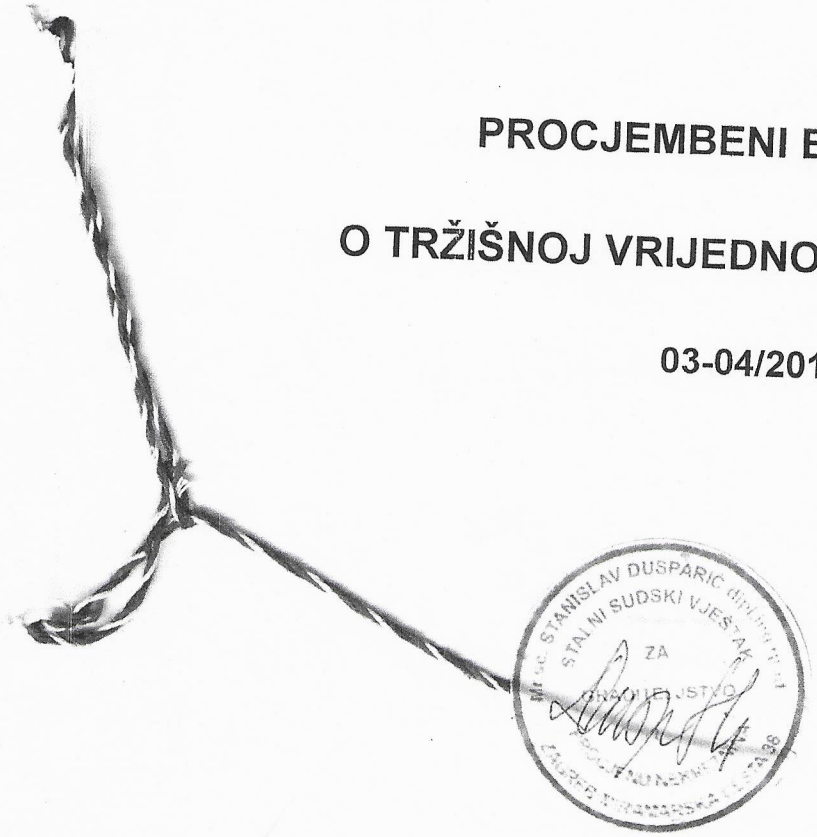
mr.sci.Stanislav Dusparić,dipl.ing.građ
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Miramarska cesta 38, 10000 Zagreb
OIB 03510911808
Mob:091 6155426

PROCJEMBENI ELABORAT

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

03-04/2017



Nekretnina: Poslovni kompleks-objekti i zemljište „Salonit-a“ d.d. u stečaju

Lokacija: Kralja Petra Krešimira bb, Vranjic, Solin

S A D R Ž A J

1. Općenito
2. Identifikacija
3. Pristup i metode procjene
4. Popis nekretnina s geometrijskim podacima
5. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
6. Zaključak
7. Prilozi – Izvaci iz zemljišnih knjiga
8. Fotodokumentacija
9. Rješenje o imenovanju vještaka





1. OPĆENITO

1.1. Na temelju zahtjeva Naručitelja izraditi će se Procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnina poslovnog kompleksa u Vranjicu, općina Solin, svih objekata i pripadajućih zemljišta vlasnika „Salonit" d.d. Vranjic u stečaju ulica Petra Krešimira b.b. Vranjic.

1.2. Procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednostinekretnine izraditi će se na temelju izvršenog očevida, uvidom u vlasničku i drugu raspoloživu dokumentaciju kao i utvrđenih podataka o kretanju cijena nekretnina te dugogodišnjeg iskustva vještaka.

1.3. **Dan očevida 11.04.2017**
Dan kakvoće 12.04.2107
Dan vrednovanja 14.04.2017
Procjembeni elaborat je izrađen sukladno pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje vrijednosti nekretnina i to;
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima / NN 91/96, 73/00, 79/06, 114/01,79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12
Zakon o prostornom uređenju / NN 153/13
Zakon o gradnji NN 153/13
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina / NN 103/ 2015
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina / NN 78/2015
Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" IGH Zagreb
Podaci gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
Uredba o visini vodnog doprinosa / NN 19/12

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, uvida u dokumentaciju, očevida na licu mjesta pristupilo se izradi nalaza i mišljenja vještaka.

2. IDENTIFIKACIJA

Svi objekti i zemljišta koja se nalaze na k.č.br.;

4652/5/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32; 4652/7; 4684/8; 4683/3; 4406/4; 4682/2; 4406/3; 4656/3; 4656/2; 4661/5; 4656/4; 4656/5; 4657/15; 4652/6; 4683/2; 4683/4; 4683/5; 4684/3
u naravi čine jedinstveni poslovni kompleks „Salonit" dd u stečaju Vranjic, Kralja Petra Krešimira b.b.

Svi objekti i zemljišta upisani su u zemljišne knjige , ucrtani su u katastru i izdane su građevinske dozvole.

Napomena:

Temeljem čl. 12 Pravilnika o metodama procjene nekretnina NN br.78/2015, st.3 upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

3. PRISTUP I METODE PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina izvršiti će se na temelju dobivene dokumentacije i prikupljenih podataka.

Kako u „bazi e-podataka" nema usporedivih podataka o tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju pristupit će se troškovnoj metodi izračuna temeljenoj na podacima o cijeni građenja po m2 ekvivalentnih objekata iz „Biltena Standardna kalkulacija radova u visokogradnji „ IGH Hrvatska uvažavajući kriterije o umanjenju vrijednosti objeata budući da su isti građeni 60-tih i 70-tih godina prošlog stoljeća. Isto tako moramo napomenuti da predmetni objekti nisu u funkciji (osim objekata koji su malim dijelom u najmu) predstoji im u skoroj budućnosti i potpuno uklanjanje te vjerojatno neka nova namjena sukladno GUP-u (nova izgradnja).
Trošak uklanjanja ovih starih objekata (hala i sl) predstavlja veliki financijski izdatak.

Zemljišta se sastoje iz 2 dijela;

1.dio koji se nalazi pod objektima je građevinsko zemljište u potpunosti uređeno, te

2.dio ostalo zemljište (neplodno)

Cijena građevinskog zemljišta iznosi prema dobivenim podacima 100,00€/m2.
Cijena ostalog zemljišta (neplodno) iznosi prosječno 21,00€/m2. Iste cijene su tržišne (u trenutku očevida) te smatram da su u potpunosti primjenjive za izračun.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina 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 nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA - samo za zemljište
PRIHODOVNA METODA
TROŠKOVNA METODA

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.
Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.
Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.
KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Korištene poredbene cijene, pribiližne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih,

poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.
Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje umanjene vrijendnosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih 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.
U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:
$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ$; $M = (qn - 1)/qn\,(q-1)$ $q = 1 + (p/100)$
PV = prihodovna vrijednost nekretnine
PG = čisti prihod građevine
VZ = vrijednost zemljišta
M = multiplikator
p = kamatna stopa nekretnine
n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

4. POPIS NEKRETNINA S GEOMETRIJSKIM PODACIMA

4.1. OBJEKTI

POPIS OBJEKATA I NETO KORISNA POVRŠINA (NKP)

		m2
1.	Novi pogon ploča	6.467,30
2.	Fazoni i bojanje	6.385,73
3.	Radionica-laboratorij ,stara zgrada uprave	3.536,48
4.	Kancelarije otpreme i održavanja	203,33
5.	Stari pogon cijevi	4.418,02
6.	Skladište na rivi	490,00
7.	Novi pogon cijevi i skladište azbesta	3.878,25
8.	Skladište zapaljivog materijala	349,52
9.	Servisna radionica i spremište	409,67
10.	Uredski prostori SSP i dogradnja	106,01
11.	Specijalni salonitni proizvodi SSP	480,00
12.	Skladište gumenih prstenova	236,78
	UKUPNO OBJEKTI	**26.961,00**

4.2. ZEMLJIŠTA

A

Broj Zk uloška	Broj zemljišta (kat.čestica)	Površina m2
6531	4652/5/	**27296**
1824	4652/15/	
	4652/16/	
	4652/17/	
	4652/18/	
	4652/19/	
	4652/20/	
	4652/21/	
	4652/22/	
	4652/23/	
	4652/24/	
	4652/25/	
	4652/26/	
	4652/27/	
	4652/28/	
	4652/29/	
	4652/30/	
	4652/31/	
	4652/32/	
	UKUPNO	**21977**
6534	4652/7	**1831**
6371	4684/8	**324**
6533	4683/3	**252**
6372	4406/4	**58**
3227	4682/2	**699**

7737	4406/3	2527
	SVEUKUPNO	54964

+

B

Broj Zk uloška	Broj zemljišta (kat.čestica)	Površina m2
7736	4656/3/	786
1824	4656/2/	
	4661/5/	
	UKUPNO	5879
5102	4656/4/	
	4656/5/	
	UKUPNO	529
4311	4657/15/	290
6522	4652/6/	1069
2636	4683/2/	
	4683/5/	
	4684/3/	
	UKUPNO	1269
	SVEUKUPNO	9822

UKUPNO A + B

54.964,00 m2 + 9.822,00 m2 = 64.786,00 m2

5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

A OBJEKTI

OBJEKT BR. 1.

NOVI POGON PLOČA

Objekt je hala izgrađena 1975 godine.Konstrukcija objekta je AB sa temeljima samcima i AB stupovima na rasteru od 8 m. Fasadna ispuna je od betonskih blokova. Visina objekta je od 11,00 – 16,30 m. Podovi su u lošem stanju (uništena cementna glazura). Pokrov objekta je valoviti salonit bez toplinske izolacije. Objekt trenutno nije u uporabi.

Objekt je u naravi spojen sa objektom Novo skladište azbesta koji prema trenutnom upisu nije u vlasništvu društva Salonit dd te kao takav nije predmet procjene.

NKP=6.467,30 m2
c –cijena gradnje ekvivalentnog objekta — c **320,00€/m2 NKP**
Vjerojatni vijek trajanja — N 80 godina
Starost objekta — n 42 godine

IZRAČUN

Nova građevinska vrijednost (NGV)

NGV=NKP x c
NGV=6.467,30 m2 x 320,00 €/m2
NGV=2.069.536,00 €

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV)

SGV=NGV-U
U=U1 + U2

a) Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije
U1=0,8x42/80 x (42+80)/160
U1=32%
b) Umanjenje obrtničkih, završnih i instalaterskih radova zbog starenja i trošnosti veće je od 100% predviđenog vijeka trajanja
U2

	Starost u godinama	Prosj.vijek trajanja sklopova
Uo =42/33 =1,27 ≥ 100%	n=42 godine	N=33 godine
Uz =42/25 =1,68 ≥ 100%	n=42 godine	N=25 godina
Ui = 42/28,5=1,47≥ 100%	n=42 godine	N=28,5 godina

Tabelarni prikaz sadašnje građevinske vrijednosti

(Nova građevinska vrijednost-umanjenje)

VRSTA RADOVA	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		UMANJENJE		SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST
	%	€/m2	%	€/m2	€/m2
KONSTRUKCIJA	55	176,00	32	56,00	120,00
OBRTNIČKI RADOVI	20	64,00	100	64,00	-
ZAVRŠNI RADOVI	15	48,00	100	48,00	-
INSTALACIJE	10	32,00	100	32,00	-
UKUPNO	100	320,00		200,00	120,00

SGV=NGV€/m2-U €/m2
SGV=320 €/m2 – 200 €/m2
SGV=120,00 €/m2

Ili objekt:

SGV=NKP x SGV (/m2)
SGV=6.467,30 m2 x 120,00
SGV=776.076,00 €

OBJEKT BR.2

FAZONI I BOJANJE

Objekt je hala izgrađena 1973 godine.Konstrukcija objekta je AB sa temeljima samcima i AB stupovima . Krovište je AB rešetkasti nosač sa drvenim gredama kao podrožnicama pokrovu od valovitog salonita. Objekt dijelom ima pregradne zidove od opeke odnosno betonske stijenke. Podovi su cementna glazura. Objekt je trenutno u funkciji (podnajam).

NKP=6.385,73 m2

c –cijena gradnje novog ekvivalentnog objekta (po m2/NKP)	**c 320,00 €/m2**
Vjerojatni vijek trajanja	N 80 godina
Starost objekta	n 44 godine

IZRAČUN

Nova građevinska vrijednost (NGV)
NGV=NKP x c
NGV=6.385,73 m2x 320,00€/m2
NGV=2.043.434,00 €

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV)
SGV=NGV-U
U=U1+U2

a) Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti konstrukcije
   U1=0,44x35/80 x (44+80)/160
   U1=34%
b) Umanjenje vrijednosti obrtničkih, završnih i instalaterskih radova zbog starenja i trošnosti veće je od 100% predviđenog vijeka trajanja
   U2

	Starost u godinama	Prosj.vijek trajanja sklopova
Uo =44/33 =1,33 ≥ 100%	n=44 godine	N=33 godine
Uz =44/25 =1,76 ≥ 100%	n=44 godine	N=25 godina
Ui = 44/28,5=1,54≥ 100%	n=44 godine	N=28,5 godina

Tabelarni prikaz sadašnje građevinske vrijednosti

(Nova građevinska vrijednost-umanjenja)

VRSTA RADOVA	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		UMANJENJE		SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST
	%	€/m2	%	€/m2	€/m2
KONSTRUKCIJA	55	176,00	34	60,00	116,00
OBRTNIČKI RADOVI	20	64,00	100	64,00	-
ZAVRŠNI RADOVI	15	48,00	100	48,00	-
INSTALACIJE	10	32,00	100	32,00	-
UKUPNO	100	320,00		204,00	116,00

SGV=NGV €/m2-U €/m2
SGV=320,00 €/m2 – 204,00 €/m2
SGV=116,00 €/m2

Ili objekt:

SGV=NKP x SGV (/m2)
SGV=6.385,73 m2 x 116,00
SGV=740.745,00 €/m2

OBJEKT BR. 3 i 4

RADIONICE, LABORTORIJ, STARA ZGRADA UPRAVE (UREDI ZA OTPREMU I ODRŽAVANJE)

Sjeverni dio objekta izgrađen je 1973.godine. Konstrukcija je skeletna, ispuna je od betonskih blokova, a međukatna konstrukcija AB gredice. Predmetni sjeverni dio objekta u lošem je stanju , pa nije u uporabi. Jugoistočni dio predstavlja dogradnju koja je trenutno u najmu.

NKP=3.739,81 m2
c –cijena gradnje novog ekvivalentnog objekta (po m2/NKP) **c 320,00 €/m2**
Vjerojatni vijek trajanja N 80 godina
Starost objekta n 44 godina

IZRAČUN

Nova građevinska vrijednost (NGV)
NGV=NKP x c

NGV=3.739,81 x 320,00
NGV=1.196.739,00 €

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV)
SGV=NGV-U
U=U1+U2

a) Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti konstrukcije
U1=0,80x44/80 x (44+80)/160
U1=34%
b) Umanjenje vrijednosti obrtničkih, završnih i instalaterskih radova zbog starenja i trošnosti veće je od 100% predviđenog vijeka trajanja
U2

	Starost u godinama	Prosj.vijek trajanja sklopova
Uo =44/33 =1,33 ≥ 100%	n=44 godine	N=33 godine
Uz =44/25 =1,76 ≥ 100%	n=44 godine	N=25 godina
Ui = 44/28,5=1,54≥ 100%	n=44 godine	N=28,5 godina

Tabelarni prikaz sadašnje građevinske vrijednosti

Nova građevinska vrijednost-umanjenja)

VRSTA RADOVA	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		UMANJENJE		SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST
	%	€/m2	%	€/m2	€/m2
KONSTRUKCIJA	55	176,00	34	60,00	116,00
OBRTNIČKI RADOVI	20	64,00	100	64,00	-
ZAVRŠNI RADOVI	15	48,00	100	48,00	-
INSTALACIJE	10	32,00	100	32,00	-
UKUPNO	100	320,00		204,00	116,00

SGV=NGV €/m2-U €/m2
SGV=320,00 €/m2 – 204,00 €/m2
SGV=116,00 €/m2

Ili objekt:

SGV=NKP x SGV (/m2)
SGV=3.739,81 m2 x 116,00
SGV=433.818,00 €/m2

OBJEKT BR.5

STARI POGON CIJEVI

Objekt je hala izgrađena 1960. Konstrukcija je AB na stupovima vezanim gredama koji prihvaćaju krovnu konstrukciju od čeličnih rešetkastih nosača pod pokrovom od salonitnih ploča. Objekt je u lošem stanju, krov prokišnjava te trenutno nije u uporabi.

NKP=4.418,02 m2
c –cijena gradnje novog ekvivalentnog objekta (po m2/NKP) **c 250,00 €/m2**
Vjerojatni vijek trajanja N 80 godina
Starost objekta n 57 godina
IZRAČUN

Nova građevinska vrijednost (NGV)
NGV=NKP x c
NGV=4.418,02 x 250,00
NGV=1.104.500,00 €

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV)
SGV=NGV-U
U=U1+U2

a) Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti konstrukcije
U1=0,80x57/80 x (57+80)/160
U1=71%
b) Umanjenje vrijednosti obrtničkih, završnih i instalaterskih radova zbog starenja i trošnosti veće je od 100% predviđenog vijeka trajanja
U2

	Starost u godinama	Prosj.vijek trajanja sklopova
Uo =57/33 =1,33 ≥ 100%	n=57godine	N=33 godine
Uz =57/25 =1,76 ≥ 100%	n=57 godine	N=25 godina
Ui = 57/28,5=1,54≥ 100%	n=57 godine	N=28,5 godina

Nova građevinska vrijednost-umanjenja)

VRSTA RADOVA	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		UMANJENJE		SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST
	%	€/m2	%	€/m2	€/m2
KONSTRUKCIJA	55	137,50	71	97,50	40,00
OBRTNIČKI RADOVI	20	50,00	100	50,00	-
ZAVRŠNI RADOVI	15	37,50	100	37,50	-
INSTALACIJE	10	25,00	100	25,00	-
UKUPNO	100	250,00		210,00	40,00

SGV=NGV kn/m2-U kn/m2

SGV=250,00 €/m2 – 210,00 €/m2
SGV=40,00 €/m2

Ili objekt:

SGV=NKP x SGV (/m2)
SGV=4.418,02 m2 x 40,00
SGV=176.721,00€

OBJEKT BR.6

SKLADIŠTE NA RIVI

Objekt je hala izgrađena 1980 godine. Nije ucrtan u priloženom katastarskom operatu. U naravi se radi o skladišnom objektu od 490,00 m2. Konstrukcija je AB sa ispunom od betonskih blokova i jednostrešnim krovištem sa pokrovom od salonitnih ploča. Pod je cementna glazura.

NKP=490,00 m2
c –cijena gradnje novog ekvivalentnog objekta (po m2/NKP) **c 300,00 €/m2**
Vjerojatni vijek trajanja N 80 godina
Starost objekta n 37 godina

IZRAČUN

Nova građevinska vrijednost (NGV)
NGV=NKP x c
NGV=490,00 x 300,00
NGV=147.000,00€

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV)
SGV=NGV-U
U=U1+U2

a) Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti konstrukcije
   U1=0,80x37/80 x (37+80)/160
   U1=27%
b) Umanjenje vrijednosti obrtničkih, završnih i instalaterskih radova zbog starenja i trošnosti veće je od 100% predviđenog vijeka trajanja
   U2

	Starost u godinama	Prosj.vijek trajanja sklopova
Uo =37/33 =1,12 ≥ 100%	n=37godine	N=33 godine
Uz =37/25 =1,48 ≥ 100%	n=37 godine	N=25 godina
Ui = 37/28,5=1,30≥ 100%	n=37 godine	N=28,5 godina

Nova građevinska vrijednost-umanjenja)

VRSTA RADOVA	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		UMANJENJE		SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST
	%	€/m2	%	€/m2	€/m2
KONSTRUKCIJA	55	165,00	27,00	45,00	120,00
OBRTNIČKI RADOVI	20	60,00	100	60.00	-
ZAVRŠNI RADOVI	15	45,00	100	45,00	-
INSTALACIJE	10	30.00	100	30,00	-
UKUPNO	100	300,00		180,00	120,00

SGV=NGV €/m2-U €/m2
SGV=300,00 €/m2 – 180,00 €/m2
SGV=120,00 €/m2

Ili objekt:

SGV=NKP x SGV (/m2)
SGV=490,00 m2 x 120,00€/m2
SGV=58.800,00 €

OBJEKT BR.7

NOVI POGON CIJEVI I SKLADIŠTE AZBESTA

Objekt je hala u obliku slova „L", izgrađen je 1961.godine. Konstrukcija je AB, krovna konstrukcija je od drva sa zategama od čelika. Pokrov je valoviti salonit. Podovi su cementna glazura. Objekt trenutno nije u uporabi. Zapadno krilo objekta je u boljem stanju, dok je istočno krilo prilično loše.

NKP=3.878,25 m2

c –cijena gradnje novog ekvivalentnog objekta (po m2/NKP)	**c** 320,00 €/m2
Vjerojatni vijek trajanja	N 80 godina
Starost objekta	n 56 godina

IZRAČUN

Nova građevinska vrijednost (NGV)
NGV=NKP x c
NGV=3.878,25 x 320,00
NGV=1.231.440,00€

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV)

SGV=NGV-U
U=U1+U2

a) Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti konstrukcije
U1=0,80x56/80 x (56+80)/160
U1=48%

b) Umanjenje vrijednosti obrtničkih, završnih i instalaterskih radova zbog starenja i trošnosti veće je od 100% predviđenog vijeka trajanja
U2

	Starost u godinama	Prosj.vijek trajanja sklopova
Uo =56/33 =1,70 ≥ 100%	n=56godine	N=33 godine
Uz =56/25 = 2,24 ≥ 100%	n=56 godine	N=25 godina
Ui = 56/28,5=1,96≥ 100%	n=56 godine	N=28,5 godina

Tabelarni prikaz sadašnje građevinske vrijednosti (Nova građ.vrij.- umanjenja)

VRSTA RADOVA	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		UMANJENJE		SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST
	%	€/m2	%	€/m2	€/m2
KONSTRUKCIJA	55	176,00	48	85,00	91,00
OBRTNIČKI RADOVI	20	64,00	100	64,00	-
ZAVRŠNI RADOVI	15	48,00	100	48,00	-
INSTALACIJE	10	32,00	100	32,00	-
UKUPNO	100	320,00		229,00	91,00

SGV=NGV €/m2-U €/m2
SGV=320,00 €/m2 – 229,00 €/m2
SGV=91,00 €/m2

Ili objekt:

SGV=NKP x SGV (/m2)
SGV=3.878,25 m2 x 91
SGV=352.921,00€

OBJEKT BR. 8

SKLADIŠTE ZAPALJIVOG MATERIJALA

U naravi prizemna zgrada izgrađena 1975. godine.Konstrukcija je zidana sa vertikalnim i horizontalnim serklažima. Krovna konstrukcija je dijelom AB kosa ploča dijelom čelični nosači. Pokrov je valoviti salonit. Objekt trenutno nije u funkciji.

NKP=349,52 m2

c –cijena gradnje novog ekvivalentnog objekta (po m2/NKP) **c 340,00 €/m2**
Vjerojatni vijek trajanja N 80 godina
Starost objekta n 42 godine

IZRAČUN

Nova građevinska vrijednost (NGV)
NGV=NKP x c
NGV=349,52 x 340,00
NGV=118.837,00 €

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV)
SGV=NGV-U
U=U1+U2

a) Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti konstrukcije
U1=0,80x42/80 x (42+80)/160
U1=32%

b) Umanjenje vrijednosti obrtničkih, završnih i instalaterskih radova zbog starenja i trošnosti veće je od 100% predviđenog vijeka trajanja
U2

	Starost u godinama	Prosj.vijek trajanja sklopova
Uo =42/33 =1,37 ≥ 100%	n=42godine	N=33 godine
Uz =42/25 = 1,68 ≥ 100%	n=42 godine	N=25 godina
Ui = 42/28,5=1,47≥ 100%	n=42 godine	N=28,5 godina

Tabelarni prikaz sadašnje građevinske vrijednosti (Nova građ.vrij.- umanjenja)

VRSTA RADOVA	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		UMANJENJE		SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST
	%	€/m2	%	€/m2	€/m2
KONSTRUKCIJA	55	187,00	32	60,00	127,00
OBRTNIČKI RADOVI	20	68,00	100	68,00	-
ZAVRŠNI RADOVI	15	51,00	100	51,00	-
INSTALACIJE	10	34,00	100	34,00	.
UKUPNO	100	340,00		213,00	127,00

SGV=NGV €/m2-U €/m2
SGV=340,00 €/m2 – 213,00 €/m2
SGV=127,00 €/m2

Ili za objekt

SGV=NKP x SGV (/m2)
SGV=349,52 m2 x 127,00
SGV=44.389,00€

OBJEKT BR.9

SERVISNA RADIONA I SPREMIŠTE

U naravi prizemna zgrada izgrađena 1975 godine.Konstrukcija je zidana sa vertikalnim i horizontalnim serklažima. Krovna konstrukcija je čelična sa I-profilima, pokrov je valoviti salonit. Objekt je dijelom u najmu.podovi su dijelom cementna glazura odnosno teraco pločice.

NKP=409,67 m2

c –cijena gradnje novog ekvivalentnog objekta (po m2/NKP)	**c 340,00 €/m2**
Vjerojatni vijek trajanja	N 80 godina
Starost objekta	n 42 godina

IZRAČUN

Nova građevinska vrijednost (NGV)
NGV=NKP x c
NGV=409,67 x 340,00
NGV=139.288,00€

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV)
SGV=NGV-U
U=U1+U2

a) Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti konstrukcije
U1=0,80x42/80 x (42+80)/200
U1=32%

b) Umanjenje vrijednosti obrtničkih, završnih i instalaterskih radova zbog starenja i trošnosti veće je od 100% predviđenog vijeka trajanja
U2

	Starost u godinama	Prosj.vijek trajanja sklopova
Uo =42/33 =1,37 ≥ 100%	n=42godine	N=33 godine
Uz =42/25 = 1,68 ≥ 100%	n=42 godine	N=25 godina
Ui = 42/28,5=1,47≥ 100%	n=42 godine	N=28,5 godina

Tabelarni prikaz sadašnje građevinske vrijednosti (Nova građ.vrij.- umanjenja)

VRSTA RADOVA	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		UMANJENJE		SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST
	%	€/m2	%	€/m2	€/m2
KONSTRUKCIJA	55	187,00	32	60,00	127,00
OBRTNIČKI RADOVI	20	68,00	100	68,00	-
ZAVRŠNI RADOVI	15	51,00	100	51,00	-

INSTALACIJE	10	34,00	100	34,00	.
UKUPNO	100	340,00		213,00	127,00

SGV=NGV €/m2-U €/m2
SGV=340,00 €/m2 – 213,00 €/m2
SGV=127,00 €/m2
Ili za objekt
SGV=NKP x SGV (/m2)
SGV=409,67 m2 x 127
SGV=52.028,00 €

OBJEKT BR.10

UREDSKI PROSTORI SSP-a I DOGRADNJA

Prizemna zgrada građena 1976 godine. Konstrukcija je zidana, puna opeka. Krovišt je drveno dvostrešno pokriveno valovitim salonitom. Objekt je u lošem stanju i nije uporabi. Dogradnja predstavlja nadstrešnicu uz kancelarije SSP-a čija je konstrukcij čelična sa jednostrešnim krovištem prekrivenim salonit pločama.Objekt je u lošem szanju i nije u funkciji.

NKP=106,01 m2
c –cijena gradnje novog ekvivalentnog objekta (po m2/NKP) **c 340,00 €/m2**
Vjerojatni vijek trajanja N 80 godina
Starost objekta n 41godina

IZRAČUN

Nova građevinska vrijednost (NGV)
NGV=NKP x c
NGV=106,01 x 340,00
NGV=36.043,00 €

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV)

SGV=NGV-U

U=U1+U2

a) Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti konstrukcije
U1=0,80x41/80 x (41+80)/160
U1=31%
b) Umanjenje vrijednosti obrtničkih, završnih i instalaterskih radova zbog staren i trošnosti veće je od 100% predviđenog vijeka trajanja
U2

	Starost u godinama	Prosj.vijek trajan sklopova
Uo =41/33 =1,24 ≥ 100%	n=41godine	N=33 godine

Uz =41/25 = 1,64 ≥ 100% n=41 godine N=25 godina

Ui = 41/28,5=1,44≥ 100% n=41 godine N=28,5 godina

Tabelarni prikaz sadašnje građevinske vrijednosti (Nova građ.vrij.- umanjenja)

VRSTA RADOVA	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		UMANJENJE		SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST
	%	€/m2	%	€/m2	€/m2
KONSTRUKCIJA	55	187,00	31	58,00	129,00
OBRTNIČKI RADOVI	20	68,00	100	68,00	-
ZAVRŠNI RADOVI	15	51,00	100	51,00	-
INSTALACIJE	10	34,00	100	34,00	-
UKUPNO	100	340,00		211,00	129,00

SGV=NGV €/m2-U €/m2
SGV=340,00 kn/m2 – 211,00 €/m2
SGV=129,00 €/m2
Ili za objekt
SGV=NKP x SGV (/m2)
SGV=106,01 m2 x 129,00
SGV=13.675,00 €

OBJEKT BR. 11 i 12

SPECIJALNI SALONITNI PROIZVODI I SKLADIŠTE GUMENIH PRSTENOVA

U naravi se radi o 2 odvojene hale građene 1946.godine. Sa sjeverne strane je nekadašnji pogon specijalnih salonitnih proizvoda, a s južne strane bivše skladište gumenih proizvoda. Konstrukcija je AB. Krovna konstrukcija je drvena dvostrešna. Objekt trenutno nije u funkciji.

NKP=480,00 m2- hala specijalni alatni proizvodi
NKP=236,78 m2-hala skladište gumenih prstenova
NKP =716,78 m2 UKUPNO

c –cijena gradnje novog ekvivalentnog objekta (po m2/NKP) **c 320,00 €/m2**
Vjerojatni vijek trajanja N 80 godina
Starost objekta (istaza hale) n 71godina

IZRAČUN

<u>Nova građevinska vrijednost (NGV)</u>
NGV=NKP x c
NGV=716,78 x 320,00

NGV=229.370,00€

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV)
SGV=NGV-U
U=U1+U2

a) Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti konstrukcije
U1=0,80x71/80 x (71+80)/160
U1=67%

b) Umanjenje vrijednosti obrtničkih, završnih i instalaterskih radova zbog starenja i trošnosti veće je od 100% predviđenog vijeka trajanja
U2

	Starost u godinama	Prosj.vijek trajanja sklopova
Uo =71/33 = 2,15 ≥ 100%	n=71godine	N=33 godine
Uz =71/25 = 2,84 ≥ 100%	n=71 godine	N=25 godina
Ui = 71/28,5=2,49≥ 100%	n=71 godine	N=28,5 godina

Tabelarni prikaz sadašnje građevinske vrijednosti (Nova građ.vrij.- umanjenja)

VRSTA RADOVA	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		UMANJENJE		SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST
	%	k€/m2	%	€/m2	€/m2
KONSTRUKCIJA	55	176,00	67	118,00	58,00
OBRTNIČKI RADOVI	20	64,00	100	64,00	-
ZAVRŠNI RADOVI	15	48,00	100	48,00	-
INSTALACIJE	10	32,00	100	32,00	-
UKUPNO	100	320,00		262,00	58,00

SGV=NGV €/m2-U €/m2
SGV=320,00 €/m2 – 262,00 €/m2
SGV=58,00 €/m2

Ili za halu 1
SGV=NKP x SGV (/m2)
SGV=480,00 m2 x 58,00
SGV=27.840,00€

Ili za halu 2
SGV=NKP x SGV (/m2)
SGV=236,78 m2 x 58,00
SGV=13.733,00€

REKAPITULACIJA

Sadašnje građevinske vrijednosti objekata (SGV)

	€
13. Novi pogon ploča	776.076,00
14. Fazoni i bojanje (stara zgrada uprave)	740.745,00
15. Radionica-laboratorij ,stara zgrada uprave	
16. Kancelarije otpreme i održavanja (3,4 ukupno)	433.818,00
17. Stari pogon cijevi	176.721,00
18. Skladište na rivi	58.800,00
19. Novi pogon cijevi i skladište azbesta	352.921,00
20. Skladište zapaljivog materijala	44.389,00
21. Servisna radionica i spremište	52.028,00
22. Uredski prostori SSP i dogradnja	13.675,00
23. Specijalni salonitni proizvodi SSP	27.840,00
24. Skladište gumenih prstenova	13.733,00
SGV- UKUPNO OBJEKTI	**2.690.746,00 €**

5.1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST OBJEKATA (TVO)

Tržišna vrijednost objekata izračunava se prema obrascu

TV=Sgv (1+Kpv) gdje su Kpv=Tr+Pl+So+Zss+Vo+Vs+Pos+Fki

Faktori koji determiniraju vrijednost objekata

SIMBOL	OPIS	VELIČINA
Tr	tržišne okolnosti	-0,30
Pl	potencijal lokacije	0,20
So	starost objekta	-0,20
Zs	zatečeno stanje	-0,30
Vo	veličina objekta	0,00
Vs	vlasnički status	0,00
Pos	posebne okolnosti	0,00
Fi	faktor kvalitete izgradnje	-0,10

TVO= 2.690.746,00 x 0,30

TVO= 807.224,00 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST OBJEKATA TVO = 827.075,00 €

5.2. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Z1 Zemljište pod objektima	26.961,00 m2
Z1 Ostalo zemljište (neplodno)	37.825,00 m2
UKUPNO ZEMLJIŠTA	64.786,00 m2

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Jedinična cijena građ.zemljišta iznosi 100,00 €/m2

Jedinična cijena ostalog zemljišta iznosi 21,00/m2

Z1= 26.961,00 x100,00 = 2.696.100,00 €

Z2=37.825,00 x21,00 = 798.525,00 €

UKUPNO ZEMLJIŠTA= 3.494.625,00 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA TVZ = 3.494.625,00 €

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST OBJEKATA (TVO) .....807.224,00 €
2. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (TVZ).....3.494.625,00 €

SVEUKUPNO TV NEKRETNINE.....4.301.849,00 €

6. ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina poslovnog kompleksa u Vranjicu, općina Solin svih objekata i pripadajućih zemljišta vlasnika „**Salonit" d.d. Vranjic** u stečaju, ulica Kralja Petra Krešimira bb, Vranjic, Solin, na k.č.br: 4652/5/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32; 4652/7; 4684/8; 4683/3; 4406/4; 4682/2; 4406/3; 4656/3; 4656/2; 4661/5; 4656/4; 4656/5; 4657/15; 4652/6; 4683/2; 4683/4; 4683/5; 4684/3

utvrđuje se:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST (TV) NEKRETNINE

NA ADRESI KRALJA PETRA KREŠIMIRA bb, VRANJIC

iznosi

4.301.849,00 €

ili

31.976.676,00 Kn

Sr.tečaj HNB-e na dan 14.04.2017 1 €= 7,433240

U Zagrebu, 14.04.2017

izradio:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

mr.sci Stanislav Dusparić, dipl.ing.grad