

Sprengnetter d.o.o.
Ulica Divka Budaka 1/D
10000 Zagreb
Hrvatska
+3851 3010 474



Procjembeni elaborat

Nekretnina: Hala



Marka Marulića 38/1, 20350 Metković
zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni odjel Metković,
Katastarska općina Vid

Tržišna vrijednost na dan 20.12.2022. (zaokruženo) EUR: 86.000,00

Izrada procjemenog elaborata:

Kontrola

I. Borović Milašinović



S. Sabolović

Iva Borović Milašinović d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Sprengnetter d.o.o.

Darko Sabolović i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina
Sprengnetter d.o.o.

Zagreb, 20.12.2022.

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković
zk. uložak: 1044
Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Općenito

Klijent	
Klijent	Eos Matrix d.o.o.
Adresa klijenta	Horvatova 80, Zagreb
Nekretnina	
Adresa	Marka Marulića 38/1, 20350 Metković
Tip nekretnine	Hala
Datum očevida	20.12.2022.
Datum vrednovanja	20.12.2022.
Pravni pregled	
Vlasnik	RP D.O.O., OIB: 63224960129, METKOVIĆ, HERCEGOVAČKA BR. 85 A
Zk uložak	1044
k.č.	2840/1
Katastarska općina	Vid
Sažetak procjemenog elaborata	
Metoda	Prihodovna
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	86.000,00 €
Jedinična cijena	441 €/m²

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Sadržaj

Općenito	2
Imenovanje	4
Reference	6
Zadatak	7
Osnovne informacije i dokumentacija	8
Analiza tržišnih cijena	8
Nalaz	9
Lokacija	9
Država: Hrvatska	10
Grad: Metković	10
Mikrolokacija	10
Identifikacija nekretnine	11
Zemljišne knjige	11
Katastar	11
Identifikacija čestica	12
Legalni status	12
Usklađenost zemljišne knjige i katastara	12
Usklađenost izvedenog stanja sa upisom u zemljišne knjige i katastar	12
Legalnost objekata i dozvole	12
Opis nekretnine	13
Iskaz površina	14
Fotodokumentacija	15
Prostorno uređenje i građevinski propisi	16
Izvod iz prostornog plana	16
Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	18
Metoda procjenjivanja	19
Prihodovna metoda	19
Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna	19
Izračun tržišne vrijednosti	21
Izračun vrijednosti zemljišta	21
Poredbena zemljišta	22
Izračun vrijednosti zakupa	23
Radionica u prizemlju	23
Poredbeni zakupi	24
Ured na katu	26
Poredbeni zakupi	27
Izračun tržišne vrijednosti prihodovnom metodom	28
Zaključak	29
Posebne pretpostavke	29
Povjerljivost, uvjeti i opseg procjembenog elaborata	30
Dokumentacija	31
Izvadak iz zemljišne knjige	31
Prijepis posjedovnog lista	33
Identifikacija čestica	34
Izvod iz katastarskog plana	35

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković
zk. uložak: 1044
Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Imenovanje



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 108/2019
Zagreb, 25. siječnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Sprengnetter d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **SPRENGNETTER d.o.o.** iz Zagreba, Ul. grada Vukovara 284 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Sprengnetter d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Sprengnetter d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Ive Borović Milašinović, stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Sprengnetter d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid

SPRENGNETTER

2

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim
vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

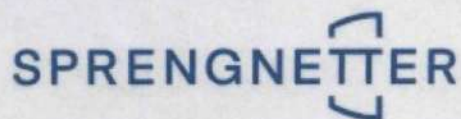
1. SPRENGNETTER d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid

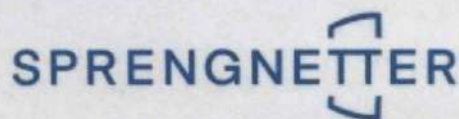


Reference

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/19, NN 31/20)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković
zk. uložak: 1044
Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Zadatak

**Procjembeni elaborat je
izrađena za potrebe**

Eos Matrix d.o.o.

Prema zahtjevu naručitelja procjena je izrađena temeljem vanjskog uvida, vlasničke i dokumentacije dostavljene od strane naručitelja.

Pozivamo se na detaljne upute definirane u Uvjetima angažmana za procjenu gore navedene nekretnine.

Uslugu procjene vrijednosti nekretnine vršimo u svojstvu VANJSKOG PROCJENITELJA.

Potvrđujemo da imamo dovoljna znanja potrebna za procjenu ove vrste nekretnine kao i znanja o lokalnom tržištu te vještine i razumijevanje za kompetentnu procjenu vrijednosti nekretnine, a sve u skladu sa zakonskim propisima koji uređuju područje procjene nekretnina.

U mogućnosti smo pružiti nepristranu i objektivnu procjenu nekretnine. Potvrđujemo da nemamo konflikt interesa koji bi mogao spriječiti izradu procjene u ime Klijenta. Nemamo materijalnih interesa, sadašnjih ili budućih, vezanih uz predmetnu nekretninu koji bi mogli dovesti do sukoba interesa te naša naknada ne ovisi o procijenjenoj vrijednosti.

Procjembeni elaborat vrijednosti nekretnine je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Potrebno ga je promatrati kao cjelinu, uključujući pretpostavke, uvjete i odredbe koji su dio ovog elaborata.

Vrijednost nekretnine određena u ovom elaboratu predstavlja tržišnu vrijednost, čija je definicija prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina „iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.“

Potvrđujemo da je ovaj elaborat dan na povjerenje stranci kojoj je upućen, sa određenom svrhom za koju je izrađen i da ne postoji nikakva odgovornost trećih osoba.

Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta, kao niti u komunikaciji sa trećim stranama bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Osnovne informacije i dokumentacija

X	Zk izvadak	X	Iskaz površina		Nenadoknadivi troškovi
X	Kopija katastarskog plana		Nacrti		Interni procjembeni elaborat
X	Prostorni plan		Kupoprodajni ugovor		Procjembeni elaborat eksternog procjenitelja
	Građevinska dozvola		Ugovor o zakupu		Račun dobiti i gubitka
	Akt za uporabu		Lista zakupaca	X	Fotografije
X	Tehnički opis		Troškovi održavanja		

Analiza tržišnih cijena

Podaci o cijenama pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

Opći uvjeti su priloženi na kraju elaborata. Procjembeni elaborat treba promatrati zajedno sa ovim poglavljem.

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

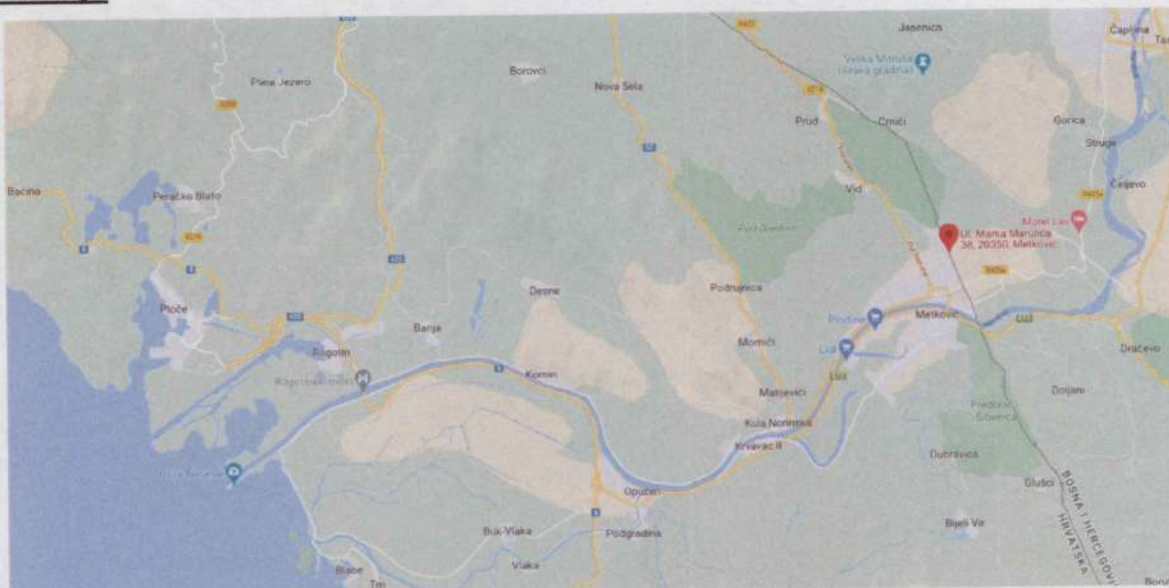
zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid

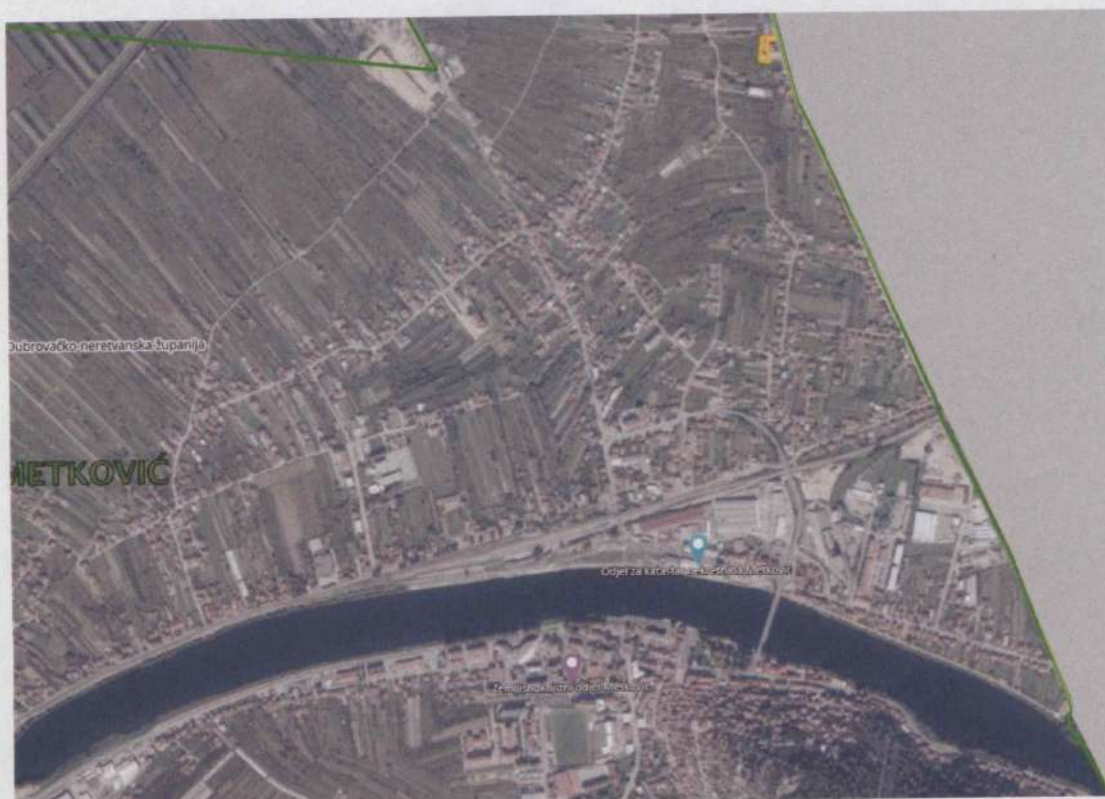


Nalaz

Lokacija



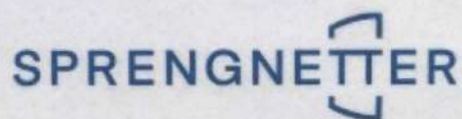
google.maps



google.maps

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković
zk. uložak: 1044
Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Država: Hrvatska

Površina	56.542 km ²
Oblik vladanja	Republika
Populacija	3.888.529 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb/ 769.944
Valuta	Kuna (100 lipa)

Grad: Metković

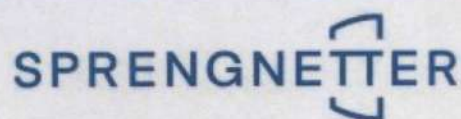
Populacija	15.349
Udaljenost od regionalnih centara	Dubrovnik 100 km Split 140 km Zagreb 515 km

Mikrolokacija

Lokacija	Predmetna nekretnina nalazi se u sjevernom rubnom dijelu Metkovića. U okolici prevladavaju obiteljske kuće i poljoprivredne površine. Od centra grada udaljena je oko 3 km.
Pristupačnost	Pristup nekretnini omogućen je osobnim automobilom.
Infrastruktura	Većina potrebnih sadržaja dostupna je u centru grada
Parking	Na parceli
Komunalna infrastruktura	Nije poznato
Emitiranje i nasljedno onečišćenje	Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.
Pristup	Putem javne površine
Konkurencija na predmetnoj lokaciji	Niska

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković
zk. uložak: 1044
Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Identifikacija nekretnine

Zemljišne knjige

Općinski sud u Metkoviću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL METKOVIĆ
Stanje na dan: 15.12.2022. 15:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317209, VID

Broj ZK uložka: 1044

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2555/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2840/1	ORANICA, JENDEK			1066	
		ORANICA			976	
		JENDEK			90	
		UKUPNO:			1066	

Katastar

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: METKOVIĆ (Mbr. 317152)

Posjedovni list: 5886

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	RP D.O.O., HERCEGOVAČKA 85/A, METKOVIĆ (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1334	BILE ZEMLJE	1066	4		
			JENDEK	90			
			ORANICA	976			
Ukupna površina katastarskih čestica				1066			

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Identifikacija čestica

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

KATASTAR						ZEMLJIŠNA KNJIGA						
Kat.općina	zgr	KČ je dio ZKČ	Broj Kat. čestice	Broj PL.	Površina (m2)	Glavna knjiga	ZKČ je dio KČ	Broj ZK č.	Broj ZK ul.	Površina (m2)	Površina (hvat)	Površina (jutro)
317152. METKOVIĆ		D	1334	5886	1066	VID		2840/1				

Legalni status

Usklađenost zemljišne knjige i katastara

Zemljišne knjige i katastar su usklađeni površinom i opisom čestice.

Usklađenost izvedenog stanja sa upisom u zemljišne knjige i katastar

Hala nije upisana u zemljišne knjige niti je ucrтана u katastar.

Legalnost objekata i dozvole

Nisu dostavljene nikakve dozvole i dokumentacija temeljem koje bi se mogla utvrditi legalnost nekretnine.

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Opis nekretnine

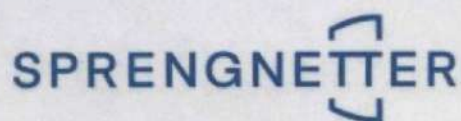
Generalni opis nekretnine:	Hala
Katovi:	Prizemlje + djelomično kat
Godina izgradnje:	/
Konstrukcija:	Čelična
Temelji	Armiranobetonski
Krovna konstrukcija i pokrov:	Čelična, blagog nagiba pokrov trapezni lim
Pročelje	Aluminijski paneli
Unutarnji zidovi:	/
Prozori:	Aluminijski
Raspon uvida:	Vanjski uvid
Nedostaci:	Vanjskim uvidom nisu uočeni nedostaci.

Opće stanje okoliša

| Naboj šljunka

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković
zk. uložak: 1044
Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Iskaz površina

Obzirom da nije omogućen unutarnji pregled nekretnine, površina je određena približno preko alata dostupnih na digitalnom katastru.

Prema izmjeri u digitalnom katastru tlocrtna površina prizemlja je 155 m².

Prema vanjskom uvidu i dostavljenim fotografijama unutrašnjosti, vidljivo je da je na približno 1/3 prostora izvedena galerija (kat). Pretpostavlja se da su na katu uredski prostori.

Uzima se da je odnos neto i bruto površine za radionicu 1:1,05, a za kat 1:1,10.



PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koef.	bruto površina m ²
radionica u prizemlju	148,00	1,05	155,00
ured na katu	47,00	1,10	52,00
UKUPNO	195,00		207,00

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid

SPRENGNETTER

Fotodokumentacija



Fotografije interijera dostavljene su od strane Naručitelja.

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid

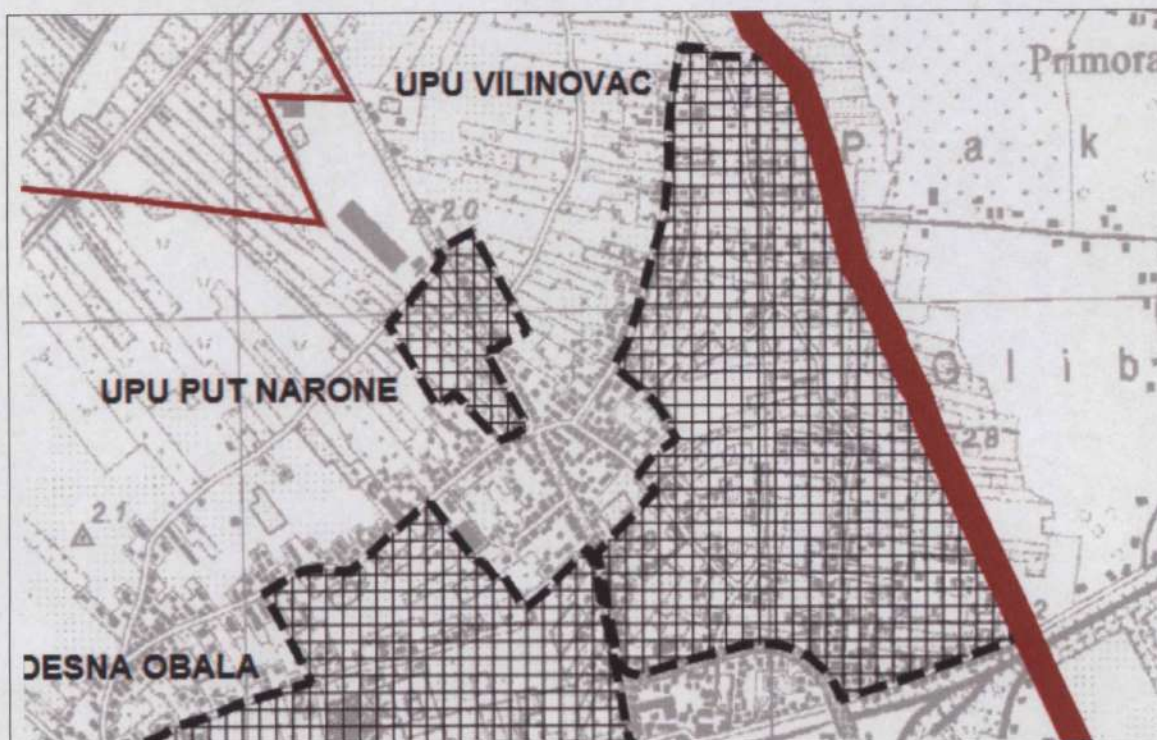


Prostorno uređenje i građevinski propisi

Predmetna nekretnina se nalazi unutar zone obuhvata UPU Vilinovac.

Zoniranje	<p>Prema PPUG Metkovića predmetno zemljište se nalazi:</p> <ul style="list-style-type: none">- Unutar građevinskog područja naselja- Unutar zone obuhvata UPU Vilinovac <p>21.06.2022. donesena je odluka o izradi urbanističkog plana uređenja „Vilinovac“. Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u „Neretvanskom glasniku“ – službenom glasilu Grada Metkovića</p> <p>Urbanističkog plana uređenja „Vilinovac“ još uvijek nije stupio na snagu.</p>
Dozvole	-

Izvod iz prostornog plana



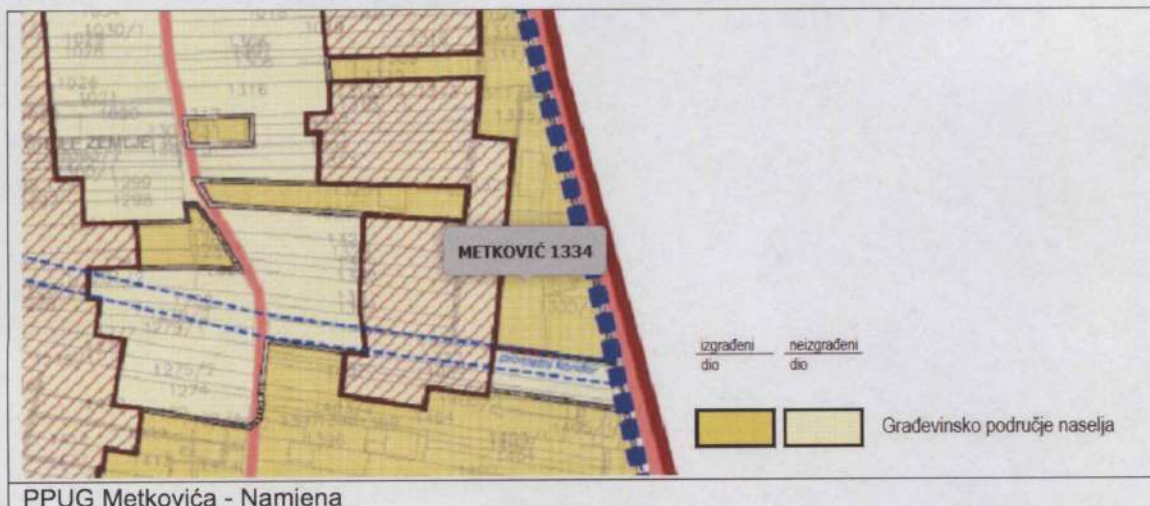
Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid

SPRENGNETTER

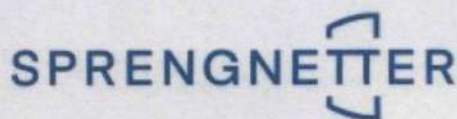


Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2022. u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,7%. U odnosu na drugo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,6%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 0,9%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2021. za 15,9%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 4,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2021. za 13,3%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2022. u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,8%, za Jadran za 2,9%, a za Ostalo za 6,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,8%, za Jadran za 12,8% i za Ostalo za 15,2%.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 Godina Year		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Tromjesečje Quarter							
2018.	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice <https://www.dzs.hr>

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković
zk. uložak: 1044
Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Metoda procjenjivanja

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata

Prihodovna metoda

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

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.

Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna

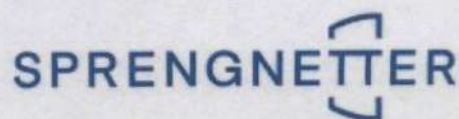
Obzirom da je predmet procjene zakupna nekretnina za koju se očekuje da generira prihode od zakupa, za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine odabrana je prihodovna metoda. Slijedom gore navedenoga, prihodovna metoda će pokazati najrealniju vrijednost predmetne nekretnine.

Korištenje nekretnine	Predmetna nekretnina namijenjena ja za korištenje kao proizvodna ili skladišna hala
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika)	Ostatak održivog vijeka trajanja određen je na temelju (prosječne) starosti građevine (G), održivog vijeka korištenja (OVK), te FK matrice (FK), a sve prema prilogu 9 i 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Za predmetnu nekretninu odabrani su slijedeće parametri G – 5 godinu (pretpostavljena starost temeljem stanja nekretnine) OVK (održivi vijek korištenja) – 50 godina FK - 3 OOVK (ostatak održivog vijek korištenja) – 28 godina
Popunjenost	Nije poznata. U procjeni je pretpostavljena da je prostor moguće potpuno iznajmiti
Prihodi	Za potrebe izračuna prihoda od zakupa odabrano je četiri ostvarenih zakupa sa Internet stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja https://nekretnine.mgipu.hr . Svi zakupi se odnose na hale i poslovne prostore u Metkoviću.
Pretpostavke	Pretpostavlja se da površina nekretnine izmjerena na digitalnom katastru odgovara stvarnoj površini. Također se pretpostavlja da u hali nisu nastala oštećenja.
Stopa kapitalizacije	Određene prema prilogu 13 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Odabire se 8%.

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid

Početna kamatna stopa	Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine				Kamatna stopa ukupno
	položaj nekretnine (-0,5% do +1,0%)	kvaliteta građevine (-0,5% do +1,0%)	gospodarska situacija (-0,5% do +1,0%)	razvojni potencijal nekretnine (0% do -2,0%)	
8,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,0%

ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE

(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)

Stambena namjena:

obiteljske kuće 2,0 – 3,0%

višestambene zgrade 3,0 – 5,0%

Poslovna namjena:

poslovni prostori 4,5 – 6,0%

poslovne zgrade 5,0 – 6,0%

trgovački centri 5,0 – 6,0%

robne kuće 5,5 – 6,5%

javne garaže 6,0 – 7,0%

skladišne hale 6,0 – 7,0%

benzinske crpke 6,5 – 8,0%

logistički centri 6,5 – 8,0%

proizvodne građevine 6,5 – 8,0%

FK MATRICA

		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
Faktor korištenja zgrade (FK)	1. Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- optimalna potražnja, - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
	2. Uporabljivost dovoljna i dugoročno 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 nije smanjeno
	3. Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija, - još postoji potražnja za vrstom objekta, - dovoljan ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
	4. Uporabljivost 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 jasno smanjeno
	5. Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja, - smanjena stabilnost, - nedovoljna uporabivost, - daljnje korištenje samo kratkoročno
ODABIR KLASIFIKACIJE		3	3	1
ODABRANI FK			3	

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Izračun tržišne vrijednosti

Izračun vrijednosti zemljišta

Obilježja procjenjivane nekretnine					
k.č.	Datum vrednovanja	Površina	Namjena		
k.č.1334 Metković	20.12.2022	1.066 m²	građevinsko		

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Lokacija	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena	Površina	kis	Kupoprodajna cijena EUR/m²
1	Metković, UPU Viliinovac	1592389	16.09.2021	37.353,47 kn	493,00 m²	1,00	10,14
2	Metković, UPU Viliinovac	1103787	08.05.2019	70.000,00 kn	924,00 m²	1,00	10,23
3	Metković, UPU Viliinovac	1071395	25.02.2019	10.900,00 kn	129,00 m²	1,00	11,40

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m²
1	Metković, UPU Viliinovac	16.09.2021	10,14	140,8	122,62	1,15	11,65
2	Metković, UPU Viliinovac	08.05.2019	10,23		102,24	1,38	14,09
3	Metković, UPU Viliinovac	25.02.2019	11,40		100,59	1,40	15,95

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m²	kategorija (mogućnost izgradnje obzirom na širinu parcele)	površina	mjera građevinskog zemljišta	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m²
1	Metković, UPU Viliinovac	11,65	30%	0%	0%	30%	15,14
2	Metković, UPU Viliinovac	14,09	30%	0%	0%	30%	18,31
3	Metković, UPU Viliinovac	15,95	30%	0%	0%	30%	20,74

Srednja vrijednost EUR/m²

18,06

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	konačno izjednačena cijena EUR/m²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	15,14	-2,92	-16%	2,92	8,54	prihvatljivo	prihvatljivo
2	18,31	0,25	1%	0,25	0,06	prihvatljivo	prihvatljivo
3	20,74	2,67	15%	2,67	7,15	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 18,06

Standardna devijacija 2,29

Dvostruka standardna devijacija 4,58

Prosječno apsolutno odstupanje 1,95

Tržišna vrijednost 1.066 m² x 18 €/m² = 19.188,00 €
144.568,51 kn

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



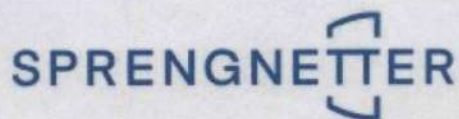
Poredbena zemljišta

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena			Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa	Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1592389	ID ZKC		1103787
Datum pregleda		16.12.2022.	Datum pregleda		16.12.2022.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4660715	ID PN (PU)		4037240
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA	Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		10.02.2022.	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		493,00	Površina u prometu		924,00
Vrijednost nekretnine (KN)		37.353,47	Vrijednost nekretnine (KN)		70.000,00
Datum ugovora		16.09.2021	Datum ugovora		08.05.2019
POREZI:			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.			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		NE	• Promet podliježe plaćanju PDV-a		
• Stopa PDV-a (%)		25	• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE	• PDV uključen u prikazanoj cijeni		
• Optranje		NE	• Optranje		
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU	Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		METKOVIĆ - NASELJE	Cjenovni blok		METKOVIĆ - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRADENI / NEIZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRADENI / NEIZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1071395
Datum pregleda		16.12.2022.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		3998020
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		129,00
Vrijednost nekretnine (KN)		10.900,00
Datum ugovora		25.02.2019
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		25
• Stopa PDV-a (%)		
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		
• Optranje		
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		METKOVIĆ - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRADENI / NEIZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković
z.k. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Izračun vrijednosti zakupa

Radionica u prizemlju

Obilježja procjenjivane nekretnine					
k.č.	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje
k.č. 1334 Metković	20.12.2022	148,00 m ²	pr	pr / pr+1	

Poredbene nekretnine						
Redni broj	Adresa nekretnine	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Vrijednost zakupa	Vrijednost zakupa EUR/m2
1	Metković	1617079	25.08.2021	730,00 m²	13.671,85 kn	2,50
2	Metković	1617757	01.06.2021	247,68 m²	6.000,00 kn	3,22
3	Metković	1405296	29.10.2020	101,00 m²	2.250,00 kn	2,94
4	Metković	1405309	01.08.2020	295,00 m²	5.570,00 kn	2,52

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklopanja ugovora	Vrijednost zakupa EUR/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklopanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	Metković	25.08.2021	2,50	140,8	122,62	1,15	2,87
2	Metković	01.06.2021	3,22		122,17	1,15	3,71
3	Metković	29.10.2020	2,94		119,45	1,18	3,47
4	Metković	01.08.2020	2,52		113,35	1,24	3,13

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	kvaliteta uređenja prostora / starost	površina nekretnine	kat	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m2
1	Metković	2,87	0%	0%	0%	0%	2,87
2	Metković	3,71	0%	0%	0%	0%	3,71
3	Metković	3,47	0%	0%	0%	0%	3,47
4	Metković	3,13	0%	0%	0%	0%	3,13

Srednja vrijednost EUR/m ²	3,30
---------------------------------------	------

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	konačno izjednačena cijena EUR/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	2,87	-0,43	-13%	0,43	0,18	prihvatljivo	prihvatljivo
2	3,71	0,42	13%	0,42	0,17	prihvatljivo	prihvatljivo
3	3,47	0,17	5%	0,17	0,03	prihvatljivo	prihvatljivo
4	3,13	-0,16	-5%	0,16	0,03	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena	3,30
Standardna devijacija	0,32
Dvostruka standardna devijacija	0,64
Prosječno apsolutno odstupanje	0,29

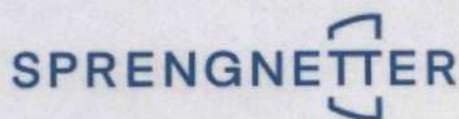
Vrijednost zakupa	148,00 m ²	x	3,30 €/m ²	=	488,40 €
					3.679,76 kn

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Poredbeni zakupi

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1617079
Datum pregleda	16.12.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.03.2022
Površina u prometu	730,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	13.671,85
Datum ugovora	25.08.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	METKOVIĆ - POSLOVNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - POSLOVNA NAMJENA

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1617757
Datum pregleda	16.12.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.03.2022
Površina u prometu	247,68
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	6.000,00
Datum ugovora	01.06.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<div>DA</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	METKOVIĆ - POSLOVNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - POSLOVNA NAMJENA

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1405296
Datum pregleda	16.12.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.03.2021
Površina u prometu	101,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.250,00
Datum ugovora	29.10.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	METKOVIĆ - POSLOVNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - POSLOVNA NAMJENA



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

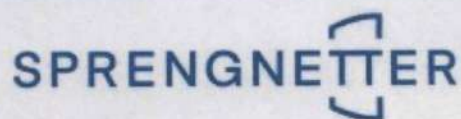
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1405309
Datum pregleda	16.12.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.03.2021
Površina u prometu	295,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	5.570,00
Datum ugovora	01.08.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	METKOVIĆ - POSLOVNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - POSLOVNA NAMJENA



Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid**Ured na katu**

Obilježja procjenjivane nekretnine					
k.č.	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje
k.č.1334 Metković	20.12.2022	47,00 m ²	1	pr / pr+1	

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Vrijednost zakupa	Godina izgradnje	Vrijednost zakupa EUR/m ²
1	Metković	1795440	13.01.2022	208,65 m ²	8.733,33 kn		5,57
2	Metković	1616912	01.04.2021	46,86 m ²	1.500,00 kn		4,23
3	Metković	1617044	09.11.2021	20,00 m ²	800,00 kn		5,32

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Vrijednost zakupa EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	Metković	13.01.2022	5,57	140,8	132,32	1,06	5,92
2	Metković	01.04.2021	4,23		122,17	1,15	4,88
3	Metković	09.11.2021	5,32		124,37	1,13	6,03

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	kvaliteta uređenja prostora / starost	površina nekretnine	kat	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m ²
1	Metković	5,92	0%	0%	0%	0%	5,92
2	Metković	4,88	0%	0%	0%	0%	4,88
3	Metković	6,03	0%	0%	0%	0%	6,03

Srednja vrijednost EUR/m²	5,60
---	-------------

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	konačno izjednačena cijena EUR/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	5,92	0,31	6%	0,31	0,10	prihvatljivo	prihvatljivo
2	4,88	-0,73	-13%	0,73	0,53	prihvatljivo	prihvatljivo
3	6,03	0,42	7%	0,42	0,17	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 5,61

Standardna devijacija 0,52

Dvostruka standardna devijacija 1,04

Prosječno apsolutno odstupanje 0,49

Vrijednost zakupa 47,00 m² x 5,60 €/m² = 263,20 €
1.983,03 kn

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Poredbeni zakupi

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena			Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa	Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1795440	ID ZKC		1616912
Datum pregleda		20.12.2022.	Datum pregleda		20.12.2022.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)	Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)			ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP	Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		09.12.2022	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		17.03.2022
Površina u prometu		208,65	Površina u prometu		46,86
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		8.733,33	Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		1.500,00
Datum ugovora		13.01.2022	Datum ugovora		01.04.2021
POREZI:			POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE	• Promet podliježe plaćanju PDV-a		DA
• Stopa PDV-a (%)		25	• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE	• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optranje		NE	• Optranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA	Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		METKOVIĆ - NASELJE	Cjenovni blok		METKOVIĆ - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRADENI / NEIZGRADENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRADENI / NEIZGRADENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1617044
Datum pregleda		20.12.2022.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		17.03.2022
Površina u prometu		20,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		800,00
Datum ugovora		09.11.2021
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		METKOVIĆ - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRADENI / NEIZGRADENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković
zk. uložak: 1044
Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid

**Izračun tržišne vrijednosti prihodovnom metodom**

preostali vijek trajanja 28 god., stopa kapitalizacije 8,00%

G - starost građevine : 5
OVK - održivi vijek korištenja: 50
FK - faktor korištenja: 3,0
Relativna starost (G/OVK) 10%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka
korištenja (prilog 10 Pravilnika) 56%
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) 28 god
zamjenska starost (OVK-OOVK) : 22 god

Namjena prostora

radionica u prizemlju	148,00 m2	3,30 €/m2	488,40 €
uredski prostor na katu	47,00 m2	5,60 €/m2	263,20 €
mjesečni bruto prihod	195,00 m2	3,85 €/m2	751,60 €
godišnji bruto prihod			9.019,20 €

Troškovi

upravljanje	2,00%	180,38 €
održavanje	10,00%	901,92 €
rizik gubitka zakupa	4,00%	360,77 €
pogonski troškovi	0,00%	0,00 €
TROŠKOVI UKUPNO:	16,00%	1.443,07 €

oportunitetni trošak zemljišta	19.188,00 €	8,00%	1.535,04 €
godišnji neto prihod			6.041,09 €

Tržišna vrijednost (prihodovnom metodom)

godišnji neto prihod 6.041,09 €
stopa kapitalizacije 8,00% , Multiplikator 11,05107849

Tržišna vrijednost

Vrijednost objekta	66.760,54 €
Vrijednost zemljišta	19.188,00 €
Tržišna vrijednost	85.948,54 €

647.563,70 kn

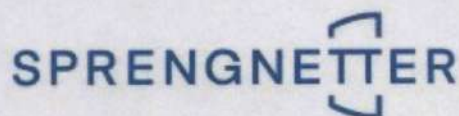
Tržišna vrijednost na dan	20.12.2022 zaokruženo	86.000,00 €
----------------------------------	------------------------------	--------------------

648.000,00 kn

Srednji tečaj HNB-a na dan 20.12.2022 1 EUR = 7,534319 kn

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković
zk. uložak: 1044
Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Zaključak

Location Rank	3 Medium
Asset Rank	3 Medium
Marketability Rank	2-3 Poor – Medium (upitna legalnost)

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen sukladno dostavljenoj i dostupnoj dokumentaciji. U razmatranje su uzete usporedne nekretnine kao i eventualne posebne okolnosti. Posebna pažnja posvećena je lokaciji predmetne nekretnine, razvojnom potencijalu, alternativnoj namjeni, postojećim teretima kao i stanju na tržištu.

Na temelju prethodno opisane i odabrane metode, pretpostavki i/ili posebnih okolnosti opisanih u ovom elaboratu, mišljenja smo da je na dan **20.12.2022.**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	86.000,00 €
Jedinična vrijednost	441 €/m ²

Izrada procjembenog elaborata:	Iva Borović Milašinović d.i.g. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Kontrola	Darko Sabolović i.g. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Zagreb	20.12.2022.

Posebne pretpostavke

Na temelju zahtjeva naručitelja procjembeni elaborat je izrađen temeljem vanjskog uvida te podataka i dokumentacije dobivene od strane naručitelja.
Obzirom da nije omogućen unutarnji pregled nekretnine, površina je određena približno, preko alata dostupnih na digitalnom katastru.
Pretpostavlja se da površina nekretnine izmjerena na digitalnom katastru odgovara stvarnoj površini. Također se pretpostavlja da u hali nisu nastala oštećenja te da je zgrada pogodna za korištenje.

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Povjerljivost, uvjeti i opseg procijembenog elaborata

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen za internu upotrebu naručitelja te procjenitelj nije odgovoran trećim stranama, čak ako je ovaj elaborat proslijeđen trećoj osobi od strane samog Procjenitelja. Sve treće osobe oslanjaju se na podatke iz elaborata na vlastitu odgovornost te Procjenitelj ne snosi nikakvu odgovornost. Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Ne pregledavamo dokumentaciju o zakupu ili dokumente o vlasništvu te ne preuzimamo odgovornost za njihovo tumačenje. Kad je to moguće, vlasnička dokumentacija se dostavlja u elektronskom obliku. Preporučamo da dobivena dokumentacija bude pregledana, potvrđena i protumačena od strane pravника. Pretpostavljamo, osim ukoliko nije drugačije navedeno da svaka nekretnina ima valjan vlasnički list te da je utrživa, da je sva dokumentacija valjana te da ne postoje tereti, ograničenja, služnosti ili drugi bitni faktori koji bi imali značajan utjecaj na vrijednost. Nekretnina se smatra slobodnom i bez tereta te pretpostavljamo da nisu u procesu sudski sporovi.

Procjena je subjektivne prirode i predstavlja naše mišljenje o vrijednosti nekretnine. Zaključci navedeni u ovom elaboratu važeći su na dan vrednovanja, a ne uzimaju u obzir buduće događaje. Ne pretpostavljaju se nikakve promjene u nacionalnim ili lokalnim zakonima, propisima ili kodeksima. Podaci, procjene i mišljenja sadržani u ovom elaboratu, a koji su dobiveni iz vanjskih izvora pretpostavljaju se kao pouzdani i neovisno potvrđeni. Sve procjene prihoda i rashoda sadržane u ovom elaboratu koriste se samo u svrhu procjene vrijednosti i ne predstavljaju predviđanja budućih rezultata poslovanja. Analize sadržane u ovom elaboratu uključuju brojne procjene i pretpostavke vezane uz nekretnine, opće i lokalne gospodarske i gospodarske uvjete, kao i druga pitanja. Neke od procjena ili pretpostavke se neće ostvariti i može doći do nepredviđenih događaja i okolnosti. Dakle, stvarni događaji mogu se razlikovati od naših procjena, a takve varijacije mogu biti materijalno značajne.

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako ne čine sastavni dio građevine. U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta. U našem procjembenom elaboratu nastojimo ukazati na sve lako uočljive nedostatke ili oštećenja koje smo uočili tijekom očevida kao i na nužna ulaganja ili popravke na koje smo bili upozoreni. Ne provodimo nikakva ispitivanja na nekretninama kao niti ispitivanje kvalitete nosive konstrukcije.

Za potrebe procjene se pretpostavlja da nije došlo do kontaminacije nekretnine (npr. kontaminacije tla), osim u slučaju da smo bili drugačije informirani. Međutim, ukoliko se ovakva pretpostavka pokaže netočnom, vrijednost procjene se može umanjiti.

Očevid na nekretnini je izvršen od strane Procjenitelja, a podaci dostavljeni od strane Klijenta su uzeti u obzir za potrebe procjene. Nismo proveli nikakva detaljna istraživanja na nosivoj konstrukciji obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe. Troškovi očiglednih oštećenja i potrebnih obnavljanja uzeti su u obzir. Nismo detaljno istraživali dozvole i legalni status zgrade, obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe.

Informacije vezane uz prostorne planove, kad je to moguće, prikupljene su u elektronskom obliku ili usmeno od strane ovlaštene osobe iz Ureda prostornog uređenja, a ukoliko je potrebna službena potvrda, preporučamo da se ovjera pribavi od strane odvjetnika.

Ako je to relevantno i ukoliko nije drugačije navedeno, pretpostavljamo da nekretnina posjeduje potrebne dozvole određene Zakonom i da nema odluka ili prijedloga Zakona koji bi mogli utjecati negativno ili pozitivno na predmetnu nekretninu.

Neto korisna površina preuzeta je iz dokumentacije dostavljene od strane klijenta. Nije provjeravano jesu li ti dokumenti još uvijek ažurni. Izmjera nekretnine nije predmet narudžbe i nije izvršena od strane Procjenitelja, dakle, ne možemo dati jamstvo na ispravnost površina.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu te je potrebno revidirati i ponovo izraditi procjembeni elaborat. Postojeći procjembeni elaborat temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama navedenim u elaboratu. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjembeni elaborat. Kako bi uzeli u obzir nepredviđene buduće događaje, kao što je promjena ekonomske situacije, visina zakupa ili stopa popunjenosti, preporuča se redovna revizija procjembenog elaborata.

Svjesni smo svoje dužnosti da informacije o klijentu tretiramo kao povjerljive obzirom da su te informacije dobivene kao rezultat poslovnog odnosa i nisu u javno dostupne. Takve informacije mogu se koristiti u onoj mjeri u kojoj je to razumno potrebno za pružanje usluga, te biti otkrivene ukoliko se klijent slaže ili zahtijeva da se to učini zbog zakona, propisa ili zahtjeva drugih nadležnih tijela.

Nismo odgovorni za proizvode ili usluge za koje je opravdano potrebno da budu dobivene od drugih u svrhu pružanja usluga. Možemo delegirati trećim stranama pružanje bilo kojeg dijela usluge. Ukoliko to učinimo bez suglasnosti Klijenta, odgovorni smo za sadržaj koji su isporučile treće strane, odnosno, ukoliko smo to učinili uz suglasnost klijenta ili na njegov zahtjev, nismo odgovorni za sadržaj usluge koje su isporučile treće strane.

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Dokumentacija

Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Metkoviću

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL METKOVIĆ

Stanje na dan: 15.12.2022. 15:41

Katastarska općina: 317209, VID

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2555/2019

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1044

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2840/1	ORANICA, JENDEK			1066	
		ORANICA			976	
		JENDEK			90	
		UKUPNO:			1066	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 RP D.O.O., OIB: 63224960129, METKOVIĆ, HERCEGOVAČKA BR. 85 A	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 16.04.2010. broj Z-324/10 Na temelju Sporazuma o osiguranju br.10818020006 od 16. travnja 2010.god. solemniziranog po javnom bilježniku Vladi Nikoliću iz Metkovića pod br. Ov. 2534/10 dana 16. travnja 2010., god., na teret nekretnine upisane u listu A., vlasništva za cijelo na ime RP d.o.o. Metković, MBS: 060020585, OIB: 63224960129 uknjižuje se založno pravo u svrhu osiguranja novčane tražbine odobrene RP d.o.o. Metković, MBS: 060020585, OIB: 63224960129 u iznosu od dvadesetpettisuča eura, u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Banke važećem na dan dospijeća sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora koja u trenutku sklapanja sporazuma o osiguranju br. 10818020006 iznosi 17 % godišnje, promjenjiva, računajući od dana dospijeća pa do dana namirenja, i ostalih troškova, za korist:	25.000,00 EUR	
3.2	Zaprimljeno 02.10.2019.g. pod brojem Z-2555/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Temeljem Ugovora o prijenosu tražbine od 10. rujna 2019.god. solemniziran kod javnog bilježnika Ilinka Lisonek iz Zagreba pod br. Ov-7101/2019 dana 3. rujna 2019.god., uknjižuje se ustup založnog prava za korist: EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB		na 3.1
4.			

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 317209, VID

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1044**C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 06.07.2010. broj Z-561/10 Na temelju Sporazuma o osiguranju br.10818020006 od 21. lipnja 2010.god. solemniziranog po javnom bilježniku Vladi Nikoliću iz Metkovića pod br. Ov. 4405/10 dana 29. lipnja 2010. god., na teret nekretnina u listu A., vlasništva RP d.o.o. Metković, MBS: 060020585, OIB: 63224960129, uknjižuje se založno pravo, u svrhu osiguranja novčane tražbine odobrene RP d.o.o. Metković, MBS: 060020585, OIB: 63224960129 u iznosu od stotriedesetpetisućadvjestotrinaestura i devetnaestcenti, u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB, važećem na dan dospijeća, s redovnom kamatom po stopi od 4% godišnje, promjenjiva, sukladno Odluci vjerovnika i odluci o kamatnim stopama HBOR-a, sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja u trenutku sklapanja sporazuma iznosi 17 % godišnje, promjenjiva, odnosno zateznom kamatom u visini redovne kamate ako je ista viša od zakonske zatezne kamate, te s drugim kamatama, naknadama i eventualnim troškovima, sukladno sporazumu osiguranja, za korist:	135.213,19 EUR	
4.2	Zaprimljeno 02.10.2019.g. pod brojem Z-2555/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Temeljem Ugovora o prijenosu tražbine od 10. rujna 2019.god. solemniziran kod javnog bilježnika Ilinka Lisonek iz Zagreba pod br. Ov-7101/2019 dana 3. rujna 2019.god., uknjižuje se ustup založnog prava za korist: EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB		na 4.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.12.2022.

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Prijepis posjedovnog lista

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTA
METKOVIĆ

Stanje na dan: 08.12.2022. 15:26

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: METKOVIĆ (Mbr. 317152)

Posjedovni list: 5886

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	RP D.O.O., HERCEGOVAČKA 85/A, METKOVIĆ (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1334	BILE ZEMLJE	1066	4		
			JENDEK	90			
			ORANICA	976			
Ukupna površina katastarskih čestica				1066			

NAPOMENA: Ovaj izvod iz posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Identifikacija čestica



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI METKOVIĆ

KLASA: 936-02/21-04/66

URBROJ: 541-30-04/6-21-2

METKOVIĆ, 15.06.2021

Odjel za katastar nekretnosti Metković povodom zahtjeva EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107,
HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB, HRVATSKA izdaje:

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

KATASTAR						ZEMLJIŠNA KNJIGA						
Kat.općina	zgr	KČ je dio ZKČ	Broj Kat. čestice	Broj PL.	Površina (m ²)	Glavna knjiga	ZKČ je dio KČ	Broj ZK č.	Broj ZK ul.	Površina (m ²)	Površina (hvat)	Površina (jutro)
317152, METKOVIĆ		D	1334	5886	1066	VID		2840/1				

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu postupaka pred sudom te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Upravna pristojba po tar. br. 1 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne
novine«, br. 8/17, 37/17, 129/17, 18/19 i 97/19) ne naplaćuje se.

Izradio/la:

Maja Jerković

ovlaštena katastarska referentica

Službena osoba:

Nikolina Krešić

viša stručna referentica za geodetske poslove

Hala

Marka Marulića 38/1, 20350 Metković

zk. uložak: 1044

Općinski građanski sud u Metkoviću, Zemljišnoknjižni
odjel Metković, Katastarska općina Vid



Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI METKOVIĆ

Stanje na dan: 08.12.2022.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. METKOVIĆ

k.č.br.: 1334

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000

