



U Splitu, rujan 2019 .

**PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI
POSLOVNE GRAĐEVINE U DICMU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM**

NARUČITELJI : **SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5**



NEKRETNINA : **POSLOVNA GRAĐEVINA U DICMU S PRIPADAJUĆIM
ZEMLJIŠTEM**

DICMO PREDIO SUŠCI

zk.ul. 372, zk.č.zem. 1534/10, k.o. Sušci

zk.ul. 372, zk.č.zem. 1534/11, k.o. Sušci

zk.ul. 372, zk.č.zem. 1534/12, k.o. Sušci

zk.ul. 372, zk.č.zem. 1534/13, k.o. Sušci

Datum procjene : **18.09.2019.**

Izradio:
Roko Mijanović
sudski procjenitelj za graditeljstvo

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
 - A. 3. Analiza tržišnih cijena
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Vrijednost zemljišta
 - E. 5.2. Tržišna vrijednost
- G. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- H. PRILOZI
 - H. 1. Opći uvjeti procjene / Zakoni
 - H. 2. Fotozapis
 - H. 3. Dokumentacija

1. ZADATAK

Naručitelj : SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5
Nekretnina POSLOVNA GRAĐEVINA U DICMU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM
DICMO PREDIO SUŠCI

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a sukladno zakonima. Svrha izrada elaborata je izrada sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine s izračunom amortizacije od dana izgradnje do dana procjene.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

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

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

3. ANALIZE TRZISNIH CIJENA

Podaci o cijenama građevinskih zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz informacijskog sustava tržišta vrijednosti nekretnina

Podaci o cijenama zakupa poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz dostavljenih podataka zakupodavaca

U Splitu 18.09.2019.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNA GRAĐEVINA U DICMU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM

Lokacija : DICMO PREDIO SUŠCI

Naručitelj: SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5

Dan očevida 12.09.2019.

Dan kakvoće 12.09.2019.

Dan vrednovanja 18.09.2019.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Z.K. izvadak: E izvadak-08.09.2019.

Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Sinj

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	(m2)
Sušci	372	1534/10		Sušci	1534/10		1148
Sušci	372	1534/11		Sušci	1534/11		662
Sušci	372	1534/12		Sušci	1534/12		557
Sušci	372	1534/13		Sušci	1534/13		91

Opis nekretnine: oranica,put,zgrada

Površina čest: 2.458 m2

Vlasnik: 1/1 SMS D.O.O. SPLIT

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK;

Legalitet: Građevinska dozvola

Urbroj:2181-04/6-98-4

04.08.1998.

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Nema energetske certifikat

Legalna nekretnine

Godina gradnje : 1990

Zadnja rekonstrukcija -

Alternativna upotreba Moguća

Razvoj (dozvole) -

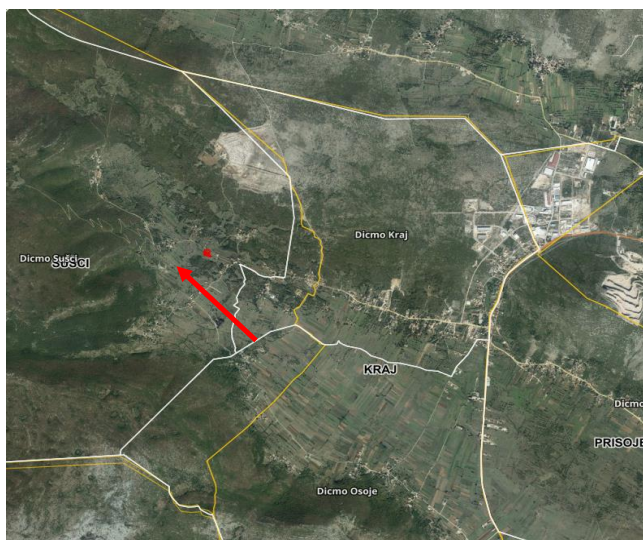
Napomene :

NKP : (m2) 363,95

Tržišna vrijednost : **99.359,69 €** ili 734.268,14 Kn

C. LOKACIJA

MAKRO



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

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

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

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

MIKRO



Predmetna nekretnina se nalazi u Dicmu, predio Sušci, cca 2.5 km zapadno od prometnice Split-Sinj. U neposrednoj blizini se nalaze individualni stambeni objekti. Orijentacija objekta je sjever-jug.

Stanje; osrednje

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

BN indeks je narastao u odnosu na isti mjesec prošle godine za 2,96%.

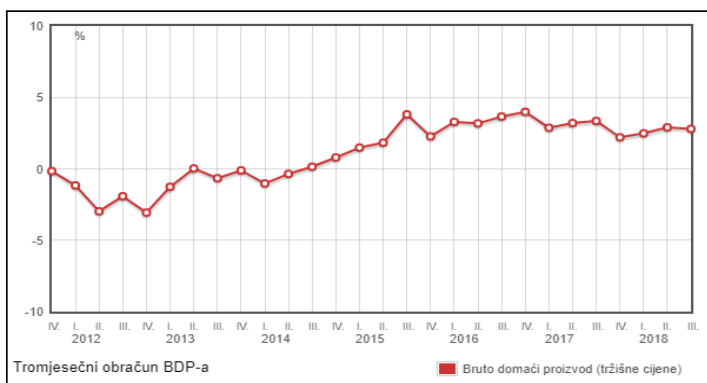
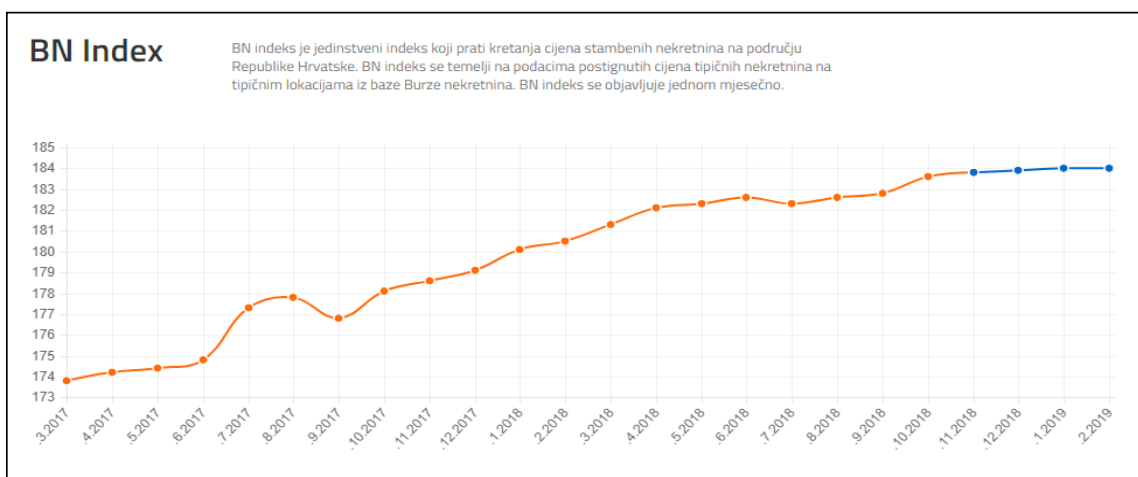
Zaključujemo da je rast u listopadu, a manje u studenom bio posljedica ponajviše zaključenja ovogodišnjeg ciklusa državnih subvencija, ali i porasta cijene novosagrađenih stanova, čija cijena ipak vuče pomalo i starogradnju. Raste uglavnom tražena cijena a manje stvarna realizirana vrijednost koju prezentira i BN indeks.

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

Nekretnine koje ostvaruju investicijski povrat su postale tražene među investitorima. Iako se ne ostvaruje visok godišnji prinos od istih, on je svakako veći nego onaj koji ćete dobiti u banci. Višak novca u Hrvatskoj se ulaže u komercijalne nekretnine. Puno lakše i više nego u investicijske fondove i dionice.

Dok se novogradnja uspješno prodaje, broj transakcija rabljenim nekretninama se smanjuje uslijed povećanja cijene. Ponavljamo da tržište apsorbira samo „najbolje“ i najpovoljnije nekretnine i to samo na određenim lokacijama. Sve ostalo uslijed povećanja cijene i smanjene potražnje ne nalazi kupce na tržištu.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



izvor: <https://www.dzs.hr/>

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 12.09.2019. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.
Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	septička jama
Toplovod	-
Telefon	priključen
El. struja	priključen
Plin	nije priključen

ZGRADA

Godina izgradnje	1990
Godina obnove	2006
Katnost	Pr
Temelji	betonski
Hidroizolacija poda	izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstr.	ab serklaži, betonski blokovi
Ispuna	beton
Međukatna konstr.	-
Svjetla visina etaže	394cm
Krovna k. + pokrov	drveno dvostrešno, s valovitim salonitom
Limarija	-
Pročelje	kamen
Vanjska stolarija (prozori)	Fe profili, Pc.lim
Vanjska stolarija (vrata)	Fe profili, Pc.lim
Prostorije	Prizemlje: sanitarni čvor, skladište, uredi
Lift	ne
Pregradni zidovi	-
Obrada zidova	žbuka + boja, u uredskom djelu keramika
Obrada podova	beton u skladišnom djelu, keramika i laminat u uredima
Unutarnja stolarija	drvena furnir
Grijanje	-
Ventilacija	ne
Klima	ne
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	-
Stanje:	Objekt je star 29 godine, stanje osrednje

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Predmet procjene su: cjelokupno zemljište i poslovna građevina.

1.NETO RAZVIJENA POVRŠINA (NKP)

Poslovna građevina

Prizemlje = 363,95 m²

UKUPNO NETO POVRŠINA = 363,95 m²

Neto površina = 363,95 m²

Bruto površina 363,95 x 1,1 = 400,35 m²

Volumen objekta 400,35 x 3,94 = 1577,36 m³



4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom iz razloga što nema usporednih nekretnina koji su bili predmet kupoprodaje na obližnjoj lokaciji.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Usporedne nekretnine su odabrane na način da spadaju u istu zonu razvijenosti i istu kategoriju nekretnine kao i nekretnina koja se procjenjuje. Pazeći da se cijena usporednih nekretnina kreće u rasponu od $\pm 30\%$

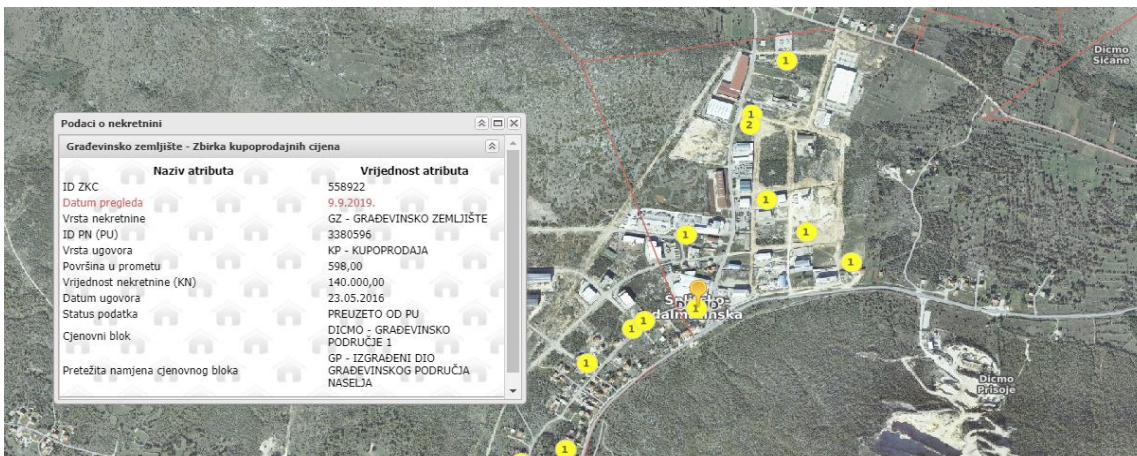
Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Slijedom činjenice da nema javno dostupnih podataka o kupoprodajama za navedeno područje koristili smo se podacima o ponuđenim nekretninama uz primjenu BN indexa (u nastavku dolje) o odnosu traženih i ostarelih vrijednosti kod kupoprodaja koji se radi na temelju podataka agencija za posredovanje u prodaji a za 2015 godinu iznosi -10%. Sve ostale eventualne razlike mogu se smatrati osobnim i osobitim okolnostima.

Navedene usporedne nekretnine: Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; se nalaze u istom području razvijenosti kao i nekretnina koju procjenjujemo (VI zona- Dicmo). Izvor: <https://razvoj.gov.hr/o-ministarstvu/regionalni-razvoj/indeks-razvijenosti/112>

Procjenjivana nekretnina kao i usporedne nekretnine: Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; pripadaju jednakoj kategoriji kao procjenjivana nekretnine to jest kategoriji I. prema Tablici 5. priloga 4. iz literature "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016).

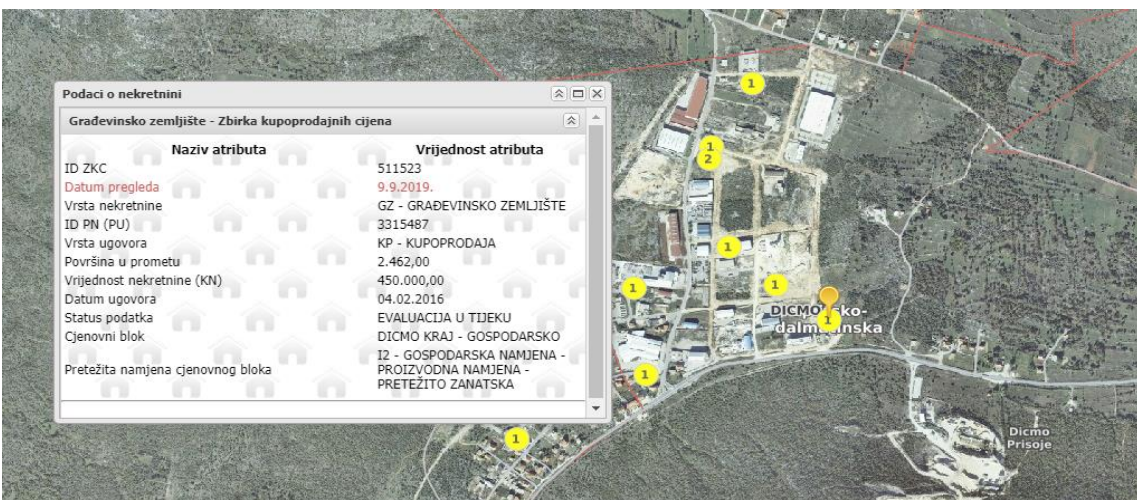
Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Dicmu. Zemljište je površine 598 m². Kupoprodaja je obavljena 23.05.2016. za iznos od 18.918 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)



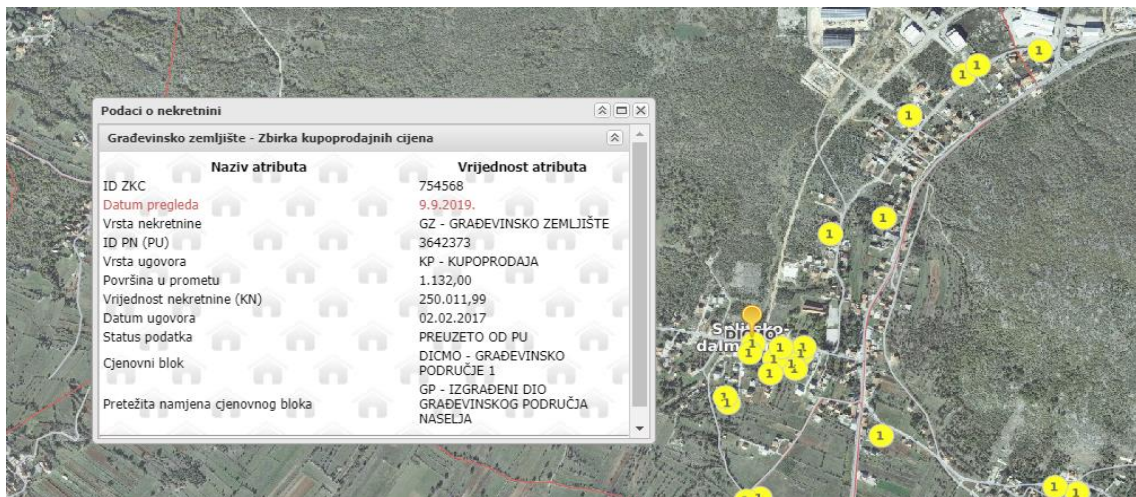
Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Dicmu. Zemljište je površine 2462 m². Kupoprodaja je obavljena 04.02.2016. za iznos od 60.810 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

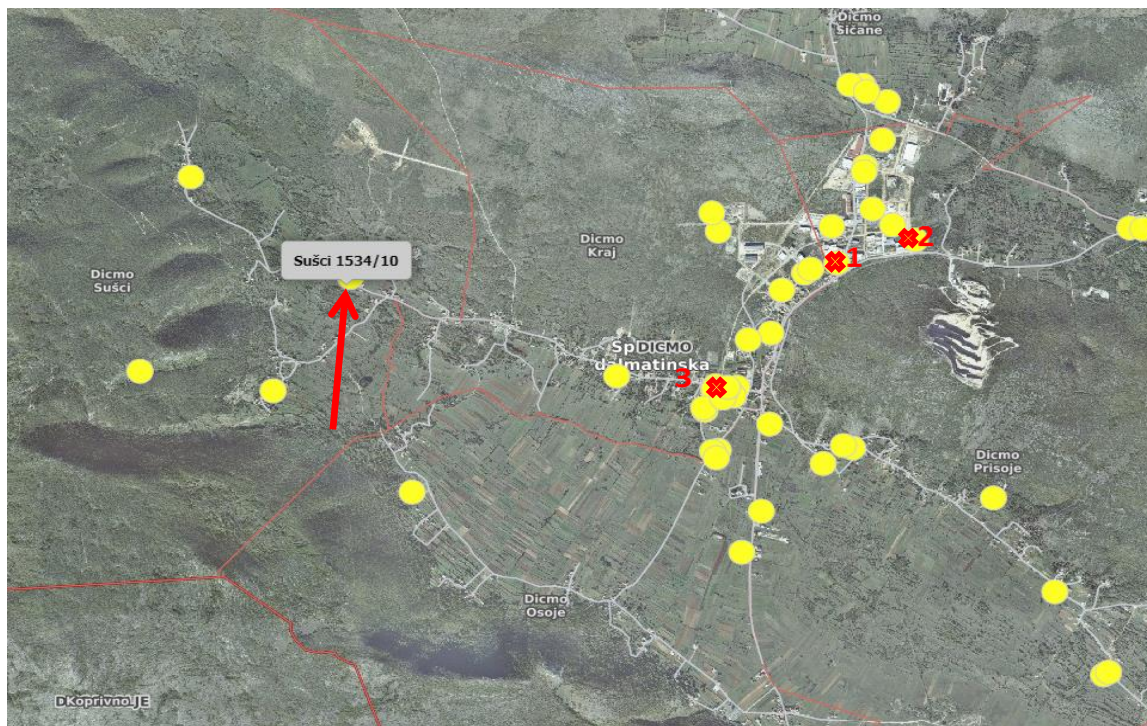


Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Dicmu. Zemljište je površine 1132 m². Kupoprodaja je obavljena 02.02.2017. za iznos od 33.785 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)




Pozicija projenjivane nekretnine i usporednih nekretnina.



5.2. Međuvremensko izjednačenje

Za indekse cijena stambenih objekata koristimo kategoriju "Ostalo".

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59

5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 2.458 m²

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Općina/Mjesto	Dicmo	Dicmo	Dicmo	Dicmo
	Lokacija	Sušci	Dicmo	Dicmo	Dicmo
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Površina (m ²)	2.458	598	2.462	1.132
	Cijena (€)	-	18.918	60.810	33.785
	Cijena po m ²	-	31,6	24,7	29,8

Protok vremena	3Q2019	2Q2016	1Q2016	1Q2017
DZS indeksi cijena nekretnina	100,59	100,52	100,21	95,53
Vremensko usklađenje	-	0,1%	0,4%	5,3%
Korigirana vrijednost po m ²	-	31,7	24,8	31,4

Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja*		31,66	24,79	31,43
Ki- koeficijent iskoristivosti	1,20	1,0	1,2	1,4
Koef. za preračunavanje KP	1,10	1,00	1,10	1,19
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,10	1,00	0,92
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	34,74	24,79	28,98

Lokacija-kategorija	osrednja	bolja	bolja	bolja
(-20% do +20%)	-	-20%	-20%	-20%

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	2.458	598	2.462	1.132
(-20% do +20%)	-	-15%	0%	-5%

Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Topografija	ravna	ravna	ravna	ravna
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Namjena	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Infrastruktura	na zemljištu	dostupna	dostupna	dostupna
(-20% do +20%)	-	-5%	-5%	-5%

Ukupno korekcija	-	-40%	-25%	-30%
Korigirana vrijednost po m ²	19,91	20,8	18,6	20,3

ZAKLJUČAK	19,9			
------------------	-------------	--	--	--

*podatci preuzeti sa : <https://trilj.hr/docs/prostorni-plan/2018/Procisceni-tekst-PPU.pdf>

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 2.458 m²
Vrijednost po m² 19,91 €/m²
Tržišna vrijednost 48.932,35 €

5.4. Izračun FK matrice

			A – Lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostoma organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostoma organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostoma organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostoma organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostoma organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratko-ročno

HKA - cijena građenja

Pokazatelji troškova građenja - 2017
 Podaci: udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građevlja zgrade

Vrsta zgrada	Grupa troškova 2. razine	%	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje strukovne škole		Vrtići srednji standard		Športske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće jednostavnog standarda		Stambeni nizovi srednjeg standarda		Višestambene zgrade srednjeg standarda		Domovi za starije		Hoteli srednjeg standarda		Industrijski proizvodni objekti				
			u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	
Hrvatska	300 Zgrada - građevinska konstrukcija																												
	310 Građevina stana	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	2,8	2,6		
	320 Veličina	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	20,4	20,4		
	330 Veličina zidovi	33,3	25,4	28,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	30,2	22,7	21,9	16,9	38,1	33,6	33,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,6	17,9	12,2	27,1	20,4	20,4	20,4		
	340 Udaljeni zidovi	18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,6	9,8	18,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,3	13,9	19,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,5	11,4	8,6	8,6	8,6		
	350 Stropovi	16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	15,8	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	9,3	22,9	15,6	4,4	3,3	3,3	3,3		
	360 Krovovi	12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,6	7,5	5,1	27,4	20,6	20,6	20,6		
	370 Građevinske ugradnje	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	-	-	-	-		
	390 Ostale građevinske konstrukcije	4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,0	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	4,3	3,0	3,7	2,5	2,7	2,0	2,0	2,0		
	Ukupno	100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100	77,2	100,0	85,9	100,0	80,4	100,0	79,3	100,0	68,8	100	68,2	100,0	75,2	75,2	75,2	75,2	
	400 Instalacije																												
	410 Otvorina, vodovod, plin	15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,6	5,4	34,6	4,9	36,6	7,3	36,7	7,6	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	3,2	3,2	3,2	3,2	
	420 Grijanje	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	18,7	5,9	13,1	3,2	3,2	3,2	3,2	
430 Instalacije za odvod zraka	8,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,2	1,2	1,2	1,2		
440 Laka stropa	31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8	20,6	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3	8,3	8,3	8,3		
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	1,9	0,4	11,6	3,6	2,9	0,9	4,4	1,1	1,1	1,1		
460 Transportna uređaji	3,0	0,7	6,9	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-	-	-	-	-	12,7	2,6	3,6	2,6	8,4	2,7	3,1	0,9	0,9		
470 Posredna podizanja za kofiranje	1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,6	7,8	2,3	0,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-	-	-	0,2	-	7,4	2,3	12,2	3,9	27,6	6,8	6,8		
480 Akustička zgrada	2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	0,2	0,1	-	0,7	0,2	0,2		
490 Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-		
Ukupno	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	24,8	24,8	24,8		
Troškovi građenja, kn (G)uz bruto površine, procjena, bez PDV-a		od	do	od	do	od	do	od	do	od	do	od	do	od	do	od	do	od	do	od	do	od	do	od	do	od	do	od	
		5.800	773	5.500	867	5.900	787	5.800	773	6.200	827	6.400	853	3.250	433	3.450	469	4.550	500	4.550	607	6.300	841	3.400	453	453	453	453	

Tažnja je izdana na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart.
 Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom procjene u okvirima troškova u okviru izdane projekta kao pomoćne podatke o građevini.

Prijemnik: Zlatko Hrvatac

Hrvatska komora arhitekata

5.5. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta							
PZ =	2.458	m2	Cz =	19,91	€/m2Pz	VZ =	48.932 €
Komunalni / Vodni doprinos							
BV =	1.577,36	m3	Kd =	2,5	€/m3BV	Kd =	3.943 €
			Kv =	1,02	€/m3BV	Kv =	1.609 €
Priklučci							
BGP =	400,35	m2	Cp =	3	€/m2BGP	Kp =	1.201 €
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =							55.686 €
Nova vrijednost objekta							
NGP =	363,95	m2	Cizg =	300	€/m2NGP	NV =	109.185 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	300	€/m2NGP		
Godina procjene	2019	Godina izgradnje	1990	Starost (G) =	29	Trajnost OVK =	60
FK matrica	A – Lokacija/tržište		B – zgrada općenito		C – stanje zgrade		
Opis	umjerena		dovoljna		mala oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)	4		3		2		
Relativna starost (G/OVK) =	48%	Odabrani FK =	4	Predvidivi ostatak OVK u %	32%		
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)						19	
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)						41	
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis						68,0%	
Ukupno	100%	300	68,0%	204	96		
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							34.939 €
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje				% od NV	3,00%	3.275,55 €	
O - Okoliš; zidovi, ograde, septička				% od NV	5,00%	5.459,25 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O							99.360 €

Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima. S obzirom da podaci nisu raspoloživi korištena je konzervativna vrijednost iz literature "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016).

Tržišna vrijednost nekretnina	
Tf - tablica 6. "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016" = 1,00	
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF	
TV = 99.360 x 1,00	99.360 €

Cijena objekta u € po m2 - 273,00

Napomena:

U procjenu nisu uključeno važeći porezi na promet nekretnina

G. ZAKLJUČAK

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NA DAN 18.09.2019.

99.360 EUR
734.000,00 kn

Tečaj EURA obračunat je prema tečajnoj listi HNB.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 178

Utvrđena na dan 13.9.2019.

Primjenjuje se od 14.9.2019.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,563666	4,577398	4,591130
Kanada	124	CAD	1	5,020436	5,035543	5,050650
Češka	203	CZK	1	0,285037	0,285895	0,286753
Danska	208	DKK	1	0,986769	0,989738	0,992707
Mađarska	348	HUF	100	2,218824	2,225501	2,232178
Japan	392	JPY	100	6,147072	6,165569	6,184066
Norveška	578	NOK	1	0,741372	0,743603	0,745834
Švedska	752	SEK	1	0,692079	0,694161	0,696243
Švicarska	756	CHF	1	6,725534	6,745771	6,766008
Velika Britanija	826	GBP	1	8,267132	8,292008	8,316884
SAD	840	USD	1	6,638881	6,658858	6,678835
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,767452	3,778788	3,790124
EMU	978	EUR	1	7,368495	7,390667	7,412839
Poljska	985	PLN	1	1,699690	1,704884	1,709918

ALTERNATIVNA NAMJENA	poslovna namjena
IZNAJMLJIVOST	da
UTRŽIVOST	u određenom razdoblju
POZITIVNA SVOJSTVA	mogućnost izmjene i namjene
NEGATIVNA SVOJSTVA	troškovi adaptacije i sanacije

U Splitu 18.09.2019.

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

Izradio:
Roko Mijanović
sudski procjenitelj za graditeljstvo