

ELABORAT **O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Broj: **rba 145 / 08**

Nekretnina: Višestambena građevina u u izgradnji, na k.č. 1223, k.o. Kanfanar

Naručitelj: RBA Consulting

Vlasnik: PRO - EURO d.o.o. i Goran Inženjering d.o.o.

U Puli, 10. listopada 2008.

PODACI	ZABILJEŽBA
KOMINTENT	RBA Consulting
TIP NEKRETNINE	Višestambena građevina u gradnji
ZK.UL. / PODUL.	65
Z.K.Č.	1223
NKP GRAĐEVINE	1.240,02 m2
PROMETNA VRIJEDNOST (EUR)	573.492
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (EUR)	278.161
GODINA IZGRADNJE	2007.
GODINA OBNOVE	-
ADRESA	Kanfanar

SADRŽAJ

1. UVOD

3.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

- 1.1.1. Oznaka procenjivane nekretnine
- 1.1.2. Opis lokacije

1.2. LEGALITET NEKRETNINA

- 1.2.1. Izvadci iz zemljišnih knjiga

2. TEHNIČKI OPIS

- 2.1. Tehnički opis
- 2.2. Izračun površina i obujma

3. SADAŠNJA PROMETNA VRIJEDNOST

- 3.1. Prometna vrijednost objekta - metode procenjivanja
- 3.2. Troškovna metoda
- 3.3. Metoda usporedbe
- 3.4. Metoda kapitalizacije dobiti
- 3.5. Rezime

4. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

5. FOTOELABORAT

6. KORIŠTENA LITERATURA

7. PRILOZI

1. UVOD

3.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

1.1.1. Oznaka procenjivane nekretnine



Položaj parcele u naselju Kanfanar

1.1.2. Opis lokacije

Nekretnina – višestambena građevina u izgradnji, locirana je u Kanfanaru. Građevini se pristupa neposredno s asfaltirane mjesne prometnice.

1.2. LEGALITET NEKRETNINA

1.2.1. Izvaci iz zemljišnih knjiga

Iz priloženog **e - izvotka s internet stranica Ministarstva pravosuđa** za z.k.ul. 65, k.o. Kanfanar, od 09.10.2008, vidljivo je sljedeće:

- U *popisnom listu A* izvotka upisano je da k.č. 1223 čini vinograd, bez upisa površine.
- U *vlasničkom listu B* upisano je pravo vlasništva nad nekretninom u A u korist:

PRO - EURO d.o.o. (1/2) i
Goran Inženjering d.o.o. (1/2)

- U *teretnom listu C* nema upisanih tereta

NAPOMENA:

Prema podacima Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pazin, Ispostava Rovinj, stanje podataka na dan 09.10.2008., posjedovni list br. 733, k.o. Kanfanar, **k.č. 1223 ima površinu od 1.660 m².**

Stranka je dostavila **Građevinsku dozvolu**, Klasa: UP/I-361-03/08-01/1236 od 08.02.2008., pravomoćna od 10.03.2008. godine, kojom se investitoru na k.č. 3012/3, k.o. Sošići, u naselju Brajkovići, dozvoljava gradnja obiteljske kuće. Građevina se do dana vršenja očevida gradi u skladu sa izdanom dozvolom.

Građevini se pristupa neposredno s asfaltirane mjesne prometnice.

2. TEHNIČKI OPIS

2.1. Tehnički opis

Namjena: Višestambena zgrada u gradnji (sa 18 stanova)

Godina izgr.: 2008. godina

Katnost: Po+Pr+2

Prometne veze: Neposredno uz asfaltiranu mjesnu prometnicu

Parkiranje: Omogućeno na okućnici

Konstrukcija: Temelji: Betonski, trakasti

GRUBIŠIĆ, obrt za kupnju,
prodaju i procjenu nekretnina
Pula, Vidikovac 63
091/ 564 89 49, fax/tel : 052/ 394 115
e-mail: jelena.grubisic@pu.htnet.hr

Br.el. rba 145/08

Nosiva k.:	Betonski i opečni zidovi
Međukatna k.:	a-b ploča
Preg. zidovi:	Opečni
Krovna k.:	Nije dovršena
Hidroizolacija:	-
Pročelje:	-
Obrada zidova:	neobrađeni
Obrada podova:	Neobrađeni, betonska podloga
Stolarija:	Unutrašnja st.: - Fasadna st.: -
Instalacije:	Gradilišni priključak struje
Održavanje:	U izgradnji
Opći dojam:	Nekretnina je u roh bau fazi izvedbe, pozicija mirna, pogodna za stanovanje

2.2. Izračun površina i obujma

Površina objekta po etažama (objekt se gradi kao dvojna građevina):

Podrum	objekt A	67,03 m2
	objekt B	69,62 m2
	ukupno	136,65 m2
Prizemlje	objekt A	182,61 m2
	objekt B	185,18 m2
	ukupno	367,79 m2
1. kat	objekt A	182,61 m2
	objekt B	185,18 m2
	ukupno	367,79 m2
2. kat	objekt A	182,61 m2
	objekt B	185,18 m2
	ukupno	367,79 m2
Ukupno (objekt A i objekt B)		1.240,02 m2

NETTO POVRŠINA (NGP)

SVEUKUPNO NGP	1.240,02 m²
----------------------	-------------------------------

ISKAZ BRUTO RAZVIJENE POVRŠINE (BGP)

SVEUKUPNO BGP	1.450,82 m²
----------------------	-------------------------------

ISKAZ ZAPREMINE STANA (V)

SVEUKUPNO ZAPREMINA (V)	3.772,14 m³
--------------------------------	-------------------------------

3. SADAŠNJA PROMETNA VRIJEDNOST**3.1. Prometna vrijednost objekta - metode procjenjivanja, opis****TROŠKOVNA METODA**

Kod troškovne metode procjenjuje se visina troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta (bez nekretnine) koje pripada nekretnini. Procjena nekretnine samo na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina. Takav se pristup rabi i tamo gdje ostvarenje dobiti nije osnovna namjena nekretnine.

USPOREDNA METODA

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane 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.

Podaci potrebni za ovu metodu uzeti su iz procjenitelju dostupnih podataka o kretanju cijena i ponudi na tržištu nekretnina, te iz usporednih faktora za izgrađene građevne čestice. Razlike vrijednosti građevnih čestica sličnih obilježja nastaju poglavito radi različite planske mogućnosti iskorištavanja građevne čestice. Ove razlike se utvrđuju na temelju koeficijenata za usporedbu. Proračunski koeficijenti utvrđuju se na temelju postignutih cijena na tržištu i osnovnih obilježja uspoređivanih nekretnina.

3.2. TROŠKOVNA METODA

3.2.1. Vrijednost građevinskog zemljišta

Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta određuje se prema četvornom metru površine građevinske parcele.

Početna cijena za 1 m² zemljišta određuje se na temelju usporedbe sa prometovanim nekretninama na sličnim, bliskim lokacijama.

Parcela je u cjelosti komunalno opremljena.

$$P_z = 1.660 \text{ m}^2$$

Cijena građevinskog zemljišta

Cijena za lokaciju – zonu iznosi: 70 €/m²

$$C_z = 1.660 \text{ m}^2 \times 499,00 \text{ kn/m}$$

$$C_z = 827.925 \text{ kn}$$

3.2.2. Priključci

A) Komunalni doprinos

Iz sredstava komunalnog doprinosa se financira izgradnja javnih površina, nerazvrstanih cesta, groblja i krematorija i javne rasvjete.

Izračun komunalnog doprinosa za građevinu određen je Odlukom o komunalnom doprinosu Grada Rovinja, a jedinica za obračun je obujam (zapremina) građevine ili stana koja se gradi na nekom zemljištu (kao u ovom slučaju).

$$K_1 = 3.772,14 \times 26 = 98.076 \text{ kn}$$

B) Vodni doprinos

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 14/2006 i 35/2006).

Temeljem navedene Uredbe građevina se nalazi u zoni B, površine preko 400 m².

$$K_2 = 3.772,14 \times 28 = 105.620 \text{ kn}$$

C) Priključci na komunalnu infrastrukturu

Odlukama o priključivanju na objekte i uređaje za opskrbu pitkom vodom, priključivanju na objekte i uređaje za odvodnju otpadnih i oborinskih voda Grad Rovinj je odredio visinu naknade za priključke.

Priključak na mrežu fiksne telefonije i elektroenergetsku mrežu naselja plaća se prema tarifama trgovačkih društava koja isporučuju usluge.

Postoji samo gradilišni priključak struje.

Ukupna vrijednost priključaka = $k=k_1+k_2$ 203.696 kn

3.2.3. Višestambena građevina u izgradnji

Netto građevinska površina NGP = 1240,02 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta je:

Jc = 220,00 €/m² = 1599,40 kn/m² NGP

Nova vrijednost $N_v = 1240,02 \times 1599,40 = 1.983.288$

Proračun Sadašnje vrijednosti Sv uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti zgrade:

Godina izgradnje 2007 n = 1 god

Vjerojatni vijek trajanja N = 120 god

Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti.

Uk = umanjeње konstrukcije

$Uk = 0,80 \times n/N \times (n + N) / 2N = 0,00 \%$

Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost
	kn/m ²	%	%	kn/m ²	kn/m ²
Konstrukcija	1359,49	85,00	0,00	0,00	1359,49
Obrtnički radovi zatvaranja	79,97	5,00	0,00	0,00	79,97
Završni radovi	79,97	5,00	0,00	0,00	79,97
Instalacije	79,97	5,00	0,00	0,00	79,97
UKUPNO	1599,40	100,00	0,00	0,00	1599,40

Sv= 1240,02 m2 x 1599,40 kn/m2
Sv= 1.983.288 kn

Projekti, nadzor i s

Pr = 6.423.303,60 0,04
Pr = 256.932 kn

**SVEUKUPNA
REKAPITULACIJA**

1.	Zemljište	827.925	kn
2.	Priključci	203.696	kn
3.	Objekt	1.983.288	kn
4.	Projekti, nadzor i slično	256.932	kn
	SVEUKUPNO:	3.271.841	kn

SGV = 3.271.841 kn

3.3. Metoda usporedbe

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Za usporedbu smo odabrali sljedeće nekretnine u ponudi na tržištu, Kanfanar:

USPOREDBA 1



Usporedba je obiteljska vila u gradnji, u okolici Kanfanara, površine 238 m² s okućnicom od 886 m², sa bazenom. Nudi se (gotova) na tržištu po cijeni od **558.000 €**, odnosno **2.345 €/m²**.

USPOREDBA 2



Usporedba je slobodnostojeća novogradnja u Šorićima, okolica Kanfanara, 258 m², s okućnicom od 1.365 m². Nudi se na tržištu po cijeni od **270.000 €**, ili **1.047 €/m²**.

Metodom usporedbe procjenjujem vrijednost kuće:

$$Tv = 1.240,02 \times (2.345 \times 0,40 + 1.047 \times 0,6) / 2 \text{ €/m}^2 \times 7,13 = 4.905.840 \text{ kn}$$

3.4. Rezime

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti navedene nekretnine kao da je ponuđena na prodaju na otvorenom tržištu. Primjenjivane metode procjenjivanja rezultirale su slijedećim indikatorima vrijednosti:

METODA	INDIKATOR	PONDER	VAGANI PROSJEK
Troškovna procjena	3.271.841	50%	1.635.920
Usporedna procjena	4.905.840	50%	2.452.920
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST		100%	4.088.840
		zaokruženo	4.089.000

Na temelju ove procjene utvrđujem da je tržišna vrijednost nekretnine na dan 10.10.2008. godine:

Tv= 4.089.000 kn ili 573.492 €

NAPOMENA:

1 € = 7,13 kn (srednji tečaj HNB od 10.10.2008.)

Tv = 4.089.000 kn ili 573.492 €

NGP = 1.240,02 m²

Tv / NGP = 3.297 kn / m² ili 462 €/m²

VRIJEDNOST DOVRŠENE GRAĐEVINE

TROŠKOVNA METODA

SVEUKUPNA REKAPITULACIJA

1.	Zemljište	828.506	kn
2.	Priključci	310.646	kn
3.	Objekt	6.310.462	kn
	Projekti, nadzor i		
4.	slično	256.932	kn
	SVEUKUPNO:	7.706.546	kn

SGV = 7.706.546 kn

NGP = 1240,02 m2

METODA USPOREDBE

$$T_v = 1.240,02 \times (2.345 \times 0,60 + 1.047) / 2 \text{ €/m}^2 \times 7,13 = 11.848.327 \text{ kn}$$

Primjenjivane metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti:

METODA	INDIKATOR	PONDER	VAGANI PROSJEK
Troškovna procjena	7.706.546	50%	3.853.273
Usporedna procjena	10.848.327	50%	5.424.164
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST		100%	9.277.437
		zaokruženo	9.277.000

Na temelju ove procjene utvrđujem da će tržišna vrijednost dovršene nekretnine biti

Tv= 9.277.000 kn ili 1.301.122 €

NAPOMENA:

1 € = 7,13 kn

Tv = 9.277.000 kn ili 1.301.122 €

NGP = 1.240,02 m²

Tv / NGP = 7.481 kn / m² ili 1.049 €/m²

ZAKLJUČAK

SADAŠNJA PROMETNA VRIJEDNOST

Tv= 4.089.000 kn ili 573.492 €

PROMETNA VRIJEDNOST DOVRŠENE GRAĐEVINE

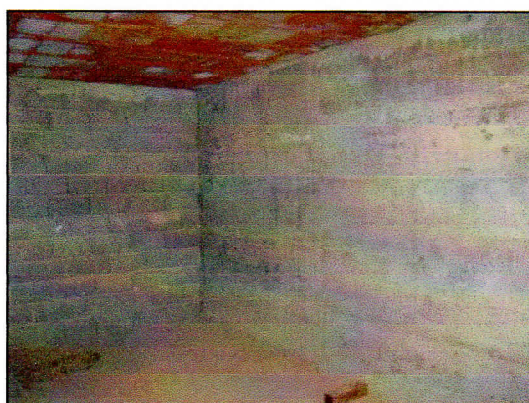
Tv= 9.277.000 kn ili 1.301.122 €

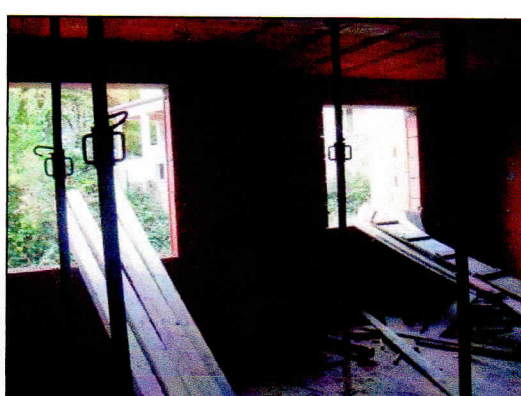
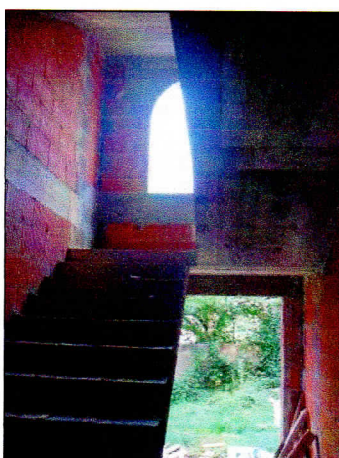
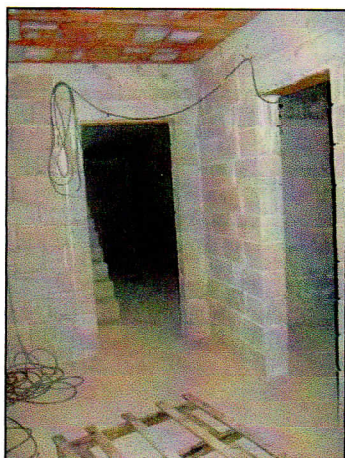
Procjenjene vrijednosti odnose se na ponudu-prodaju nekretnine kao cjeline

Procjenu sačinila:
Jelena Grubišić, dipl.ing.grad.
stalni sudski vještak građevinske struke

Br.el. rba 145/08

5. FOTOELABORAT







6. KORIŠTENA LITERATURA

1. Mr.Vladimir Krtalić:Postupak procjene vrijednosti nekretnina (Stručne informacije 1/92)
2. Mr.Vladimir Krtalić:Uređenje građevnog zemljišta, veljača 2000. godine
3. Žarko Željko,d.i.g.,sudski vještak, Metodologije procjene vrijednosti nekretnina
4. Odluka o komunalnom doprinosu
5. Uputstvo republičke uprave prihoda o određivanju prometne vrijednosti (broj:07-708/1 -1986 od 10.03.1986.)
6. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu
7. Babcock,Frederik M.The Valuation of Real Estate

7. PRILOZI

- E - izvadak s internet stranica Ministarstva pravosuđa RH
- Preslik građevne dozvole
- Rješenje o imenovanju sudskog vještaka