

PREDMET: Procjena vrijednosti nekretnina - dviju zgrada za preradu i skladištenje sitne ribe na kat. čest. broj 3769/2 i 3769/3; sve k. o. BUKOVIĆ sa pripadajućim dijelom zemljišta – dijelom kat. čest. broj 3769/1, k. o. BUKOVIĆ

NARUČITELJ: Dalmacija - riba d. o. o. Drniš,

A. Mihanovića 1, OIB: 06104586249,

zastupana po stečajnom upravitelju Draganu Bijeljiću

IZRADILA: Sanja Vidaković, dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

PROCJEMBENI ELABORAT



Vrsta nekretnine:	- DVIJE ZGRADE I PRIPADAJUĆI PRIPOJENI DIO ZEMLJIŠTA
kat. čest. broj	3769/2 i 3769/3, dio kat. čest. broj 3769/1
K. O.	BUKOVIĆ
Površina:	5.755 m ²
Lokacija/adresa:	Benkovac, Benkovačke bojne 17, OIB: 16205687638
Procjenjena vrijednost nekretnine na dan 24. studeni 2015.	633.000,00 EUR

U Zadru, 12. prosinac 2015. godine



SADRŽAJ:

1. OVLAŠTENJE
2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
3. ZADATAK (s danom vrednovanja, kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, prostornom identifikacijom prema položau u širem okruženju na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka)
4. REZULTATI OČEVIDA (s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnine i drugim odlučnim činjenicama)
5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST
6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA
8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
9. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ili druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i odabranoj metodi u postupku)
10. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI
11. ZAKLJUČAK S MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM IZRAĐIVAČA
12. PRILOZI

1. OVLAŠTENJE



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZADRU
URED PREDSEDNIKA**

Broj: 4. Su: 551/13
Zadar, 11. studenog 2013.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 140. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13), te čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 88/08, 8/09, 126/11 i 120/12) sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zadru, Vladimir Mikočević

r i j e š i o j e

1. Sanja Vidaković, dipl.ing.arh., iz Zadra, Dalmatinskog Sabora br. 4, rođena 06. ožujka 1970. g. u Zadru, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke** za područje Županijskog suda u Zadru.

2. Imenovana se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 11. studenog 2013. godine na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dana 07. studenog 2013. g. Sanja Vidaković, dipl.ing.arh., podnijela je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke.

Imenovana je uz zamolbu dostavila: životopis, domovnicu, diplomu Sveučilišta u Zagrebu, Arhitektonskog fakulteta o stečenoj visokoj stručnoj spremi i stručnom nazivu diplomirani inženjer arhitekture, uvjerenje o nekažnjavanju, svjedodžbu o zdravstvenoj sposobnosti radnika, rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 827/08 od 09. siječnja 2009.g., i policu Allianz osiguranja broj: 1500-171924208.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, Broj: 4. Su: 827/08 utvrđeno je da je Sanja Vidaković, imenovana stalnim sudskim vještakom graditeljske struke s danom 09. siječnja 2009.g. na rok od četiri godine.

Dostavljenom policom Allianz osiguranja broj: 1500-171924208 utvrđeno je da je osiguranica Sanja Vidaković osigurana od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 29.10.2013.g. do 29.10.2014.g. na iznos od 200.000,00 kn.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.

**SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE**



Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba.

DOSTAVITI

1. Sanja Vidaković, dipl.ing.arh., Zadar, Dalmatinskog Sabora br. 4,
2. Ministarstvo pravosuđa Zagreb,
3. Svim općinskim sudovima
na području Županijskog suda u Zadru.
4. Arhiva

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015
- International Valuation Standards 2013, IVSC
- Discounted Cash Flow Technical Paper 1, IVSC
- RICS Red Book, 2014, Royal Institution of Chartered Surveyors
- European Valuation Standards, 7th edition, 2012, TEGoVA
- Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV (Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina)
- Wertermittlungsrichtlinien (Smjernice za vrednovanje)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("NN" br. 91/96)
- Zakon o prostornom uređenju ("NN" br. 153/13)
- Zakon o gradnji ("NN" br. 153/13)
- Zakon o društveno poticajnoj stanogradnji ("NN" br. 109/01, 82/04 i 76/07)
- Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa ("NN" br. 19/12)
- Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o komunalnom doprinosu Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra, br. 12-2011)
- Izmjene i dopune PPU Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra, 16-11)
- Podataka o etalonskoj cijeni građenja ("NN" br. 100/12)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (Institut građevinarstva Hrvatske)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV 2007

3.0.0. ZADATAK

(opis procjenjivane nekretnine, prostorna identifikacija prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka)

Na zahtjev naručitelja, Dalmacija - ribe d. o. o. Drniš, Ulica A. Mihanovića broj 1, OIB: 06104586249, zastupana po stečajnom upravitelju Draganu Bijeljicu iz Šibenika, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnina – dviju zgrada koje u naravi predstavljaju dvije hale ukupne BGP 1= 1.082,00 m² i BGP2 = 1.437,00 m²; sa pripadajućim pripojenim dijelom zemljišta; a izgrađene su na kat. čest. broj 3769/2 i 3769/3, k. o. Buković. Pripadajući pripojeni dio zemljišta predstavlja pristupnu i manipulativnu površinu oko objekata; a u naravi je dio kat. čest. broj 3769/1, k. o. Buković u površini od 3.238,00 m². Procjenjivane nekretnine nalaze se u Benkovcu, u sklopu kompleksa „Reginalne veletržnice Benkovac” na adresi Ulica Benkovačke bojne broj 17; a upisane su u Zemljišne knjige Općinskog suda u Benkovcu, k. o. Buković, Zk. uložak broj 772 (zgrade), i Zk. uložak broj 765 i 770 (zemljište). Građevine same za sebe čine katastarske čestice. Pristupne i manipulativne površine oko objekata u sklopu pripadajućeg dijela zemljišta su druga kat. čestica; u sklopu Veletržnice.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 24. listopada 2015. godine. Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Procjenjivane nekretnine predstavljaju:

- kat. čest. broj 3769/2 i 3769/3 (n.i.) **(1693/4 i 1693/3 s.i.)** – dvije zgrade (skladište i pogon biološke fermentacije)

sa dijelom pripadajućeg pripojenog zemljišta:

- kat. čest. broj 3769/1 n.i. **(1230/3, 1234/1, 1692/14, 1703/2, 1703/3, 1703/4, 1695/1, 1703/9, 1703/10, 1704/4, 1704/10, 1880/3 i 1880/4 s.i.)**

3. 1. Podaci o predmetu procjene – opis procjenjivane nekretnine

Predmet procjene:	Dvije zgrade s pripadajućim dijelom zemljišta u sklopu "Regionalne veletržnice Benkovac", etažnosti Pr+1
Lokacija/adresa nekretnine:	Grad Benkovac, 23 420 Benkovac, Ulica Benkovačke bojne 17

Gore navedene zgrade s pripadajućim diejlom zemljišta koje predstavljaju dio sklopa „Regionalne veletržnice d.d.“ Benkovac, u naravi su zapravo skladišna zgrada i pogon biološke fermentacije sa pristupnim i manipulativnim površinama (pripadajućim dijelom pripojenog zemljišta).

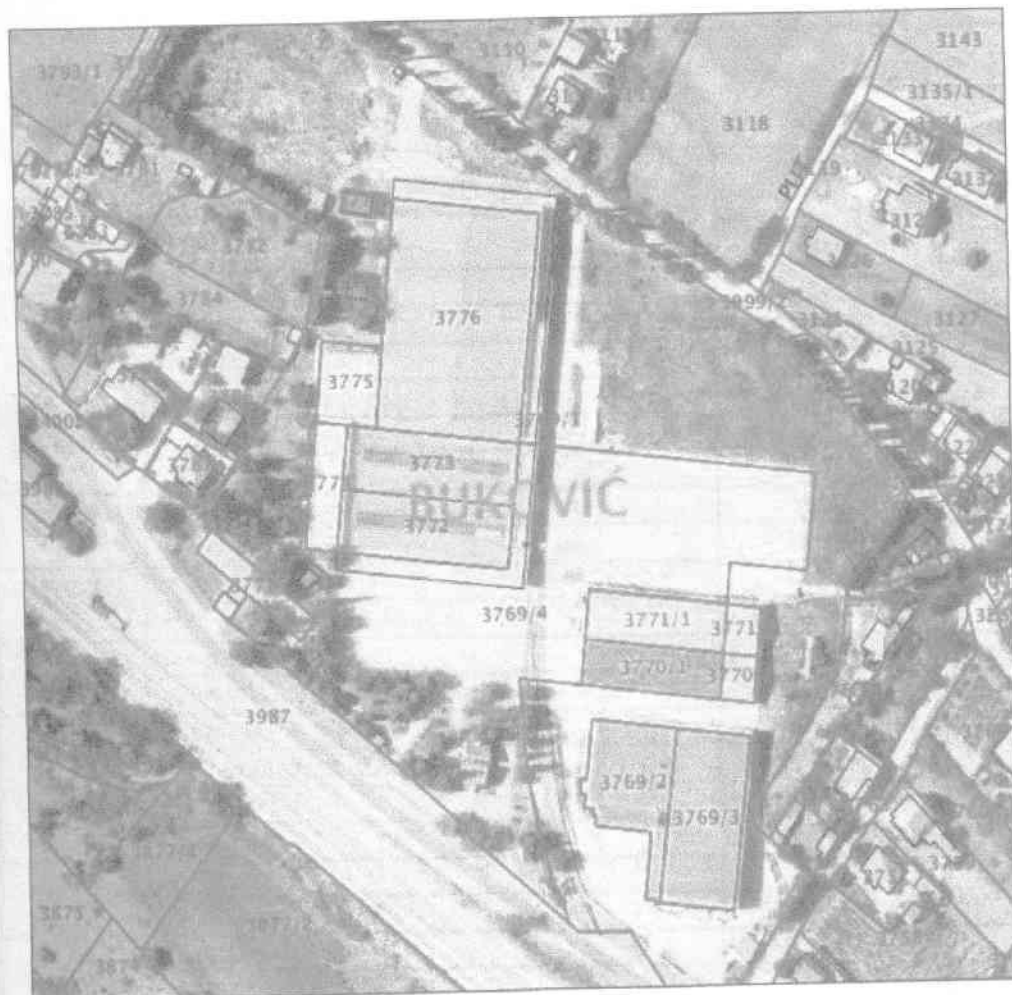
3.2. Prostorna identifikacija prema položaju u širem kontekstu

3.2.1. Izvod iz katastarskog plana :

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:20000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



3.2. 2. Podaci iz posjedovnog lista (Preslik posjedovnog lista u prilogu):**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: BUKOVIĆ (Mbr. 300411)

Posjedovni list: 550

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	REGIONALNA VELETRŽNICA BENKOVAC D.D., BENKOVAČKE BOJNE 17, BENKOVAC	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	495/24	BRDALJCI	3000	8		
			PAŠNJAK	3000			
	D	574/1	DOČINE	80000	12		
			ŠUMA	80000			
		3210	KOD CRKVE	1782	10		
			PAŠNJAK	1782			
		3769/1	HLADNJAČA	23168	14		
			DVORIŠTE	23168			
		3769/2	HLADNJAČA	1082	14		
			SKLADIŠTE, HLADNJAČA	1082			
		3769/3	HLADNJAČA	1437	14		
			ZGRADA	1437			
		3770/2	HLADNJAČA	181	14		
			SKLADIŠTE, HLADNJAČA	181			
		3771/2	HLADNJAČA	191	14		
			ZGRADA	191			
		3775	HLADNJAČA	547	10		
			POMOĆNI OBJEKT	547			
		3778	HLADNJAČA	72	10		
			KUĆA I DVORIŠTE	72			
		3779	HLADNJAČA	92	10		
			KUĆA I DVORIŠTE	92			
Ukupna površina katastarskih čestica				111552			

3.2.3. Podaci iz zemljišne knjige (preslik izvadaka iz zemljišnih knjiga u prilogu):



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BENKOVAC
 Stanje na dan: 13.12.2015. 23:08

Katastarska općina: 300411, KO BUKOVIĆ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-925/2015
 Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 772

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1693/3	ZGRADA, POGON BIOLOŠKE FERMENTACIJE			1437	
2.	1693/4	ZGRADA (SKLADIŠTE)			1082	
		UKUPNO:			2519	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 DALMACIJA-RIBA D.O.O. DRNIŠ, OIB: 06104586249, A.MIHANOVIĆA 1	
3.1	Zaprimljeno 19.03.2014. broj Z-289/14 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zadru Stalna služba u Šibeniku, posl.br. 9 St-592/13 od 17. ožujka 2014 g., zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Dalmacija-riba d.o.o. Drniš, Antuna Mihanovića 1, Oib: 06104586249, na teret čest. zem. 1693/3 i čest. zem. 1693/4, te se za stečajnog upravitelja imenuje Dragan Bijelić, dipl. ekonomist iz Šibenika, Meterize 25, Oib: 44073443208.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
5.1	Zaprimljeno 03.04.2015. broj Z-314/15 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zadru Stalna služba u Šibeniku posl. br. 9 St-592/13 od 01. travnja 2015.godine, zabilježuje se prodaja u stečajnom postupku nekretnine čest. zem. 1693/3 zgrada, pogon biološke fermentacije, površine 1437m ² i čest. zem. 1693/4 zgrada (skladište), površine 1082m ² , uknjiženog prava vlasništva u korist stečajnog dužnika "Dalmacija Riba" d.o.o. iz Drniša, A. Mihanovića br. 1, OIB 06104586249.	

Katastarska općina: 300411, KO BUKOVIĆ

Broj ZK uložka: 76

Broj zadnjeg dnevnika: Z-844/2014

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1228/3	ZGRADA			547	
2.	1230/3	ZGRADA, ZGRADA, DVORIŠTE			11756	
		ZGRADA			72	
		ZGRADA			92	
		DVORIŠTE			11592	
3.	1234/1	DVORIŠTE (NEPLODNO)			3607	
4.	1692/14	DVORIŠTE			661	
5.	1695/3	DVORIŠTE			2917	
6.	1697/3	ZGRADA, SKLADIŠTE			191	
7.	1697/4	ZGRADA, SKLADIŠTE			181	
8.	1703/2	ORANICA			477	
9.	1703/3	DVORIŠTE			567	
10.	1703/4	NEPLODNO			94	
11.	1704/11	DVORIŠTE			1652	
12.	1704/12	ZGRADA, DVORIŠTE			71	
		ZGRADA			22	
		DVORIŠTE			49	
13.	1880/5	DVORIŠTE			1530	
		UKUPNO:			24251	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 REGIONALNA VELETRŽNICA BENKOVAC D.D.	

Katastarska općina: 300411, KO BUKOVIĆ

Broj ZK uložka: 770

Broj zadnjeg dnevnika: Z-164/2014

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedownica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1230/4	DVORIŠTE			2505	
2.	1234/9	DVORIŠTE			719	
3.	1695/1	DVORIŠTE			5672	
4.	1695/2	ZGRADA(MANIPULATIVNI PROSTOR)			1203	
5.	1697/1	ZGRADA (SKLADIŠTE)			763	
6.	1697/2	ZGRADA (SKLADIŠTE)			714	
7.	1700/6	ZGRADA (POGON DRVNE AMBALAŽE)			1203	
8.	1703/9	NEPLODNO			47	
9.	1703/10	NEPLODNO			50	
10.	1704/4	UPRAVNA ZGRADA, DVORIŠTE			747	
		UPRAVNA ZGRADA			447	
		DVORIŠTE			300	
11.	1704/10	ZGRADA I DVORIŠTE			456	
12.	1880/3	DVORIŠTE			1937	
13.	1880/4	NEPLODNO			104	
		UKUPNO:			16120	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 REGIONALNA VELETRŽNICA BENKOVAC D.D.	

3.3. LOKACIJA

3.3.1. Položaj



Položaj nekretnine (Izvor: Geoportal Državne geodetske uprave)

Prilaz sa javno prometne površine:

Ima neposredan prilaz sa javne prometne površine sa zapadne i južne strane kompleksa, iz Velešovske ulice, kao i iz Ulice Benkovačke bojne.

3.3.2. Makrolokacija

Grad Benkovac predstavlja urbano, kulturno, gospodarsko i razvojno središte Ravnih kotara u Zadarskoj županiji. To je tradicionalno agrikulturno područje sa razvijenom proizvodnjom voća i povrća, vinogradarstvom i maslinarstvom. Utjecaj Ravnih kotara daje specifičan "ruralni" karakter gradskoj periferiji koja predstavlja „transformaciju“ iz urbanog u ruralni prostor. Iz toga proizlazi poljoprivredni potencijal grada, ruralni turizam i druge gospodarske djelatnosti karakteristične za ruralne prostore.

Benkovac je udaljen svega 40 – ak kilometara od Zadra;

podjednako udaljen od najsjevernije i najjužnije točke Jadrana.

Dobra prometna povezanost svim oblicima prometovanja danas je razvijena do zadovoljavajuće razine što je važan preduvjet za daljnji nesmetani razvoj njegovog gospodarstva. Zahvaljujući svome smještaju, grad ima iznimnu mogućnost nesmetanog prostornog širenja prema zaleđu koji čini prostor Ravnih kotara.

Zemljopisno povoljan položaj i dobra prometna povezanost, stvara klimu za razvoj poduzetništva naglašenog poljoprivredni potencijala jer je Benkovac u neposrednoj blizini grada Zadra dobro povezan s nacionalnim i međunarodnim transportnim pravcima:

Zračna luka Zadar, 30 km; Autocesta A1, 7 km, Morska luka Gaženica, 40 km.

Tržišno su atraktivnije zone bliže moru i obali.

3.3.3. Lokalni položaj

Nekretnina je locirana u izgrađenom području grada Benkovca, predio Buković.

Vrsta izgradnje i korištenje zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine:

Pretežno obiteljske kuće i stambene zgrade sa uređenim dvorištima, vrtovima te pratećim pomoćnim objektima.

3.3.5. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Prometna povezanost:	Neposredno uz javnu gradsku prometnicu, u blizini stajališta javnog gradskog prijevoza.
Udaljenost od aerodroma:	30 km
Udaljenost od ulaza na autocestu:	5 km
Udaljenost od mora:	25 km

Komunalna infrastruktura:

Vizualnim pregledom je utvrđeno da je građevina priključena na objekte i uređaje komunalne infrastrukture; i to preko Veletržnice.

Evidentirano brojilo struje, vode, odvod otpadnih voda u gradski sustav kanalizacije.

Parkiranje:

Parkiranje je riješeno u sklopu građevinske parcele.

3.3.6. Buka i zagađenje

Buka:	Na lokaciji trenutno nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.
Zagađenje:	Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

3.3.7. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu su izgrađene dvije poslovne građevine gospodarske namjene, u funkciji skladišta i pogona biološke fermentacije sa pripadajućim pristupnim i manipulativnim površinama; u sklopu kompleksa „Regionalne veletržnice Benkovac“.

Zemljište je ograđeno, uređeno i vrlo održavano.

Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti obujam građevine.

Također, pretpostavlja se da je građevina legalna u ukupno izgrađenim gabaritima.

4.0.0. REZULTATI OČEVIDA

(s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama)

4.1. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti: 10.12.2015.

Dan procjene kvalitete: 23.10.2015.

Datum očevida: 23.10.2015.

Opseg obilaska:

Obavljen je vizualni pregled zgrade i snimak postojećeg stanja predmetnih nekretnina i okoliša.

Za dijelove zgrade koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) se stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete. Važno je napomenuti da g

rađevine nemaju samostalne priključke, već su na vodove komunalne infrastrukture priključene preko Veletržnice.

Na očevidu nazočni:

Korištena dokumentacija:

gosp. Dragan Bijeljić, stečajni upravitelj

Izvadci iz zemljišnih knjiga

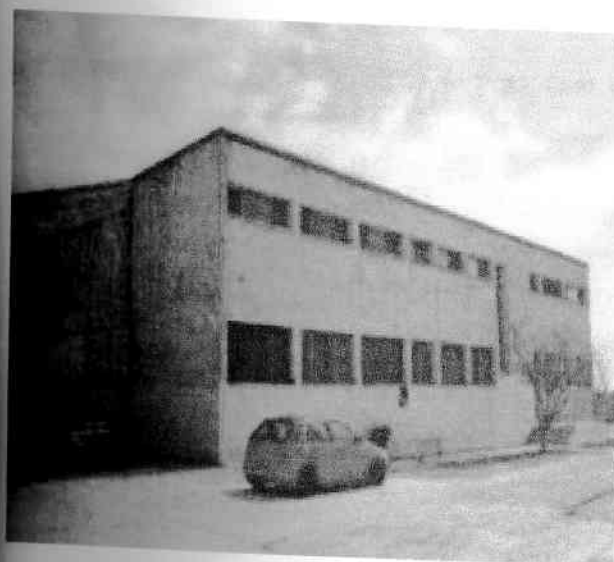
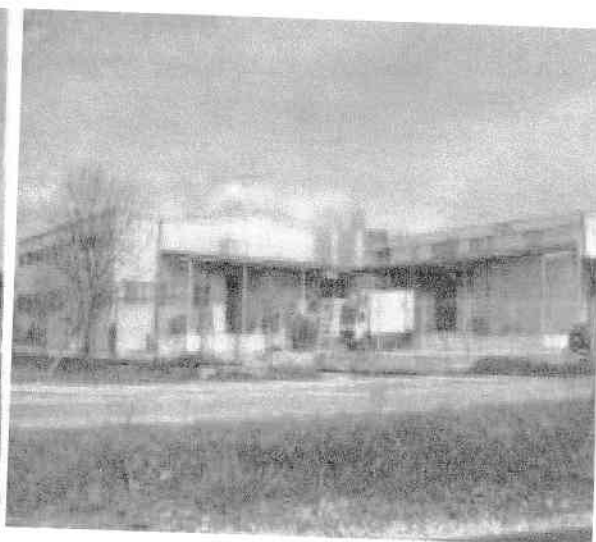
Posjedovni list

DOZVOLA ZA UPOTREBU Broj: UPI-03/2-177/3-1977,
Općina Benkovac, 18. prosinca 1978. godine.

4.2. Podaci o nekretnini i njezinom legalitetu

Uvidom u priloženu dokumentaciju i očevidom na terenu utvrdila sam da izvedene građevine, izgrađene na kat. čest. broj 3769/2 i 3769/3, sve k. o. Buković ne odstupaju od priložene projektne dokumentacije. Naime, građevinska dozvola navodno je izdana za predmetnu građevinu (građevinski kompleks „Veletržnice Benkovac“, iako nije priložena u dokumentaciji), s obzirom da postoji i tzv. „Dozvola za upotrebu“ broj: UPI-03/2-177/3-1977, izdana u Općini Benkovac, 18. prosinca 1978. godine.

4.3. Karakteristične fotografije



5.0.0. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

(pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost)

5.1.0. ZGRADE I ZEMLJIŠTE

5.1.1. Osnovne napomene o građevini

Sva saznanja o građevini su u okvirima obilaska terena i usklađenja izvedenog stanja građevine sa priloženom dokumentacijom. Opis zgrade je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključka o procjeni vrijednosti zgrade. Za sve dijelove objekta koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

5.1.2. Osnovna obilježja građevine

Vrsta građevine:

Poslovna građevina gospodarske namjene:
Skladišna zgrada i pogon biološke fermentacije u sklopu izgrađenog kompleksa „Regionalne veletržnice Benkovac“, etažnost P+1r. 1986.

Godina izgradnje:

Energetski certifikat:

Nije predložen. Procjena pretpostavlja srednji energetski parametar uvjetovan starošću.

Vanjski izgled:

Pročelje uređeno, krovnište uređeno, relativno uredno.

5.1.3. Površine po dijelovima zgrada (kat. čest.)

ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA

(Za potrebe obračuna koristi se korisna površina proračunata prema normi HRN ISO 9836:2011.)

DVIJE ISTOČNE ZGRADE SKLADIŠTA I POGONA BIOLOŠKE FERMENTACIJE U SKLOPU „REGIONALNE VELETRŽNICE BENKOVAC“:

- kat. čest. broj 3769/2 i 3769/3; k. o. Buković
(skladište i pogon biološke fermentacije)

$$BO = (BGP \times 7,20) = 2.519,00m^2 \times 7,40 m$$

$$= 2.519,00 m^2$$

$$= 18.640,60 m^3 \text{ (cca)}$$

5.1.4. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

Zgrada:	Dvojni – poluugrađeni sklop zgrada katnosti prizemlje + kat.	
Namjena:	Skladišna građevina i pogon biološke fermentacije u dvojnog, poluugrađenom sklopu zgrada. Nalaze se na istočnom dijelu predmetnog sklopa „Veletržnice Benkovac“, a sastoje se od skladišnog prostora i pogona biološke fermentacije; te pripadajuće pristupne i manipulativne površine, dijela kat. čest. broj 3769/1, k. o. Buković.	
Godina izgradnje:	1978.god.	
Zemljište:	kat. čest. broj 3769/1, k. o. BUKOVIĆ, uk. pov. 3.238,00 m ²	
Zona:	II zona, vrlo dobra lokacija	
Prometne veze:	Cestovne, moguć pristup vozilom	
Orijentacija:	Sjever - Jug	
Parkiranje:	Moguće parkiranje vozila na parceli – dijelu pripadajućeg pripojenog zemljišta.	
Konstrukcija:	Temelji:	Betonski, međusobno povezani trakasti
	Nosiva konstr.:	AB montažna, ispunjena od betonskog bloka
	Krovna konstr.:	Čelična konstrukcija s termo - panelima
	Preg. zidovi:	Betonski blok
	Pokrov:	Termo - paneli
	Limarija:	Pocinčani lim
	Hidroizolacije:	Izvedene
Pročelje:	Uređeno	
Obrada zidova:	Ožbukani i oličeni, u dijelu sanitarija i proizvodnje obloženi keramičkim pločicama	
Obrada podova:	Industrijski pod u proizvodnom dijelu i hodnicima, u ostalim prostorima keramičke pločice	
Stolarija:	Unutrašnja st.:	Aluminijska
	Fasadna st.:	Aluminijski profili, IZO stakla
Instalacije:	Električne:	Izvedene, sa priključkom na NN mrežu
	Telefon:	Izveden sa priključkom
	Vodovod:	Izveden, sa priključkom na vodovodnu mrežu
	Kanalizacija:	Izvedena, sa priključkom gradsku mrežu
	Plin:	-
	Klimatizacija:	Nije izvedena
	Grijanje:	Na struju
	Dizalo:	-
Sanitarije:	Nema	
Održavanje:	Prosječno, objekt je održavan.	
Okoliš:	Uređen je kvalitetno, parcela ograđena ogradnim zidom i žičanom ogradom; lokacija je dobro prometno povezana i komunalno opremljena.	

6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

- PRISTUPI ODREĐIVANJU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine. 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.

METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna metoda

Ad.1) Poredbena 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.

Ad.2) Prihodovna metoda

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.

Ad.3) Troškovna metoda

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 i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

7. PRIKAZ ANALIZE PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Narudžbom komitenta, zatražena je procjena vrijednosti dviju poluugrađenih građevina sa pripadajućim zemljištem u sklopu „Regionalne veletržnice Benkovac” koja se nalazi u Ulici Benkovačke bojne broj 7; a izgrađene su na kat. čest. broj 3769/2 i 3769/3, k. O. Buković i dijela kat. čest. broj 3769/1, k. o. BUKOVIĆ, ukupne površine od 3.238,00 m².

Svrha izrade elaborata je utvrđivanje vrijednosti predmetne nekretnine koju ona može postići na slobodnom tržištu u vrijeme procjene.

Grad Benkovac ne vodi bazu podataka kupoprodajnih ugovora, tako da te podatke nisam bila u mogućnosti koristiti. Za potrebe predmetne procjene usvojila sam vrijednosti sa burze nekretnina i vlastite baze podataka.

Nakon sveopće analize dostupnih podataka, pažljivog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnina na licu mjesta, dajem slijedeća procjena vrijednosti predmetnih nekretnina.

8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

8.1. Izbor metode procjene s obrazloženjem

Trenutno i buduće korištenje nekretnine je poslovni sklop građevina – hale sa popratnim sadržajima, koja je trenutno iznajmljena. S obzirom da je cijena najma vrlo niska i nerealna; prihodovna metoda procjene se neće primjeniti.

Također, s obzirom da Grad Benkovac ne vodi bazu podataka kupoprodajnih ugovora i nema sličnih objekata za koje je oglašena prodaja; usporedna metoda procjene vrijednosti nekretnina također se neće primjeniti.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuje, a to su:

- približna vrijednost zemljišta,
- približna vrijednost nekretnina,
- pregledi tržišta nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,

kod procjene ovih nekretnina služila sam se javno dostupnim podacima o traženim kupoprodajnim cijenama oglašenim na nekoliko web portala. Prodajne cijene sličnih nekretnina poznate su procjenitelju iz osobne baze podataka.

S obzirom na sve naprijed navedeno, a sukladno Pravilniku, izabire se troškovna metoda procjene za procjenu vrijednosti zemljišta.

Procjena predmetnih nekretnina radi se troškovnom metodom, a podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

8.1.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

8.2.1. Izračun vrijednosti zemljišta:

Razvojni stupanj	Građevinsko zemljište II kategorije
Vrsta korištenja	Izgrađeno
Način gradnje	Dvojni - poluugrađeni
Položaj/orijentacija	Dobar, sjever-jug

Namjena zemljišta definirana je Prostornim planom uređenja Grada Benkovca:

Zemljište se nalazi u sklopu građevinskog područja naselja i to u izgrađenom dijelu građevinskog područja – zoni I Gospodarske namjene, i to proizvodne.

Planom definirana građevinska područja u zoni proizvodne namjene su područja za izgradnju i razvoj industrijskih, proizvodnih i prerađivačkih pogona, poljoprivredne proizvodnje i uzgoja, zanatskih i servisnih djelatnosti, skladišnih prostora, energetske građevine i sl. djelatnosti.

U neposrednoj blizini promatrane lokacije je sva potrebna komunalna infrastruktura (struja, voda, kanalizacija, telefon).

Prema javno dostupnim podacima o kupoprodajnim cijenama građevinskog zemljišta na ovoj lokaciji - Grad Benkovac, jugoistočni dio grada, prosječna cijena usporedivih nekretnina kreće se u iznosu od 10-30 EUR/m².

	P (m ²)	odabrana vrijednost (€/m ²)	tržišna vrijednost nekretnine
tržišna vrijednost zemljišta	3.238,00	€ 15,00	€ 48.570,00

8.1.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

PODACI O ETALONSKOJ VRIJEDNOSTI građenja iznijeti su

u Narodnim novinama broj 100/2012 dana 29. kolovoza 2012. godine

8.2. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Benkovca sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (Narodne novine 151/13). Vodni doprinos se ne obračunava zasebno ukoliko uzimamo etalonsku vrijednost jer je sadržan u cijeni etalona.

8.3. PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Stvarni troškovi prema odlukama o priključenju na komunalnu infrastrukturu za opskrbu pitkom vodom i odvodnju na području Grada Benkovca.

8.4. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI (izračun dan u prilogu)

Faktor korištenja zgrade FK (FK matrica)

Odabrani FK = 2 (Prilog 10. Pravilnika)

8.5. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

Nema uočenih nedostataka i šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade.

8.6. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE

Predmet procjene predstavlja legalnu građevinu.

8.7. PRELIMINARNA/PRIVREMENA VRIJEDNOSTI

Tv = 444.000,00 EUR.

1. MIŠLJENJE – TRŽIŠNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU**

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuje, a to su koeficijenti za prilagodbu. Koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji. Na temelju poznatih odnosa na tržištu zgrada i građevinskog zemljišta, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta Grada Benkovca i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu: 1,40.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE UTVRĐUJE SE:

	koef. prilagodbe	sadašnja vrijednost	tržišna vrijednost nekretnine
Tv =	1,4	€ 444.000,00	€ 621.600,00

Na temelju ovog nalaza i mišljenja izračun, odnosno procjena realne tržišne vrijednosti dviju nekretnina – skladišne zgrade i pogona biološke fermentacije, unutar kompleksa "Regionalne veletržnice" u Benkovcu (ukupne brutto površine 2.519,00 m²) s dijelom pripadajućeg pripojenog zemljišta u funkciji pristupnih i manipulativnih površina (ukupne površine 3.238,00 m²), koje se nalaze u Gradu Benkovcu, na adresi Ulica Benkovačke bojne broj 17; a izgrađene su na kat. čest. broj 3769/2 i 3769/3, i dijelu kat. čest. broj 3769/1; sve k. o. BUKOVIĆ; na dan vrednovanja iznosi:

Zgrada i zemljište: GBP = 2519,00 m ² (+ 3.238,00 m ²)	€	€/m ²
PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: (PRIMJENA TROŠKOVNE METODE)	633.000,00	251,00
ZAOKRUŽENO:		
		633.000,00 €

2. IZJAVA VJEŠTAKA

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korišteni su relevantni podaci za izradu procjene vrijednosti nekretnine, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrdeni iznos cijene nekretnine procjenili smo u skladu s odredbama važećih zakona i propisa te pravilima struke.

- nekretnina, HDSV 2007

U Zadru, 12. prosinac 2015. godine

Izradila:

Sanja Vidaković dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo



8. PRILOZI

PROCJENA TROŠKOVNOM METODOM

PRESLIK KATASTRA

SKICA PARCELACIJE

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

1. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA					
pripadajuća površina zemljišta	3238 m ²				
vrijednost zemljišta	15,00 EUR/m ²				
		3.238,00	15,00		48.570,00 €
UKUPNO					48.570,00 €
procjenjivana nekretnina: zgrada skladišta u sklopu "Regionalne veletržnice" Benkovac					
	NKP (m ²) = 2390,00	cca			
	GBP (m ²) = 2519,00	cca			
	BO (m ³) = 18640,00	cca			
2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NOVOGRADNJE (NV)					
etalonska vrijednost građenja	1633,35 kn				
vremensko izjednačenje vrijednosti etalona:	220,00 EUR		standard/etalon		
s obzirom na opisana tehnička obilježja i odnosa procjenjivana građevina/etalon, procjenjuje se vrijednost:					
	cijena novog	postotak učešća			
	(EUR/m²)				
konstrukcija zgrade	77,00	35,00%			
završni radovi	99,00	45,00%			
instalaterski radovi	44,00	20,00%			
UKUPNO	220,00	100,00%			
građevinska vrijednost novog - NV			2.390,00	220,00	525.800,00 €
UKUPNO					525.800,00 €
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA					
površina okućnice	3238,00 m ²				
vrijednost uređenja okućnice	0,00 EUR/m ²				
			3.238,00		0,00 €
vrijednost pomoćne zgrade	- EUR/m ²				0,00 €
UKUPNO					0,00 €
3. PROCJENA TROŠKOVA KOMUNALNOG DOPRINOSA					
obujam građevine (netto × 1,25 × 3) cca		18.640,00 m ³			
visina komunalnog doprinosa prema odluci Grada Benkovca					
II zona proizvodna	20,00 kn/m ³	ili	2,62 EUR/m ²		
			18.640,00	2,62	48.836,80 €
UKUPNO					48.836,80 €
4. PROCJENA TROŠKOVA IZVEDBE PRIKLJUČAKA					
građevina je priključena na: gradsku kanalizaciju, javni vodovod, niskonaponsku i telefonsku mrežu					
ukupni troškovi se procijenjuju na					
					10.000,00 €
UKUPNO					10.000,00 €
VRIJEDNOST PO m ² NGP	200,00 EUR/m ²				
srednji tečaj HNB na dan procjene 10. prosinca 2015. god.	1 EUR =	7,624556 kn			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)					633.206,80 €
		ZAOKRUŽENO (EUR)			633.000,00 €
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI					
dan procjene	2015 g.				
godina izgradnje	1978 g.				
starost zgrade	37 g.				
održivi vijek korištenja (OVK)	100 g.				
preostali vijek korištenja	63 g.				
odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	2,0				
relativna starost (G/OVK)	0,37	37%			
ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	64	64%			
zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK)	36				
linearni otpis vrijednosti =43/100	0,3600	36,00%			
sadašnja vrijednost građevine:					
SV =	525.800,00 €	×	64,00%	=	336.512,00 €
VRIJEDNOST PO m ² NGP	185,77 EUR/m ²				
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)					443.918,80 €
		ZAOKRUŽENO (EUR)			444.000,00 €



Kat. pristojba Kn 40,00

T. br. 1 20,00

T. br. 55 20,00

Materijalni troškovi Kn 80

Preslik izradio

čest.zem.	
3769/1	3772
3775	3771/1
3773	3771/2
3774	3770/1

NAPOMENA: Izrađen iz digitaliziranog katastarskog plana

IZVORNIK U MJERILU 1 : 1000

