

PROCJEMBENI ELABORAT – 3278/20



Nekretnine : ex TVORNICA STOČNE HRANE
zemljišnoknjižne oznake čest.br. 327, 321/1, 948 zgr k.o. Kninskopolje

Lokacija : Ul. 4.gardijske 40. KNIN

Naručitelj : POLJOPRIVREDNA ZADRUGA ORLOVAČA, KIJEVO

Vlasnik : POLJOPRIVREDNA ZADRUGA ORLOVAČA, KIJEVO

Svrha: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

ŠIBENIK, 24.04.2020.

NARUČITELJ: POLJOPRIVREDNA ZADRUGA ORLOVAČA, KIJEVO
VLASNIK: POLJOPRIVREDNA ZADRUGA ORLOVAČA, KIJEVO
IZVRŠITELJ: DAMIR ČOGELJA dipl.ing.građ.
Ul. Sedmog kontinenta 4. ŠIBENIK

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina: ex TVORNICA STOČNE HRANE
Adresa: Ul. 4.gardijske 40. Knin

Zemljišnoknjižni uložak: 4315
Katastarska općina: KNINSKOPOLJE
Zemljišnoknjižna čestica: 321/1
Oznaka zemljišta: dvorište
Katastarska čestica: 4231 dio
Katastarska općina: KNIN

Zemljišnoknjižni uložak: 4197
Katastarska općina: KNINSKOPOLJE
Zemljišnoknjižna čestica: 327
Oznaka zemljišta: oranica
Katastarska čestica: 4223/1 dio
Katastarska općina: KNIN

Zemljišnoknjižni uložak: 2046
Katastarska općina: KNINSKOPOLJE
Zemljišnoknjižna čestica: 948 zgr
Oznaka zemljišta: šupa
Katastarska čestica: 4223/1 dio
Katastarska općina: KNIN

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost: 10.252.000,00 kn kn

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost
za nekretninu : ex TVORNICA STOČNE HRANE
na adresi: Ul. 4.gardijske 40. Knin

iznosi :

10.252.000,00 kn

1. Zadatak

Na zahtjev POLJOPRIVREDNA ZADRUGA ORLOVAČA izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina koje u naravi predstavljaju : ex TVORNICA STOČNE HRANE u svrhu određivanja prometne vrijednosti.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadi: e izvadci iz Zemljišne knjige odjel Općinskog suda u Šibeniku, Zemljišnoknjižni odjel Knin od 31.03.2020. i 01.04.2020

Katastarska općina: Kninskopolje
Zemljišnoknjižni uložak: 4315
Zemljišnoknjižna čestica: 321/1
Oznaka zemljišta: dvorište
površina: 4648 m²

Zemljišnoknjižni uložak: 4197
Zemljišnoknjižna čestica: 327
Oznaka zemljišta: oranica
površina: 574 m²

Zemljišnoknjižni uložak: 2046
Zemljišnoknjižna čestica: 948 zgr
Oznaka zemljišta: šupa
površina: 288 m²

LEGALITET

Nema dostupne dokumentacije iz koje bi se moglo znati da li zgrade imaju građevinsku ili uporabnu dozvolu. Teško je vjerovati da su gospodarske zgrade bile toliko desetljeća u funkciji bez uporabne dozvole.

LOKACIJA

Predmetne nekretnine se nalaze u širem centru grada Knina, uz glavnu gradsku prometnicu ul.4.gardijske. Prema Prostornom planu uređenja Grada Knina (Izmjene i dopune (III)) predmetne nekretnine nalaze se u izgrađenoj zoni zoni gospodarske namjene. Prema generalnom urbanističkom planu uređenja Grada Knina (Izmjene i dopune (IV)) predmetne nekretnine nalaze se u zoni gospodarske namjene, pretežito industrijske. Zona je potpuno komunalno opremljena.



3. Općenito o procjeni

44

Datum očevida: 22.04.2020.
Datum kakvoće: 22.04.2020.
Datum vrednovanja: 22.04.2020.

Procjenjuje se tržišna-prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. ZK izvadci Općinskog suda u ŠIBENIKU, z.k.odjel Knin

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/2017)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13)

• Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

• Propisi o vlasništvu

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)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

• Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

4. Odabir metode procjenjivanja

4.1. Opis metoda procjenjivanja

4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Ukupna građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatska, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

4.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine.

4.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti

zastupnik nekretninu plaćti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno određivanje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Odabir metode procjenjivanja - zaključak:

S obzirom na to da nema dovoljan broj javno dostupnih podataka o realiziranoj prodaji sličnih nekretnina koje bi procjenitelj mogao pronaći u razumnom roku, a sagledavajući odgovorne obveze u pogledu rokova izrade procjene, u izračunu vrijednosti predmetne nekretnine bit će korišteni podaci s portala e nekretnine.

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene TROŠKOVNOM METODOM.

IZVODAK IZ VEŠTAČENJA O GEOMETRIJSKIM PODACIMA
 NEKRETNOSTI I VEŠTAČENJE O VLASTNIŠTVU
SADRŽAJ

1.	Zadatak			
2.	Podaci o vlasništvu	NKP m ²	BGP m ²	BV m ²
3.	Općenito o procjeni	1.025,20	2.015,95	5.885,80
4.	Odabir metode procjenjivanja	5.389,58	5.425,95	10.957,03
		730,51	730,51	5.317,13
5.	Proračun geometrijskih podataka	6.204,08	7.442,89	28.092,61
6.	Tehnički opis nekretnina			
7.	Zemljište			
8.	Priključci			
9.	Objekti			
10.	Rekapitulacija			
11.	Zaključak			
12.	Prilozi			
	Makrolokacija			
	Fotodokumentacija			
	Preris katastarskog plana			
	Vlasnički list			
	Izvadak iz GUP-a			
	Ovlaštenje vještaka			

**REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA
IZGRAĐENIH GRAĐEVINSKIH OBJEKATA**

POZICIJA	NAZIV OBJEKTA	NKP m ²	BGP m ²	BV m ³
B.2.1.	ZGRADA 1	1.025,20	2.015,95	8.555,80
B.2.2.	ZGRADA 2	5.268,88	5.426,95	19.537,01
B.2.3.	ZGRADA 3	730,51	730,51	5.917,13
	UKUPNO	6.294,08	7.442,89	28.092,81

podzemlje	22,42 m ² x	1,00	22,42 m ²
podzemlje	28,35 m ² x	1,00	28,35 m ²
podzemlje	5,13 m ² x	1,00	5,13 m ²
podzemlje	20,52 m ² x	1,00	20,52 m ²
podzemlje	16,74 m ² x	1,00	16,74 m ²
UKUPNO :	1120,25 m²		608,70 m²

podzemlje	637,00 m ² x	0,50	416,50 m ²	h=3,2 m
UKUPNO :	637,00 m²		416,50 m²	

NKP = 1025,20 m²

HGP = 1967,23 m²

BGP = 2015,95 m²

BV = 8555,80 m³

Geometrijski podaci izračunati su na osnovu crteža postojećeg stanja

ZGRADA 1

neto korisna površina (NKP)

neto građevinska površina (HGP)

PRIZEMLJE

stropšte	238,70 m ² x	0,50	119,35 m ²	h=2,6 m
podzemlje	5,33 m ² x	1,00	5,33 m ²	
umid	23,21 m ² x	1,00	23,21 m ²	
prostor slobod	14,20 m ² x	0,50	7,10 m ²	
stube	10,71 m ² x	1,00	10,71 m ²	

5. PRORAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

		0,50	320,82 m ²	
	10,71 m ² x	0,50	5,35 m ²	
5.1. ZGRADA 1	14,28 m ² x	1,00	14,28 m ²	
	25,50 m ² x	0,50	12,75 m ²	
	1071,75 m ²		530,88 m ²	

Netto korisna površina (NKP)

Netto građevinska površina (NGP)

PRIZEMLJE

	158,05 m ² x	0,50	79,03 m ²	h=3,2 m
skladište 1	837,00 m ² x	0,50	418,50 m ²	h=4,51 m
pomoćna prostorija 1	6,83 m ² x	0,50	3,42 m ²	
pomoćna prostorija 2	7,82 m ² x	0,50	3,91 m ²	
skladište 2	175,42 m ² x	0,50	87,71 m ²	
kotlovnica	22,42 m ² x	1,00	22,42 m ²	
hodnik	28,35 m ² x	1,00	28,35 m ²	
wc tuš	5,13 m ² x	1,00	5,13 m ²	
kupaonica	20,52 m ² x	1,00	20,52 m ²	
elektrosoba	16,74 m ² x	1,00	16,74 m ²	
UKUPNO :	1120,23 m²	1,00	606,70 m²	

KAT

skladište	837,00 m ² x	0,50	418,50 m ²	h=3,2 m
UKUPNO :	837,00 m²	0,50	418,50 m²	

NKP = 1025,20 m²

NGP = 1957,23 m²

BGP = 2015,95 m²

BV = 8555,80 m³

Geometrijski podaci izračunati su na osnovu snimka postojećeg stanja

5.2. ZGRADA 2

Netto korisna površina (NKP)

Netto građevinska površina (NGP)

PRIZEMLJE

skladište	238,70 m ² x	0,50	119,35 m ²	h=2,6 m
hodnik	5,83 m ² x	1,00	5,83 m ²	
ured	23,21 m ² x	1,00	23,21 m ²	
prostor silosa	14,28 m ² x	0,50	7,14 m ²	
stubište	10,71 m ² x	1,00	10,71 m ²	

skladište	641,63 m ² x	0,50	320,82 m ²
stubište	10,71 m ² x	0,50	5,36 m ²
dizalo	14,28 m ² x	1,00	14,28 m ²
pomoćni prostor	79,05 m ² x	0,50	39,53 m ²
UKUPNO:	1038,40 m²		546,22 m²

I KAT

prostor 1	159,65 m ² x	0,50	79,83 m ²	H=3,7 m
prostor 2	133,11 m ² x	0,50	66,56 m ²	
prostor 3	14,28 m ² x	0,50	7,14 m ²	
stubište 1	10,71 m ² x	1,00	10,71 m ²	
stubište 2	10,71 m ² x	1,00	10,71 m ²	
skladište	594,46 m ² x	0,50	297,23 m ²	
dizalo	14,28 m ² x	1,00	14,28 m ²	
ured	20,52 m ² x	1,00	20,52 m ²	
wc	6,00 m ² x	1,00	6,00 m ²	
stubište 3	24,99 m ² x	1,00	24,99 m ²	
elektrosoba	26,52 m ² x	1,00	26,52 m ²	
UKUPNO:	1015,23 m²		564,48 m²	

II KAT

skladište	996,27 m ² x	0,50	498,14 m ²	H=2,92 m
prostor silosa	14,28 m ² x	0,50	7,14 m ²	
stubište 1	10,71 m ² x	1,00	10,71 m ²	
stubište 2	10,71 m ² x	1,00	10,71 m ²	
dizalo	14,28 m ² x	1,00	14,28 m ²	
stubište 3	25,50 m ² x	1,00	25,50 m ²	
UKUPNO:	1071,75 m²		566,48 m²	

III KAT

skladište	996,27 m ² x	0,50	498,14 m ²
prostor silosa	14,28 m ² x	0,50	7,14 m ²
stubište 1	10,71 m ² x	1,00	10,71 m ²
stubište 2	10,71 m ² x	1,00	10,71 m ²
dizalo	14,28 m ² x	1,00	14,28 m ²
stubište 3	25,50 m ² x	1,00	25,50 m ²
UKUPNO:	1071,75 m²		566,48 m²

IV KAT

skladište	996,27 m ² x	0,50	498,14 m ²	h=4,97 m
prostor silosa	14,28 m ² x	0,50	7,14 m ²	
stubište 1	10,71 m ² x	1,00	10,71 m ²	
stubište 2	10,71 m ² x	1,00	10,71 m ²	

dizalo	14,28 m ² x	1,00	14,28 m ²
stubište 3	25,50 m ² x	1,00	25,50 m ²
UKUPNO:	1071,75 m ²		566,48 m ²

NKP = 2.810,12 m²

NGP = 5.268,88 m²

BGP = 5.426,95 m²

BV = 19.537,01 m³

Geometrijski podaci izračunati su na osnovu snimka postojećeg stanja

5.1 ZGRADA 3

Netto korisna površina (NKP)

Netto građevinska površina (NGP)

PRIZEMLJE

skladište	730,51 m ² x	1,00	730,51 m ²	h=8,1
UKUPNO PRIZEMLJE	730,51 m ²		730,51 m ²	

NKP = 730,51 m²

NGP = 730,51 m²

BGP = 730,51 m²

BV = 5917,13 m³

Geometrijski podaci izračunati su na osnovu snimka postojećeg stanja

6. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

6.1. PRIKLJUČCI

Predmetne zgrade su priključene na komunalni sustav odvodnje

6.2. OBJEKTI

6.2.1. ZGRADA 1

Namjena objekta:	skladišni objekt
Tlocrtna veličina:	1.168,00 m ²
Godina izgradnje :	1972
Konstruktivni sistem	
Temelji:	armirano betonski
Vertikalni nosivi elementi:	armirano-betonski stupovi
Horizontalni nosivi elementi :	armirano-betonski nosači, ploče
Krovna konstrukcija:	armirano-betonska obodna konstrukcija, čelični stupovi čelični nosači i podrožnice
Vanjska obrada objekta	
Obrada pročelja:	neobrađena opeka
Pokrov:	heraklit + valoviti salonit
Vanjski otvori	
a/ Prozori :	bravarski
b/ Vrata :	bravarska
Unutarnja obrada objekta	
Zidovi :	ličeni
Stropovi :	neobrađeni
Podovi :	cementna glazura, teraco
Vrata :	drvena
Instalacije	
Elektroinstalacije :	izvedene uništene
Vodovodne instalacije:	izvedene uništene
Kanalizacija:	izvedena
Grijanje:	nema
Stanje objekta:	objekt je zapušten i devastiran, dijelom oštećenog dijelom urušenog krova

2.2. ZGRADA 2

Namjena objekta:	skladišni objekt
Tlocrtna veličina:	1.100,00 m ²
Godina izgradnje :	1972
Konstruktivni sistem	
Temelji:	armirano betonski
Vertikalni nosivi elementi:	armirano-betonski stupovi
Horizontalni nosivi elementi :	armirano-betonski nosači, ploče
Krovnna konstrukcija:	armirano-betonska konstrukcija
Vanjska obrada objekta	
Obrada pročelja:	natur beton
Pokrov:	ravna neprohodna terasa
Vanjski otvori	
a/ Prozori :	bravarski
b/ Vrata :	bravarska
Unutarnja obrada objekta	
Zidovi :	ličeni
Stropovi :	neobrađeni
Podovi :	cementna glazura, teraco
Vrata :	drvena
Instalacije	
Elektroinstalacije :	izvedene . uništene
Vodovodne instalacije:	izvedene uništene
Kanalizacija:	izvedena
Grijanje:	nema
Stanje objekta:	objekt je zapušten i devastiran, dijelom oštećenog dijelom urušenog krova

2.3. ZGRADA 3

Namjena objekta: nadstrešnica

Tlocrtna veličina: 730,00 m²

Godina izgradnje: 1980

Konstruktivni sistem

Temelji: masivni betonski

Vertikalni nosivi elementi: čelični stupovi

Horizontalni nosivi elementi: čelični nosači

Krovna konstrukcija: čelična konstrukcija

Vanjska obrada objekta

Obrada pročelja: nema

Pokrov: valovit lim

Vanjski otvori

a/ Prozori: nema

b/ Vrata: nema

Unutarnja obrada objekta

Zidovi: nema

Stropovi: nema

Podovi: betonski

Vrata: nema

Instalacije

Elektroinstalacije: nema

Vodovodne instalacije: nema

Kanalizacija: nema

Grijanje: nema

Stanje objekta: neodržavan s oštećenim pokrovom

ZEMLJIŠTE

U skladu s vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetnog zemljišta izračunat će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.
 Nametnuti će se podaci o realiziranim transakcijama iz eNekretnina za zemljišta iz neposredne blizine i iste namjene.

2.1. Iskaz površina zemljišta

Površina zemljišta je iz vlasničkih listova :

Red. br.	Identifikacijski broj zemljišta	Površina (m ²)	Ukupna površina, 2018 = 100%	Knin	Postouzi	Grad Zadar	Jadran	Osijek
1.	321/1	4648 m ²	100,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	327	574 m ²	12,35	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	948 zgr	288 m ²	6,21	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UKUPNO:		5510 m²						

2.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 ID PN 4195794		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Datum ugovora:	11.02.2020.	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
K.o.:	Knin	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Površina:	500,00 m ²	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Cijena:	44.693,25 kn	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Cijena po m ² :	89 kn/m ²	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Usporedba 2 ID PN 3885288		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Datum ugovora:	28.09.2018.	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
K.o.:	Knin	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Površina:	603,00 m ²	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Cijena:	89.070,33 kn	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Cijena po m ² :	148 kn/m ²	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Usporedba 3 ID PN 4205065		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Datum ugovora:	18.02.2020.	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
K.o.:	Knin	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Površina:	960,00 m ²	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Cijena:	111.430,00 kn	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Cijena po m ² :	116 kn/m ²	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 109,64

UKUPNA CIJENA ZEMLJIŠTA

673.301,98 kn

7.2.1. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Pokazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem hedonističkog indeksa HNB-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da se obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema nezaključenih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

7.2.1.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)	kn/m ²
Rašine	44.693,25	109,64	109,64	1,0000	44.693,25	89,39
Rašine	89.070,33	100,51	109,64	1,0908	97.161,19	161,13
Rašine	111.430,00	109,64	109,64	1,0000	111.430,00	116,07

JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA

122,20 kn /m²

UKUPNA CIJENA ZEMLJIŠTA

673.301,95 kn

8. Priklučci, komunalni i vodni doprinosi

Vrijednost priključaka obračunava se na osnovi stvarnih troškova, podataka gradskih službi i distributera električne energije.

8.1. KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS

Komunalni doprinos iznosi za poslovne građevine			35,00 kn /m ³
Vodni doprinos iznosi za poslovne građevine			10,05 kn /m ³
28.092,81 m ³ x	35,00 kn / m ³	=	983.248,32 kn
28.092,81 m ³ x	10,05 kn / m ³	=	282.332,73 kn
UKUPNO :			1.265.581,05 kn

Vrijednost komunalnog doprinosa je obračunata za legalno izgrađene zgrade. Procijenitelju nisu dostupni podaci o legalitetu jer u dostupnoj dokumentaciji nema građevinske niti uporabne dozvole, a niti u vlasničkom listu postoji zabilježba da su objekti upisani bez uporabne ili građevinske dozvole.

8.2. PRIKLJUČCI

Zgrade nemaju nikakvih priključaka

9. VANJSKO UREĐENJE

Vrijednost vanjskog uređenja sadržana je u vrijednosti objekata

10. PROJEKTI, NADZOR, GEODEZIJA

Vrijednost projekata, nadzora i geodetskih usluga uzima se 3 % od vrijednosti novih zgrada

$$27.810.740,00 \text{ kn} \times 3\% = 834.322,20 \text{ kn}$$

11. OBJEKTI

11.1. ZGRADA 1

Bruto korisna površina NKP = 5.205,88 m²

Netto korisna površina NKP = 1.025,20 m²

Cijena izgradnje ekvivalentnog objekta = 4.000,00 kn/ m² NKP

NOVA VRIJEDNOST

NV = 1.025,20 m² x 4.000,00 kn/ m² NKP = 4.100.780,00 kn

Proračun sadašnje vrijednosti SV uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti zgrade

Starost zgrade G= 48 god
Održivi vijek korištenja OVK = 60 god
Preostali vijek korištenja 12 god

Odabrani faktor korištenja Fk 4,5

Relativna starost G/OVK 80% x 0,25 = 20 god

Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK = 60 x 0,25 = 15 god

Zamjenska starost zgrade OVK - OOVK 45 god

Linearni otpis (SV) 5.927.490,00 kn

$1 - (OVK - OOVK) / OVK = 0,25$

PREOSTALA VRIJEDNOST

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (SV) 1.025.195,00 kn

11.2. ZGRADA 2

Netto korisna površina NKP = 5.268,88 m²

Cijena izgradnje ekvivalentnog objekta = 4.500,00 kn/ m² NKP

NOVA VRIJEDNOST

NV = 5.268,88 m² x 4.500,00 kn/ m² NKP = 23.709.960,00 kn

Proračun sadašnje vrijednosti SV uzimajući u obzir umanjene zbog starosti zgrade

Starost zgrade G = 48 god
Održivi vijek korištenja OVK = 60 god
Preostali vijek korištenja 12 god

Odabrani faktor korištenja Fk 4,5

Relativna starost G/OVK 80%

Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK = 60 x 0,25 = 15 god

Zamjenska starost zgrade OVK - OOVK 45 god

Linearni otpis 1-(OVK - OOVK)/OVK = 0,25

PREOSTALA VRIJEDNOST

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (SV) 5.927.490,00 kn

ZGRADA 3

Neto korisna površina NKP = 730,51 m²

Cijena izgradnje ekvivalentnog objekta = 2.000,00 kn/ m² NKP

NOVA VRIJEDNOST

NV = 730,51 m² x 2.000,00 kn/ m² NKP = 1.461.020,00 kn

Proračun sadašnje vrijednosti SV uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti zgrade

Starost zgrade _____
 Održivi vijek korištenja _____ OVK = 40 god
 Preostali vijek korištenja _____ 50 god
 10 god

Odobrani faktor korištenja Fk = 3,5

Relativna starost G/OVK = 80%

Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK = 50 x 0,36 = 18 god

Zamjenska starost zgrade OVK - OOVK = 32 god

Linearni otpis (OVK - OOVK)/OVK = 0,36

PREOSTALA VRIJEDNOST SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (SV) = 525.967,20 kn



12. REKAPITULACIJA

ZEMLJIŠTE	673.301,95 kn
KOMUNALNI DOPRINOS	
PRIKLJUČCI	1.265.581,05 kn
VANJSKO UREĐENJE	0,00 kn
PROJEKTI	0,00 kn
	834.322,20 kn
OBJEKTI	
ZGRADA 1	
ZGRADA 2	1.025.195,00 kn
ZGRADA 3	5.927.490,00 kn
	525.967,20 kn
OBJEKTI UKUPNO :	7.478.652,20 kn
UKUPNO SADAŠNJA PROCIJENJENA VRIJEDNOST	10.251.857,40 kn

NAPOMENA :

Bez građevinske ili uporabne dozvole vrijednost nekretnina treba umanjiti za vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa koji iznosi:
1.265.581,05 kn

IZRADIO :

D. Čogelja
Damir Čogelja dipl.ing.građ.



REKAPITULACIJA - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

STORNIČA STOČNE HRANE

Ulica: Ul. 4.gardijske 40. KNIN

Katastarska općina:

Kninskopolje

Demišnoknjižni uložak: 4315

Demišnoknjižna čestica: 321/1

Demišnoknjižni uložak: 4197

Demišnoknjižna čestica: 327

Demišnoknjižni uložak: 2046

Demišnoknjižna čestica: 948 zgr

određene su sljedeće vrijednosti:

Prometna-tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

10.252.000,00 kn

NAPOMENA :

Bez građevinske ili uporabne dozvole vrijednost nekretnina treba umanjiti za vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa koji iznosi:
1.265.581,05 kn

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

IZRADIO :

D. Čogelja
Damir Čogelja dipl.ing.građ.



PRILOZI

1. MAKROLOKACIJA
2. FOTODOKUMENTACIJA
3. KATASTARSKI PLAN
4. VLASNIČKI LISTOVI
5. POSJEDOVNI LISTOVI
6. UVJERENJE KATASTRA
7. IZVADAK IZ PPUG-a - građevinska područja
8. IZVADAK IZ GUP-a - korištenje i namjena prostora
9. OVLAŠTENJE VJEŠTAKA

MAKROLOKACIJA



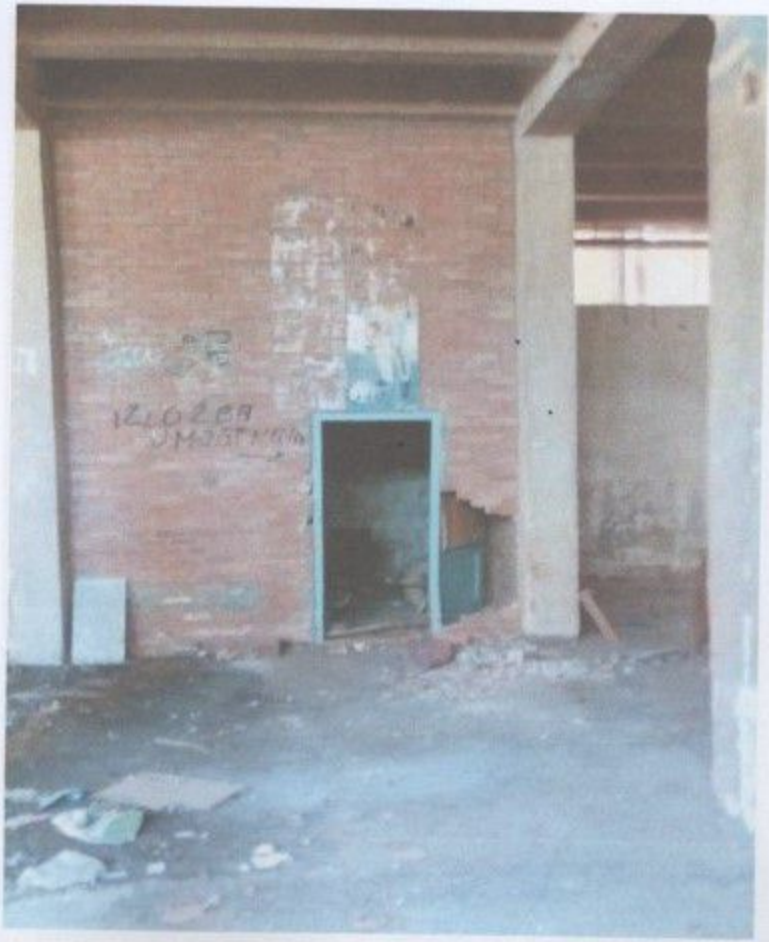
MAKROLOKACIJA



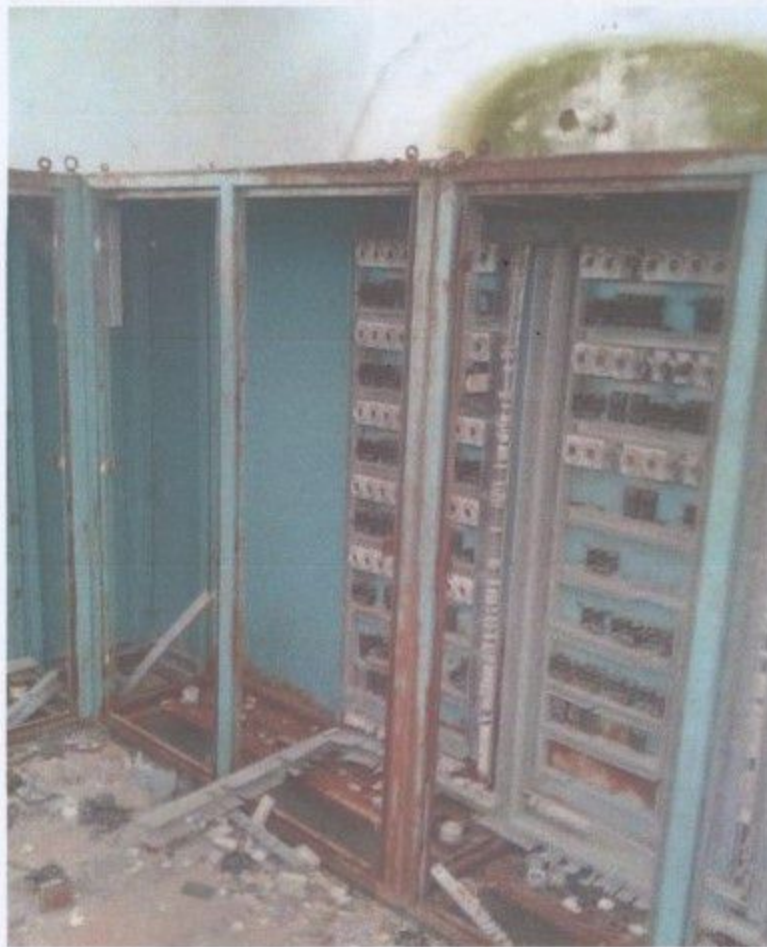


ZGRADA 1



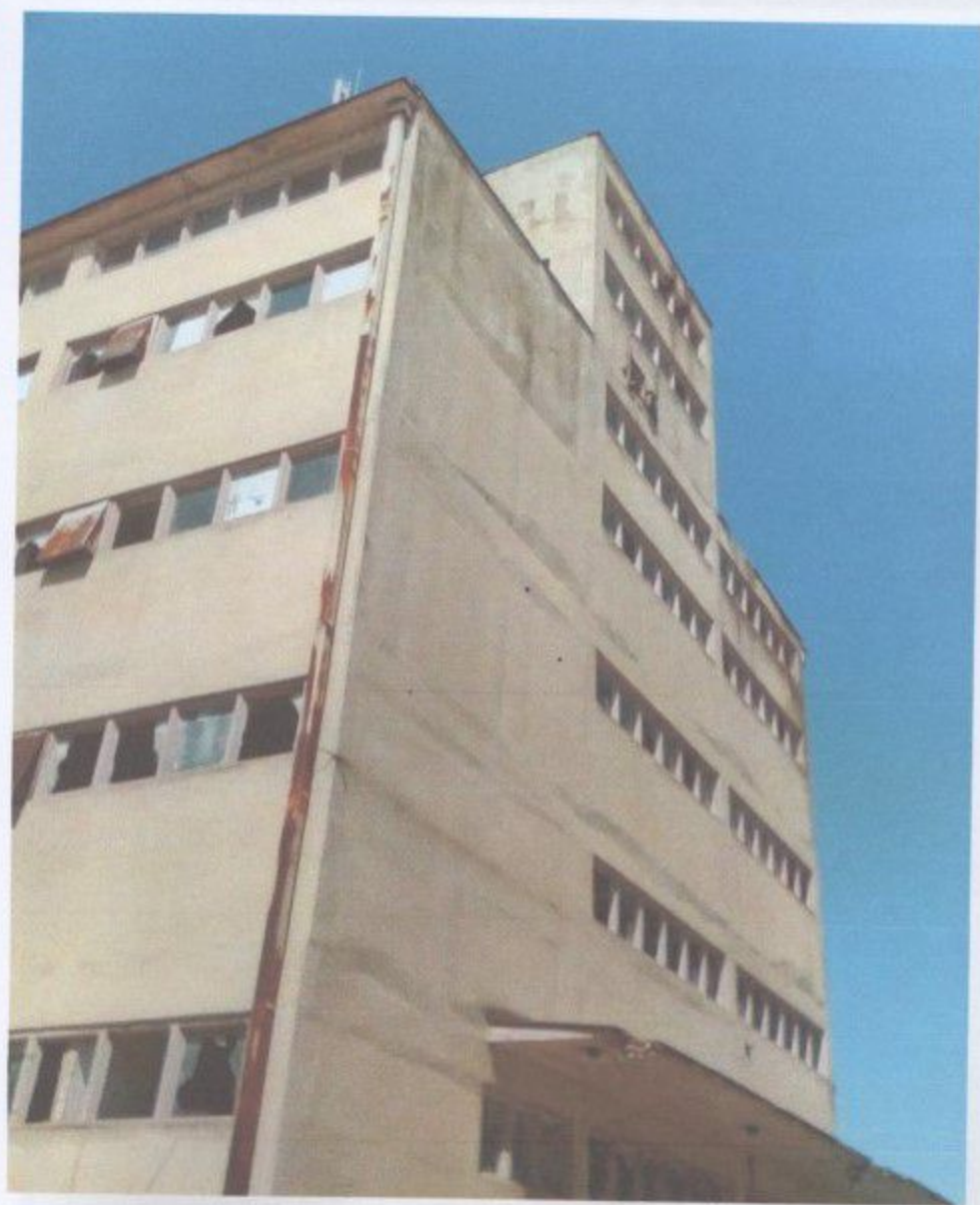


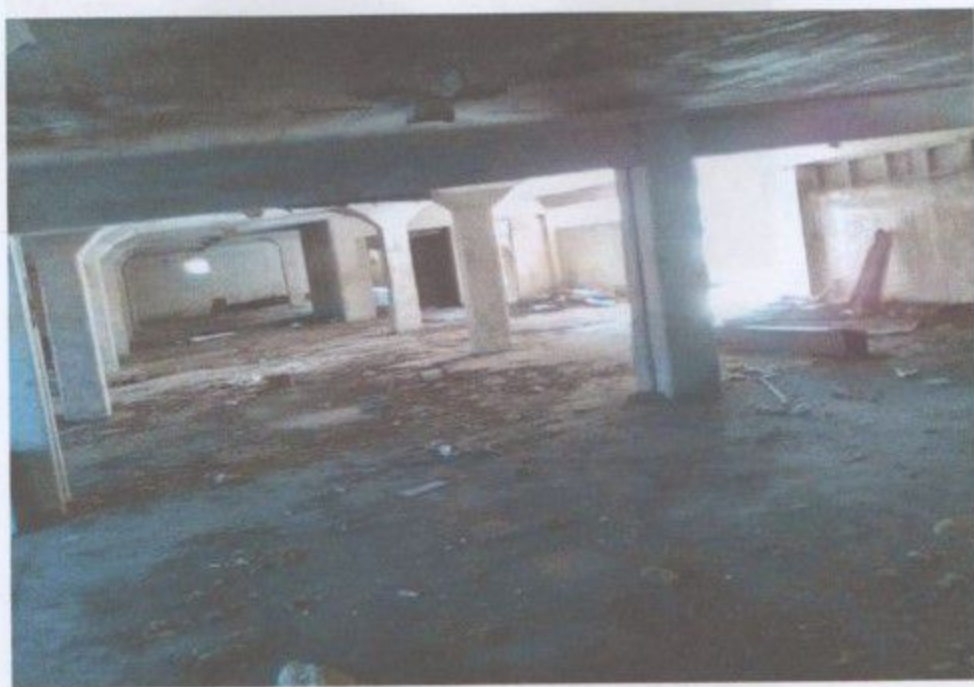






ZGRADA 2





PRIZEMLJE

