



hall



uredski prostor



uredski prostor



hodnik



hall



hodniki



uredski prostor



zajednički dio



4. PROCJENA VRIJEDNOSTI

U svrhu odabira metode za procjenu vrijednosti nekretnine, prema čl. 30. Pravilnika o procjeni nekretnina nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

1. najamne stambene nekretnine – to su one nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
2. **poslovne nekretnine** – to su one nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba.
3. nekretnine mješovite namjene – to su one nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
4. nekretnine stambene namjene – to su one nekretnine koje se koriste preko 70% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće.

Predmetna građevina je poslovna građevina – proizvodna hala specijalne namjene sa svom potrebnom opremom. Za procjenu prometne vrijednosti iste odabrat će se prihodovna metoda procjene.

Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine.

4.1. PROCJENA NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. periodične prihodovne metode.

U konkretnom slučaju a obzirom hala koja je predmet procjene zauzima cijelu površinu katastarske čestice prometna vrijednost nekretnine proračunat će se na način da se vrijednost zemljišta zanemari.

Iz navedenog razloga kao prihodovna metoda procjene odabrat će se pojednostavljena metoda procjene.



U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

$$PV = PG \times M + VZ/q^n$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi na:

$$PV = PG \times M$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; M = multiplikator;

Tržišna kamatna stopa (%)

Tržišna kamatna stopa za predmetnu nekretninu hala masivne gradnje odabire se prema prilogu 13 Pravilnika o procjeni nekretnina.

Tržišna kamatna stopa za nekretninu hala masivne gradnje	6%
--	----

Troškovi gospodarenja (%)

Troškovi gospodarenja procjenjuju se 15 % od ukupnih godišnjih prihoda nekretnine.

Održivi vijek korištenja nekretnine (OVK)

Prema prilogu 9 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina održivi vijek korištenja predmetne građevine masivne gradnje (poslovna) je 40 – 80 godina.

Odabrano OVK = 60 god

Neto građevinska površina građevine

NGP (m2)	3.295,61
----------	----------

Jedinična cijena najma

Jedinična cijena najma odabrana je na temelju podataka porezne uprave o mjesečnim cjenama najma poslovnih prostora po m2 za područje na kojem se nalazi nekretnina koja je predmet procjene. Prema navedenim podacima cijena najma poslovnih prostora na navedenoj lokaciji iznosi približno 3,00 eur/m2.



CIJENA ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA NA SLIČNIM LOKACIJAMA – poredbena metoda

ZAKUP skladišnih prostora	Procjenjivana nekretnina	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
OSNOVNI PODACI		k.č.br. 5861/164, k.o. Dugopolje, ul. Matice Hrvatske	k.č.br. 5861/164, k.o. Dugopolje, ul. Sv. Mihovila 25A	k.č.br. 5861/317, k.o. Dugopolje, ul. Domovinskog rata 18
Prodajna cijena (Eur)		4.234,02	6.000,00	439,70
Površina stana (m2)		1.864,00	2.626,10	140,00
Cijena (Eur/m2)		2,27	2,28	3,14
EKON. ASPEKTI				
Vrsta transakcije	procjena	oglas	oglas	oglas
Prilagodba				
Datum transakcije	2023	20.02.2020.	21.02.2018.	30.07.2020.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,10	1,20	1,00
Vlasnička prava	uknjiženo	uknjiženo	uknjiženo	uknjiženo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
FIZIČKI ASPEKTI				
Tehničko stanje	dobro	slično	bolje	bolje
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Odnos GBP / NKP		slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Lokacija	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Mogućnost parkir.	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Cestovni pristup	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Pristup vozilima	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Atraktivnost nekretn.	srednje	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Komun infrastr.	sva	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Etažnost	Pr+3	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Lift	bez lifta	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Orijentacija		slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Utjecaj okoliša	Prosj.standard	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Komfor	srednji komfor	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Utjecaj buke	srednje opter.	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Utjecaj zagađ. zraka	srednji	sličan	sličan	sličan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Veličina prostora	2.530,00	1.864,00	2.626,10	140,00
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Indikator prilagodbe		1,10	1,20	1,10
Indikator vrijednosti	2,90	2,50	2,74	3,45

Prosj. jedin. cijena najma (eur/m2/mjes)	3,00
--	-------------



VREDNOVANJE NEKRETNINE

Ukupni godišnji prihod (Pv)

12 * BGP (m2) * Jed cj najma	120.735,00 Eur
------------------------------	-----------------------

Troškovi gospodarenja (Tg)

Ukupni prihodi * 15%	18.110,25 Eur
----------------------	----------------------

Čisti prihod građevine (Pg)

Ukupni prihodi - trošak gospodarenja	102.624,75 Eur
--------------------------------------	-----------------------

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema *postupku faktora korištenja (FK)* kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

Prema prilogu br. 10 Pravilnika o procjeni nekretnina iz Fk matrice odabire se faktor korištenja zgrade "Fk".

A = 2,5	B=2	C = 2	odabrani Fk = 2,5
vrlo dobra lokacija mala ponuda za takvom vrstom zgrade	vrlo dobra infrastruktura, dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija	mala oštećenja puna stabilnost još dobra uporabljivost	Uporabivost dovoljno i dugoročnije osigurana

Iz tablice s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK) kao priloga Pravilnika o procjeni nekretnina za relativnu starost građevine (G/OVK) u % OVK, odabire se predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja

OVK=120 god	Fk = 2,5
-------------	----------

	Fk = 2,5	
relat. starost G/OVK 15/60 (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održ. vijeka korišt. (god)
OVK = 25%	OOVK = 58% OVK	OOVK = 35 god

Prema prilogu br. 14 Pravilnika o procjeni nekretnina za kamatnu stopu od 6% i predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja OOVK = 35 godina odabran je faktor sadašnje vrijednosti za kapitalizaciju (multiplikator "M").

	god	"M"
OOVK	35,0	14,50

Multiplikator "M"	14,50
--------------------------	--------------

Prihodovna vrijednost nekretnine (PV)

PV = PG (čisti prihod) × M (multiplikator)

PV = 102.624,75 * 14,50	1.488.058,88 Eur
	11.211.779,59 kn



5. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE

Prometna odnosno tržišna vrijednost dijela poslovne zgrade ul. Matice Hrvatske 4, Dugopolje, smještene na kat. čest. broj 5861/299, k. o. Dugopolje odnosno prometna vrijednost poslovnih prostora oznake PPI1- etažno vlasništvo E-2, PPI2 – etažno vlasništvo E-3, PPI3 – etažno vlasništvo E-4, PPI4 – etažno vlasništvo E-5 , PPI5 – etažno vlasništvo E-6, PP1- etažno vlasništvo E-9 i PP2 – etažno vlasništvo E-11, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, zemljišno knjižni uložak Solin uknjiženih u zemljišno knjižni uložak z.k.ul.broj 2250 , k. o. Dugopolje procjenjuje se na iznos od **1.488.000,00 Eur.**
(11.211.700,00 kn)

Zagreb, 17. studeni 2023. god.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Željko Šimanović dipl. ing. građ.

