



U Splitu, rujan 2019 .

**PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI
POSLOVNE GRAĐEVINE NA KLISU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM**

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



NEKRETNINA : **POSLOVNA GRAĐEVINA NA KLISU S PRIPADAJUĆIM
ZEMLJIŠTEM**

KURTOVIĆI 17, KLIS

zk.ul. 2460, zk.č.zem. 4869/1, k.o. Klis

zk.ul. 2460, zk.č.zem. 4869/2, k.o. Klis

zk.ul. 2460, zk.č.zem. 4870, k.o. Klis

zk.ul. 2460, zk.č.zem. 4872, k.o. Klis

Datum procjene : **06.09.2019.**

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, KOPILICA 5
Nekretnina POSLOVNA GRAĐEVINA NA KLISU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM
KURTOVIĆI 17, KLIS

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 sproveli 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 06.09.2019.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNA GRAĐEVINA NA KLISU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM

Lokacija : KURTOVIĆI 17, KLIS

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

Dan očevida 03.09.2019.

Dan kakvoće 06.09.2019.

Dan vrednovanja 06.09.2019.

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-05.09.2019.

Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Solin

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	(m2)
Klis	2460	4869/1		Klis	4869/1		2.974
Klis	2460	4869/2		Klis	4869/2		1.687
Klis	2460	4870		Klis	4870		-
Klis	2460	4872		Klis	4872		-

Opis nekretnine: dvor,zgrada

Površina čest: 4.611 m2

Vlasnik: 1/1 SMS d.o.o. U STEČAJU,SPLIT,KOPILICA 5

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK;

Legalitet: Građevinska dozvola, KLASA: UP-I-361-03/03-02/61

Urbroj:2181-05-07-04-04/MČ

Solin, 12.02.2004.

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Nema energetske certifikat

Legalna nekretnine

Godina gradnje : 2002

Zadnja rekonstrukcija nepoznata

Alternativna upotreba Moguća

Razvoj (dozvole) -

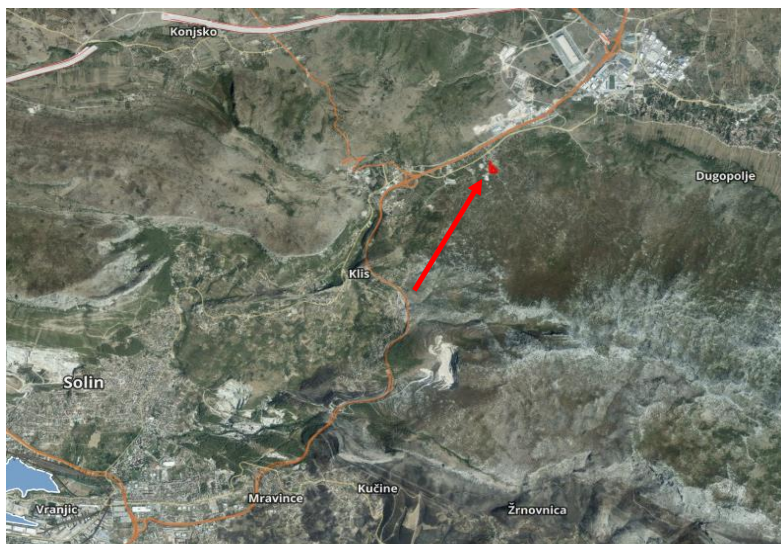
Napomene :

NKP : (m2) 1.685,26

Tržišna vrijednost : **715.254,84 €** ili 5.285.733,28 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



Nekretnina se nalazi na predjelu Kurtovići u Klisu, te je do iste moguć pristup kroz naselje Kurtovići sa asfaltne sporedne prometnice Klis-Dugopolje. U neposrednoj blizini se nalazi stambeno naselje Kurtovići te poslovno građevina tvrtke Marana. Orijentacija objekta je Sjeverozapad.

Stanje; vidljiva oštećenja i veća vlaženja pošto je objekt zapušten i djelom devastiran.

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.

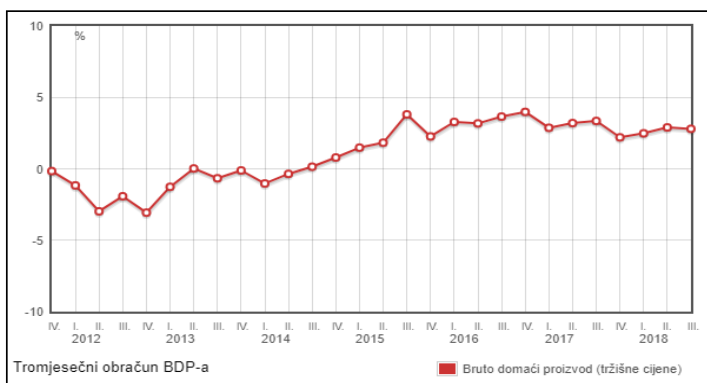
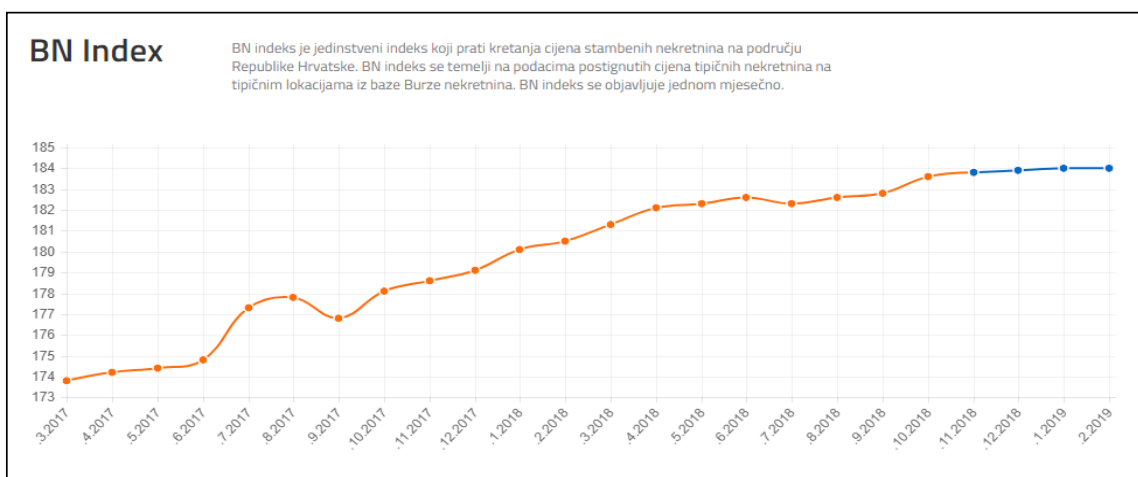
Stječe se pogrešan dojam da zbog rasta traženih cijena, tržište nekretnina raste volumenom i brojem. Rast cijena, posebno rast traženih cijena u sredstvima oglašavanja, svakako ne znači i rast tržišta nekretnina u Hrvatskoj.

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

ZGRADA

Godina izgradnje	2002
Godina obnove	-
Katnost	Po+Pr+2Kata
Temelji	ab trakasti
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	ab zidovi,ab ploče
Ispuna	beton
Međukatna konstr.	armiranobetonska
Svjetla visina etaže	450cm
Krovna k. + pokrov	ravni krov armirano betonski+termoizolacija+hidroizolacija
Limarija	ugrađena
Pročelje	termo žbuka+boja
Vanjska stolarija (prozori)	PVC , iso staklo
Vanjska stolarija (vrata)	PVC
Prostorije	Podrum: skladište gotovih proizvoda, Prizemlje: proizvodni djelovi, Prvi kat: prostorije,wc-i,uredi,sprema,sanitarni čvorovi,kuhinja, Drugi kat: uredi,kuhinja,sanitarni čvor,ostave,labaratorij.
Lift	da
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka,boja,keramika
Obrada podova	Proizvodni djelovi,garderobe,mokri čvorovi,labaratorij:protuklizne,kiselootporne keramičke pločice. Uredi:hrastov parket I.klase
Unutarnja stolarija	drvo,PVC
Grijanje	centralno,lož ulje
Ventilacija	ne
Klima	ne
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	-
Stanje:	Objekt je star 17 godine,devastirano

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Predmet procjene su cjelokupno zemljište i etaže prizemlja i prvoga kata.

1.NETO RAZVIJENA POVRŠINA (NKP)

OSNOVNI DIO OBJEKTA

Podrum	55,44	x	0,50	=	27,72 m ²
Prizemlje				=	264,99 m ²
01 Kat				=	205,56 m ²
02 Kat				=	206,02 m ²
Ukupno					704,29 m ²

SJEVEROZAPADNI ANEKS

Prizemlje				=	22,78 m ²
01 Kat				=	89,19 m ²
02 Kat				=	104,14 m ²
Ukupno					216,11 m ²

ISTOČNI ANEKS

Podrum	67,92	x	0,50	=	33,96 m ²
Prizemlje				=	70,82 m ²
01 Kat				=	81,80 m ²
02 Kat				=	103,03 m ²
Ukupno					289,61 m ²

SKLADIŠTE AMBALAŽE

Prizemlje	194,75	x	0,50	=	97,38 m ²
01 Kat	194,75	x	0,50	=	97,38 m ²
Ukupno					194,75 m ²

SKLADIŠTE GOTOVIH PROIZVODA

280,50 m²

UKUPNO NETO POVRŠINA

1685,26 m²

Neto površina

= 1685,26 m²

Bruto površina

1685,26 x 1,2 = 2022,31 m²

Volumen objekta

2022,31 x 4,5 = 9100,404 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 $\pm 30\%$

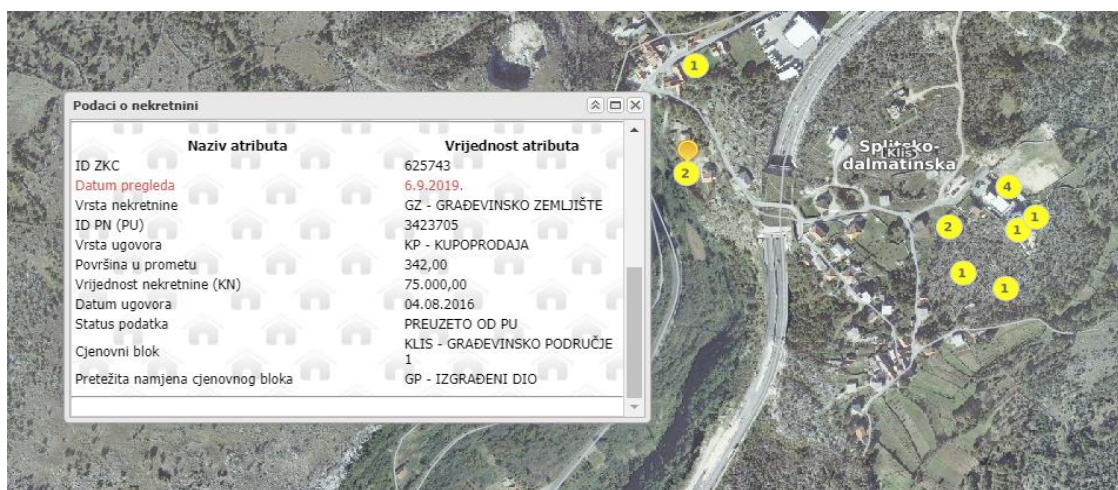
Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Slijedom činjenice da nema javno dostupnih podataka o kupoprodajama za navedeno područje koristili smo se podacima o ponuđenim nekretninama uz primjenu BN indexa (u nastavku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

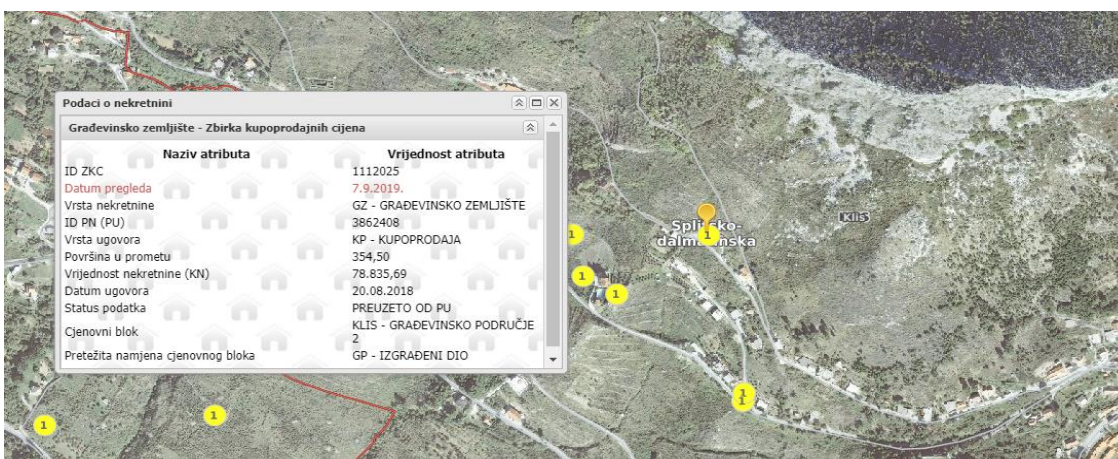
Nekretnina 1

Građevinsko zemljište na Klisu. Zemljište je površine 342 m². Kupoprodaja je obavljena 04.08.2016. za iznos od 10.148,85 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)



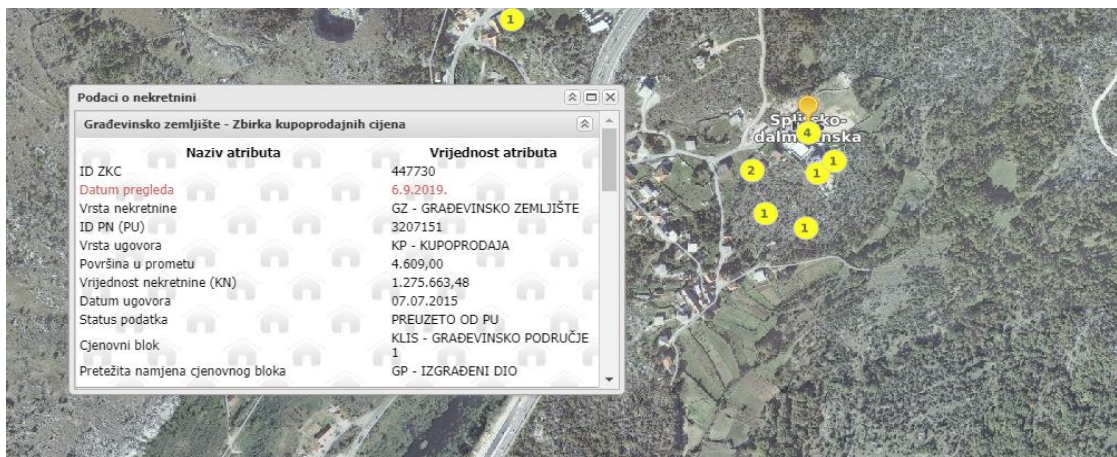
Nekretnina 2

Građevinsko zemljište na Klisu. Zemljište je površine 354,50 m². Kupoprodaja je obavljena 20.08.2018. za iznos od 10.667,90 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)



Nekretnina 3

Građevinsko zemljište na Klisu. Zemljište je površine 4.609 m². Kupoprodaja je obavljena 07.07.2015. za iznos od 172.620,16 €. 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

5.4. Izračun FK matrice

FK matrica					
			A – Lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrсна 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 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			
	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			
	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			
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			
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			
Hrvatska																													
Troškovi građenja, kn (G)uz bruto			kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	
Površine, procjena, bez PDV-a			od	4900	600	5250	700	4850	647	4950	607	5190	687	5300	707	3000	400	3100	418	3200	427	3950	507	3360	71	2800	373	453	
			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		
				1058	1358	1700	1000	1200	960	7900	1000	7900	973	7550	1007	3450	460	3900	507	4650	620	5300	707	8560	116	3750	620		

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

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom procjene troškova u okviru projekta kao pomoćne podatke o građevini.

Preporučeno: Zlatko Hrvatac

Hrvatska komora arhitekata

5.5. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta							
PZ =	4.611	m2	Cz =	37,15	€/m2Pz	VZ =	171.317 €
Komunalni / Vodni doprinos							
BV =	9.100,40	m3	Kd =	3,78	€/m3BV	Kd =	34.400 €
			Kv =	0,25	€/m3BV	Kv =	2.275 €
Priklučci							
BGP =	2.022,31	m2	Cp =	5	€/m2BGP	Kp =	10.112 €
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =							218.103 €
Nova vrijednost objekta							
NGP =	1.685,26	m2	Cizg =	500	€/m2NGP	NV =	842.630 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	500	€/m2NGP		
Godina procjene	2019	Godina izgradnje	2002	Starost (G) =	17	Trajnost OVK =	80
FK matrica	A – Lokacija/tržište		B – zgrada općenito		C – stanje zgrade		
Opis	dobra		vrlo dobra		jasna oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)	3		2		3		
Relativna starost (G/OVK) =	21%	Odabrani FK =	3	Predvidivi ostatak OVK u %	52%		
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)							42
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							38
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							48,0%
Ukupno	100%	500	48,0%	240	260		
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							438.168 €
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje				% od NV		3,00%	25.278,90 €
O - Okoliš; zidovi, ograde, okoliš				% od NV		4,00%	33.705,20 €
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O							715.255 €

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 = 715.255 x 1,00	715.255 €

Cijena objekta u EUR po m2= 424,42

Napomena:

U procjenu nisu uključeno važeći porezi na promet nekretnina

G. ZAKLJUČAK

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NA DAN 02.09.2019.

715.255 EUR
5.286.000,00 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	3,782964	3,794313
EMU	978	EUR	1	7,376638	7,398835	7,421032
Poljska	985	PLN	1	1,700666	1,705788	1,710900

Napomena:

Za 5.9.2019. tečaj 1,00 XDR iznosi 9,197181 kn.

ALTERNATIVNA NAMJENA	poslovna namjena
IZNAJMLJIVOST	uvjetna
UTRŽIVOST	u određenom razdoblju
POZITIVNA SVOJSTVA	blizina autoceste i mogućnost izmjene namjene
NEGATIVNA SVOJSTVA	troškovi sanacije oštećenja

U Splitu 06.09.2019.

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

Izradio:
Roko Mijanović
sudski procjenitelj za graditeljstvo