



U Splitu, rujan 2019 .

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

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



NEKRETNINA : **POSLOVNA GRAĐEVINA U STRMENDOLCU S
PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM
SVETOG MIHOVILA BB, TRILJ
zk.ul. 1041, zk.č.zem. 1948/3, k.o. Vedrine
zk.ul. 1405, zk.č.zem. 1937/2, k.o. Vedrine**

Datum procjene : **09.09.2019.**

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 STRMENDOLCU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM SVETOG MIHOVILA BB,TRILJ

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 iskusen 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 09.09.2019.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNA GRAĐEVINA U STRMENDOLCU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM
Lokacija : SVETOG MIHOVILA BB,TRILJ
Naručitelj: SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5
Dan očevida 03.09.2019.
Dan kakvoće 03.09.2019.
Dan vrednovanja 09.09.2019.
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)
Vedrine	1041	303		Vedrine	303		470
Vedrine	1041	1948/3		Vedrine	1948/3		3.880
Vedrine	1405	1937/2		Vedrine	1937/2		1.082

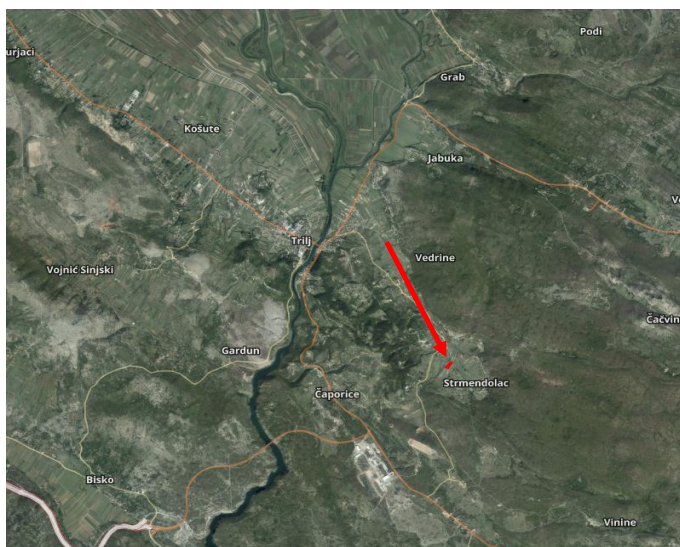
Opis nekretnine: kuća,put,neploidno i zgrada
Površina čest: 5.432 m2
Vlasnik: 1/1 SMS D.O.O. SPLIT
Teret: IMA, sukladno upisu u ZK;
Legalitet: Nije prezentiran
Nekretnina ima direktni pristup na JPP
Nema energetske certifikat
Legalna nekretnine
Godina gradnje : 1960
Zadnja rekonstrukcija 2006
Alternativna upotreba Moguća
Razvoj (dozvole) -
Napomene :

NKP : (m2) 520,40

Tržišna vrijednost : **153.523,14 €** ili 1.134.535,97 Kn

C. LOKACIJA

MAKRO



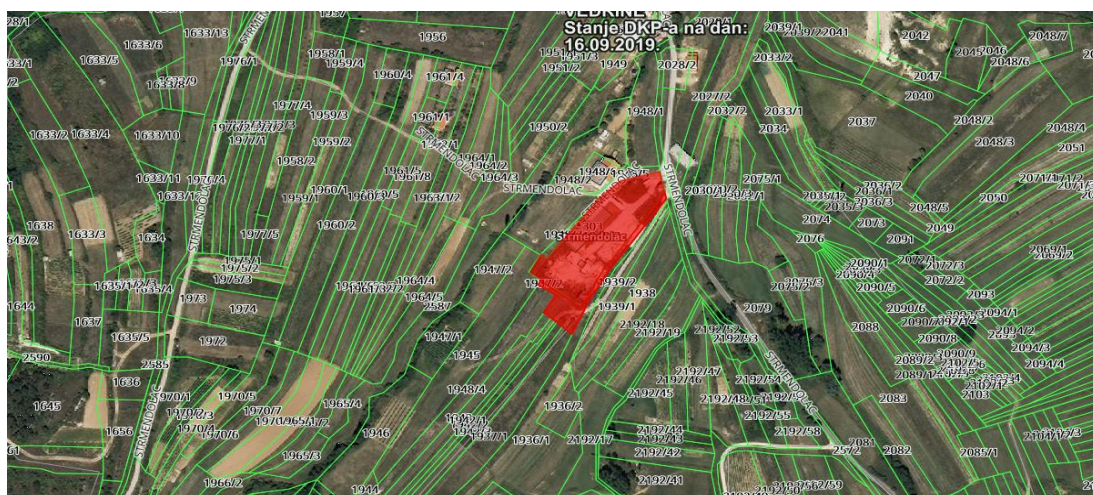
Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom 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 je smještena u Strmendolcu te se do iste dolazi asfaltnom prometnicom. Od mjesta Trilja udaljena je cca 5km. Orijentacija objekta je istok zapad. Promet u mirovanju je moguć unutar parcele.

Stanje; neodržavano i devastirano

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.

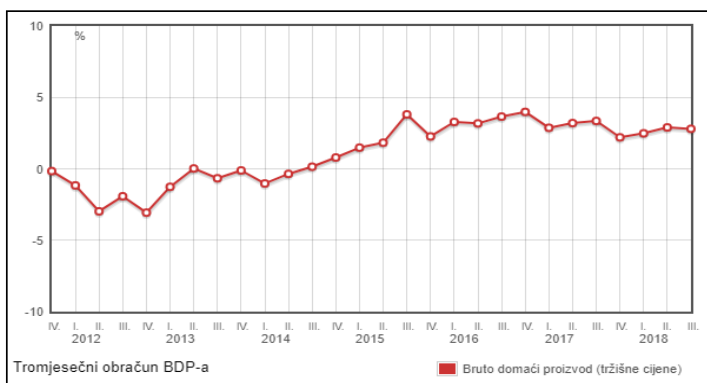
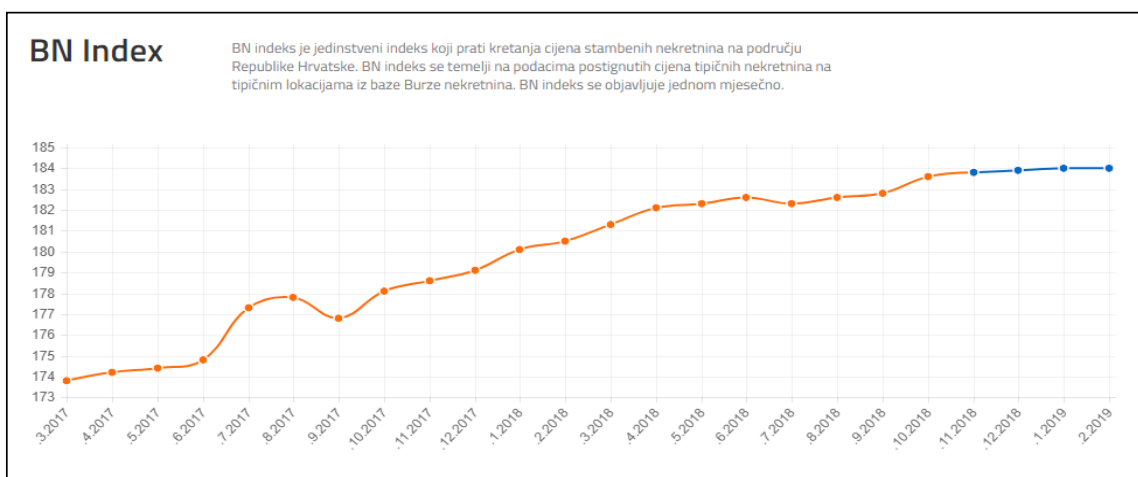
Stječe se pogrešan dojam da zbog rasta traženih cijena, tržište nekretnina raste volumenom i brojem. Rast cijena, posebno rast traženih cijena u sredstvima oglašavanja, svakako ne znači i rast tržišta nekretnina u Hrvatskoj.

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 03.09.2019. 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	vodosprema
Kanalizacija	septočka jama
Toplovod	-
Telefon	priključen
El. struja	priključen
Plin	nije priključen

ZGRADA

Godina izgradnje	1960
Godina obnove	2006
Katnost	Pr + Galerija
Temelji	ab trakasti
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	betonski zidovi i drvene grede
Ispuna	beton
Međukatna konstr.	polumontažna armirano betonska ploča
Svjetla visina etaže	600
Krovna k. + pokrov	krov na četiri vode + kupe
Limarija	ugrađena
Pročelje	žbuka + fasadeks boja, a djelom i obloženo kamenim pločama
Vanjska stolarija (prozori)	drvo
Vanjska stolarija (vrata)	drvo
Prostorije	Prizemlje: proizvodna hala, skladište Galerija: uredi, sanitarni čvor
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka + temeljna i završna boja
Obrada podova	kvarcni pod + keramičke pločice
Unutarnja stolarija	drvo
Grijanje	-
Ventilacija	ne
Klima	ne
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	-
Stanje:	Objekt je star 59 godine, stanje devastirano

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Predmet procjene su: cjelokupno zemljište i poslovna građevina.

1.NETO RAZVIJENA POVRŠINA (NKP)

Poslovna građevina

Prizemlje = 470,00 m²

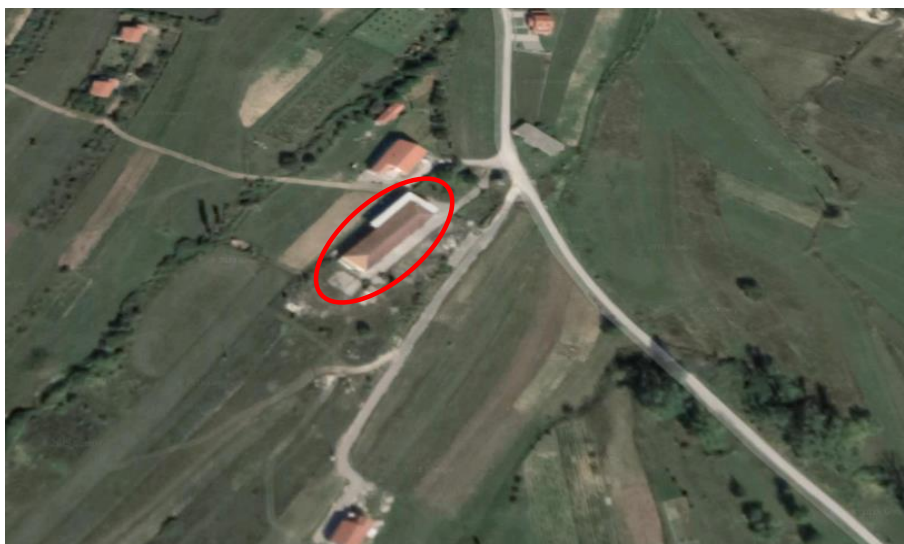
Galerija = 50,40 m²

UKUPNO NETO POVRŠINA = 520,40 m²

Neto površina = **520,40** m²

Bruto površina 520,40 x 1,3 = **676,52** m²

Volumen objekta 676,52 x 6 = **4059,12** 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 koeficijenta 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 koeficijenta 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 koeficijenta 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 koeficijenta 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 $\pm 30\%$

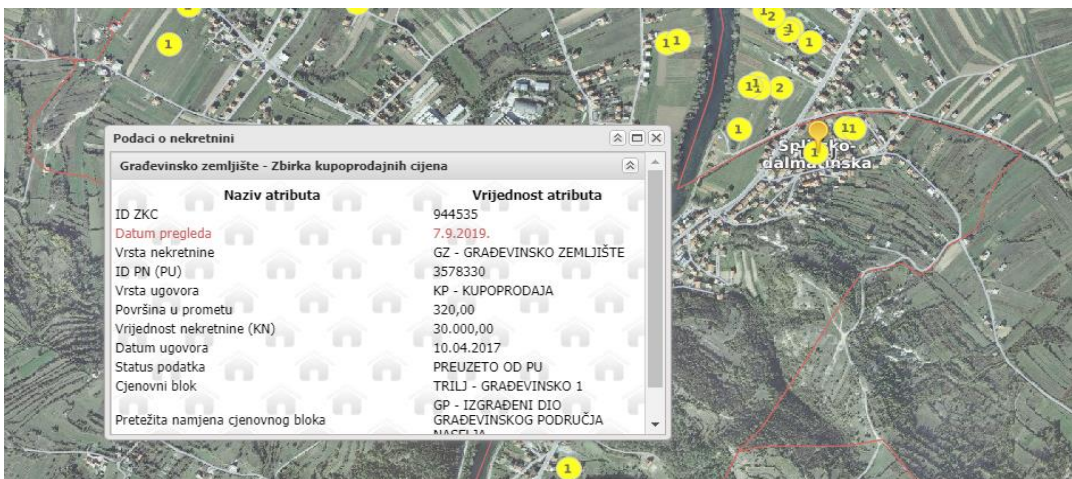
Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Slijedom činjenice da nema javno dostupnih podataka o kupoprodajama za navedeno područje koristili smo se podacima o ponuđenim nekretninama uz primjenu BN indexa (u nastavku 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 (III zona- Trilj). 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).

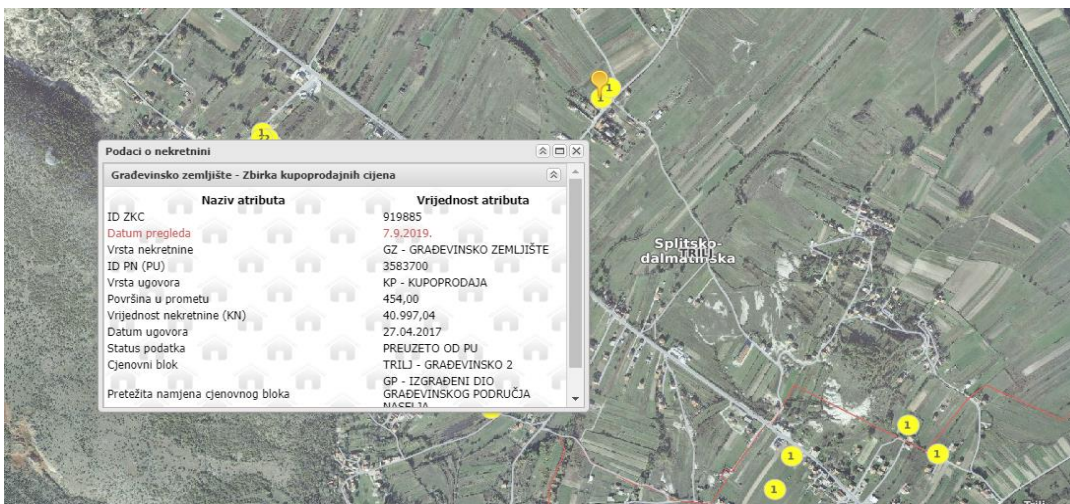
Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Trilju. Zemljište je površine 320 m². Kupoprodaja je obavljena 10.04.2017. za iznos od 4060 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)



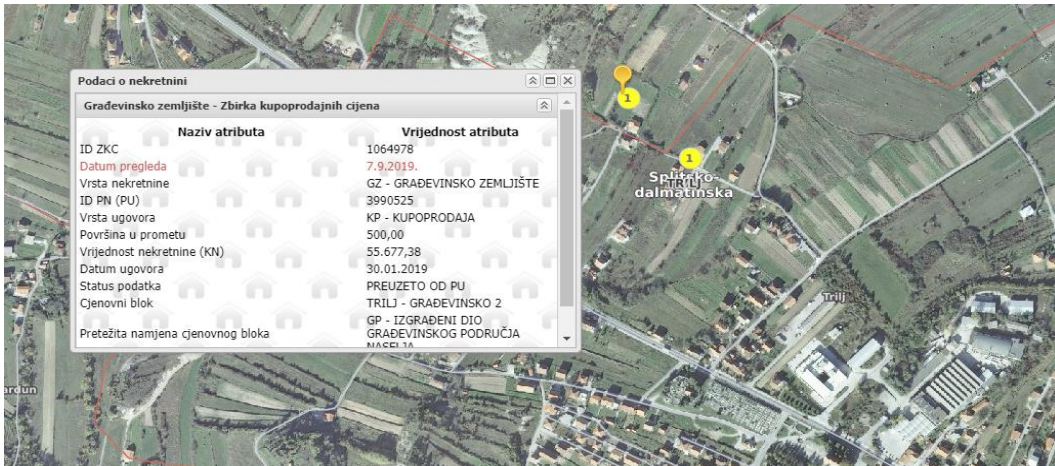
Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Trilju. Zemljište je površine 454 m². Kupoprodaja je obavljena 27.04.2017. za iznos od 5547 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

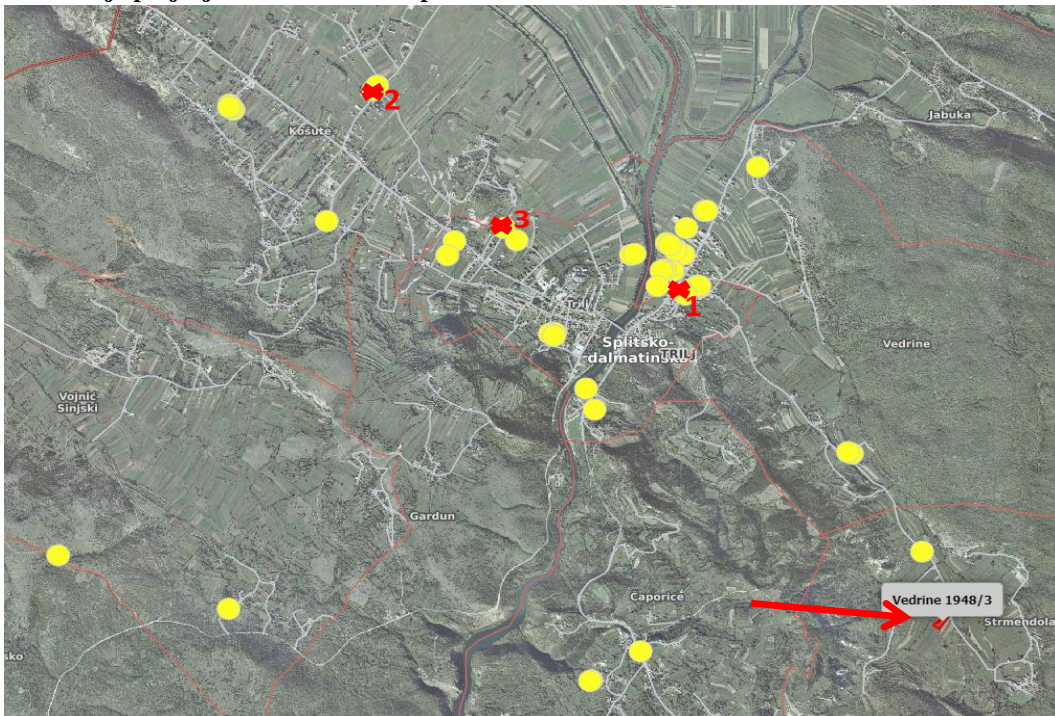


Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Trilju. Zemljište je površine 500 m². Kupoprodaja je obavljena 30.01.2019. za iznos od 7534 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)




Pozicija projenjavane 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 = 5.432 m²

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Općina/Mjesto	Trilj	Trilj	Trilj	Trilj
	Lokacija	Strmendolac	Trilj	Trilj	Trilj
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Površina (m ²)	5.432	320	454	500
	Cijena (€)	-	4.060	5.547	7.534
	Cijena po m ²	-	12,7	12,2	15,1

Protok vremena	3Q2019	2Q2017	2Q2017	1Q2019
DZS indeksi cijena nekretnina	100,59	100,93	100,93	100,59
Vremensko usklađenje	-	-0,3%	-0,3%	0,0%
Korigirana vrijednost po m ²	-	12,6	12,2	15,1

Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja*		12,64	12,18	15,07
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.(€)	-	13,87	12,18	13,89

Lokacija-kategorija	osrednja	bolja	malo bolja	bolja
(-20% do +20%)	-	-10%	-5%	-10%

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

Veličina	5.432	320	454	500
(-20% do +20%)	-	-20%	-20%	-20%

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%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	-30%	-25%	-30%
Korigirana vrijednost po m ²	9,52	9,7	9,1	9,7

ZAKLJUČAK	9,5			
------------------	------------	--	--	--

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

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 5.432 m²
Vrijednost po m² 9,52 €/m²
Tržišna vrijednost 51.732,90 €

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 prostorna 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 prostorna 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 prostorna 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 prostorna 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 prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

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	
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	2,9	
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	-	-	0,7	-	-	-	
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	-	0,2	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
Hrvatska																											
Troškovi građenja, kn (Glna) bruto površine, procjena, bez PDV-a	od	4900	600	5250	700	4850	647	4920	607	5120	687	5300	707	3000	400	3100	418	3200	407	3950	507	3360	71	2800	373	2800	373
	do	5800	773	6500	867	6300	787	5800	773	6200	827	6400	853	3250	433	3450	463	3750	500	4550	607	6300	841	3400	453	3400	453
		1058	1058	7500	1000	7200	960	7900	1000	7200	973	7550	1007	3450	468	3900	507	4650	620	5300	707	8560	116	3750	620	3750	620

Tažnja je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart.

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u okviru izdane projekta kao pomoćne podatke o građevini.

Prigovori: Zlatko Hrvatac

Hrvatska komora arhitekata

5.5. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta										
PZ =	5.432	m2	Cz =	9,52	€/m2Pz		VZ =	51.733 €		
Komunalni / Vodni doprinos										
BV =	4.059,12	m3	Kd =	1,25	€/m3BV		Kd =	5.074 €		
			Kv =	0,25	€/m3BV		Kv =	1.015 €		
Priključci										
BGP =	676,52	m2	Cp =	3	€/m2BGP		Kp =	2.030 €		
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								59.851 €		
Nova vrijednost objekta										
NGP =	520,40	m2	Cizg =	500	€/m2NGP		NV = 260.200 €			
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	500	€/m2NGP					
Godina procjene	2019	Godina izgradnje		1960	Starost (G) =		59	Trajnost OVK =		80
FK matrica	A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito			C – stanje zgrade			
Opis	umjerena			vrlo dobra			mala oštećenja			
Faktor korištenja zgrade (FK)	4			2			2			
Relativna starost (G/OVK) =		74%	Odabrani FK =		4	Predvidivi ostatak OVK u %		31%		
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)							25			
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							55			
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							69,0%			
Ukupno		100%	500	69,0%	345	155				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								80.662 €		
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje					% od NV		2,00%	5.204,00 €		
O - Okoliš; zidovi, ograde, platoi, gustirna, hidrofonsko postroje					% od NV		3,00%	7.806,00 €		
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O								153.523 €		

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 = 156.523 x 1,00	153.523 €

Cijena objekta u EUR po m2 = 295,01

Napomena:

U procjenu nisu uključeno važeći porezi na promet nekretnina

G. ZAKLJUČAK

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NA DAN 02.09.2019.

153.523 EUR
1.135.000,00 kn

Tečaj EURA obračunat je prema tečajnoj listi HNB.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 173

Utvrđena na dan 6.9.2019.

Primjenjuje se od 7.9.2019.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,572392	4,586150	4,599908
Kanada	124	CAD	1	5,060464	5,075691	5,090918
Češka	203	CZK	1	0,285540	0,286399	0,287258
Danska	208	DKK	1	0,988680	0,991655	0,994630
Mađarska	348	HUF	100	2,235141	2,241867	2,248593
Japan	392	JPY	100	6,252448	6,271262	6,290076
Norveška	578	NOK	1	0,742408	0,744642	0,746876
Švedska	752	SEK	1	0,691908	0,693990	0,696072
Švicarska	756	CHF	1	6,756401	6,776731	6,797061
Velika Britanija	826	GBP	1	8,225511	8,250262	8,275013
SAD	840	USD	1	6,688402	6,708528	6,728654
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,771615	3,782064	3,794313
EMU	978	EUR	1	7,376638	7,398835	7,421032
Poljska	985	PLN	1	1,700666	1,705783	1,710900

ALTERNATIVNA NAMJENA	poslovna namjena
IZNAJMLJIVOST	uvjetno moguća
UTRŽIVOST	u određenom razdoblju
POZITIVNA SVOJSTVA	mogućnost izmjene namjene
NEGATIVNA SVOJSTVA	troškovi sanacije objekta i okoliša

U Splitu 09.09.2019.

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

Izradio:
Roko Mijanović
sudski procjenitelj za graditeljstvo