

Miro Glavaš, inž.građ.
Split, A.B.Šimića 29
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Br4 Su-539/2015--1, od 11.05.2016.g
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
mob. 098 602 300, miroglavas@gmail.com

PRO CJEM BENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



NEKRETNINE:

POSLOVNE I STAMBENO POSLOVNE

ZGRADE, Kaštel Gomilica

**Kat.čest.zem. 447/1,447/5,448/1,448/2,
448/5,447/2,447/4,201/1 i 201/2 k.o.**

Kaštel Gomilica

NARUČITELJ:

RIBOLA d.o.o, Bardejovska 25, Kaštel Lukšić

IZRADIO:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

Stalni sudski procjenitelj

MIRO GLAVAŠ
ing.građ.

Split, 12.04.2016.

SADRŽAJ:

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU	
2. UVOD.....	3
2.1. ZADATAK.....	4
2.2. PODACI O OČEVIDU I DOSTAVLJENOJ DOKUMENTACIJI.....	5
3. NALAZ.....	7
3.1. LOKACIJA.....	7
3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA.....	8
3.2.1. KATASTAR.....	8
3.3. GRAĐEVINE I ZEMLJIŠTE – OPISI I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE.....	12
3.3.1. OPIS ZATEČENOG STANJA.....	12
3.3.2. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA.....	13
3.3.3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA.....	15
3.3.4. LEGALNI STATUS NEKRETNINA.....	19
3.4. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA.....	19
4. PROCJENA.....	21
4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA.....	21
4.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA.....	24
4.2.1.OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA.....	24
4.2.2. POREDBENE NEKRETNINE.....	26
4.2.3. PRILAGODBA VRIJEDNOSTI.....	26
4.2.4.PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM.....	27
4.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA.....	28
4.3.1. PARAMETRI ZA PRIHODOVNU METODU.....	28
4.3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA PRIHODOVNOM METODOM.....	33
4.3.3. PODACI I PARAMETRI ZA TROŠKOVNU METODU.....	35
4.3.4.PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA TROŠKOVNOM METODOM.....	37
5. . REKAPITULACIJA TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	39
6. POPIS PRIMJENIH PROPISA, STRUČNE LITERATURE I IZVORA PODATAKA.....	41
7. IZJAVA PROCJENITELJA.....	42
8. PRILOZI.....	43
8.1. TLOCRTI I PRESJECI GRAĐEVINA KOJE SE PROCJENJUJU.....	44
8.2. TLOCRTI PRESJECI BUDUĆE GRAĐEVINE IZ STUDIJE MOENUM.....	72
8.3. PRESLIKE UGOVORA O NAJMU.....	83



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-539/2015-1

Split, 11. svibnja 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Mira Glavaša, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Ispravlja se rješenje ovog suda broj 4 Su-539/2015 od dana 29. lipnja 2015. godine, tako da sada glasi:

Miro Glavaš, ing.građ., iz Splita, A.B.Šimića 29, OIB: 93778598354, imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja rješenja 4 Su-539/2015 dana 05. veljače 2015. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem ovog suda broj 4 Su-539/2015 od dana 05. veljače 2015. godine Miro Glavaš, iz Splita, A.B.Šimića 29, imenovan je stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od četiri godine.

Dana 29. ožujka 2016. godine vještak je podnio ovom sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještaka na područje procjene nekretnina.

Hrvatska strukovna udruga eksperata i sudskih vještaka dala je pozitivno mišljenje o zahtjevu vještaka za proširenje djelatnosti na procjenu nekretnina.

U postupku je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika, te riješeno je kao u izreci.

U Splitu, 11. svibnja 2016. godine

PREDSJEDNIK SUDA
Marijan Miletić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana primitka rješenja, a žalba se podnosi ovom sudu u dva primjerka.

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda
5. u spis-ovdje

Za točnost otpravka – ovlaštena službenica

 Katija Giljanović



Miro Glavaš, inž.građ.
Split,A.B.Šimića 29
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Br4 Su-539/2015--1,od 11.05.2016.g
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
mob. 098 602 300,miroglavas@gmail.com

2. U V O D

Zahtjev:

Prema nalogu naručitelja izvršio smo procjenu tržišne vrijednosti kompleksa građevina u Kaštel Gomilici ul. dr. Franje Tuđmana 58,62 i 434. Predmetne nekretnine nalaze se na česticama označenim u katastarskom operatu k.o. Kaštel Gomilica i to: 447/1,447/5,447/2,201/1,201/2,448/1,448/2,448/5 i 447/4

Naručitelj:

Grad Kaštela i RIBOLA d.o.o.

Nekretnina:

Kompleks građevina u ul dr. F.Tuđmana, Kaštel Gomilica

Svrha procjene:

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Datum pregleda nekretnine:

29.03.2016.

Dan kakvoće:

29.03.2016.

Dan vrednovanja:

29.03.2016.

Procjenitelj:

Miro Glavaš, inž.građ,Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
A.B. Šimića 29, Split

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:

12.834.000,00 kn ili 1.710.000,00 €

Tečaj 1 € = 7,506798 kn

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Splitu, 12. travnja 2016. godine

2.1. ZADATAK

Od strane naručitelja, Grada Kaštela i trgovačkog društva RIBOLA d.o.o. zatražena je izrada procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina u ul. dr. Franje Tuđmana br. 58,62 i 434, Kaštel Gomilica.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina na današnji dan u zatečenom stanju, a sve na temelju očevida na terenu, analize dostupne dokumentacije, prikupljenih podataka, tržišnih i lokalnih uvjeta, te na temelju vlastitih iskustava, a u svrhu raspisivanja javnog natječaja za zamjenu nekretnina.

Grad Kaštela je stvarni vlasnik slijedećih nekretnina upisanih u zemljišne knjige u k.o. Kaštel Gomilica.

-zgrada na	k.č.z. 201/1	površine	158 m ²
-zgrada na	k.č.z. 201/2	površine	144 m ²
-dvor	k.č.z. 447/2	površine	436 m ²
-ostalo zemljište	k.č.z. 447/4	površine	49 m ²

Trgovačko društvo RIBOLA d.o.o. vlasnik je slijedećih nekretnina:

-zgrada na	k.č.z. 447/1	površine	131 m ²
-dvor	k.č.z. 447/1	površine	310 m ²
-zgrada na	k.č.z. 447/5	površine	467 m ²
-voćnjak	k.č.z. 448/2	površine	669 m ²
-kuća na	k.č.z. 448/1	površine	90 m ²
- pomoćna zgrada na	k.č.z. 448/1	površine	103 m ²
-dvoriste	k.č.z. 448/1	površine	259 m ²
-ostalo zemljište	k.č.z. 448/5	površine	37 m ²

Trgovačko društvo RIBOLA d.o.o. je zainteresirano za realizaciju izgradnje poslovnog objekta na lokaciji naprijed navedenih katastarskih čestica. Prostor zahvata bi se urbanistički uredio prema „DEJNA STUDIJA“ poslovne građevine izrađene od tvrtke MOENUM d.o.o. Split, NKP 1.145,0 m², od kojeg bi jedinica lokalne samouprave i njegovi stanovnici imali korist u smislu zapošljavanja ljudi, uređenja i oplemenjivanja prostora, okrupnjavanje javne površine i dopunjavanja javnih sadržaja. Prema projektu izgradnje planirano je da u novonastalom poslovnom centru Grada Kaštela u vlasništvo dobije slijedeće:

-uredski prostor bruto	479 m ²
-terasa sjever	46 m ²
-terasa jug	83 m ²
-parkirna mjesta	10 P.M.
-parkirna mjesta za javni parking	29 P.M.

Po izvršenim procjenama dati ukupni pregled procjenjenih vrijednosti prema vlasnicima.

2.2. PODACI O OČEVIDU I DOSTAVLJENOJ DOKUMENTACIJI

Očevid na predmetni nekretninama obavio sam 29.03.2016.godine, kada sam izvršio pregled, izmjeru i fotografiranje nekretnine. Detaljni opis i karakteristike pojedine nekretnine su u prilogu.



Miro Glavaš, inž.građ.
Split, A.B.Šimića 29
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

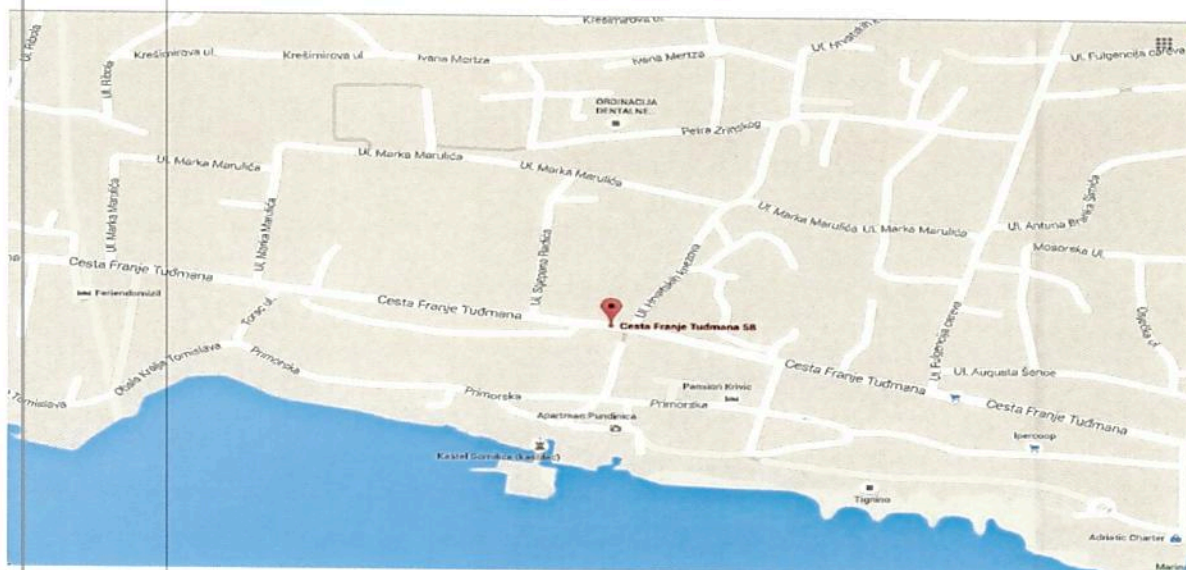
Br4 Su-539/2015--1, od 11.05.2016.g
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
mob. 098 602 300, miroglavas@gmail.com



3. NALAZ

3.1. LOKACIJA NEKRETNINA

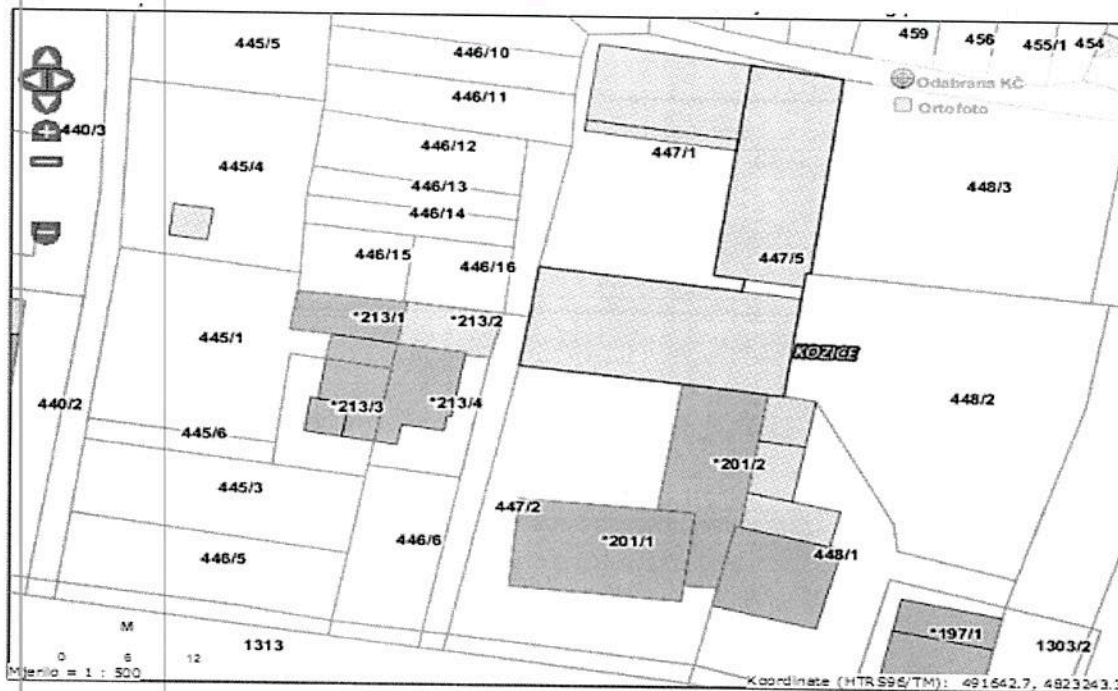
Predmetne nekretnine nalaze se u Kaštel Gomilici, cesta dr. Franje Tuđmana br 58, br.62 i br.434



3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

3.2.1. KATASTAR

Podaci o katastarskim česticama



Katastarska čestica broj 447/5

Stanje podataka na dan 24.03.2016

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I. kat. plana	Broj pos. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		447/5	11	1156	BLATO	ZGRADA	467		
Ukupna površina katastarske čestice							467		

Katastarska čestica broj 447/1

Stanje podataka na dan 24.03.2016

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I. kat. plana	Broj pos. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		447/1	11	1156	BLATO	ZGRADA	131		
		447/1	11	1156	BLATO	DVOR	310		
Ukupna površina katastarske čestice							441		

Katastarska čestica broj 447/2

Stanje podataka na dan 24.03.2016

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Broj pos. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		447/2	11	1422	PORAT	DVORIŠTE	436		
Ukupna površina katastarske čestice							436		

Katastarska čestica broj 201/1

Stanje podataka na dan 24.03.2016

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Broj pos. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
*		201/1	11	726	MJESTO	ZGRADA	158		
Ukupna površina katastarske čestice							158		

Katastarska čestica broj 201/2

Stanje podataka na dan 24.03.2016

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Broj pos. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
*		201/2	11	726	MJESTO	ZGRADA	144		
Ukupna površina katastarske čestice							144		

Katastarska čestica broj 448/1

Stanje podataka na dan 24.03.2016

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Broj pos. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		448/1	11	1868	CESTA DR.TUĐMANA	POMOĆNA ZGRADA	103		
		448/1	11	1868	CESTA DR.TUĐMANA	DVORIŠTE	259		
		448/1	11	1868	CESTA DR.TUĐMANA	KUĆA,k.b. 434	90		
Ukupna površina katastarske čestice							452		

Posjedovni list broj 1868

Stanje podataka na dan 24.03.2016

Upisane osobe

DIO	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj
1/1	RIBOLA D.O.O., KAŠTEL LUKŠIĆ, BARDEJEVSKA 25 (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

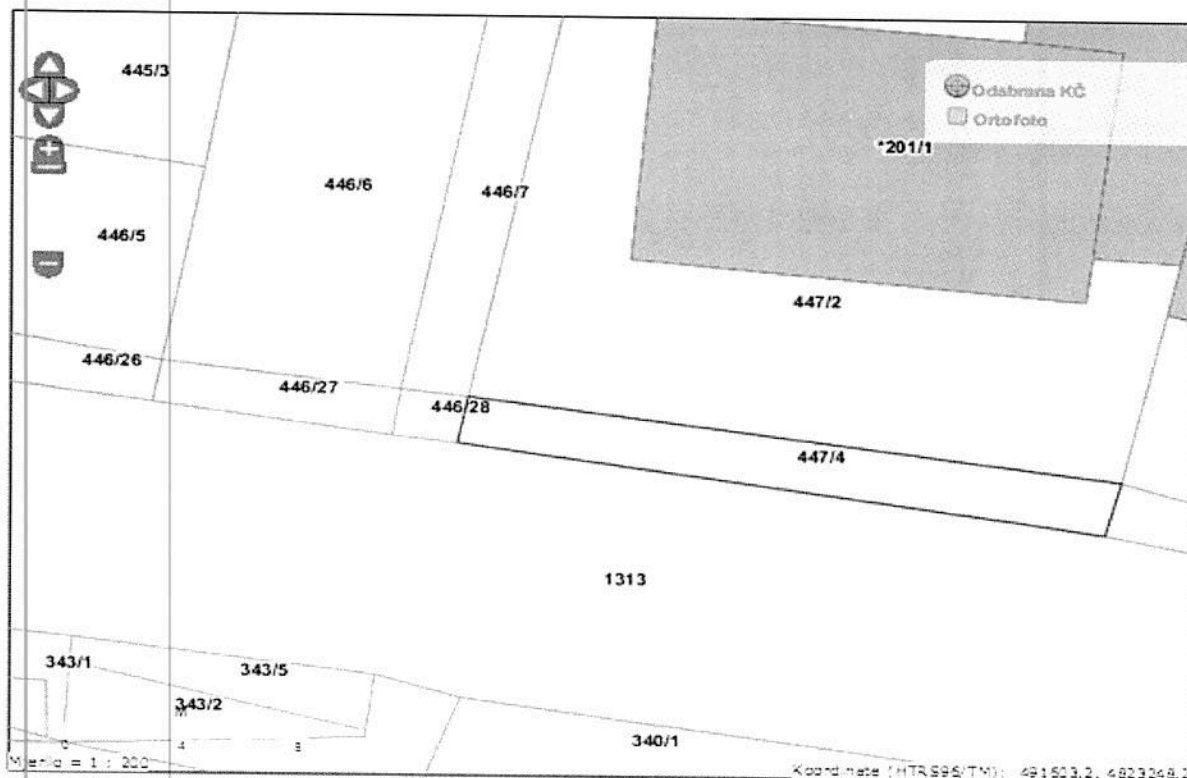
ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I. kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		448/1	11	CESTA DR.TUDMANA	POMOĆNA ZGRADA	103		
		448/1	11	CESTA DR.TUDMANA	DVORIŠTE	259		
		448/1	11	CESTA DR.TUDMANA	KUĆA, k.b. 434	90		
		448/2	11	SELO	VOCNJAK	889		
		448/5	11	KAŠTELANSKA CESTA	DVORIŠTE	37		
Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list						1.158		

Katastarska čestica broj 447/4

Stanje podataka na dan 24.03.2016

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I. kat. plana	Broj pos. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		447/4	11	1422	PORAT	DVORIŠTE	49		
Ukupna površina katastarske čestice							49		

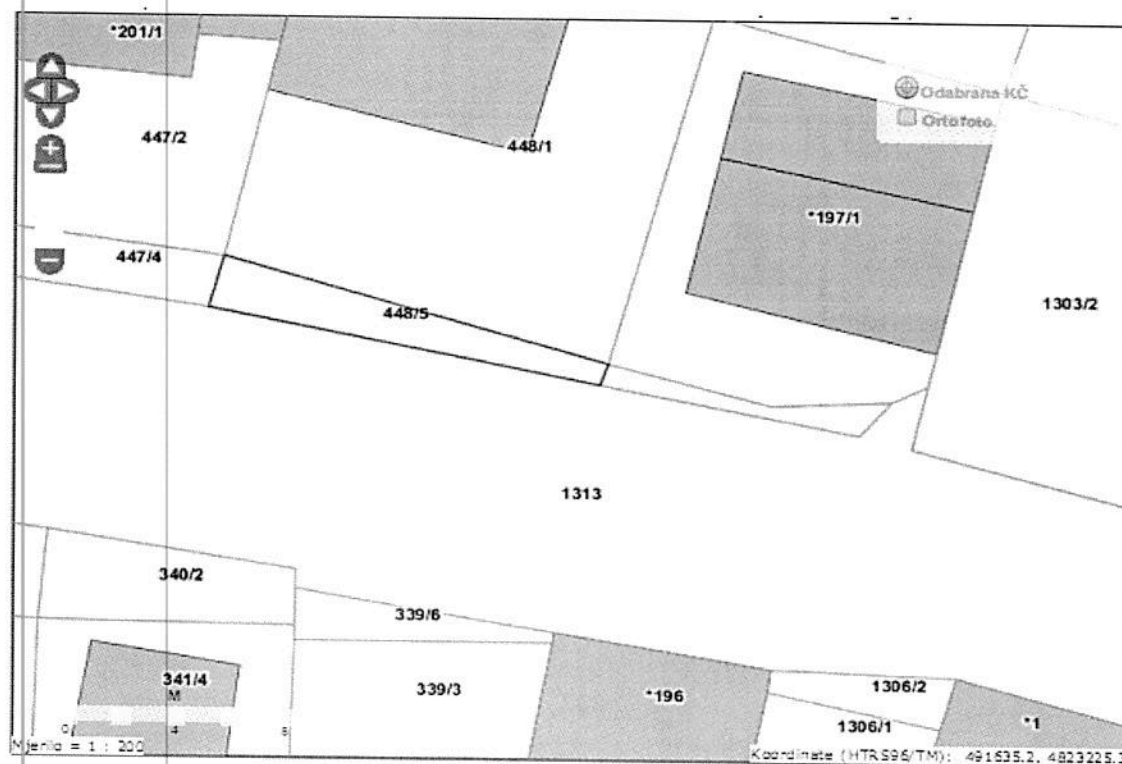


Katastarska čestica broj 448/5

Stanje podataka na dan 24.03.2016

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Broj pos. lista	Adresa katastarske čestice (naziv ruđine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		448/5	11	1868	KAŠTELANSKA CESTA	DVORIŠTE	37		
		Ukupna površina katastarske čestice					37		



3.3.GRAĐEVINE I ZEMLJIŠTE – OPIS I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

3.3.1.OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetne nekretnine u naravi poslovna građevina – trgovina i skladište, poslovno - prodajni prostori, stambeno poslovna građevina sa pomoćnim zgradama i zemljište, nalaze se u Kaštel Gomilici na adresi cesta dr. Franje Tuđmana br.58,62 i 434

1. Poslovna građevina vlasništvo RIBOLE d.o.o., sagrađena na k.č. 447/1 i 447/5, 1962.godine, neto površine 529,90 m², katnosti P+0, namjena građevine je trgovina i skladište.
2. Poslovna građevina - prodajni prostori neto površine 119,60 m² sagrađena na k.č. 201/2, katnosti P+0, namjena prodajni prostori, sagrađeni su 1962. godine. Prostori su standardno opremljeni za trgovinsku djelatnost.
3. Poslovna građevina neto površine 252,86 m², sagrađena 1962 godine, na k.č.201/1 visine prizemlje plus stambeno potkrovlje. Prostor na prizemlju se koristi u poslovne svrhe dok se stambeni prostor u potkrovlju ne koristi.
4. i 4a. Smbeno poslovna građevina sagrađena 1962.godine, na k.č.448/1 je visine prizemlje i kat sa krovom na dvije vode, uz nju su izgrađene u visini prizemlja pomoćne gospodarske zgrade – garažni prostor, štala-ostava, peradarnik i ostava, neto površine 181+126 m². Stambeni dio zgrade kao i pomoćne zgrade, se ne koriste, koristi se samo u prizemlju prenamijenjeni dio prostora za trgovinsku djelatnost.
5. Buduća poslovna građevina bi se gradila na mjestu sadašnjih zgrada koje bi se porušile. Građevina bi se gradila uz svu potrebitu dokumentaciju a za ovu procjenu se koristi IDEJNA STUDIJA poslovne građevine tvrtke MONEUM d.o.o. Buduća građevina bi bila visine P+I i imala bi 1.145,0 m² NKP.

Predmet procjene su zemljišta i to:

- k.č.z. 447/1 – zgrada idvor, površine 441 m²
- k.č.z. 447/5 - ostalo zemljište površine 467 m²
- k.č.z. 447/2 – dvorište, površine 436 m²,
- k.č.z. 201/1 – zgrada, površine 158 m²
- k.č.z. 201/2 – zgrada, površine 144 m²
- k.č.z. 448/2 – voćnjak, površine 669 m²
- k.č.z. 448/1 – kuća, pom.zgr. i dvorište površine 452 m²
- k.č.z. 447/4 – dvorište površine 49 m²
- k.č.z. 448/5 – cesta površine 37 m²

Parcele su omeđene ogradama ili kamenim zidovima.

Prilaz do nekretnina je omogućen asfaltnim površinama preko predmetnih čestica zemlje.

Lokacija nekretnina je odlična i nalazi se u I zoni.

3.3.2. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

Temeljem izmjera na licu mjesta izrađeni su nacrti postojećeg stanja (prilog na kraju elaborata) koji su osnova za izračun potrebitih podataka za procjenu.

1. POSLOVNA GRAĐEVINA I (k.č. 447/1 i 447/5) dr.F.Tuđmana 62

PROSTOR	Tlocrtna površina m ²	Koef.	Neto korisns površina m ²	Bruto površina m ²	Bruto volumen
Prodajni prostor	395,5	1,5	593,25		1.712,0
skladište	119,0	1,5	178,50		515,4
ured	10,5	1,0	10,50		
wc	2,4	1,0	2,40		
wc	2,5	1,0	2,50		
POSLOVNA GRAĐEV. UKUPNO:	529,9		787,15	602,80	2.227,40

2. POSLOVNA GRAĐEVINA II (k.č. 201/2) dr.F.Tuđmana 62

PROSTOR	Tlocrtna površina m ²	Koef.	Neto korisns površina m ²	Bruto površina m ²	Bruto volumen
Poslovni prostor 1	50,50	1,5	75,75		
Poslovni prostor 2	42,60	1,5	63,90		
Poslovni prostor 3	26,50	1,0	26,50		
POSLOVNA GRAĐEV. UKUPNO:	119,60		166,15	137,10	507,30

3. POSLOVNA GRAĐEVINA III (k.č. 201/1) dr.F.Tuđmana 58

PROSTOR	Tlocrtna površina m ²	Koef.	Neto korisns površina m ²	Bruto površina m ²	Bruto volumen
Poslovni prostor 1i2	124,00	1,0	124,00	151,90	492,40
Potkrovlje	128,90	0,75	96,67	126,10	443,30
POSLOVNA GRAĐEV. UKUPNO:	252,86		220,67	278,00	935,70

4. STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA (k.č. 448/1)) dr.F.Tuđmana 434

PROSTOR	Tlocrtna površina m ²	Koef.	Neto korisns površina m ²	Bruto površina m ²	Bruto volumen
Prizemlje	85,90	1,0	85,90	111,90	329,70
Prvi kat	67,70	1,0	67,70	90,00	270,00
Tavan > 2,0 m				31,00	144,00
POSLOVNA GRAĐEV.UKUPNO:	153,60		153,60	232,90	743,70

4a. POMOĆNA GRAĐEVINA (k.č. 448/1)) dr.F.Tuđmana 434

PROSTOR	Tlocrtna površina m ²	Koef.	Neto korisns površina m ²	Bruto površina m ²	Bruto volumen
Prizemlje	111,80	0,5	55,90	128,70	382,50
Prvi kat	14,70	0,5	7,35	18,40	45,40
POMOĆNA GRAĐEV.UKUPNO:	126,50		63,25	147,10	427,90

5. NOVA POSLOVNA GRAĐEVINA (k.č.447/1,447/2,447/5, i dr.)

PROSTOR	Tlocrtna površina m ²	Koef.	Neto korisns površina m ²	Bruto površina m ²	Bruto volumen
Prizemlje	572,90	1,0	572,90	615,00	2.152,50
Prvi kat	572,10	1,0	572,10	445,10	1.185,50
POSLOVNA GRAĐEV.UKUPNO:	1.145,00		1.145,00	1.060,10	3.338,00

Napomena: Za izračun potrbnih naprijed navedenih podataka za novu poslovnu građevinu, korištena je „ IDEJNA STUDIJA“ poslovne građevine izrađene od tvrtke MOENUM d.o.o.Split

3.3.3.TEHNİČKI OPIS NEKRETNINE

1. POSLOVNA GRAĐEVINA IZGRAĐENA NA k.č. 447/1 i 447/5

NKP: 787,15 m²
ERP: 602,80 m²
Namjena: poslovna
Gradska zona: I.
Godina izgradnje: 1962.
Katnost: P
Konstrukcija:
Temelji: AB trakasti
Nosiva konstr.: zidana od opeke sa AB serklažima
Pregr. zidovi: opeka
Krovna konstr.: neprohodna AB ploča
Limarija: pocinčani lim
Hidroizolacije: izvedene
Pročelje: termo žbuka, završna ukrasna žbuka u boji
Obrada zidova: ožbukani i obojani, keramika u sanitarijama
Obrada podova: kamen, keramika
Stolarija:
Unutrašnja st.: drvena, furnirana,drveni dovratnici
Fasadna st.: PVC ostakljena izo staklom
Instalacije:
Električne: proveden
Telefon: proveden
Vodovod: proveden
Kanalizacija: provedena
Održavanje: dobro

2. POSLOVNA GRAĐEVINA IZGRAĐENA NA Č.ZGR. 201/2

NKP: 166,15 m²
ERP: 137,10 m²
Namjena: poslovna
Gradska zona: I.
Godina izgradnje: 1962.
Katnost: P
Konstrukcija:
Temelji: AB trakasti
Nosiva konstr.: zidana od opeke sa AB serklažima
Pregr. zidovi: opeka
Krovna konstr.: neprohodna AB ploča
Limarija: pocinčani lim
Hidroizolacije: izvedene
Pročelje: termo žbuka, završna ukrasna žbuka u boji
Obrada zidova: ožbukani i obojani, keramika u sanitarijama
Obrada podova: kamen, keramika
Stolarija:
Unutrašnja st.: drvena, furnirana, drveni dovratnici
Fasadna st.: PVC ostakljena izo staklom
Instalacije:
Električne: provedene
Telefon: proveden
Vodovod: proveden
Kanalizacija: provedena
Održavanje: loše – trenutno se ne koristi

3. POSLOVNA GRAĐEVINA IZGRAĐENA NA Č.ZGR. 201/1

NKP:	220,67 m ²
ERP:	278,00 m ²
Namjena:	stambena
Gradska zona:	I.
Godina izgradnje:	1962
Katnost:	P+SP
Konstrukcija:	
Temelji:	AB trakasti
Nosiva konstr:	zidana od opeke sa AB serklažima
Međukatna k:	polumontažna „fert“ ploča
Pregr. zidovi:	opeka
Krovna konstr.:	dvostrešno drveno krovništje,pokrov crijep
Limarija:	pocinčani lim
Hidroizolacije:	izvedene
Pročelje:	termo žbuka, završna ukrasna žbuka u boji
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, keramika u sanitarijama i poslovnom prostoru
Obrada podova:	kamen, keramika
Stolarija:	
Unutrašnja st.:	drvena, furnirana,drveni dovratnici
Fasadna st.:	PVC ostakljena izo staklom
Instalacije:	
Električne:	provedene
Telefon:	proveden
Vodovod:	proveden
Kanalizacija:	provedena
Održavanje:	dobro, stambeni dio se ne koristi
Napomena:	prostori u prizemlju prenamjenjeni su u poslovni prostor.

4. STAMBENO POSLOVNA ZGRADA IZGRAĐENA NA Č.Z. 448/1

NKP: 153,60 m²
ERP: 232,90 m²
Namjena: stambena
Gradska zona: I.
Godina izgradnje: 1962
Katnost: P+I
Konstrukcija:
Temelji: AB trakasti
Nosiva konstr: zidana od opeke sa AB serklažima
Međukatna k: polumontažna „fert“ ploča
Pregr. zidovi: opeka
Krovna konstr.: dvostrešno drveno krovište,pokrov crijep
Limarija: pocinčani lim
Hidroizolacije: izvedene
Pročelje: termo žbuka, završna ukrasna žbuka u boji
Obrada zidova: ožbukani i obojani, keramika u sanitarijama i poslovnom prostoru
Obrada podova: kamen, keramika
Stolarija: drvena
Instalacije:
Električne: provedene
Telefon: proveden
Vodovod: proveden
Kanalizacija: provedena
Održavanje: slabo – stambeni dio se ne koristi kao i prostori u pomoćnim zgradama
Napomena: dio stambenog prostora u prizemlju prenamjenjen je u poslovni prostor - trgovinu

5. NOVA POSLOVNA GRAĐEVINA IZGRAĐENA NA:

k.č. 447/1,447/2,447/5 i č.zgr. 201/1 i 201/2

NKP: 1.145,00 m²
BRP: 1.060,00 m²
Namjena: poslovna
Gradska zona: I.
Godina izgradnje: 0
Katnost: P + I
Konstrukcija:
Temelji: AB trakasti
Nosiva konstr: AB
Pregr. zidovi: opeka
Krovna konstr.: neprohodna AB ploča

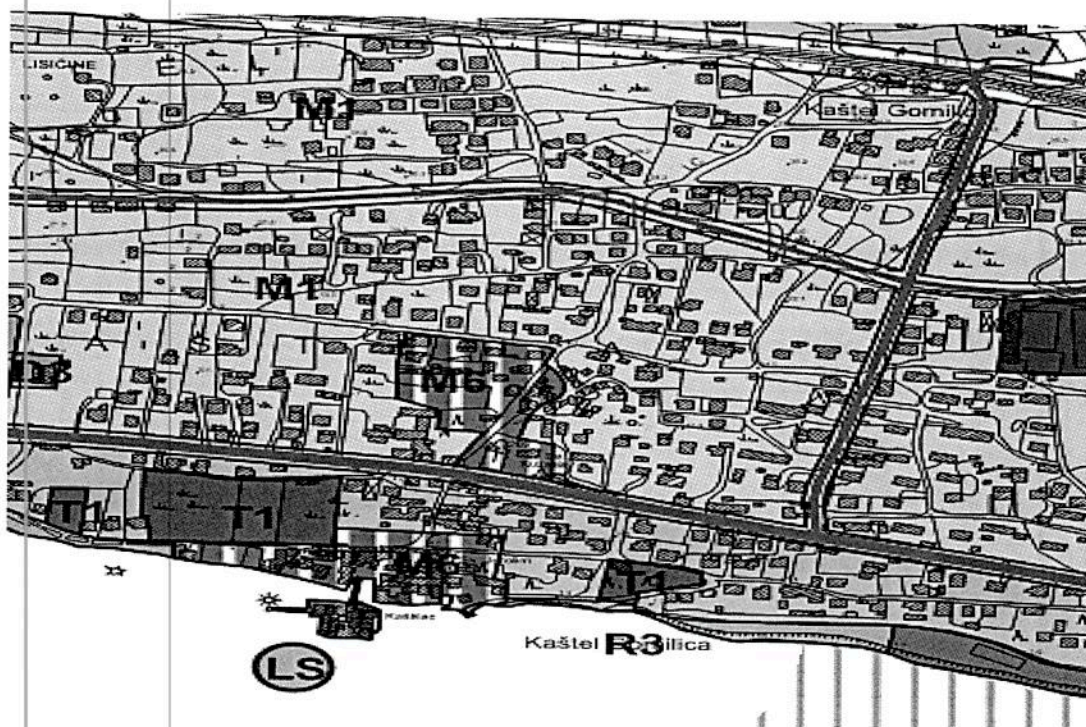
3.3.4. LEGALNI STATUS NEKRETNINA

Poslovne građevine kao istambene uredno su upisane u posjedovne listove i imaju uredan legitimitet.

3.4. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Izvor podataka:službene stranice Grada Kaštela.

Za predmetno područje na snazi je Generalni urbanistički plan grada Kaštela.



Iz grafičkog prikaza Generalnog plana, vidljivo je da se predmetne nekretnine nalaze u građevinskom području M1-mješovita namjena,pretežito stambena,kako je navedeno i u Služenom Glaniku Grada Kaštela br.2 u članku 6 od 16.05.2006.godine.

Članak 7.

Mješovita namjena,pretežno stambena, M1

Primarna namjena ove zone je stanovanje s pratećim sadržajima.Prateći sadržaji stanovanja su osnovne škole,dječije jaslice,ambulance i ljekarne,trgovina i usluge svakodnevnih karaktera i sl. Za sve prateće sadržaje osim osnovne škole, za koju je obvezna posebna građevinska čestica,dio čestice, ili dio prostora u stambenoj građevini.Sekundarna namjena može se koristiti dio građevine,posebna građevina,dio građevinske čestice i posebna čestica,pod uvjetom da ne stvaraju buku i prašinu,ne zagađuju zrak i tlo te ne zahtijevaju teški transport te ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.Djelatnosti sekundarne namjene su:

- a) trgovački sadržaj
- b) ugostiteljstvo i turistički smještaj
- c) zanatstvo i osobne usluge
- d) ostalo

Poslovni sadržaji na posebnoj čestici se mogu graditi uz uvjet da površina građevinske čestice za takve sadržaje ima minimalnu površinu 700 m² te da ne prelazi 3000 m². Iznimno, za ove sadržaje građevna čestica može prijeći 3000 m² ukoliko se za njihov smještaj kroz izradu urbanističkih planova uređenja dijelovi tih zona namjene poslovnoj (K) ili mješovitoj, pretežno poslovnoj namjeni (M7), u kom slučaju vrijede odredbe za ove namjene površina

Članak 6.

U članku 7. Stavak 5. Mjenja se i glasi:

Za poslovne sadržaje na posebnoj čestici – maksimalna izgrađenost građevne čestice je $k_{ig}=0,3$, udaljenost od susjedne čestice minimalno $\frac{2}{3}$ visine građevine do vijenca, ne manje od 4m. Maksimalna visina vijenca građevine 10,0m mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata. Parkiranje za radnike i posjetioce rješava se na građevnoj čestici, s koje je potrebno osigurati kolni pristup na prometnu površinu. Maksimalna širina kolnika prometne površine je 5,5 m za novoplanirane dvosmjerne ulice, odnosno 3,5 m za jednosmjerne ulice. Za poslovne djelatnosti koje se odvijaju na dijelu čestice ili u dijelu građevine primjenjuju se uvjeti za stambene građevine.

GUP Grada Kaštela 02/12

Članak 5.

U članku 7. stavku 7. brišu se riječi u zgradi: (bez smještajnih jedinica tipa apartmani). Iza stavka 7. dodaje se stavak 8. koji glasi (8) U zonama mješovite namjene M1 mogu se graditi višenamjenske građevine u sklopu kojih će se nalaziti garaže javne namjene. Na kartografskom prikazu – Korištenje i namjena površina označena je lokacija za izgradnju ovakve građevine u Kaštel Gomilici

Članak 6.

U članku 8. stavak 1. alineja 1. mijenja se i glasi: za otvoreni tip izgradnje (slobodnostojeća građevina): 500 m², ukoliko se radi o novoj parceli u neizgrađenom dijelu zone. 350 m² ukoliko se radi o interpelaciji između izgrađenih čestica i to isključivo za izgradnju manje stambene i stambeno poslovne građevine. Stavak 9. mijenja se i glasi: (9) Minimalna udaljenost građevine od granice susjednih čestica je polovica visine do vijenca, ali ne manje od 3,0 m, te od prometne površine 5,0 m. Minimalna međusobna udaljenost novoplaniranih građevina jednaka je polovici zbroja njihovih visina do vijenca

Članak 7.

Članak 9. Mijenja se glasi: (1) Intezitet izgradnje. Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (nadzemne što uključuje prizemlje i više etaže) ukoliko se na njoj gradi do 4 stambene jedinice je :za slobodno stojeće i dvojne građevine: površine 350-399m² (za dvojne 300m²) maksimalna izgrađenost je 0,35, za 400-499 m² maksimalna izgrađenost je 0,33 i za 500 m² i više maksima izgrađenost je 0,30.

(4) Maksimalna tlocrtna površina slobodno stojeće stambene ili stambeno poslovne građevine može biti 259 m², za dvojne građevine 175 m², ukupno 350 m², a za građevine u nizu do 100 m², odnosno ukupno 400 m² (ukupna površina zemljišta pod građevinom svih građevina koje čine niz)

(5) Maksimalni broj etaža stambene ili stambeno poslovne slobodno stojeće i dvojne građevine može biti $P_0+S+P+2K$ sa kosim i/ili ravnim krovom (oznaka podruma P_0 u ovom Planu označava jednu ili više podrumskih etaža). Ukoliko je nagib prirodnog terena građevne čestice (uzevši u obzir najvišu i najnižu točku građevne čestice i njihovu udaljenost) manji od 5% (1:20), teren se smatra ravnim, a ukoliko je taj nagib veći teren se smatra kosim. Maksimalni broj etaža za građevine u nizu je $P_0+S+P+1K$. (6) Najveća visina (V) stambene ili stambeno poslovne građevine njereno od najniže kote konačno uređenog terena uz građevinu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata građevine odnosno vrha nadozida potkrovlja iznosi:

- prizemnica (P) -4,0 m (za kosi teren 4,5m)
- katnica (P+1K) – 7,0 m (za kosi teren 7,5 m)
- katnica (P+1K+Pk) – 8,2 m (za kosi teren 8,7 m)
- dvokatnica (P+2K) - 10,0 m (za kosi teren 10,5 m)

(8) Na ravnom terenu prizemlje je etaža građevine čija je kota poda najviše 1,0 m iznad najniže kote uređenog terena uz građevinu. Na kosom terenu prizemlje je etaža građevine čija kota poda može biti najviše 1,5 m iznad najniže kote uređenog terena uz građevinu. Vijenac građevine, u smislu ovih odredbi je gornji rub stropne konstrukcije zadnjeg kata građevine odnosno vrha nadozida potkrovlja. Maksimalna visina nadozida potkrovlja je 1,2 m.

(11) Na građevnoj čestici se može graditi garaža za smještaj osobnih automobila. Preporuča se rješavanje garaže u gabaritu osnovne građevine, najbolje u podrumu i/ili suterenu građevine ili u dijelu prizemlja. Prizemna garaža iznimno može biti smještena i uz granicu susjedne čestice ako ne ugrožava uvjete stanovanja i korištenja čestice. Svojim položajem garaža ne smije ugrožavati sigurnost odvijanja prometa. Ukoliko se planira podzemna etaža s garažom dopušta se podzemna izgrađenost građevne čestice veća za 0,3 (npr. $0,35 + 0,3 = 0,65$) od maksimalno dopuštene nadzemne izgrađenosti, osim za građevine u nizu za koje se povećanje ne dopušta.

(12) Najmanje 30% površine građevne čestice je potrebno urediti kao zelenu površinu od čega najviše 1/3 mogu biti travne kocke. Površine građevne čestice obrađene kao epropusne (krovovi ravni ili kosi, terase, staze obrađene kao nepropusne itd.) mogu biti do 2 puta veće od maksimalno dopuštene izgrađene površine (nadzemne).

Članak 29.

Članak 41. mjenja se i glasi: Potreban broj PGM utvrđuje se na 100m^2 građevinske bruto površine (GBP, bez površina namjenjenih smještaju vozila u mirovanju, jednonamjenskih skloništa te podzemnih, potuno ukopanih dijelova građevina čija namjena ne uključuje boravak ljudi u njima) ovisno o namjeni površina zone odnosno prostora u građevini. Parkirališna mjesta potrebno je osigurati na građevnoj čestici.

4. PROCJENA

4.1. IZBOR I METODE PROCJENJIVANJA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena temeljem izmjere i uvidom u vlasničku dokumentaciju. Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine i na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

U skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina odabrane su POREDBENA metoda – za procjenu vrijednosti zemljišta, PRIHODOVNA metoda – za procjenu vrijednosti poslovnih građevina i TROŠKOVNA metoda – za procjenu vrijednosti stambenih građevina i vanjskog uređenja.

POREDBENA METODA

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, čiji je predmet ostvaren najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja, tj. ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačavanje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Za izradu procjene vrijednosti zemljišta korištene su dostupne poredbene nekretnine na području Kaštela.

PRIHODOVNA METODA

Procjena vrijednosti građevine iz budućeg prihoda temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevinske čestice, koji se utvrđuje na temelju procenjenog bruto godišnjeg prihoda umanjenog za troškove gospodarenja (amortizacija, upravljanje, pogonski troškovi, investicijsko održavanje, rizik gubitka najamnine)

Čisti prihod umanjuje se za ukamaćenu tržišnu vrijednost neizgrađene čestice (ili dijela potrebnog građevini koja se procjenjuje) prema kamatnoj stopi nekretnine.

Vrijednost građevine iz budućeg prihoda, izračunata na temelju bruto prihoda umanjenog za troškove gospodarenja i iznos kamate na zemljišta, množi se faktorom kapitalizacije koji uzima u obzir ostatak vijeka održivog korištenja zgrade i stanje na tržištu nekretninama s primjerenom kamatnom stopom.

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevine odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Za utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju. Kod utvrđivanja iznosa ukamaćene vrijednosti ne uzimaju se u obzir djelomične površine koje se mogu samostalno koristiti. Općeniti izraz za prihodovnu vrijednost nekretnine:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1) / q^n(q - 1) \quad q = 1 + (p/100)$$

PV - prihodovna vrijednost nekretnine

PG - čisti prihod građevine

VZ - vrijednost zemljišta

M - multiplikator

n - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

q - faktor ukamaćivanja

p - kamatna stopa za nekretninu

TROŠKOVNA METODA

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevine (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrđuje se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

4.2.ODREĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

NAPOMENA:

Određivanje vrijednosti zemljišta poredbenom metodom odnosi se na sve k.č izuzev k.č 447/4 i 448/5 i odnosi se na zemljište na kojima su izgrađene građevine (poslovna i stambena),asfaltirane površine, dvor i voćnjak.Ulaganja u zemljište se posebno vrednuje i dodaje na izračunati iznos. Kod procjene vrijednosti zemljišta poredbenom metodom obavezno je korištenje (ki) koeficijenta iskoristivosti koji se u ovom slučaju kreće od 1,05 do 1,10.

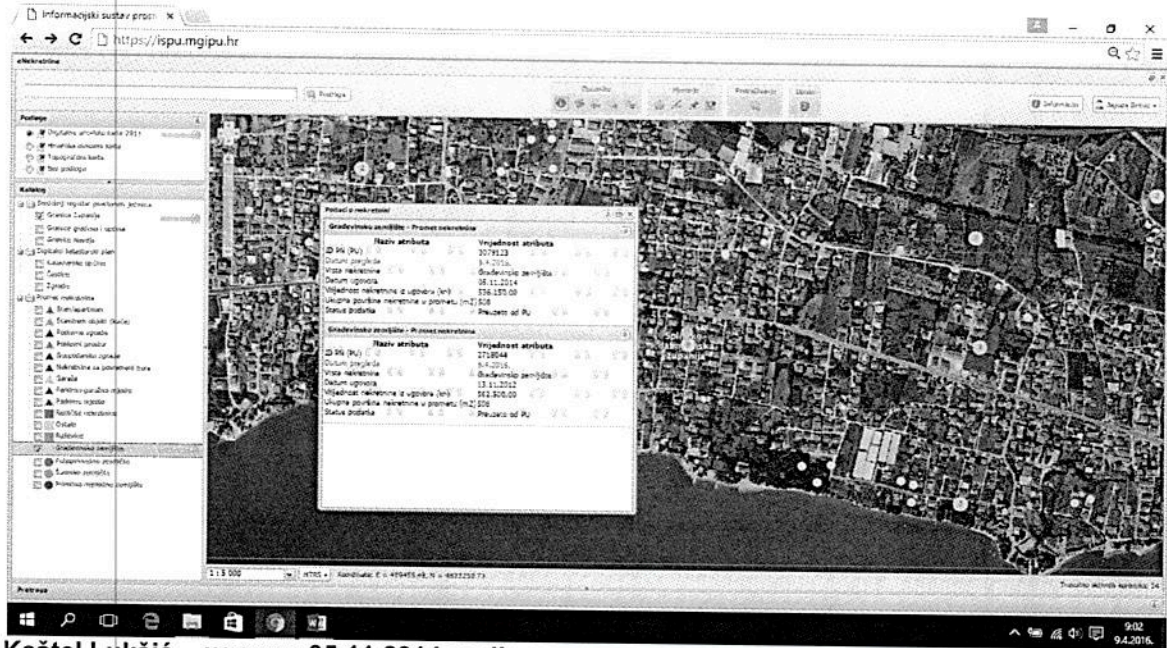
Vrijednost čestice koja se nalazi u površini prometnice k.č. 447/4 i 448/5 odredit će se korekcijom procijenjene vrijednosti zemljišta koeficijentom za preračunavanje služnosti puta,obzirom na umanjenje mjere korištenja zemljišta u odnosu na građevinsko zemljište.

4.2.1.OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA

Za predmetno područje M 1 zona,koje je i na vrlo vrijednoj lokaciji izabrao sam najpribližnije nekretnine koje su istih ili vrlo sličnih karakteristika.

4.2.2.POREDBENE NEKRETNINE

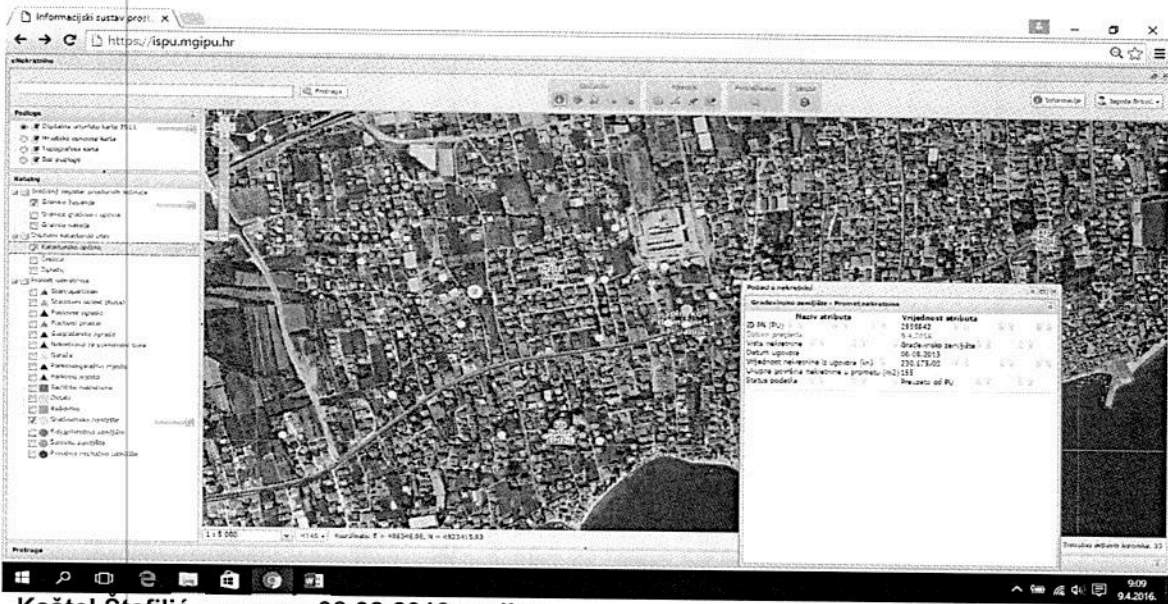
USPOREDBA 1



Kaštel Lukšić – ugovor, 05.11.2014.godine

Površina (m ²)	Oglašena cijena kn	Jedinična oglašena cijena (kn/m ²)
508,00	536.150,50	1.055,40

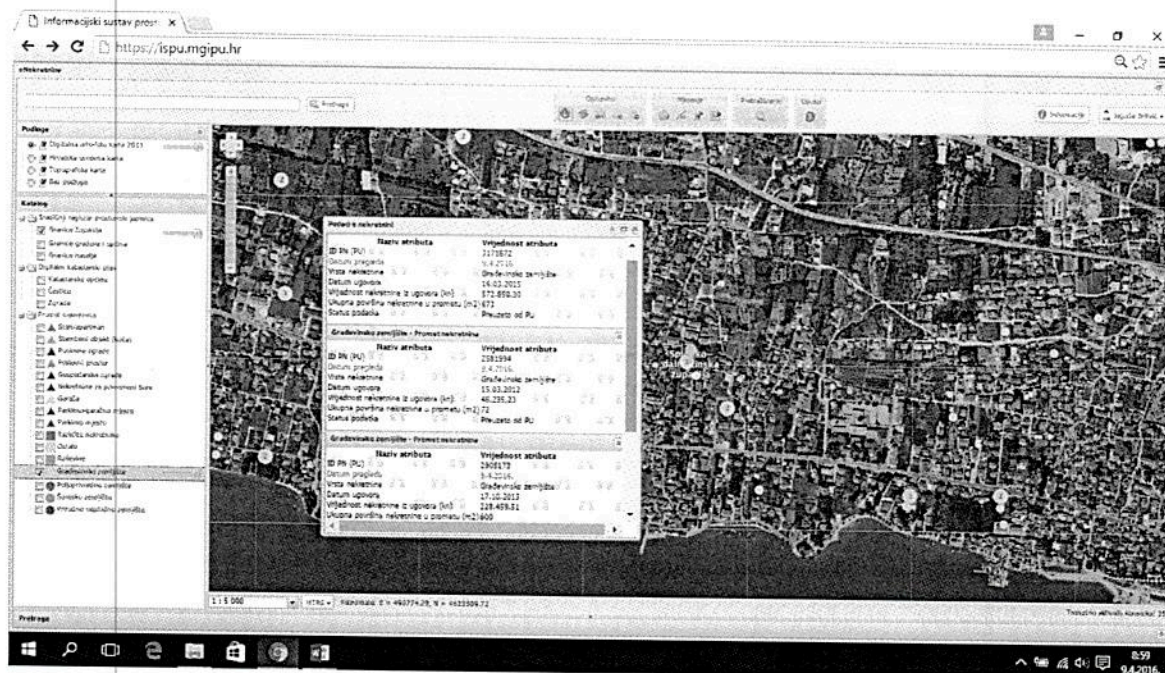
USPOREDBA 2



Kaštel Štafilić – ugovor, 08.08.2013. godine

Površina (m ²)	Oglašena cijena (kn)	Jedinična oglašena cijena (kn/m ²)
155,00	230.173,40	1.485,00

USPOREDBA 3



Kaštel Kambelovac – ugovor,16.03. 2015.godine

Površina (m ²)	Oglašena cijena (kn)	Jedinična oglašena cijena (kn/m ²)
673,00	572.843,75	851,20

4.2.3.PRILAGODBA VRIJEDNOSTI

Sukladno Zakonu o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kao poredbene nekretnine korištena su četiri oglašena zemljišta približno istih karakteristika i u neposrednoj blizini predmetnih nekretnina

Izračun vrijednosti zemljišta pomoću hedonističkih indeksa HNB-a

Tablica J3a: Hedonistički indeks cijena nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2010. = 100			Godišnje stope promjene			Stope promjene u odnosu na prethodno tromjesečje		
		Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran
1997										
1998		57,0	63,0	39,5	....	....	....	....	....	....
1999		61,1	67,8	41,5	7,1	7,6	4,9	....	....	....
2000		61,6	69,0	39,9	0,8	1,8	-3,8	....	....	....
2001		60,4	68,0	38,0	-2,0	-1,5	-4,7	....	....	....
2002		61,5	65,5	49,9	1,9	-3,7	31,2	....	....	....
2003		64,9	67,9	56,2	5,6	3,7	12,7	....	....	....
2004		67,0	70,8	56,0	3,2	4,2	-0,5	....	....	....
2005		74,5	78,0	64,3	11,2	10,2	14,8	....	....	....
2006		82,9	85,5	75,0	11,2	9,7	16,7	....	....	....
2007		97,5	101,7	85,2	17,7	18,9	13,7	....	....	....
2008		109,2	112,7	99,1	12,0	10,8	16,3	....	....	....
2009		113,0	115,7	105,3	3,5	2,6	6,2	....	....	....
2010		108,8	109,5	106,9	-3,8	-5,3	1,5	....	....	....
2011		100,0	100,0	100,0	-8,1	-8,6	-6,4	....	....	....
2012		96,3	94,9	99,5	-3,7	-5,1	-0,5	....	....	....
2013		97,3	97,0	97,9	1,0	2,2	-1,6	....	....	....
2014		81,2	82,5	78,4	-16,5	-14,9	-19,9	....	....	....
2015		79,3	80,1	77,8	-2,3	-2,9	-0,8	....	....	....
2014		....	....	....	....	....	....	....	....	....
2014	1.tr.	77,4	81,2	69,2	-9,7	-8,0	-13,2	2,8	2,1	13,2
	2.tr.	77,9	79,3	74,8	-2,8	-2,9	-2,4	0,6	-2,3	8,0
	3.tr.	81,6	80,2	84,5	2,6	-0,3	9,1	4,8	1,1	13,1
	4.tr.	80,5	79,5	82,6	1,2	0,0	3,6	-1,3	-0,8	-2,3
2015.	1.tr.	78,3	81,3	72,5	1,2	0,1	4,7	-2,7	2,2	-12,3
	2.tr.	80,2	81,2	78,1	3,0	2,4	4,5	2,4	0,0	7,9

Red. br. tra ns.	Lokacija naselje	Katastarska općina	Površina katastarske čestice m ²	Kupoprodaj na – oglašena cijena kn/m ²	Datum – ugovora -oglasa	Bazni indeks na dan oglasa (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²
------------------	------------------	--------------------	---	---	-------------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	--

							(B)		
1	K. Lukšić	K. Lukši.	508	1.055,40	11/14	82,6	78,1	1,056	1.114,50
2	K. Štafilić	K. Štaf.	155	1.485,00	08/13	97,9	78,1	1,254	1.862,20
3	K. Kambe.	K. Kamb.	673	851,20	03/15	72,5	78,1	0,928	789,90
	PROSJEK								1.255,50

4.2.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

	procjenjivana nekretnina	usporedba 1	usporedba 2	usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
kupoprodajna oglašena cijena kn/m ²		536.150,50	230.173,40	572.843,75
površina m ²	436+310+259+..	508,00	155,00	673,00
kupoprodajna cijena kn/m ²		1.055,40	1.485,00	851,20
EKONOMSKI ASPEKTI				
vrsta transakcije		ugovor	ugovor	ugovor
prilagodba		1,00	1,00	1,00
prilagođena kupoprodajna cijena kn/m ²		1.055,40	1.485,00	851,21
datum transakcije		11/14	08/13	03/15
prilagodba prema tržišni uvjetima		1,056	1,254	0,928
prilagođena kupoprodajna cijena kn/m ²		1.114,50	1.862,20	789,92
vlasnička prava	knjiž vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
prilagodba		1,00	1,00	1,00
prilagođena kupoprodajna cijena kn/m ²		1.114,50	1.862,20	789,92
FIZICKI ASPEKTI				
oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
prilagodba		1,00	1,00	1,00
prilagođena kupoprodajna cijena kn/m ²		1.114,50	1.862,20	789,92
pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen
prilagodba		1,00	1,00	1,00
prilagođena kupoprodajna cijena kn/m ²		1.114,50	1.862,20	789,92
namjena	M 1	M 1	M 1	M 1
prilagodba		1,00	1,00	1,00
prilagođena kupoprodajna cijena €/m ²		1.114,50	1.862,20	789,92
površina m ²	436+310+259+..	508,00	155,00	673,00
prilagodba		1,00	1,00	1,00
prilagođena kupoprodajna cijena €/m ²		1.114,50	1.862,20	789,92
mikrolokacija	u centru	dobra	dobra	dobra
prilagodba		1,00	1,00	1,00
prilagođena kupoprodajna cijena kn/m ²		1.114,50	1.862,20	789,92
komunalna infrastruktura	postoji	postoji	postoji	postoji
prilagodba		1,00	1,00	1,00
prilagođena kupoprodajna cijena kn/m ²		1.114,50	1.862,20	789,92
konfiguracija terena	ravan	ravan	ravan	ravan
prilagodba		1,00	1,00	1,00
prilagođena kupoprodajna cijena kn/m ²		1.114,50	1.862,20	789,92
zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
prilagodba		1,00	1,00	1,00
prilagođena kupoprodajna cijena kn/m ²		1.114,50	1.862,20	789,92
indikator vrijednosti kn/m ²		1.114,50	1.862,20	789,92
usklađena vrijednost kn/m ²	1.255,50			
odabrana vrijednost zemljiš. kn/m ²	1.255,00			

4.2.4.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA k.č. 447/1,447/2,447/5,448/1,448/2,201/1 i 201/2

Procijenjena vrijednost zemljišta od 1.255,00 kn/m² odnosi se na naprijed navedene čestice zemlje na kojima se nalaze poslovne i stambena zgrada (u količini nije uračunata površina ispod zgrada)

Procijenjena vrijednost:

$$2.767,00 - 1.132,40 = 1.634,60 \text{ m}^2 \times 1.255,00 \text{ kn/m}^2 = 2.051.423,00 \text{ kn}$$

4.2.4.2.VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA k.č.447/4 i 448/5

Naprijed navedena čestica zemlje se nalazi u satavu prometnice, pa će se njezina vrijednost odrediti korekcijom procijenjene vrijednosti zemljišta koeficijentom za preračunavanje služnosti puta prema prilogu 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine – Pravo staze u zoni M 1, odabrani koeficijent korekcije je 0,70 – 0,80

Procijenjena vrijednost:

$$(49,00 + 37,00 \text{ m}^2) \times (1.255,00 \times 0,75) = 80.947,50 \text{ kn}$$

4.2.4.3.VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA

Vrijednost vanjskog uređenja, u naravi asfaltiranje prilaza i parkirališta na k.č. 447/1, 447/2, 447/5, 448/1, 201/1, 201/2, 447/4 i 448/5 ukupne površine 2.184,0 m², umanjeno za zemljište ispod zgrada ukupne površine 1.132,40 m².

$$2.184,00 - 1.132,40 = 1.051,60 \times 230,00 \text{ kn/m}^2 \times 60\% \text{ (umajenje 40\%)} = 145.120,80 \text{ kn}$$

- k.č. 448/2 – 669,00 m² - voćnjak- maslenik (procjena mr.Dražena Grga dipl.ing.u prilogu)

$$30 \text{ stabala maslina} = 750,0 \text{ kn/kom} \times 30,0 = 22.500,00 \text{ kn}$$

$$\text{UKUPNO:} = 167.620,80 \text{ kn}$$

UKUPNA PROCJENJENA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

$$\text{(BEZ ZEMLJIŠTA ISPOD ZGRADA)} = 2.299.991,30 \text{ kn}$$

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I VANJSKOG UREĐENJA OKO NOVE POSLOVNE GRAĐEVINE

Vrijednost vanjskog uređenja, u naravi asfaltiranje prilaza i parkirališta na k.č.447/1, 447/2, 447/5, 448/1, 448/2, 201/1, 201/2, 447/4 i 448/5 ukupne površine 2.853,0 m², umanjeno za površinu nove poslovne građevine.

$$\begin{aligned} - \text{zemljište } (2.767,00 - 615,00) \times 1.255,00 + (49,00 + 37,00 \text{ m}^2) \times (1.255,00 \times 0,75) \\ = 2.787.707,50 \text{ kn} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} - \text{uređenje } 2.853,00 - 615,00 = 2.238,00 \times 230,0 \text{ kn/m}^2 \\ = 514.740,00 \text{ kn} \end{aligned}$$

$$\text{UKUPNO:} = 3.302.447,50 \text{ kn}$$

4.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

4.3.1. PODACI I PARAMETRI ZA PRIHODOVNU METODU

UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (procjena potencijalnog bruto prihoda)

Prema čl. 43. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „stvarno postignuti prihodi kao i prihodi koji se postižu na tržištu, u načelu se moraju utvrditi. Utvrđivanje stvarno postignutih prihoda koji se postižu na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu“.

Edući da u konkretnom slučaju nisu dostupni podaci o postignutim prihodima, a niti je ustrojena baza podataka o najmovima sukladno čl. 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, za potrebe izrade procjene vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom korišteni su dostupni podaci iz registriranih ugovora u stručnim službama Grada Kaštela i oglašenim najmovima na tržištu.

Dostupni podaci o usporednim najmovima korigirani su u skladu sa procjenitelju poznatim tržišnim pokazateljima, te na temelju vlastitog iskustva procjenitelja.

Usporedne vrijednosti najмова

Datum ponude	01/16	03/16	01/16	03/16
Adresa nekretnine	K.Sučurac	K. Lukšić	K.Stari	K.Sučurac
Izvor podataka o cijeni	ugovor	ugovor	ugovor	ugovor
Površina m ²	20,00	45,00	23,00	2.367,00
Namjena prostora	trgovina	trgovina	trgovina	skladište
Vrijednost najma kn/mj.	2.000,00	3.002,70	1.876,70	75.067,98
kn/ m ²	100,00	66,81	81,82	31,68
Tražena cijena/korekciju potražnje	0,00%	0,00%	0,00%	0,00,0%
Veličina nekretnine	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Zona	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ostali parametri	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korekcija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana vrijednost - kn	2.000,00	3.002,70	1.876,70	75.067,98
Ukupna korigirana vrijednost - kn/m ²	100,00	66,81	81,82	31,68
Prosječna cijena najma kn/m ²		70,08		
Odabrana jedinična vrijednost najma kn/m²(zaokruženo)		70,00		

Procijenjeni potencijalni bruto godišnji prihod ostvaren na temelju odabranih jediničnih vrijednosti najмова, bit će prikazan u tablici izračuna vrijednosti nekretnine.

TROŠKOVI GOSPODARENJA (upravljanje, održavanje, rizik gubitka najamnine)

Troškovi su procijenjeni na temelju podataka iz stručne literature, te na temelju vlastitih iskustava, a izraženi su u postotku u odnosu na bruto prihod.

Upravljanje: 3%

Održavanje: 7%

Rizik gubitka najamnine: 4%

OPORTUNITETNI TROŠAK ZEMLJIŠTA

Oportunitetni trošak predstavlja „trošak propuštene prilike“, tj. propušteni prihod na novac koji je uložen u zemljište, a ne u imovinu sa najvišim prinosom koja je bila dostupna u vrijeme kupovine zemljišta.

Izračunom vrijednosti poslovnih nekretnina prihodovnom metodom obuhvaćen je dio k.č.447/1 i 447/5, te č.zgr. 201/1 i 201/2, tj. dijelovi čestica koji funkcionalno pripadaju poslovnim građevinama. Izračun vrijednosti nekretnine stambeno poslovne građevine troškovnom metodom obuhvaćen je dio k.č. 448/1 koji funkcionalno pripada građevini.

KAMATNA STOPA NA NEKRETNINU (STOPA KAPITALIZACIJE)

Stopa kapitalizacije (kamata stopa nekretnine) je kamata stopa kojom se uobičajeno na tržištu prosječno ukamačuje tržišna vrijednost nekretnine. Određuje se na osnovu priloga 13. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Orijentacijske stope kapitalizacije: Prilagođavanje stopa kapitalizacije od prosječnih podataka

Stambena namjena		prema položaju nekretnine:	
Obiteljske kuće	2,0-3,0%	jako dobar, do visoko vrijedan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0%
Višestambene zgrade	3,0-5,0%	dobar do jako dobar; prosječni rizici	0,0%
Poslovna namjena		slab do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%
Poslovni prostori	4,5-6,0%	kvaliteta	
Poslovne zgrade	5,0-6,0%	građevine (iskoristivost, trajnost, atraktiv.):	do -0,5%
Trgovački centri	5,0-6,0%	naročito dobra	0,0%
Robne kuće	5,5-6,5%	prosječna	do +1,0%
Javne garaže	6,0-7,0%	naročito loša	
Skladišne hale	6,0-7,0%	rizik naplate, najamnine/zakupnine	
Benzinske crpke	6,5-8,0%	nizak rizik	do -0,5%
Logistički centri	6,5-8,0%	prosječan rizik	0,0%
Proizvodne građevine	6,5-8,0%	povećani rizik	do +1,0%
Posebne namjene		gospodarska situacija:	
hoteli	6,0-7,0%	naročito dobra	do -0,5%
gastonomija	6,0-7,0%	prosječna	0,0%
Rehabilitacija, domovi	6,0-7,0%	naročito loša	do +1,0%
klinike	6,5-7,5%	razvojni potencijal nekretnine	
Sport, rekreacija, zabava	7,0-8,0%	ne postoji	0,0%
		uočiv	do -1,0%
		visok	do -2,0%

Odabrana je stopa kapitalizacije: 8,5%

(odabrana orijentacijska stopa za predmetnu građevinu 6,6%, određena je aritmetička sredina orijentacijskih stopa za poslovne zgrade (6%) i gastronomiju (7%), prilagođena sa +1,0% zbog povećanog rizika naplate najamnine i +1,0% zbog loše gospodarske situacije)

PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA

Održivi vijek korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe.

Održivi vijek predmetne nekretnine određen je na temelju priloga 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i iznosi 70 godina.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) procenjen je prema postupku faktora korištenja (FK matrica) iz priloga 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i iznosi 32 godine.

FK MATRICA

FK MATRICA		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti dugoročno dana/osigurana	*optimalna lokacija *velika potražnja za vrstom objekta *skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura *vrlo dobro oblikovanje *dobra prostorna organizacija *visoka fleksibilnost	*nema oštećenja *puna stabilnost *puna uporabivost *daljnje korištenje smnjeno
2	Uporabivost dovoljna, dugoročnije dana/osigurana	*dobra lokacija *redovita potražnja za vrstom objekta *mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura *dobro oblikovanje *dobra prostorna organizacija *dovoljna fleksibilnost	*mala oštećenja *puna stabilnost *još dobra uporabivost *daljnje korištenje jedva smnjeno
3	Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	*srednja lokacija *još postoji potražnja za vrstom objekta *dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura *prosječno oblikovanje *prosječna prostorna organizacija *umjerena fleksibilnost	*jasna oštećenja *smanjena stabilnost *prosječna uporabivost *daljnje korištenje smanjeno smanjeno
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	*umjerena lokacija *mala potražnja za vrstom objekta *bogata ponuda	dovoljna infrastruktura *umjereno oblikovanje *umjerena prostorna organizacija *mala fleksibilnost	*jasna oštećenja *smanjena stabilnost *smanjena uporabivost *daljnje korištenje smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	*nezadovoljavajuća lokacija *jedva postoji/nepostoji potražnja za vrstom objekta *velika ponuda	nedovoljna infrastruktura *umjereno oblikovanje nedovoljno *nedovoljna prostorna organizacija *bez fleksibilnosti	*znatna oštećenja *smanjena stabilnost *nedovoljna uporabivost *daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	2/3
B	2/3
C	2/3

odabrani FK 2,5

Tabela s ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)

Relativna Starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Procjenjena daljnja uporabivost objekta ovisna od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti								
	Uporabivost u potpunosti		dovoljno dugoročno je dana/osig.		Uporabljivost smanjena		Uporabivost ograničena		Uporabivost nedovoljna
	faktor korištenja (FK)								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
	Procijenjeni ostatak održivog vijeka korištenja % održivog vijeka korištenja								
>100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	45	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

Starost građevine G	54
Održivi vijek korištenja OVK	70
Faktor korištenja Fk	2,5
Relativna starost (G/OVK)	77%
OOVK = 46% x OVK	32
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	38
Linearni otpis = OVK-OOVK/OVK	54%

4.3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNE GRAĐEVINE PRIHODOVNOM METODOM

- 1. POSLOVNA GRAĐEVINA IZGRAĐENA NA k.č. 447/1 i 447/5

PARAMETAR	NKP (m ²)	NAJAM kn/m ²	NAJAM UKUPNO
NAJAMNINA			
trgovački poslovni prostor	787,15	70,0	55.100,50
UKUPNO	787,15	70,0	55.100,50
GODIŠNJE UKUPNO:			661.206,00
TROŠKOVI			
upravljanje	3,00%		1.653,02
održavanje	7,00%		3.857,04
rizik gubitka najamnine	4,00%		2.204,02
TROŠKOVI UKUPNO:	14,00%		7.714,08
GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO:			92.568,96
oportunitetni trošak zemlj. 602,8x1255,	8,50%		64.303,69
GODIŠNJI ČISTI PRIHOD:			504.333,35
Kamatna stopa	8,50%		
Preostali vijek trajanja	38	godine	
Multiplikator-faktor kapitalizacije	11,23		
VRIJEDNOST GRAĐEVINE			5.663.663,50
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			756.514,00
UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			6.420.177,50
UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			6.420.000,00

-2. POSLOVNA GRAĐEVINA IZGRAĐENA NA č. zgr.201/2

PARAMETAR	NKP (m ²)	NAJAM kn/m ²	NAJAM UKUPNO
NAJAMNINA			
trgovački poslovni prostor	166,15	70,0	11.630,50
UKUPNO	166,15	70,0	11.630,50
GODIŠNJE UKUPNO:			139.566,00
TROŠKOVI			
upravljanje	3,00%		348,92
održavanje	7,00%		814,13
rizik gubitka najamnine	4,00%		465,22
TROŠKOVI UKUPNO:	14,00%		1.628,27
GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO:			19.539,24
oportunitetni troša zem. 137,1x1255	8,5%		14.625,14
GODIŠNJI ČISTI PRIHOD:			105.401,62
Kamatna stopa	8,50%		
Preostali vijek trajanja	38	godine	
Multiplikator-faktor kapitalizacije	11,23		
VRIJEDNOST GRAĐEVINE			1.183.660,10
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			172.060,50
UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			1.355.720,60
UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			1.356.000,00

-3. POSLOVNA GRAĐEVINA IZGRAĐENA NA č.zgr. 201/1

PARAMETAR	NKP (m ²)	NAJAM kn/m ²	NAJAM UKUPNO
NAJAMNINA			
trgovački poslovni prostor	220,67	70,0	15.446,90
UKUPNO	220,67	70,0	15.446,90
GODIŠNJE UKUPNO:			185.362,80
TROŠKOVI			
upravljanje	3,00%		463,41
održavanje	7,00%		1.081,28
rizik gubitka najamnine	4,00%		617,88
TROŠKOVI UKUPNO:	14,00%		2.162,57
GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO:			25.950,79
Oportunit.trošak zem. 151,9x1255	8,5%		16.203,93
GODIŠNJI ČISTI PRIHOD:			143.208,08
Kamatna stopa	8,50%		
Preostali vijek trajanja	38	godine	
Multiplikator-faktor kapitalizacije	11,23		
VRIJEDNOST GRAĐEVINE			1.608.226,70
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			190.634,50
UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			1.798.861,20
UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			1.799.000,00

-5. BUDUĆA POSLOVNA GRAĐEVINA

PARAMETAR	NKP (m ²)	NAJAM €/m ²	NAJAM UKUPNO
NAJAMNINA			
Trgovački i poslovni prostor	1.145,00	70,0	80.150,00
UKUPNO	1.145,00	70,00	80.150,00
GODIŠNJE UKUPNO:			961.800,00
TROŠKOVI			
upravljanje	3,00%		2.404,50
održavanje	7,00%		5.610,50
rizik gubitka najamnine	4,00%		3.206,00
TROŠKOVI UKUPNO:	14,00%		11.221,00
GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO:			134.652,00
Oportunitet. trošak zem. 615,0x1255	8,50%		65.605,12
GODIŠNJI ČISTI PRIHOD:			761.542,88
Kamatna stopa	8,50%		
Preostali vijek trajanja	80	godina	
Multiplikator-faktor kapitalizacije	11,75		
VRIJEDNOST GRAĐEVINE			8.948.128,80
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			771.825,00
UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			9.719.953,80
UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			9.720.000,00

4.3.3. PODACI I PARAMETRI ZA TROŠKOVNU METODU

ETALONSKA CIJENA GRAĐENJA

Etalonska cijena građenja definirana je Podatkom o etalonskoj cijeni građenja objavljenim u Narodnim novinama br. 100/12 i iznosi 6.000,00 kn/m² korisne površine.

Etalonska cijena građenja za pomoćnu zgradu u iznosu 3.400,00 kn/m² izračunata je temeljem uvida u stanje zgrade, njenu konstrukciju, uporabljene materijale te iskustvom vještaka uz primjenu građevinskih normi i cijena na tržištu.

Etalonska cijena građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (prrojektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i PDV, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključake građevine na infrastrukturu.

Obzirom na stupanj izgrađenosti pomoćne zgrade nije moguće koristiti etalonsku cijenu građenja, već će se koristiti prilagođena cijena građenja.

KOMUNALNI VODNI DOPRINOS

Jedinična ednost komunalnog doprinosa definirana je Odlukom o komunalnom doprinosu Grada Kaštela.

Poslovna građevina I zona 24,0 kn/m³

Stambena građevina I zona 24,0 kn/m³

PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Poslovne i stambene građevine su priključene na komunalnu infrastrukturu.

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Određena je poredbenom metodom i iznosi **1.255,00 kn/m²**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

Održivi vijek korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe.

Održivi vijek predmetne nekretnine određen je na temelju priloga 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i iznosi 70 godina.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) procijenjen je prema postupku faktora korištenja (FK matrica) iz priloga 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i iznosi 60 godina.

Starost građevine G	54
Održivi vijek korištenja OVK	70
Faktor korištenja Fk	2,5
Relativna starost (G/OVK)	77%
OOVK = 46% x OVK	32
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	38
Linearni otpis = OVK-OOVK/OVK	54%

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

Pregledom nekretnina nisu utvrđeni vidljivi nedostaci ili oštećenja koja bi utjecala na bitno umanjenje vrijednosti nekretnine.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE

Prema dostupnim dokumentima nije utvrđena nedozvoljena gradnja.

4.3.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

Miro Glavaš, inž.građ.
Split,A.B.Šimića 29
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Br4 Su-539/2015--1,od 11.05.2016.g
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
mob. 098 602 300,miroglavas@gmail.com

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

STAMBENO POSLOVNA ZGRADA IZGRAĐENA k.č. 448/1 dr. F.Tuđmana 434

NETO POVRŠINA	ETALONSKA VRIJEDNOST	NOVA GRAĐ. VRIJEDNOST
153,60	6.000,00	921.600,00

UMANJENJEZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI – FK MATRICA

starost građevine G	54
Održivi vijek korištenja OVK	70
Faktor korištenja Fk	2,5
Relativna starost (G/OVK)	77%
OOVK = 46% x OVK	32
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	38
Linearni otpis = OVK-OOVK/OVK	54%

IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – STAMBENE ZGRADE

Neto površina m ²	Sadašnja cijena kn/m ²	Sadašnja građevinska vrijednost
153,60	2.760,00	423.936,00kn

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I KOMUNALNOG DOPRINOSA

	Vrsta troška	BRP – m ²	BVO – m ³	Kn/m ³	Kn/m ²	UKUPNO kn
1	Vrijednost zemljišta- k.č 448/1 (ispod zgr.)	111,90			1.255,00	140.434,50
2	Komunalni doprinos		743,70	24,00	17.848,80	17.848,80
UKUPNO:						158.283,30kn

Miro Glavaš, inž.građ.
Split, A.B.Šimića 29
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Br4 Su-539/2015--1, od 11.05.2016.g
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
mob. 098 602 300, miroglavas@gmail.com

POMOĆNA ZGRADA IZGRAĐENA k.č. 448/1 dr. F.Tuđmana 434

NETO POVRŠINA	ETALONSKA VRIJEDNOST	NOVA GRAĐ. VRIJEDNOST
126,50	3.400,00	430.100,00kn

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI – FK MATRICA

starost građevine G	54
Održivi vijek korištenja OVK	70
Faktor korištenja Fk	2,5
Relativna starost (G/OVK)	77%
OOVK = 46% x OVK	32%
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	38
Linearni otpis = OVK-OOVK/OVK	54%

IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – POMOĆNE ZGRADE

Neto površina m ²	Sadašnja cijena kn/m ²	Sadašnja građevinska vrijednost
126,50	1.564,00	197.846,00kn

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA, KOMUNALNOG DOPRINOSA POMOĆNE ZGRADE

	Vrsta troška	BRP – m ²	BVO – m ³	Kn/m ³	Kn/m ²	UKUPNO kn
1	Vrijednost zemljišta- k.č 448/1(ispod zgr)	128,70			1.255,00	161.518,50
3	Komunalni doprinos		727,40	24,00	17.457,60	17.457,60
UKUPNO:						178.976,10kn

IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (STAMBENA I POMOĆNA ZGRADA) I ZEMLJIŠTE ISPOD ZGRADE

Elementi vrijednosti nekretnine	
Zemljište ispod zgrade k.č.448/1	301.953,00
Komunalni doprinos za st.posl. i pom. zgradu	35.306,40
Sadašnja građevinska vrijednost stambene i pomoćne građevine	621.782,00
UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST	959.041,40 kn
UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST	959.000,00 kn

5. REKAPITULACIJA TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI NEKRETNINA:

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se kao, zbroj prihodovnih vrijednosti poslovnih građevine sa pripadajućim zemljištem, troškovne vrijednosti stambeno poslovne građevine sa pripadajućim zemljištem i vrijednosti zemljišta, te tržišna vrijednost nove građevine koja je izračunata prihodovnom metodom kojoj treba dodati vrijednost zemljišta i uređenja nakon izgradnje.

Srednji tečaj HNB na dan 05.04.2016.godine 1€ = 7,506798 kn

NEKRETNINA		PROCJENJENA VRIJEDNOST
1	POSLOVNA GRAĐEVINA I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE (dio č.z.447/1 i 447/5)	6.420.000,00
2	POSLOVNA GRAĐEVINA I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE (č.zgr.201/2)	1.356.000,00
3	POSLOVNA GRAĐEVINA I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE (č.zgr. 201/1)	1.799.000,00
4	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA SA POMOĆNOM ZGRADOM I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE (k.č.448/1)	959.000,00
5	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OKO POSLOVNIH GRAĐ. SA UREĐENJEM	2.300.000,00
UKUPNO		12.834.000,00 kn 1.710.000,00 €

NEKRETNINA - BUDUĆA POSLOVNA GRAĐEVINA		PROCJENJENA VRIJEDNOST
BUDUĆA POSLOVNA ZGRADA I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE		9.720.000,00
VRIJEDNOST PREOSTALOG ZEMLJIŠTA OKO ZGRADE		2.788.000,00
VRIJEDNOST UREĐENJA OKO BUDUĆE POSLOVNE GRAĐEVINE		515.000,00
UKUPNO		13.023.000,00 kn 1.735.000,00 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA U VLASNIŠTVU GRADA KAŠTELA

NEKRETNINA		PROCJENJENA VRIJEDNOST
1.	POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM ISPOD ZGRADE	1.799.000,00
2.	POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM ISPOD ZGRADE	1.356.000,00
3.	ZEMLJIŠTE SA UREĐENJEM k.č.447/2, 447/4, 201/1 i 201/2 (449,0 x 1.255) + (49,0 x 941,25) +(498,0 x 138,0)	678.000,00
UKUPNO		3.833.000,00 kn 511.000,00 €

Miro Glavaš, inž.građ.
Split, A.B.Šimića 29
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Br4 Su-539/2015--1, od 11.05.2016.g
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
mob. 098 602 300, miroglavas@gmail.com

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA U VLASNIŠTVU „RIBOLE“

NEKRETNINA	
1. POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM ISPOD ZGRADE	6.420.000,00
3. STAMB. POSL. I POMOĆ. ZGR. SA ZEMLJIŠTEM ISPOD ZGRADE	959.000,00
4. ZEMLJIŠTE SA UREĐENJEM k.č.447/1, 447/5, 448/1 i 448/5, = (1.185,60x1.255,0)+(37,0x941,25)+ (553,60x138,0) + (750,0 x 30,0)	1.622.000,00
UKUPNO	9.001.000,00 kn 1.200.000,00 €

Napomena: Ispravak podatka –tržišne vrijednosti

Umjesto cijene 6.900,00 kn/m² ispravno je 7.814,95 kn/m² (podatak iz tabele br. 5 na strani 34 - vrijednost građevine)

ZAMJENSKA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	PROCJENJENA VRIJEDNOST
VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA USTUPLJENOG GRADU -Poslovni prostor(479,00m ² + terase 129,0m ² x25%) 511,25x7.814,95/m ² -Parkirna mjesta korištenje 10 x 15,0m ² = 150,00m ² x 230,0 kn/m ²	3.995.393,00 34.500,00
UKUPNO:	4.029.893,00 kn 537.000,00 €

Procjembeni elaborat je izrađen u tri istovjetana primjerka, a u elektronskom obliku ostaje pohranjen u arhivi vještaka.

IZRADA ELABORATA

MIRO GLAVAŠ, inž.građ.
Stalni sudski procjenitelj


Split, 12.04.2016.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA U VLASNIŠTVU „RIBOLE“

NEKRETNINA		PROCJENJENA VRIJEDNOST
1.	POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM ISPOD ZGRADE	6.420.000,00
3.	STAMB. POSL. i POMOĆ. ZGR. SA ZEMLJIŠTEM ISPOD ZGRADE	959.000,00
4.	ZEMLJIŠTE SA UREĐENJEM k.č.447/1,447/5,448/1 i 448/5, = (1.185,60x1.255,0)+(37,0x941,25)+ (553,60x138,0) + (750,0 x 30,0)	1.622.000,00
UKUPNO		9.001.000,00 kn 1.200.000,00 €

ZAMJENSKA VRIJEDNOST		PROCJENJENA VRIJEDNOST
VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA USTUPLJENOG GRADU -Poslovni prostor(479,00m ² + terase 129,0m ² x25%)x6.900,00/m ² -Parkirna mjesta korištenje 10 x 15,0m ² = 150,00m ² x 230,0 kn/m ²		3.528.000,00 34.500,00
UKUPNO:		3.563.000,00 kn 475.000,00 €

Procjembeni elaborat je izrađen u tri istovjetana primjerka, a u elektronskom obliku ostaje pohranjen u arhivi vještaka.

IZRAĐA ELABORATA
MIRO GLAVAŠ, inž.građ.
Stalni sudski procjenitelj

Split, 12.04.2016.

6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA,KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE I IZVOR PODATAKA

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora
Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
Zakon o zemljišnim knjigama
Zakon o komunalnom gospodarstvu
Zakon o prostornom uređenju i gradnji
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada
Uredba o visini vodnoga doprinosa
Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od Porezne uprave
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
Važeći građevinski normativi i propisi u RH
Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji
FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata
Bilten HNB-a
Generalni urbanistički plan Grada Kaštela
Odluka o komunalnom doprinosu Grada Kaštela

7. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga izrade ovog Procjembenog elaborata o visini tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina od strane ovog vještaka – procjenitelja je obavljena sukladno priznatim procjembenim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka,koristeći se, Zakonom i Pravilnikom kao propisane regulative i svim ostalim dostupnim podacima pri čemu vjerujem u njihovu točnost.
3. Kod izrade ovog Procjembenog elaborata nisam ni u kojem slučaju bio zainteresiran za predmet iste,te nisam pristran prema Naručitelju kojeg se tiče procjena nekretnine.
4. Naknada za izradu ovog Procjembenog elaborata ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti nekretnina ili pojave kakvog poslovnog događaja,koji može biti posljedica rasčlambe i ocjenjivanju vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije,točnost podataka koji su mi dostavljeni, a same sam nekretnine osobno pregledao, izvršio potrebne izmjere i fotografirao.
6. Ovaj Procjembeni elaborat je načinjen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Ispunjavam odgovarajuću stručnu spremu (građevinski inženjer) i imam status stalnog sudskog vještaka u graditeljstvu i stalnog sudskog procjenitelja nekretnina.

MIRO GLAVAŠ, inq.građ

