

# PROSJEČNA CIJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (poredbena metoda)

**Kat. čest. br. 587/4, k. o. Helena**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	895379
Datum pregleda	14.11.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3589829
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	626,00
Vrijednost nekretnine (KN)	93.198,88
Vrijednost nekretnine (EUR)	12.519,67 (20,00 eur/m2)
Datum ugovora	21.02.2017

## POREZI:

**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SVETA HELENA - PROIZVODNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I POSLOVNA

**Kat. čest. br. 594/1, k. o. Helena**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	895377
Datum pregleda	14.11.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3589829
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	585,00
Vrijednost nekretnine (KN)	87.097,08
Vrijednost nekretnine (EUR)	11.700,00 (20,00 eur/m2)
Datum ugovora	21.02.2017

## POREZI:

**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SVETA HELENA - PROIZVODNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I POSLOVNA



# PROSJEČNA CIJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA SLIČNIM LOKACIJAMA

**Kat. čest. br. 587/5, k. o. Helena**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	895378
Datum pregleda	14.11.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3589829
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	229,00
Vrijednost nekretnine (KN)	34.094,41
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.580,00 (20,00 eur/m2)
Datum ugovora	21.02.2017

## POREZI:

**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SVETA HELENA - PROIZVODNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I POSLOVNA



## POREDBENA VRIJEDNOST ZAKUPA POSLOVNIH ZGRADA I SKLADIŠTA

Kat. čest. br. 3871/1, k. o. Sesvete Novo, Rimski put 22, Sesvete

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	942073
Datum pregleda	14.11.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	6.903,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	157.861,92
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	21.250,00 (3,08 eur/m2/mjesečno)
Datum ugovora	05.04.2018
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

Kat. čest. br. 3037/1, k. o. Sesvete Novo, Industrijska cesta

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1471457
Datum pregleda	14.11.2023.
Vrsta nekretnine	SKLADIŠTE (SKL)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.07.2021
Površina u prometu	38,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.072,99
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	141,74 (3,73 eur/m2)
Datum ugovora	26.04.2021
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA



# CIJENA ZAKUPA POSLOVNIH ZGRADA I SKLADIŠTA NA SLIČNIM LOKACIJAMA

Kat. čest. br. 3737, k. o. Sesvetski Kraljevec, Dugoselska 102/1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1497476
Datum pregleda	14.11.2023.
Vrsta nekretnine	SKLADIŠTE (SKL)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.09.2021
Površina u prometu	500,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	14.047,59
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.875,00 (3,75 eur/m2/mjesečno)
Datum ugovora	07.09.2021
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	DUGOSELKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA





#### 4. PROCJENA VRIJEDNOSTI

U svrhu odabira metode za procjenu vrijednosti nekretnine, prema čl. 30. Pravilnika o procjeni nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

1. najamne stambene nekretnine – to su one nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
2. **poslovne nekretnine** – to su one nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba.
3. nekretnine mješovite namjene – to su one nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
4. nekretnine stambene namjene – to su one nekretnine koje se koriste preko 70% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće.

Predmetna građevina je poslovna građevina – proizvodna hala specijalne namjene sa svom potrebnom opremom. Za procjenu prometne vrijednosti iste odabrat će se prihodovna metoda procjene.

Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine.

#### PROCJENA NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

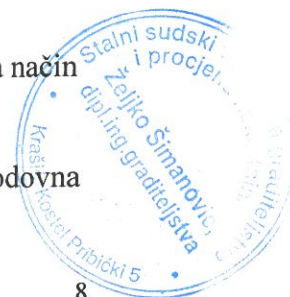
Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. periodične prihodovne metode.

U konkretnom slučaju a obzirom hala koja je predmet procjene zauzima cijelu površinu katastarske čestice prometna vrijednost nekretnine proračunat će se na način da se vrijednost zemljišta zanemari.

Iz navedenog razloga kao prihodovna metoda procjene odabrat će se opća prihodovna metoda procjene.



U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju prihoda koji se postižu na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

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

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; p – kamatna stopa nekretnine.

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta utvrđuje se 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 zemljišta na uzimaju se u obzir površine zemljišta koje se mogu samostalno koristiti.

#### Tržišna kamatna stopa (%)

Tržišna kamatna stopa za predmetnu nekretninu hala masivne gradnje odabire se prema prilogu 13 Pravilnika o procjeni nekretnina.

Tržišna kamatna stopa za nekretninu hala masivne gradnje	7,5%
--	------

#### Troškovi gospodarenja (%)

Troškovi gospodarenja procjenjuju se 16 % od ukupnih godišnjih prihoda nekretnine.

#### Održivi vijek korištenja nekretnine (OVK)

Prema prilogu 9 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina održivi vijek korištenja predmetne građevine masivne gradnje (proizvodnja, obrada, skladištenje) je 30 – 60 godina.  
Odabrano OVK = 60 god

#### Neto građevinska površina građevine

NGP (m2)	2.530,30
----------	----------

#### Jedinična cijena najma

Jedinična cijena najma odabrana je na temelju pribavljenih ugovora o zakupima proizvodnih prostora na području na kojem se nalazi predmetna nekretnina, a prema kojima cijena najma proizvodnih prostora – hala na navedenoj lokaciji prosječno iznosi 3,50 Eur/m2.

Jedin. cijena najma odabire se	3,50 eur/m2
--------------------------------	-------------





## VREDNOVANJE NEKRETNOSTI

### Prosječna cijena građevinskog zemljišta na sličnim lokacijama

datum prodaje nekretnine		21.02.2017.	21.02.2017.	21.02.2017.
adresa nekretnine	596/2, k.o. Helena	k.č.br. 587/4, k.o. Helena	k.č.br. 594/1, k.o. Helena	k.č.br. 587/5, k.o. Helena
Izvor podataka o cijeni građevinskog zemljišta uzet je prema podacima Ministarstva Financija, Porezne Uprave o ostvarenoj prodaji građevinskog zemljišta za mikrolokaciju Sv Helena na kojoj se nalazi i nekretnina koja je predmet procjene.		Porezna Uprava (e - nekretnine)	Porezna Uprava (e - nekretnine)	Porezna Uprava (e - nekretnine)
prodajna cijena		12.519,67 €	11.700,00 €	4.580,00 €
površina (m2)		626,00	585,00	229,00
Cijena (eur/m2)		20,00	20,00	20,00
tražena cijena / korekcija potražnje		0%	0%	0%
veličina zemljišta		0%	0%	0%
lokacija		0%	0%	0%
infrastruktura		0%	0%	0%
oblik		0%	0%	0%
ostalo (pogled, zona i sl.)		0%	0%	0%
ukupna korekcija		0%	0%	0%
ukupna korigirana vrijednost		20,00	20,00	20,00

Interkvantilno izjednačenje

ukupna prosj. cijena (Eur/m2)	20,00
-------------------------------	-------

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje.

odabrana cijena (kn/m2)	20,00
-------------------------	-------

Karakteristika zemljišta	preporučljivi raspon			
GEOMETRIJSKE	preporučljivi raspon			odabrano
oblik parcele	18	-	22	20
tlocrtne dimenzije i površina	8	-	12	10
pravac pružanja	13	-	17	15
MORFOLOŠKE				0
sastav tla	8	-	12	10
nagib terena	3	-	7	5
URBANISTIČKE				0
stanje prostorne dokumentacije	20	-	30	25
namjena/način korištenja	3	-	7	5
komunalna opremljenost	-5	-	5	0
izgradivost i iskoristivost čestice	8	-	12	10
Ukupno				100
koeficijent korekcije				1,00

korigirana cijena (Eur/m2)	20,00
----------------------------	-------





**Prosječna cijena zakupa poslovnih zgrada i skladišta (na sličnim područjima)**

ZAKUP skladišnih prostora	Procjenjivana nekretnina	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
<b>OSNOVNI PODACI</b>		k.č.br. 3871/1, k.o. Sesvete Novo Rinski put 22, Sesvete	k.č.br. 3037/1, k.o. Sesvete Novo Industrijska cesta	k.č.br. 3737, k.o. Sesvetski Kraljevec Dugoselska 102/1
Prodaj cijena (eur)		21.250,00	141,74	1.875,00
Površina (m2)		6.903,00	38,00	500,00
Cijena (Eur/m2)		3,08	3,73	3,75
<b>EKON.I ASPEKTI</b>				
Vrsta transakcije	procjena	oglas	oglas	oglas
Prilagodba				
Datum transakcije	2023	05.04.2018.	26.04.2021.	26.01.2021.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		0,90	0,90	0,90
Vlasnička prava	uknjiženo	uknjiženo	uknjiženo	uknjiženo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
Tehničko stanje	dobro	slično	bolje	bolje
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Odnos bruto / neto kvadrature		slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Lokacija	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Mogućnost parkiranja	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Cestovni pristup	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Pristup vozilima	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Atraktivnost nekretnine	srednje	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Komun. Infrastr.	sva	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Etažnost	Pr+3	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Lift	bez lifta	slična	slična	slična
Prilagodba		0,90	0,90	0,90
Orijentacija		slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Utjecaj okoliša	prosječni	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Komfor	srednji	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Utjecaj buke	srednje opt.	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Utjecaj zagađ.	srednji	sličan	sličan	sličan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Veličina prostora	2.530,00	6.903,00	38,00	500,00
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Indikator vrijedn.	3,52	3,08	3,73	3,75

Odabrana cijena zakupa 3,50 eur/m2





### Izračun prometne vrijednosti nekretnosti

#### Ukupni godišnji prihod (Pv)

12 * NKP (m2) * Jed cj najma	106.272,60 eur
------------------------------	----------------

#### Troškovi gospodarenja (Tg)

Ukupni prihodi * 16%	17.003,62 eur
----------------------	---------------

#### Čisti prihod građevine (Pg)

Ukupni prihodi - trošak gospodarenja	89.268,98 eur
--------------------------------------	---------------

#### Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema *postupku faktora korištenja (FK)* kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

Prema prilogu br. 10 Pravilnika o procjeni nekretnosti iz Fk matrice odabire se faktor korištenja zgrade "Fk".

A = 3	B=3	C = 2	odabrani Fk = 3
dobra lokacija još postoji potražnja za takovom vrstom zgrade dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosj. prostorno oblikovanje umjerena fleksibilnost	mala oštećenja puna stabilnost još dobra uporabljivost	Uporabivost smanjena ali dovoljno i dugoročnije osigurana

Iz tablice s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja kao priloga Pravilnika o procjeni nekretnosti za relativnu starost građevine (G/OVK) u % OVK, odabire se predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja

relativna starost OVK u %	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u godinama
<b>OVK =20%</b>	<b>OOVK = 52% OVK</b>	<b>OOVK = 31 god</b>

Prema prilogu br. 14 Pravilnika o procjeni nekretnosti za kamatnu stopu od 7% i predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja OOVK = 32 godina odabran je faktor sadašnje vrijednosti za kapitalizaciju (multiplikator "M").

Multiplikator "M"	11,92
-------------------	-------

#### Prihodovna vrijednost nekretnosti (PV)

$PV = (PG - Vz * p/100) \times M$  p (kamatna stopa) = 7%

#### Vrijednost zemljišta (Vz)

Vz = Povr x Jcj	Eur	429.640,00
Površina zemljišta (Pz)	m2	21.482
Jed. cijena zemljišta (Jc)	Eur/m2	20,00

#### Vrijednost ukamaćenog zemljišta

Vz x (p/100)	Eur	31.223,00
--------------	-----	-----------

**PV = 1.109.628,13 eur** (8.360.493,14 kn)



## 5. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE

Prometna odnosno tržišna vrijednost poslovno proizvodne hale za proizvodnju prefabriciranih elemenata - poslovnog kompleksa k. č. br. 596/2, k. o. Helena, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama, zemljišno knjižni odjel Sveti Ivan Zelina uknjiženog u zemljišno knjižni uložak z.k.ul. broj 2947, k. O. Helena procjenjuje se na prometnu vrijednost u iznosu od **1.109.600,00 eur.**  
8.360.490,00 kn

Zagreb, 16. listopada 2023. god.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI

Željko Šimanović dipl.ing. građ.

