955 | 6,778229 |
| Botswana i Namibija | 977 | BAM | 1 | 3,793203 | 3,804617 | 3,816031 |
| EMU | 978 | EUR | 1 | 7,418860 | 7,441184 | 7,463508 |
| Poljska | 985 | PLN | 1 | 1,731638 | 1,736849 | 1,742060 |

| | |
|----------------------|--|
| ALTERNATIVNA NAMJENA | moгуća, uz ulaganja |
| IZNAJMLJIVOST | da |
| UTRŽIVOST | u određenom razdoblju |
| POZITIVNA SVOJSTVA | moгуćnost etažiranja, te prodaje po zasebnim cjelinama |
| NEGATIVNA SVOJSTVA | potrebna ulaganja na finalizaciji zadnje etaže |

U Splitu 13.11.2019.

Izradio:
Rokomilijanović
sudski procjenitelj za građevinstvo



PRILOG 1





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)
- * 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 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 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