



AGENCIJA MIJANOVIĆ

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

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA

U Splitu, rujan 2019 .

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE DJELA POSLOVNOG OBJEKTA

NARUČITELJI : **SONEX D.O.O. U STEČAJU**



NEKRETNINA : **DIO POSLOVNE GRAĐEVINE**
CESTA FRANJE TUĐMANA 7A
zk.č.zem. 8068, k.o. Kaštel Sućurac

Datum procjene : **17.09.2019.**

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
- G. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- H. PRILOZI
 - H. 1. Opći uvjeti procjene / Zakoni
 - H. 2. Fotozapis
 - H. 3. Dokumentacija

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : SONEX D.O.O. U STEČAJU
Nekretnina DIO POSLOVNE GRAĐEVINE
CESTA FRANJE TUĐMANA 7A

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

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

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 17.09.2019.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: DIO POSLOVNE GRAĐEVINE
Lokacija : CESTA FRANJE TUĐMANA 7A
Naručitelj: SONEX D.O.O. U STEČAJU
Dan očevida 13.09.2019.
Dan kakvoće 13.09.2019.
Dan vrednovanja 17.09.2019.
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: E izvadak
Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Kaštel Lukšić

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	(m2)
Kaštel Sućurac	3148	8068		Kaštel Sućurac	8068		2.764

Opis nekretnine: dvorište i gospodarska zgrada

Površina čest: 2.764 m2

Vlasnik: Više vlasnika

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK;

Legalitet: Dozvola za upotrebu, KLASA:UP/I-361-05/06-01/02

URBROJ: 2181-05/03-07-07/EP

Od 26.11.2007.

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Legalna nekretnine

Godina gradnje : 2002

Zadnja rekonstrukcija Nije vršena

Alternativna upotreba Moguća

Razvoj (dozvole) -

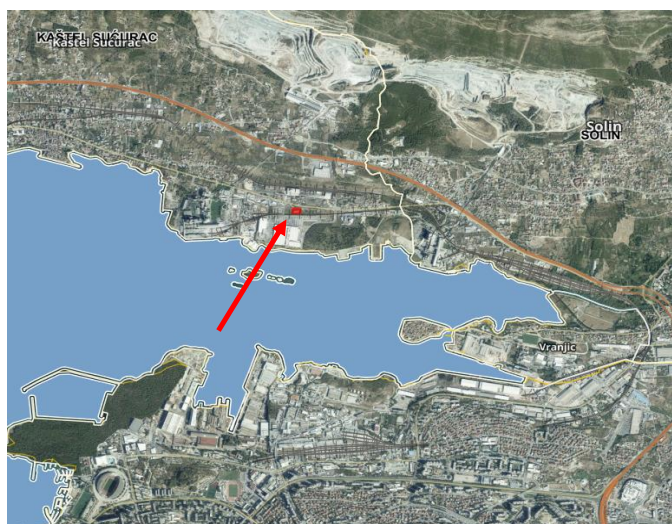
Napomene : Predmet procjene odnosi se na dio objekta u vlasništvu SONEX d.o.o. u stečaju

NKP : (m2) 987,87

Tržišna vrijednost : **906.634,26 €** ili 6.700.027,15 Kn

C. LOKACIJA

MAKRO



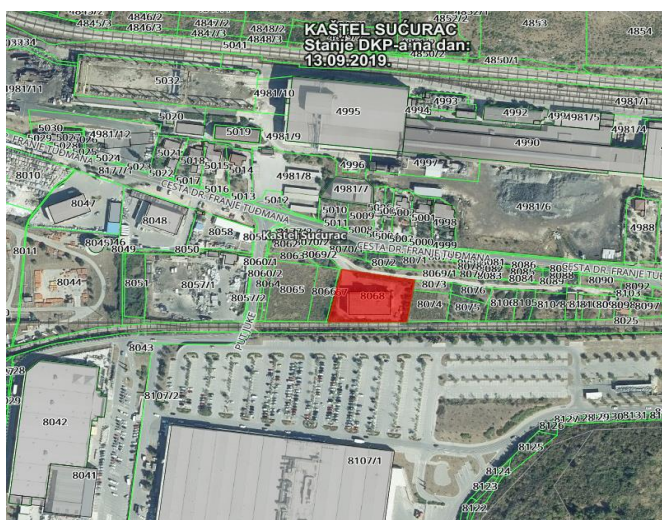
Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom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

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

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

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

MIKRO



Predmetna nekretnina se nalazi u Kaštel Sućurcu sa južne strane stare magistrale. U neposrednoj blizini se nalazi poslovni centar EMMEZETA, PEVEC kao i ostali poslovni objekti. Promet u mirovanju je omogućen na parceli. Orijentacija objekta je jugozapadna.

Stanje; vidljivo vlaženje unutarnjih zidova

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.

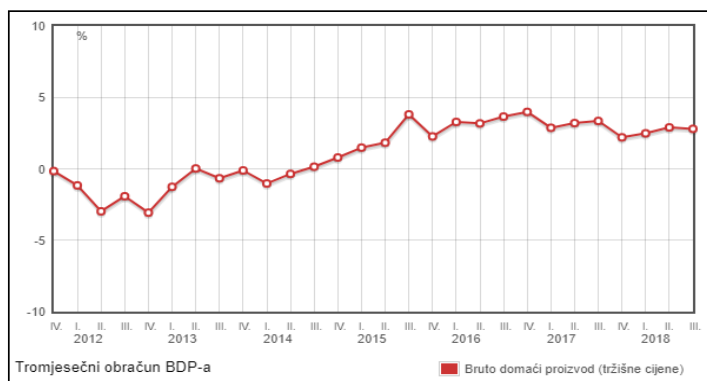
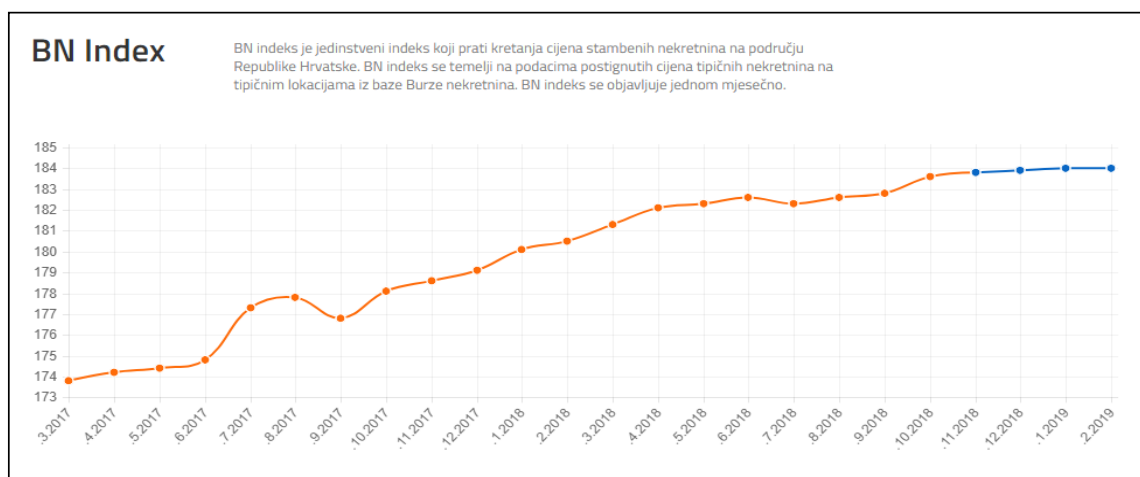
Stječe se pogrešan dojam da zbog rasta traženih cijena, tržište nekretnina raste volumenom i brojem. Rast cijena, posebno rast traženih cijena u sredstvima oglašavanja, svakako ne znači i rast tržišta nekretnina u Hrvatskoj.

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 13.09.2019. 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

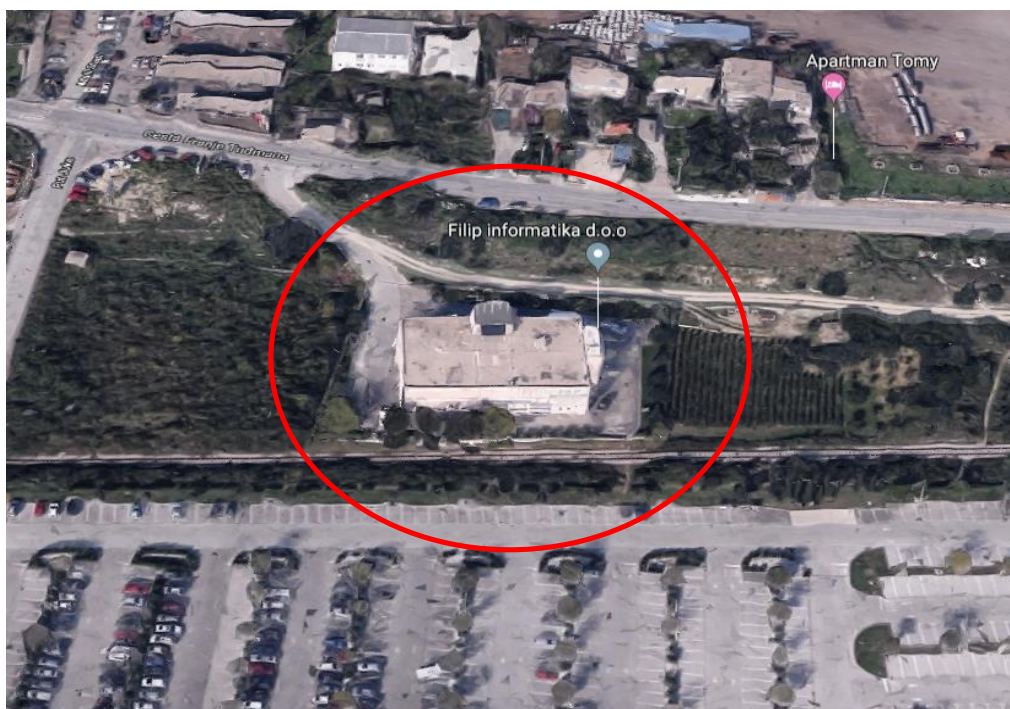
Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Telefon	priključen
El. struja	priključen
Plin	nije priključen

ZGRADA

Godina izgradnje	2002
Godina obnove	-
Katnost	Prizemlje + Međetaža + 01 Kat + Nadgrađe s terasom
Temelji	ab trakasti
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	ab stupovi i grede
Ispuna	blok opeka
Međukatna konstr.	armiranobetonska
Svjetla visina etaže	prosjeak 400cm
Krovna k. + pokrov	ravna ab ploča + izolacija
Limarija	ugrađena
Pročelje	termožbuka
Vanjska stolarija (prozori)	alumijska ostakljena bravarija
Vanjska stolarija (vrata)	rolo vrata + alu ostakljeni profili
Prostorije	prizemlje: skladište, lift, garderobe, sanitarije; međukat: sala za sastanke, radna kuhinja, wc; 01 kat: skladište, lift, 4 ureda, hodnik, soba s kupaonom; nadgrađe: ured, terasa;
Pregradni zidovi	opeka, knauf
Obrada zidova	žbuka, boja, keramika
Obrada podova	keramika, indsutrijski pod i laminat
Unutarnja stolarija	alumijska ostakljena vrata + drvo
Grijanje	el. energija
Ventilacija	da
Klima	da
Mrežna instalacija	da
Ostalo	-
Stanje:	Objekt je star 17 godine, stanje zadovoljavajuće

3. GEOMETRIJSKI PODACI

PRIZEMLJE				359	m2
MEĐUKAT				38,96	m2
01KAT				365,75	m2
NADGRAĐE S TERASOM				104,96	m2
UNUTARNJE STUBIŠTE				119,2	m2
SVEUKUPNO NETO POVRŠINA				= 987,9	m2
Neto površina				= 987,87	
Bruto površina	987,9	x	1,15	= 1136,05	
Volumen objekta	1136,1	x	4	= 4544,20	



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.

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 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 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 poredbeni 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 $\pm 30\%$

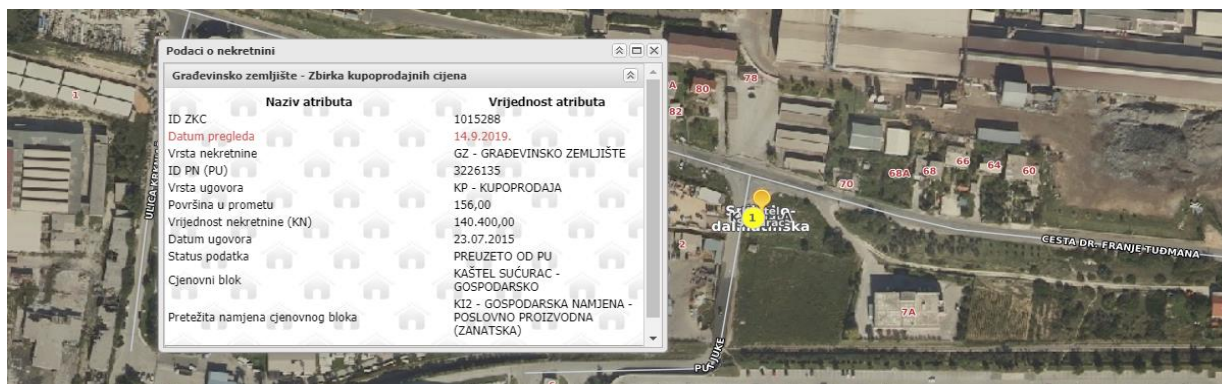
Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Slijedom činjenice da nema javno dostupnih podataka o kupoprodajama za navedeno područje koristili smo se podacima o ponuđenim nekretninama uz primjenu BN indexa (u nastavku dolje) o odnosu traženih i ostarenih 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 (VII zona- Kaštela). Izvor: <https://razvoj.gov.hr/o-ministarstvu/regionalni-razvoj/indeks-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).

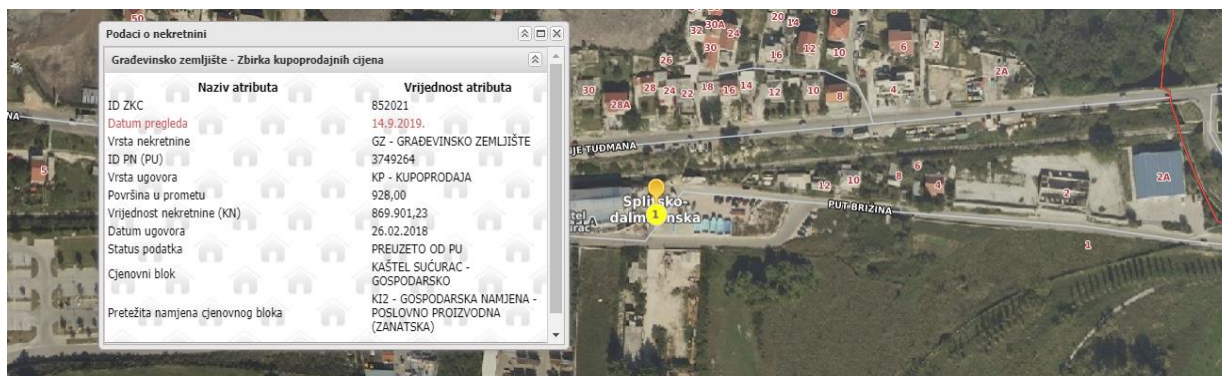
Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Kaštel Sućurcu. Zemljište je površine 156,00 m². Kupoprodaja je obavljena 23.07.2015. za iznos od 18.945,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)



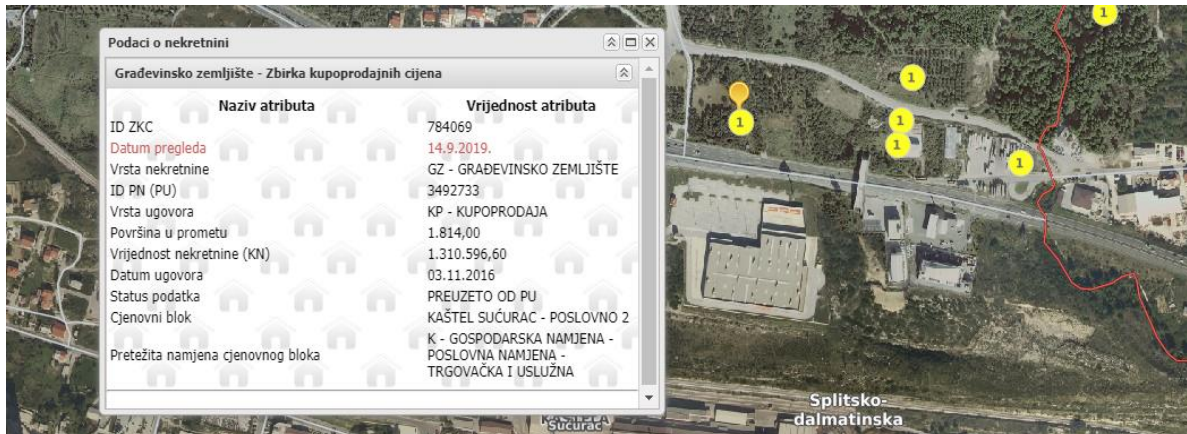
Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Kaštel Sućurcu. Zemljište je površine 928,00 m². Kupoprodaja je obavljena 26.02.2018. za iznos od 117.691,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)



Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Kaštel Sućurcu. Zemljište je površine 1814,00m². Kupoprodaja je obavljena 03.11.2016. za iznos od 177.347,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)




Pozicija projenjivane nekretnine i usporednih nekretnina.



5.2. Međuvremensko izjednačenje

Za indekse cijena stambenih objekata koristimo kategoriju "Ostalo".

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
	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

5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 1.598 m²

Predmet procjene je idealni dio zemljišta

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Općina/Mjesto	Split	Split	Split	Split
	Lokacija	Mejaši	Mejaši	Mejaši	Mejaši
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Površina (m ²)	1.598	156	928	1.814
	Cijena (€)	-	18.945	117.691	177.347
	Cijena po m ²	-	121,4	126,8	97,8
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	3Q2019	3Q2015	1Q2018	4Q2016
	DZS indeksi cijena nekretnina	118,67	100,01	110,54	101,39
	Vremensko usklađenje	-	18,7%	7,4%	17,0%
	Korigirana vrijednost po m ²	-	144,1	136,1	114,4
	Odstupanje zbog različite		144,10	136,15	114,43
	Ki- koeficijent iskoristivosti	0,70	0,7	0,7	0,7
	Koef. za preračunavanje KP	0,84	0,84	0,84	0,84
	Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
	Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	144,10	136,15	114,43
	Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	lošija
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	10%
	Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
	(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
	Veličina	1.598	156	928	1.814
	(-20% do +20%)	-	-15%	-10%	0%
	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	-	-15%	-10%	10%
	Korigirana vrijednost po m ²	123,63	122,5	122,5	125,9
	ZAKLJUČAK	123,6			

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta **1.598 m²**
 Vrijednost po m² **123,63 €/m²**
 Tržišna vrijednost **197.512,12 €**

5.4. Izračun FK matrice

Faktor korištenja zgrade (FK)			A – Lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
	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 dugoročnije 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

Pokazatelji troškova građenja - 2017

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

Vrsta zgrada	Grupa troškova 2. razine		Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje strukovne škole		Vrtići srednji standard		Športske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće jednostavnog standarda		Stambeni nizovi srednjeg standarda		Višestambene zgrade srednjeg standarda		Domovi za starije		Hoteli srednjeg standarda		Industrijski proizvodni objekti	
	%		u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrade - građevinska konstrukcija	310 Građevina jama	1,8	1,4	2,3	1,6	1,9	1,5	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,6	3,3	2,3	3,4	2,6	
	320 Terasiranje	11,1	8,5	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,8	8,4	9,0	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1	6,5	4,4	23,6	17,7	
	330 Vanjski zidovi	33,3	25,4	26,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,9	38,1	33,6	33,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,6	17,9	12,2	27,1	20,4	
	340 Unutarnji zidovi	18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	18,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,3	13,9	19,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,5	11,4	8,6	
	350 Stropovi	16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	15,8	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	9,3	22,9	15,6	4,4	3,3	
	360 Krovovi	12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,6	7,5	5,1	27,4	20,6	
	370 Građevinske uprgradnje	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,8	2,9	2,3	6,2	4,8	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-	-	
	390 Ostale građevinske konstrukcije	4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,0	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	4,3	3,0	3,7	2,5	2,7	2,0	
	Ukupno	100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100	77,2	100,0	85,9	100,0	80,1	100,0	79,3	100,0	68,8	100	68,2	100,0	75,2	
	400 Instalacije	410 Osnožna, vodovod, plin	15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,6	5,4	34,6	4,9	36,6	7,3	36,7	7,6	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	3,2
420 Grijanje		24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	18,7	5,9	13,1	3,3	
430 Instalacije za odvod zraka		8,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,2	
440 Laka stropa		31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8	20,6	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3	
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,6	3,6	2,9	0,9	4,4	1,1	
460 Transporna uređaji		3,0	0,7	6,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-	-	-	12,7	2,6	3,8	1,2	8,4	2,7	3,1	0,9	
470 Posvećena podrovnja za kofiranje		1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,6	7,8	2,3	0,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-	0,2	-	7,4	2,3	12,2	3,9	27,6	6,8	
480 Automatska zgrade		2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	-	-	
490 Ostale instalacije		0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-	-	-	-	-	0,1	-	0,2	0,1	0,4	0,1	
Ukupno		179,0	23,7	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2	100	31,8	100,0	24,8	
Hrvatska	Troškovi građenja kn (6)u2 bruto površine, procjena, bez PDV-a	od	4.800	601	5.550	706	4.850	647	4.950	607	5.120	687	5.300	707	3.900	490	3.100	418	3.200	427	3.950	527	5.350	713	2.800	373
	srednja	5.800	773	5.400	867	5.300	787	5.800	773	6.200	827	6.400	853	3.250	433	3.450	469	3.750	500	4.550	607	6.300	840	3.400	453	
	do	8100	1087	7300	1006	7200	960	7500	1000	7300	973	7550	1007	3450	466	3900	507	4650	620	5.300	707	8550	1153	3750	928	
	Ukupno	179,0	23,7	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2	100	31,8	100,0	24,8	

7,5 - 16-17,50 kn, 1. kvartal 2019

Bauzr

0,50

Tažica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart.

Podaci mogu poslužiti kao orijentirni prikazom proračuna okvirnih troškova u okviru izdavanja projekta kao pomoćni podaci o građevini.

Pripremio: Zdravko Hrvatin

Hrvatska komora arhitekata

5.5. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta										
PZ =	1.598	m2	Cz =	123,63	€/m2Pz		VZ =	197.562 €		
Komunalni / Vodni doprinos										
BV =	4.544,20	m3	Kd =	16,21	€/m3BV		Kd =	73.662 €		
			Kv =	4,3	€/m3BV		Kv =	19.540 €		
Priklučci										
BGP =	1.136,05	m2	Cp =	10	€/m2BGP		Kp =	11.361 €		
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								302.124 €		
Nova vrijednost objekta										
NGP =	987,87	m2	Cizg =	700	€/m2NGP		NV = 691.509 €			
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	700	€/m2NGP					
Godina procjene	2019	Godina izgradnje		2002	Starost (G) =		17	Trajnost OVK =		100
FK matrica	A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito			C – stanje zgrade			
Opis	vrlo dobra			vrlo dobra			mala oštećenja			
Faktor korištenja zgrade (FK)	2			2			2			
Relativna starost (G/OVK) =		17%	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%	700	29,0%	203	497				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								490.971 €		
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje % od NV										
								2,00%	13.830,18 €	
O - Okoliš; ogradni zidovi, asfaltne površine % od NV										
								2,50%	17.287,73 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O								824.213 €		
Tržišna vrijednost nekretnina										
Tf - tablica 6. "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016" = 1,10										
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF										
TV = 824.213 x 1,10								906.634 €		

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).

Napomena:

U procjenu nisu uključeno važeći porezi na promet nekretnina

Cijena prostora po m2 = 917,77 EUR

G. ZAKLJUČAK

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NA DAN 17.09.2019.

906.634 EUR
6.700.000,00 kn

Tečaj EURA obračunat je prema tečajnoj listi HNB.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 178

Utvrđena na dan 13.9.2019.

Primjenjuje se od 14.9.2019.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,563666	4,577398	4,591130
Kanada	124	CAD	1	5,020436	5,035543	5,050650
Češka	203	CZK	1	0,285037	0,285895	0,286753
Danska	208	DKK	1	0,986769	0,989738	0,992707
Mađarska	348	HUF	100	2,218824	2,225501	2,232178
Japan	392	JPY	100	6,147072	6,165569	6,184066
Norveška	578	NOK	1	0,741372	0,743603	0,745834
Švedska	752	SEK	1	0,692079	0,694161	0,696243
Švicarska	756	CHF	1	6,725534	6,745771	6,766008
Velika Britanija	826	GBP	1	8,267132	8,292008	8,316884
SAD	840	USD	1	6,638881	6,658858	6,678835
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,767452	3,778768	3,790124
EMU	978	EUR	1	7,368495	7,390667	7,412839
Poljska	985	PLN	1	1,699690	1,704894	1,709918

ALTERNATIVNA NAMJENA	poslovna namjena
IZNAJMLJIVOST	da
UTRŽIVOST	u određenom razdoblju
POZITIVNA SVOJSTVA	mmogućnost nadogradnje,dobra lokacija,vlastiti parking
NEGATIVNA SVOJSTVA	troškovi sanacije (vlaženje),nisu etažirana parking mjesta

U Splitu 17.09.2019.

Suradnik u procjeni:
Matej Šodan
univ.bacc.ing.aedif.

Izradio:
Roko Mijanović
sudski procjenitelj za graditeljstvo