

Naručitelj: AGRAM BANKA d.d.
Zagreb, Ulica grada Vukovara 74
OIB: 70663193635

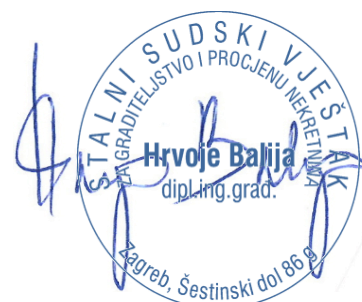
Predmet: PROIZVODNI KOMPLEKS
Vrgorac, Fra. Ivana Rožića 19

Identifikacija: k.o. Vrgorac
zk.ul.br. 2302
zk.č.br. 4982/3, 704 ZGR, 705 ZGR

Površina zemljišta: 8.315 m²

REVIZIJA**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U V/2019.G.**

Tržišna vrijednost: 3.660.000,00 kn = 493.868,61 EUR



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 17.05.2019. g.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-913/18
Zagreb, 13. srpnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Hrvoje Balijske, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijske, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak izradio je na nadnevak 17.05.2018. g. sljedeći elaborat:

REVIZIJA
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U V/2018.G.

Predmet: PROIZVODNI KOMPLEKS
Vrgorac, Fra. Ivana Rožića 19

Identifikacija: k.o. Vrgorac
zk.ul.br. 2302
zk.č.br. 4982/3, 704 ZGR, 705 ZGR

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi reviziju prethodno navedenog elaborata procjene.

Identifikacija k.o. **Vrgorac**
nekretnine: zk.ul.br. **2302**
zk.č.br. **4982/3, 704 ZGR, 705 ZGR**

nekretnine: **PROIZVODNI KOMPLEKS**
na lokaciji: **Vrgorac, Fra. Ivana Rožića 19**

Dan kakvoće: 17.05.2019.
Dan vrednovanja: 17.05.2019.

- Vještak za potrebe revizije prethodno navedenog elaborata procjene NIJE izvršio očevid nekretnine, već usvaja kao ispravne i nepromijenjene podatke u elaboratu koji je predmet revizije.

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- 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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 118/14, 39/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina
- Pokazatelji troškova građenja 2017 - Hrvatska komora arhitekata

1.3. Ostalo

- **Predmetni kompleks građevina nije u funkciji - stare hale su zapuštene i ne održavane, a nova je u izgradnji.**

1.4. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**
- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**
- **Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.**

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 17.05.2018.g.

a. Zemljišno-knjižno stanje

k.o.	Vrgorac		
zk.ul.br.	2302		
z.k.č.br.	4982/3	I. dvorište	7.235 m ²
	704 ZGR	II. zgrada tvornica	280 m ²
	705 ZGR	zgrada tvornica	800 m ²
Ukupno:			8.315 m²

Vlasnik: **RAAFOURTY d.d.** Vlasnički dio: 1/1
Zagreb, Vlaška 79
OIB: 17742557834

b. Katastarsko stanje

k.o.	Vrgorac I		
p.l.br.	638		
k.č.br.	252	tvornica i dvorište	6.994 m ²
		šupa	20 m ²
		ostalo neplodno	10 m ²
Ukupno:			7.024 m²
k.č.br.	253	tvornica i dvorište	211 m²
k.č.br.	254	tvornica i dvorište	800 m²
k.č.br.	255	tvornica i dvorište	280 m²
Sveukupno:			8.315 m²

c. Usvojena površina zemljišta

Glede uvida u pribavljene z-k i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta usklađeni, odnosno:

Z-k operat				Katastarski operat		
k.o. Vrgorac	P (m2)		odgovara	k.o. Vrgorac I	P (m2)	
zk.č.br. 4982/3	7.235			k.č.br. 252	7.024	
				253	211	
704 ZGR	280			255	280	
705 ZGR	800			254	800	
<hr/>				<hr/>		
	8.315				8.315	

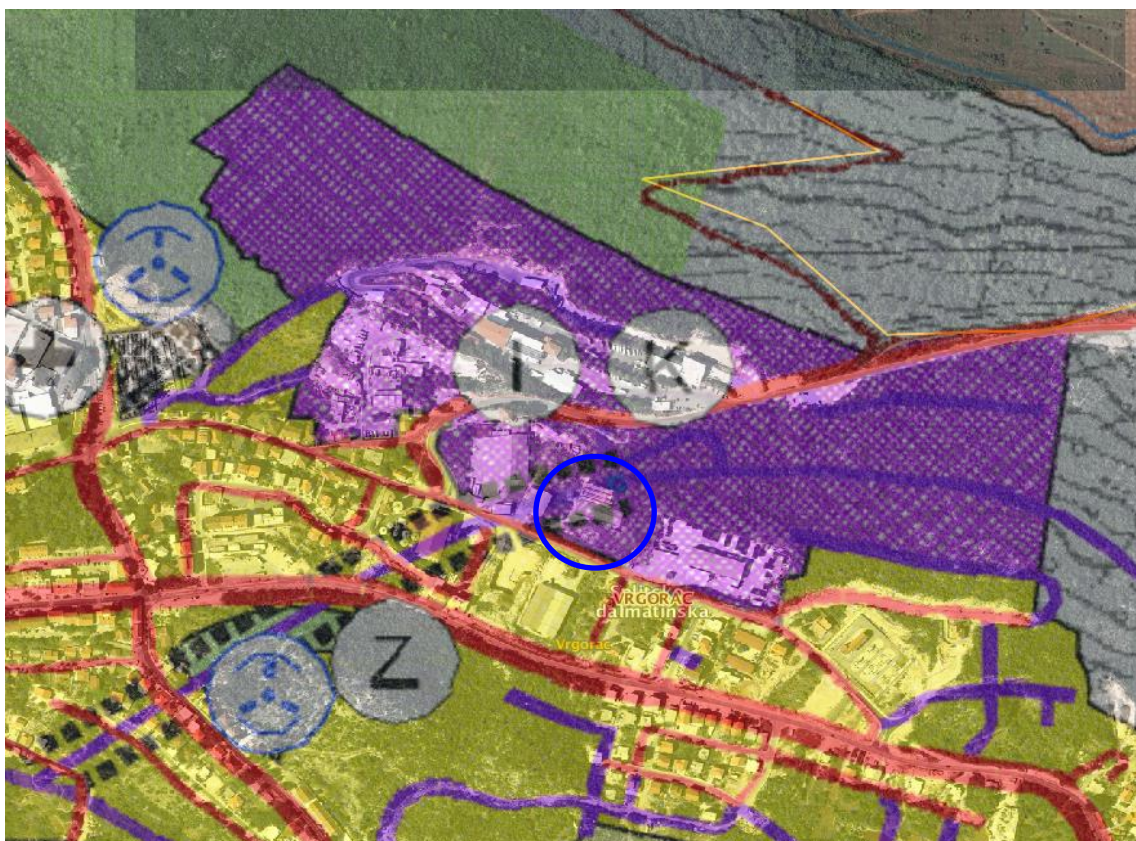
Dakle, usvojena površina zemljišta iznosi:


$$P = 8.315 \text{ m}^2$$

2.2. Prostorno-planski uvjeti

Važeći prostorno-planski uvjeti:


Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 17.05.2018.g.



 predmetna lokacija

M. 1:25000

0 500 1000 1500 2000 2500





IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA VRGORCA

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA 1. Površine za razvoj i uređenje

TUMAČ ZNAKOVLJA:




GRANICE

 DRŽAVNA GRANICA
 OBUHVAT PROSTORNOG PLANA



KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

 IZGRADENI DIO
 NEIZGRADENI DIO
 NEIZGRADENI, KOMUNALNO UREĐENI DIO

GOSPODARSKA NAMJENA

 I - PROIZVODNA NAMJENA, K - POSLOVNA NAMJENA
 K - POSLOVNA NAMJENA
POVRŠINA ZA ISKORISTAVANJE MINERALNIH SIROVINA
E3 - eksploatacija kamena

Županija	SPLITSKO DALMATINSKA
Općina / grad	GRAD VRGORAC
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PPU GRADA VRGORCA
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA Površine za razvoj i uređenje
Broj kartografskog prikaza:	1.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:25 000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana "Vjesnik" - Službeno glasilo Grada Vrgorac, br. 51/4"	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana "Vjesnik" - Službeno glasilo Grada Vrgorac, br. 21/16"
Javna rasprava (datum objave): U "Slobodnoj Dalmaciji" od 21.10.2014. godine	Javni uvid održan od: 30. listopada 2014. godine do: 13. studenog 2014. godine
Ponovna javna rasprava (datum objave): U "Slobodnoj Dalmaciji" od 14.10.2015. godine	Ponovni javni uvid održan od: 23. listopada 2015. godine do: 06. studenog 2015. godine
Druga ponovna javna rasprava (datum objave): U "24 Sata" od 11.08.2016. godine	Drugi ponovni javni uvid održan od: 18. kolovoza 2016. godine do: 25. kolovoza 2016. godine
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Ante Pranić, mag. ing. arh.
Mišljenje / suglasnost na plan prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13) Klasa: 350-01/16-01/50 Ur. broj: 2181-210-15-3/PM	Datum: 15. studenog 2016. godine
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:	"ARCHING STUDIO" d.o.o. Split
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:  SRĐAN ŠEŠIĆ dpl. ing. arh. OVLASŢENI ARHITEKT URBANIST A-U-417	Odgovorna osoba: Srđan Šegvić, dipl. ing. arh.
Odgovorni voditelj:	Srđan Šegvić, dipl. ing. arh.
Stručni tim u izradi plana:	PLANER: SRĐAN ŠEŠIĆ, dipl. ing. arh. GORDAN MILIĆ, ing. arh. MIRELA BUBIĆ, dipl. oec. MILJEN ZANIĆ, dipl. ing. arh. IVO MAKJANIĆ, dipl. ing. grad. mr.sc. RADE GUSIĆ, dipl. ing. grad.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: Rade Bobanac, dipl. kur
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjersava:	Pečat nadležnog tijela:

Namjena:

građevinsko područje naselja
gospodarska namjena - proizvodno-poslovna

2.3. Lokacija

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 17.05.2018.g.

2.4. Opis nekretnine

a. Parcela

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 17.05.2018.g.

b. Zgrade

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 17.05.2018.g.

1. Proizvodna hala brusionica

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 17.05.2018.g.

2. Zgrada polirnice

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 17.05.2018.g.

3. Proizvodna hala u izgradnji

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 17.05.2018.g.

c. Objekti vanjskog uređenja

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 17.05.2018.g.

Zgrada portirnice

**SITUACIJA:**

- 1** PROIZVODNA HALA BRUSIONICA
- 2** ZGRADA POLIRNICE
- 3** PROIZVODNA HALA U IZGRADNJI

2.5. Geometrijski podaci

2.5.1. Zgrade

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 17.05.2018.g.

1. Hala brusionice

h = 4,80-5,90 m	GBP m2	k	NGP m2	BO m3
Hala brusionice	800,00	0,92	736,00	4.400,00
Ukupno:	800,00		736,00	4.400,00

2. Hala polirnice

h = 4,2 m	GBP m2	k	NGP m2	BO m3
Hala polirnice	280,00	0,90	252,00	1.260,00
Ukupno:	280,00		252,00	1.260,00

3. Hala u izgradnji

h = 4,2 m	GBP m2	k	NGP m2	BO m3
Prizemlje	670,00	0,90	603,00	3.216,00
I. kat	670,00	0,90	603,00	3.350,00
Ukupno:	1.340,00		1.206,00	6.566,00
Sveukupno zgrade:	2.420,00		2.194,00	12.226,00

2.5.2. Površina zemljišta

a. Ukupna površina zemljišta	8.315 m²
b. Površina zemljišta ispod zgrada	2.420 m²
c. Preostali dio zemljišta	5.895 m²

Preostali dio zemljišta dijeli se kao što slijedi:

- Dio zemljišta koji je nužan za korištenje predmetnog poslovnog kompleksa:	8%	472 m²
- Dio zemljišta koji nije nužan za korištenje predmetnog poslovnog kompleksa:	92%	5.423 m²

2.5.2. Objekti vanjskog uređenja

Zgrada portirnice	P =	15,30 m²
-------------------	------------	----------------------------

2.6. Legalitet

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 17.05.2018.g.

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

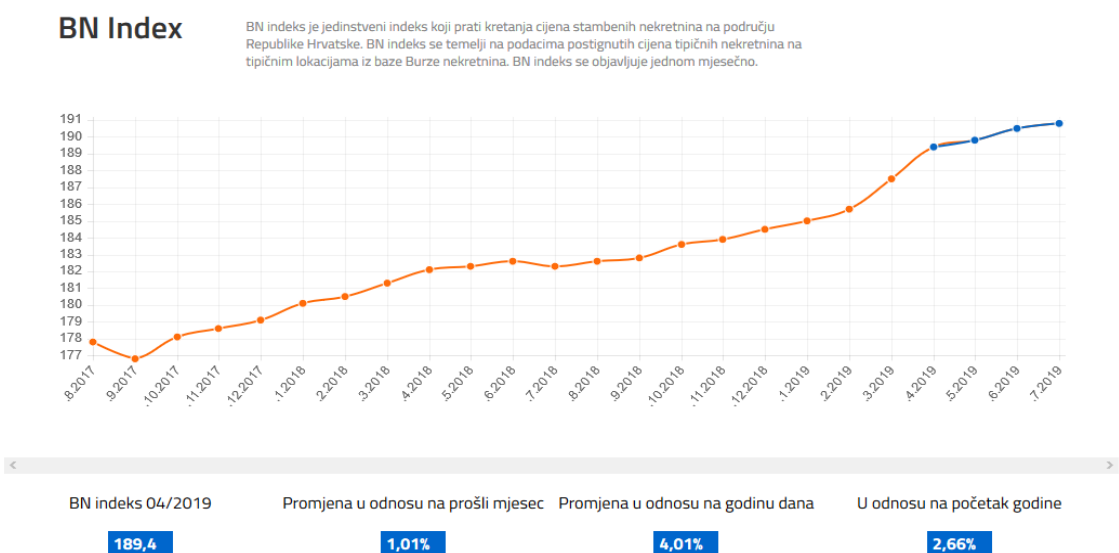
Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2019. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije te daljnji rast BDP-a.

Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>.



3.2. Prikaz podataka relevantnih za lokaciju/mikrolokaciju predmetne nekretnine

Podaci se utvrđuju glede iskazanog u predočenoj i pribavljenoj dokumentaciji:

- Mogućnost gradnje: PPUG Vrgorca
- Prometna dostupnost: dobra
- Udaljenost javnih i društvenih sadržaja: ca. 100 m
(ugostiteljstvo, trgovine, poslovni centri i dr.)

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine raspoložive u registru eNekretnine (dostupno na web stranici <https://ispu.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine pojednostavljenom prihodovnom metodom

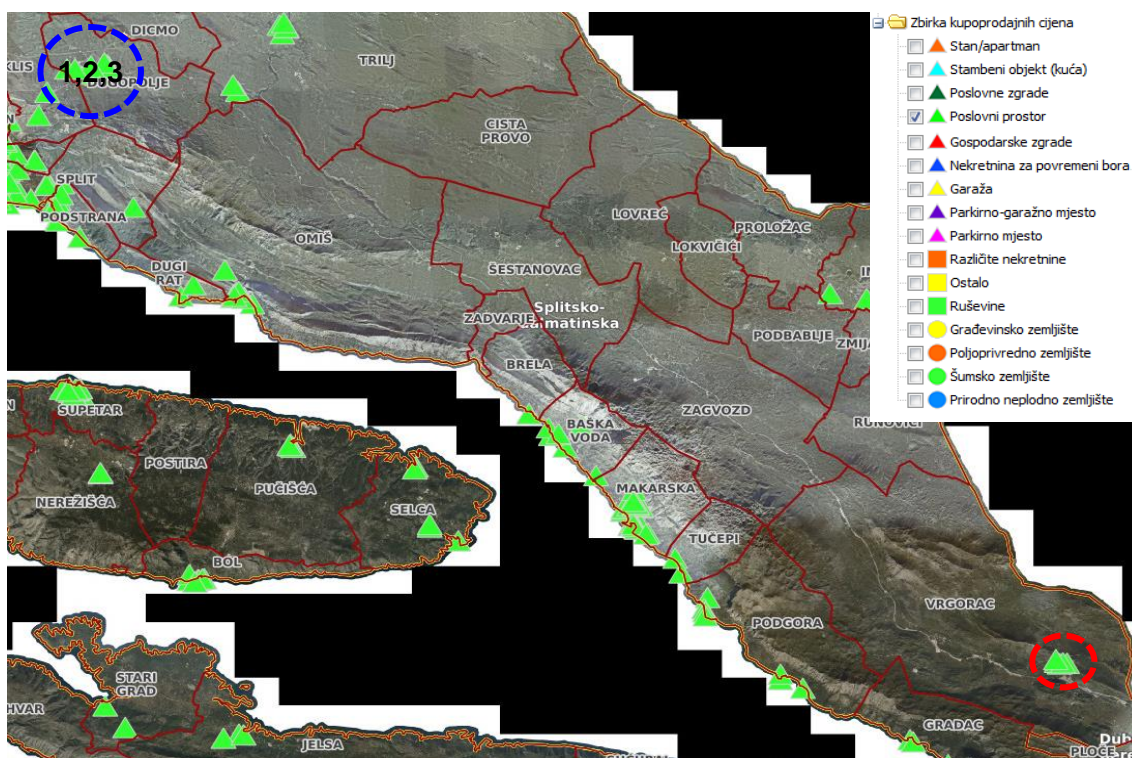
4.2.1. Prikaz cijena zakupa poslovnih prostora


Temeljem čl. 57. Zakona, potpisani vještak je koristio sljedeće izvore podataka za određivanje jedinične cijene zakupa poslovnih prostora:

- Registar prometa nekretnina e-Nekretnine propisan Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Potpisani vještak izvršio je pretraživanje registra prometa nekretnina e-Nekretnine, te je utvrdio da u registru e-Nekretnine za područje grada Vrgorca nema registrirane niti jedne relevantne realizirane transakcije zakupa poslovnih prostora, a da ista nije starija od Zakonom propisanog maksimuma od četiri godine (ZPVN, čl. 57.).

Iz navedenog razloga potpisani vještak izvršio je daljnje pretraživanje registra e-Nekretnine na usporedivim lokacijama u Dalmatinskoj zagori, odnosno lokacija na području Splitsko-dalmatinske županije. Filtriranjem dostupnih podataka o prometu nekretnina evidentirane su realizirane transakcije zakupa poslovnih prostora, kako slijedi:



 lokacija nekretnina koje su predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA br. 1



Podaci o nekretnini		
Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1080481	
Datum pregleda	27.5.2019.	
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR	
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP	
Površina u prometu	396,00	
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KN)	16.347,28	
Datum ugovora	13.03.2018	
Status podatka	EVALUACIJA U TJEKU	
Qjenovni blok	PODI - POSLOVNA NAMJENA	
Pretežita namjena qjenovnog bloka	I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA - PROIZVODNA	

TRANSAKCIJA br. 2



Podaci o nekretnini	
Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1080483
Datum pregleda	27.5.2019.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Površina u prometu	516,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	18.322,56
Datum ugovora	24.09.2018
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	PODI - POSLOVNA NAMJENA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA - PROIZVODNA

TRANSAKCIJA br. 3



Podaci o nekretnini	
Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1080479
Datum pregleda	27.5.2019.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Površina u prometu	2.626,10
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	44.606,90
Datum ugovora	21.02.2018
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	PODI - POSLOVNA NAMJENA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA - PROIZVODNA

Temeljem pribavljenih podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće nekretnine koje su predmet zakupa:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	P (m2)
1.	Dugopolje	5861/158	posl. prostor	zakup	396,00
2.	Dugopolje	5861/250	posl. prostor	zakup	516,00
3.	Dugopolje	5861/182	posl. prostor	zakup	2.626,10

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	13.03.2018.	16.347,28	41,28	32,1%
2.	24.09.2018.	18.322,56	35,51	13,6%
3.	21.02.2018.	44.606,90	16,99	-45,6%
Prosječna vrijednost:			31,26	

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o poredbenim nekretninama, pribavljenim iz eNekretnina, iskazane tlocrtnne površine nekretnina.

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima iz zbirke kupoprodajnih cijena o cijenama zakupa nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

a. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetog s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum ugovora	Jed. cijena (kn/m ²)	DZS			c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	13.03.2018.	41,28	99,57	102,00	1,024	42,29	32,5%
2.	24.09.2018.	35,51	100,51	102,00	1,015	36,04	12,9%
3.	21.02.2018.	16,99	99,57	102,00	1,024	17,40	-45,5%
Prosječna vrijednost:						31,91	

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ¹⁾ Indices (Q 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5	-0,6	-1,0	-0,5	0,0
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1	-1,5	-1,9	-1,1	-0,8
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2	-0,4	-0,9	-0,7	-0,3
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7	-3,1	-1,9	-4,4	-3,7
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	-3,0
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	2,1
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

b. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						
OZNAKA NEKRETNINE				1.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1		-		42,29	36,04	17,40
VRSTA TRANSAKCIJE				zakup	zakup	zakup
				1,00	1,00	1,00
LOKACIJA (indeks razvijenosti jedinica lokalne samouprave)						
0,25	do	4,00	0,99	1,07	1,07	1,07
				0,92	0,92	0,92
MIKROLOKACIJA /ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA						
0,90	do	1,10	1,00	1,10	1,10	1,10
				0,91	0,91	0,91
VELIČINA (m ²)						
0,90	do	1,10	1,00	1,10	1,10	0,90
				0,91	0,91	1,11
ETAŽA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90
				1,00	1,00	1,11
FIZIČKE KARAKTERISTIKE						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
STAROST ZGRADE						
0,90	do	1,10	1,00	1,10	1,10	1,05
				0,91	0,91	0,95
OPĆE STANJE ZGRADE						
0,80	do	1,20	1,00	1,20	1,20	1,20
				0,83	0,83	0,83
Korektivni koeficijent:				0,5754	0,5754	0,8133
Usklađena jedinična cijena c2:				24,33	20,74	14,15

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.br.	C2 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
1.	Dugopolje	5861/158	24,33	23,3%
2.	Dugopolje	5861/250	20,74	5,1%
3.	Dugopolje	5861/182	14,15	-28,3%
Prosječna vrijednost:			19,74	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

c = 19,74 kn/m² bez PDV-a = 2,66 EUR/m² bez PDV-a

4.2.3. Jedinična cijena zakupa predmetne nekretnine

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja cijena zakupa veća od +/- 30% od prosječne cijene zakupa poredbenih nekretnina.

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih cijena zakupa. Sukladno navedenom, usvaja se da jedinična cijena zakupa iznosi:

Usvojena jedinična cijena zakupa:

$$c = 19,74 \text{ kn/m}^2 \text{ bez PDV-a} = 2,66 \text{ EUR/m}^2 \text{ bez PDV-a}$$

4.2.4. OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Procjena OOVK izvršit će se postupkom faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

4.2.4.1. Hala brusionice

G - godina gradnje: 1980 .g.
 Starost: 39 g.
 OVK - održivi vijek korištenja: 60 g.
 G/OVK = 0,65
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
2	3	4	4,0

OOVK: 31,0% (19 g.)

4.2.4.2. Zgrada polirnice

G - godina gradnje: 1980 .g.
 Starost: 39 g.
 OVK - održivi vijek korištenja: 60 g.
 G/OVK = 0,65
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
2	3	4	4,0

OOVK: 31,0% (19 g.)

4.2.4.3. Hala u izgradnji

G - godina gradnje:	1990 .g.
Starost:	29 g.
OVK - održivi vijek korištenja:	60 g.
G/OVK =	0,48
OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:	

FK matrica:

A	B	C	FK
2	3	2/3	3,0

OOVK: 45,0% (27 g.)

S obzirom na izračunati OOVK < 50 g. i Čl. 41. St. (1) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M + VZ/q^n$$

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

$$q = 1 + (p / 100)$$

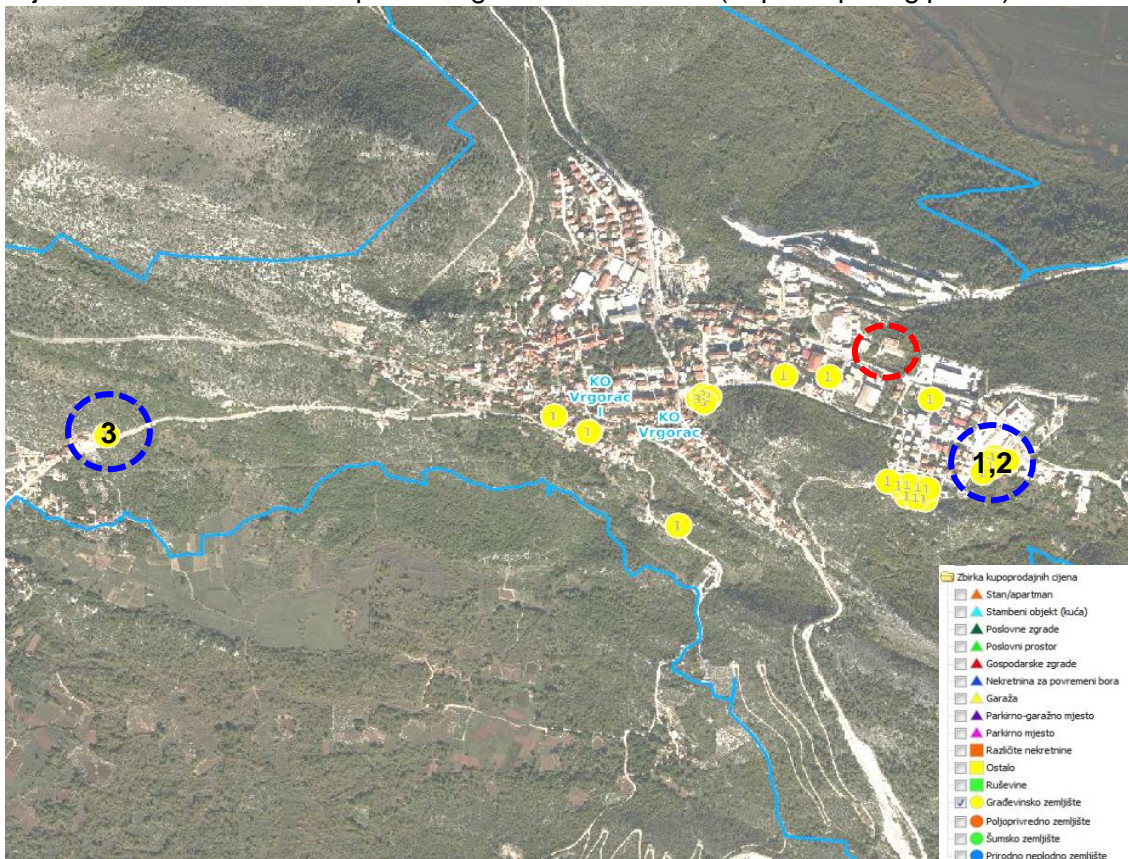
p ... kamatna stopa nekretnine


Glede prethodno navedenog, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost zemljišta. Za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu kao što slijedi u nastavku elaborata.

4.2.5. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

4.2.5.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>).




 lokacija nekretnine koja je predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

POREDBENA NEKRETNINA 1


Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	491076
Datum pregleda	30.5.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3279469
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	417,00
Vrijednost nekretnine (KN)	31.690,91
Datum ugovora	02.11.2015
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VRGORAC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO

POREDBENA NEKRETNINA 2



Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	492086	
Datum pregleda	30.5.2019.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3285404	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	300,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	22.826,54	
Datum ugovora	20.11.2015	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Ojnovni blok	VRGORAC - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO	

POREDBENA NEKRETNINA 3



Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	572956	
Datum pregleda	30.5.2019.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3238447	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	612,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	61.200,00	
Datum ugovora	10.09.2015	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Ojnovni blok	VRGORAC - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO	

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnina i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	KVP (m2)
1.	Vrgorac I	3309	građevinsko zemljište	417,00
2.	Vrgorac I	3308	građevinsko zemljište	300,00
3.	Vrgorac I	1718/1	građevinsko zemljište	612,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1.	02.11.2015.	31.690,91	76,00
2.	20.11.2015.	22.826,54	76,09
3.	10.09.2015.	61.200,00	100,00

4.2.5.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

a. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetog s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum ugovora	Jed. cijena (kn/m ²)	DZS			c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	02.11.2015.	76,00	100,16	102,00	1,018	77,40	-9,9%
2.	20.11.2015.	76,09	100,16	102,00	1,018	77,49	-9,8%
3.	10.09.2015.	100,00	99,14	102,00	1,029	102,88	19,7%
Prosječna vrijednost:						85,92	

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5	-0,6	-1,0	-0,5	0,0
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1	-1,5	-1,9	-1,1	-0,8
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2	-0,4	-0,9	-0,7	-0,3
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7	-3,1	-1,9	-4,4	-3,7
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	-3,0
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	2,1
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

b. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA					1.	2.	3.
OZNAKA NEKRETNINE							
JEDINIČNA CIJENA c1			-		77,40	77,49	102,88
VRSTA TRANSAKCIJE					realizacija	realizacija	realizacija
					1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE							
LOKACIJA							
0,25	do	4,00	1,00		0,90	0,90	0,85
					1,11	1,11	1,18
MIKROLOKACIJA /ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA							
0,90	do	1,10	1,00		0,90	0,90	0,90
					1,11	1,11	1,11
CESTOVNI PRISTUP							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
JAVNI PRIJEVOZ							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
OBLIK PARCELE							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
VELIČINA PARCELE							
0,80	do	1,20	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA							
(Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)				-			
0,50	do	2,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE							
0,90	do	1,00	1,00		-	-	-
					1,00	1,00	1,00
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA							
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA							
KP					1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: ČI. 9 i 10, Prilog 4)							
I					I	I	I
0,25	do	4,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
AKTI ZA GRAĐENJE							
0,95	do	1,05	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr.; Glava 4.2 i dr.)							
-					-	-	-
0,25	do	4,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
Korektivni koeficijent:					1,2320	1,2320	1,3100
Usklađena jedinična cijena c2:					95,36	95,47	134,77

4.2.5.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	C2 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	Vrgorac I	3309	95,36	-12,1%
2.	Vrgorac I	3308	95,47	-12,0%
3.	Vrgorac I	1718/1	134,77	24,2%
Prosječna vrijednost:			108,53	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 108,53 \text{ kn/m}^2 = 14,64 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.5.4. Usvojena jedinična cijena zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c = 109,00 \text{ kn/m}^2$$

b. Hala polirnice

Neto građevinska površina: NGP = 252,00 m²

Tržišna zakupnina za poslovni prostor: 19,74 kn/m²

Popunjenost: 90%

Troškovi gospodarenja : 15%

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije: 6,5%

Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%): 0,0%

kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%): 0,0%

gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%): 0,0%

razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%): -1,0%

Ukupno: 5,5%

Ukupni godišnji prihodi:

$12 * 0,90 * 252,00 * 19,74 =$ 53.724,38 kn

Troškovi gospodarenja:

$53.724,38 * 0,15 =$ - 8.058,66 kn

PG - čisti prihod:

45.665,73 kn

M - multiplikator (prilog 14.):

11,61

OOVK:

19

prilagođena stopa kapitalizacije:

5,5%

c.1. Hala u izgradnji

Neto građevinska površina: NGP = 1.206,00 m²

Tržišna zakupnina za poslovni prostor: 19,74 kn/m²

Popunjenost: 90%

Troškovi gospodarenja : 15%

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije: 6,5%

Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%): 0,0%

kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%): 0,0%

gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%) 0,0%

razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%) -1,0%

Ukupno: 5,5%

Ukupni godišnji prihodi:

$12 * 0,90 * 1.206,00 * 19,74 =$ 257.109,55 kn

Troškovi gospodarenja:

$257.109,55 * 0,15 =$ - 38.566,43 kn

PG - čisti prihod:

218.543,12 kn

M - multiplikator (prilog 14.):

13,90

OOVK:

27

prilagođena stopa kapitalizacije:

5,5%

c.2. Umanjenje procjenjene vrijednosti za trošak dovršenja

S obzirom da je predmetna hala u fazi izgradnje - grubi građevinski radovi u tijeku, potpisani vještak izvršit će korekciju vrijednosti potpuno dovršene nekretnine prema stupnju dovršenosti na dan vrednovanja.

S obzirom na upotrebene građevinske materijale i izvršene radove, u nastavku će se izvršiti korekcija po vrstama radova za predmetnu vrstu zgrade.

Odabrana vrsta zgrade:

Industrijski proizvodni objekti

Pokazatelji troškova građenja - 2017
Podatni udio grupe troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrada	300 Zgrada - građevinska konstrukcija		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	u grupi	ukupno
300 Zgrada - građevinska konstrukcija			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	2,6
310 Građevina jama			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	
320 Temeljostroje			33,3	25,4	26,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,6	38,1	33,6	33,9	27,2	28,7	23,6	24,1	16,6	17,9	12,2	27,1	20,4	
330 Betonski zidovi			18,8	14,3	22,0	15,3	14,7	11,3	13,6	9,8	16,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,3	13,9	19,1	15,1	23,0	17,2	24,2	16,5	11,4	8,6	
340 Utvarni zidovi			16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,6	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	13,6	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	8,3	22,9	15,6	4,4	3,3	
350 Stropovi			12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,4	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	
360 Krovovi			0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,8	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-	-	
370 Građevinske ugradnje			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	
380 Ostale građevinske konstrukcije			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	80,1	79,3	100,0	68,8	100	68,2	100,0	75,2	
400 Instalacije			15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	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	
410 Otopnja, vodovod, plin			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	3,2	
420 Grijače			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	
430 Instalacije za odvod zraka			31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	18,8	2,8	20,6	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3	
440 Jaka snijaga			12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	6,5	1,2	3,7	0,6	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,6	3,6	2,9	4,4	1,1		
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije			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
460 Transportni uređaji			1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,6	7,6	2,3	0,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-	-	-	7,4	2,3	12,2	3,9	27,6	6,8	
470 Posredna postrojenja za korištenje			2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	0,7	0,2	
480 Automatska zgrade			0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	0,7	0,2	
490 Ostale instalacije			100,0	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	
Hvatalica																											
Troškovi građenja kn (€) i/zn bruto površine, procjena, bez PDV-a			4900	600	5250	700	4850	647	4550	607	5150	687	5300	707	3000	400	3100	413	3200	427	3950	527	3950	713	2800	373	
urednje			5.800	773	6.500	867	5.900	787	5.800	773	6.200	827	6.400	853	3.250	433	3.450	460	3.750	500	4.550	607	6300	840	3400	453	
7,5 (€) i/zn bruto površine, 2016			4900	600	5250	700	4850	647	4550	607	5150	687	5300	707	3000	400	3100	413	3200	427	3950	527	3950	713	2800	373	
urednje			5.800	773	6.500	867	5.900	787	5.800	773	6.200	827	6.400	853	3.250	433	3.450	460	3.750	500	4.550	607	6300	840	3400	453	

Tablica je izradena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" - Troškovi građenja 2016). Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart.
Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom procjena okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.
Prijenos: Zbano Hrvatska

HKA I/2014		k	Učešće
Zgrada - građevinska konstrukcija			
Građevna jama	2,60%	1,00	2,60%
Temeljenje	17,70%	1,00	17,70%
Vanjski zidovi	20,40%	0,30	6,12%
Unutarnji zidovi	8,60%	0,00	0,00%
Stropovi	3,30%	0,70	2,31%
Krovovi	20,60%	0,00	0,00%
Građevinske ugradnje	-	-	-
Ostale građevinske konstrukcije	2,00%	0,00	0,00%
Instalacije			
Odvodnja, vodovod, plin	3,20%	0,00	0,00%
Grijanje	3,20%	0,00	0,00%
Instalacija za obradu zraka	1,20%	0,00	0,00%
Jaka struja	8,30%	0,00	0,00%
Telekomunikacijske i informacijske instalacije	1,10%	0,00	0,00%
Transportni uređaji	0,80%	0,00	0,00%
Posebna postrojenja za korištenje	6,80%	0,00	0,00%
Automatika zgrade	0,20%	0,00	0,00%
Ostale instalacije	-	-	-
Ukupno	100,00%		28,73%

Dakle, koeficijent korekcije za stanje dovršenosti predmetne hale u izgradnji na dan vrednovanja iznosi:

$$k = 0,2873$$

Tržišna vrijednost nekretnine u V/2019.g.

$$VZ: \quad 2.891,60 \text{ m}^2 * 109,00 \text{ kn/m}^2 = 315.184,40 \text{ kn}$$

$$VZ/q^n \quad - \text{ vrijednost zemljišta diskontirana na dan vrednovanja}$$

$$q = 1 + (5,50 / 100) = 1,055$$

$$VZ/q^n = 113.964,08 \text{ kn}$$

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:

$$133.372,92 * 11,61 + 45.665,73 * 11,61 + 218.543,12 * 13,90 * 0,2873 + 113.964,08 = 3.065.348,10 \text{ kn}$$

Dio zemljišta koji nije nužan za korištenje predmetnog poslovnog kompleksa:

$$TVz = 5.423,40 \text{ m}^2 * 109,00 \text{ kn} = 591.150,60 \text{ kn}$$

Sveukupno:	3.656.498,70 kn
-------------------	------------------------

Tv = 3.660.000,00 kn = 493.868,61 EUR
--

$$c = 1.668,19 \text{ kn/m}^2 \text{ NGP ukupno} = 225,10 \text{ EUR/m}^2 \text{ NGP ukupno}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **PROIZVODNI KOMPLEKS**
na lokaciji: **Vrgorac, Fra. Ivana Rožića 19**

k.o. **Vrgorac**
zk.ul.br. **2302**
zk.č.br. **4982/3, 704 ZGR, 705 ZGR**

5.2. Vlasnik

RAAFOURTY d.d.
Zagreb, Vlaška 79
OIB: 17742557834

Vlasnički dio: 1/1

5.3. Površina zemljišta

P = 8.315 m²

5.4. Površina zgrada

ZGRADE	GBP	NGP
Hala brusionice	800,00 m ²	736,00 m ²
Hala polirnice	280,00 m ²	252,00 m ²
Hala u izgradnji	1.340,00 m ²	1.206,00 m ²
UKUPNO:	2.420,00 m²	2.194,00 m²

5.5. Tržišna vrijednost nekretnine na dan vrednovanja

Tv =	3.660.000,00 kn	=	493.868,61 EUR
-------------	------------------------	----------	-----------------------

c = 1.668,19 kn /m² NGP = 225,10 EUR /m² NGP

c = 440,17 kn /m² zemljišta = 59,39 EUR /m² zemljišta

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,410878 kn

Zagreb, 17.05.2019. g.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina