

PROCJEMBENI ELABORAT – 3277/20



Nekretnina: **Zemljište katastarskih oznaka:**
kat.čest.br. 1840, 1835/5 k.o. Strmica

Lokacija: **STRMICA**

Naručitelj: **PZ ORLOVAČA - KIJEVO**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Šibenik, travanj 2020. godine

NARUČITELJ: PZ ORLOVAČA - KIJEVO

VLASNIK: PZ ORLOVAČA - KIJEVO

IZVRŠITELJ: DAMIR ČOGELJA dipl.ing.građ.
Ul. Sedmog kontinenta 4. ŠIBENIK

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnine:	Zemljište katastarskih oznaka:
Adresa:	STRMICA
Zemljišnoknjižni uložak:	117
Zemljišnoknjižna čestica:	1840
Katastarska općina:	Strmica
Površina:	1762 m ²
Oznaka zemljišta:	neplodno
Zemljišnoknjižni uložak:	894
Zemljišnoknjižna čestica:	1835/5
Katastarska općina:	Strmica
Površina:	582 m ²
Oznaka zemljišta:	pašnjak

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost: 84.000,00 kn

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost
za nekretninu : Zemljište katastarskih oznaka:
kat.čest.br. 1840, 1835/5 k.o. Strmica

na adresi: STRMICA

iznosi :

84.000,00 kn

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Odabir metode procjenjivanja**
- 5. Tehnički opis nekretnine**
- 6. Rekapitulacija površina**
- 7. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina**
- 8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom**
 - 8.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**
 - 8.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)**
- 9. Rekapitulacija-zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije**
 - dokumentacija**

1. Zadatak

Na zahtjev **PZ ORLOVAČA - KIJEVO** izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina, koje su u naravi **Zemljište katastarskih oznaka:** kat.čest.br. 1840, 1835/5 k.o. Strmica

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja **22.04.2020.**

2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

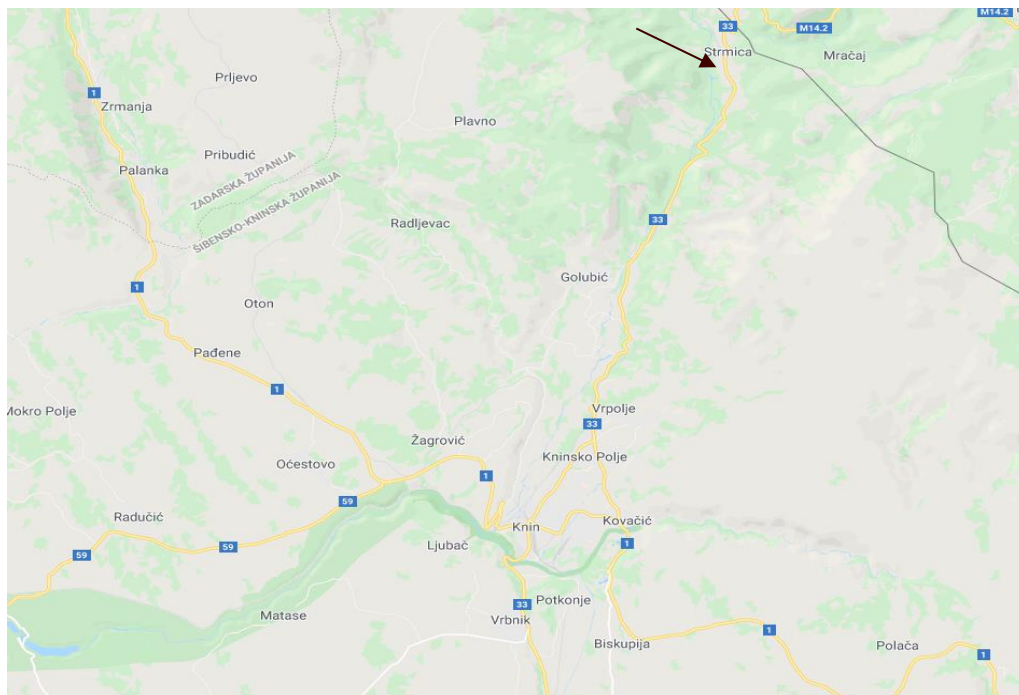
Z.K. izvadak: e izvadak Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Šibeniku, Zemljišno knjižni odjel Knin, od 01.04.2020.

Zemljišnoknjižni uložak:	117
Zemljišnoknjižna čestica:	1840
Katastarska općina:	Strmica
Površina:	1762 m ²
Oznaka zemljišta:	neplodno
Vlasnik:	PZ ORLOVAČA-KIJEVO

Zemljišnoknjižni uložak:	894
Zemljišnoknjižna čestica:	1835/5
Katastarska općina:	Strmica
Površina:	582 m ²
Oznaka zemljišta:	pašnjak
Vlasnik:	PZ ORLOVAČA - KIJEVO

LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalaze se u naselju Strmica, uz državnu cestu D33, na 18 km udaljenosti od grada Knina, 1,5 km od graničnog prijelaza Strmica.



3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 22.04.2020.

Datum kakvoće: 22.04.2020.

Datum vrednovanja: 22.04.2020.

Procjenjuje se tržišna-prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. e-izvadci iz z.k. Općinskog suda u ŠIBENIKU, z.k.odjel Knin

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

● **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13)

● **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine (NN 59/10)

● **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

● **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

● **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Napomena: Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

4. Odabir metode procjenjivanja

4.1. Opis metoda procjenjivanja

4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

4.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. 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. građevine.

4.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Koristit će se podaci o realiziranim transakcijam iz eNekretnina .

5. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene su nekretnine, zemljišne čestice koje se nalaze uz lokalnu prometnicu Zablaće Solaris neposredno uz hotelsko naselje Solaris

OPĆENITO

Prema Izmjenama i dopunama (III) Prostornog plana uređenja Grada Knina predmetne zemljišne čestice nalaze se u izgrađenom građevinskom području naselja.

INFRASTRUKTURA

Zemljišna čestica katastarske oznake čest.br. 1835/5 k.o. Strmica ima pristup s javno prometne površine.

Zemljišna čestica katastarske oznake čest.br. 1840 k.o. Strmica nema pristup s javno prometne površine i to pravo može ostvariti pravnim radnjama.

6. Iskaz površina

Površina zemljišta je dobivena zbrojem površina katastarskih čestica iz vlasničkih i posjedovnih listova:

kat.čest.br. 1840	1762 m ²
kat.čest.br. 1835/5	582 m ²
UKUPNO:	2344 m²

7. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) - 3516088

Žagrović

Datum ugovora:	03.01.2017.	ICSN:	95,53
K.č.:			
K.o.:	Žagrović		
Površina:	594,00 m ²		
Cijena:	15.000,00 kn		
Cijena po m ² :	25,25 kn		

Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) - 3692054

Vrpolje

Datum ugovora:	28.11.2017.	ICSN:	102,26
K.č.:			
K.o.:	Knin		
Površina:	800,00 m ²		
Cijena:	20.000,00 kn		
Cijena po m ² :	25,00 kn		

Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) - 3227127

Pađene

Datum ugovora:	03.07.2015.	ICSN:	99,14
K.č.:			
K.o.:	Pađene		
Površina:	600,00 m ²		
Cijena:	23.155,67 kn		
Cijena po m ² :	38,59 kn		

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje	ICSN:	109,64
---	-------	--------

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem hedonističkog indeksa HNB-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

8.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA NEKRETNINA

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	kn/m ²
Žagrović	15.000,00	95,53	119,24	1,2482	18.722,91	31,52
Vrpolje	20.000,00	102,26	119,24	1,1660	23.320,95	29,15
Pađene	23.155,67	99,14	119,24	1,2027	27.850,33	46,42

$$V_z = 35,70 \text{ kn/m}^2$$

9. Rekapitulacija - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

1. Zemljište katastarske oznake 1840 k.o Strmica

na lokaciji: STRMICA

Zemljišno knjižne oznake kat.čest.br. 1840 k.o. Strmica

utvrđena je slijedeća vrijednost:

- Prometna-tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

63.000,00 kn

35,70 kn/m²

2. Zemljište katastarske oznake 1835/5 k.o Strmica

na lokaciji: STRMICA

Zemljišno knjižne oznake kat.čest.br. 1835/5 k.o. Strmica

utvrđena je slijedeća vrijednost:

- Prometna-tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

21.000,00 kn

35,70 kn/m²

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema njegovim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujem 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.

DAMIR ČOGELJA dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Šibenik, travanj 2020. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE



Izradio:

Damir Čogelja dipl.ing.građ.

Šibenik, travanj 2020. godine