

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

(Poslovni objekt za proizvodnju papirne ambalaže)

LOKACIJA: Gospodarska zona PODI - ŠIBENIK

(čest. br. 1306 / 122, K.O. Danilo Biranj , Z.U. 1809)

NARUČITELJ: SID d.o.o.

Šibenik, studeni 2016. godine.

Izradio:

Ante Stošić inž.grad.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADEVINARSTVO



Na zahtjev Naručitelja da izradim revalorizaciju procijene vrijednosti nekretnine - poslovnog objekta za proizvodnju papirne ambalaže, lociranog u gospodarskoj zoni PODI – Šibenik , dajem svoje nalaz i mišljenje kako slijedi:

TEHNIČKI OPIS

Poslovni objekt je slobodno stojeći objekt , katnosti P+1, lociran na čest. br. 1306 / 122, K.O. Danilo Biranj, u gospodarskoj zoni PODI - Šibenik.

Konstruktivni zidovi su od blok opeke sa arm. bet. vertikalnim i horizontalnim serklažima, temeljeni na arm. betonskim trakastim temeljima. Pregradni zidovi su od šuplje pregradne opeke. Visina etaže je 350 cm. Sve unutarnje površine zidova i podgleda su većim dijelom ožbukani i završno obojene poludisperzivnim bojama. Međukatna konstrukcija je arm. bet. ploča deblj. 20 cm. Krov je izveden kao ravni krov sa potrebnim slojevima hidro i termo izolacije. Završne obrade podova su uglavnom izvedene kao cementna glazura , završno obloženo sa keramikom ili podolit oblogama. Unutarnja stolarija je klasična, drvena, obojena uljanim bojama za drvo. Vanjska stolarija je izrađena od AL-u profila sa prekinutim termo mostom, ostakljena IZO staklom.

U objektu je instalirana instalacija vode i odvoda sa potrebnim brojem točećih i izljevni mjesta, spojeno na infrastrukturnu mrežu gospodarske zone. Također instalirana je instalacija jake i slabe struje, spojeno na infrastrukturnu elektro mrežu. Kanalizacija je spojena na jkanalizacioni sustav gospodarske zone. Grijanje i hlađenje je lokalno preko klima uređaja odgovarajućeg kapaciteta, na el. struju.

Građenje objekta je od 2008 godine

OPĆI DOJAM ZATEČENOG STANJA

Građevina je i dalje u urednom stanju, održava se i koristi u svrhu namjene. Nisu zapažena oštećenja koja upućuju na neodržavanje objekta i manjkavosti u izvedbi

LEGALITET OBJEKTA

Objekt je građen u skladu sa građevinskom dozvolom i za isti je izdana i uporabna dozvola kl. UP/I-361-05/14-02/13 ; ur. br. 2182/01-08-14-3, izdano 05.06.2014. godine.

GEOMETRIJSKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA

Prizemlje	244,20 m ²
I kat	268,14 m ²
<hr/>	
UKUPNO:	512,34 m ²
<hr/>	

NETTO POVRŠINA OBJEKTA

512,34 / 1,15 445,51 m²

VOLUMEN OBJEKTA

512,34 m² x 3,50 m 1.793,19 m³

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Na temelju pokazatelja kretanja cijena na tržištu uočava se blagi porast cijena nekretnina u odnosu na 2014 godinu, a obzirom da se umanjene cijene zbog povećanja starosti objekta u odnosu na dan očavida u 2014 godini neznatno povećao, ostakem pri procijeni cijene 1m² za netto površinu kako je obračunato u ranijem nalazu.

Procijenu ću izraditi na temelju sadašnjih tržišnih cijena sličnih nekretnina, ovisno o položaju, kategorizaciji objekta i odnosa ponude i potražnje na tržištu. Procijenu vrijednosti dati ću na temelju današnjih tržišnih cijena sličnih objekata, imajući u vidu slijedeće parametre:

podacima agencija za promet nekretnina i spec. tiska
lokaciju objekta,

umanjenje vrijednosti zbog nedovršenosti i starosti ,
vrsti upotrebljenih materijala od kojih je objekt građen,
kvaliteti izvedenih radova,

visini prostorija,

troškova komunalija, priključaka, vrijednosti zemljišta i sl.

Procijenu ću dati u kunama i Eurima za odnos 1 EU = 7,60 kn

Za novu građ. vrijednost uzima se podatak o etalonskoj vrijednosti 1m² (N.N. 100/12) i iznosi 6.000,00 kn / m² (cca 789,00 EU/m²) netto korisne površine, za odnos 1 EU = 7,60 kn

Za sadašnju građevinsku vrijednost koristi se izračun po uputstvu iz N.N. 52/84 kako slijedi

Sadašnja građevinska vrijednost objekta

Podaci koji ulaze u proračun

Starost objekta	n =	8
Prosječni vijek trajanja objekta	N =	100
Apsolutni vijek trajanja objekta	A =	200
Netto površina objekta	P =	445,51 m ²
Cijena za 1 m ² netto površine	Cng =	6.000,00 kn

I Nova građevinska vrijednost

N g = 2.673.060,00 kn

Učešće pojedinih vrsta radova u ukupnoj cijeni

1	Grubi građ radovi - konstrukcija	0,66
2	Obrada podova	0,05
3	Obrada zidova	0,04
4	Unutarnja stolarija	0,03
5	Vanjska stolarija	0,08
6	Instalacije	0,14
	Ukupno:	1,00

Umanjenje nove građevinske vrijednosti po uputstvu iz N.N. 52 / 84

na ime trošnosti i dotrajalosti građevinskih elemenata na objektu

U 1 (po formuli 2.1.1 ili 2.1.2 uputstava) =			0,017
U 2 =	0,05	0,30	0,015
U 3 =	0,04	0,30	0,012
U 4 =	0,03	0,30	0,009
U 5 =	0,08	0,30	0,024
U 6 =	0,14	0,30	0,042
Ukupno umanjeње :			0,102

Faktor umanjeња F = 0,779

Dakle, izračunom koeficijenta umanjeња po uputstvu iz N.N. 52 / 84 sadašnja građevinska vrijednost nekretnine je:

II Sadašnja građevinska vrijednost

S g = 2.400.968,15 kn

ili

Jedinična cijena 1 m ² netto površ.	Cng (kn/m ²)	F umanjeња	Csg (kn/m ²)
Csg	6.000,00	0,779	4.674,00

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

NKP	Csg	Fi	Fkp	Fp	Fkv	Fu	Fi	Fpp	Ukupno
445,51	4.674,00	1,25	1,00	1,80	0,85	1,00	1,00	1,40	5.575.395,03

Komunalni i vodni doprinos

Ulazni podaci

Etaža	Površina m ²	vis. etaže m ¹	Volumen m ³
Prizemlje i I kat	512,34	3,50	1.793,19
		Ukupno	1.793,19

Obračun komunalnog i vodnog doprinos

Etaža	Volumen	Komunalni i vodni doprinos		Ukupno (kn)
		kn/m ³	kn/m ³	
Prizemlje i I kat	1.793,19	57,50	15,75	131.351,17
		Ukupno		131.351,17

- **Priključci** (po egzaktnim podacima naručitelja)

Vrijednost troškova priključaka cijenim na:

- Instalacija vode i odvoda 67.000,00 (8.816,00 EU)
- Elektroinstalacija 35.000,00 (4.605,00 EU)

Priključci UKUPNO: **102.000,00 (13.421,00 EU)**

- **Vrijednost zemljišta**

Po podacima iz katastarskog operata površina zemljišta na kojoj je izgrađen objekt je 2.500 m²
 Prema podacima Naručitelja zemljište je plaćeno po cijeni od 38,00 kn/m² (5,00 EU / m²)

Dakle, vrijednost zemljišta bila bi:

2.500,00 m² x 38,00 kn (5,00 EU) = 95.000,00 kn (12.500,00 EU)

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE – PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1. Poslovni objekt	6.428.592,23 kn (845.867,00 EU)
2. Komunalni i vodni doprinos	131.351,17 kn (17.283,00 EU)
3. Priključci	102.000,00 kn (13.421,00 EU)
4. Zemljište	95.000,00 kn (12.500,00 EU)

UKUPNO: 6.756.943,40 kn (889.071,00 EU)

Svedeno na 1m² netto površine , prometna vrijednost 1m² netto površine objekta je :

6.756.943,40 kn (889.071,00 EU) / 445,51 m² = 17.162,39 kn/m² (1.996,00 EU/m²)

Šibenik, 12. 11. 2016.

Izradio:

Ante Stošić inž. građ.,
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRAĐEVINARSTVO

Privitak:
- Foto snimke





Pročelje 1



Pročelje 2



Pogon 1



Pogon 2



Skladište 1



Ured 1



Ured 2



Stubište



Izložbeni salon



Ured 3