

**STJEPAN JAVORČEK i. g.**  
**stalni sudski vještak za grad.**  
**Našice, V. Nazora 8**  
**OIB 34487318126**

---

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

### **TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI** **U K.O. NOVA GRADIŠKA**



**Nekretnine:**

1. z.k.ul.br. 4203, k.č.br. 2227/5 K.O. N.Gradiška, posl. zgrada u ul. A. Stepinca
2. z.k.ul.br. 4204, k.č.br. 2227/6 K.O. N.Gradiška, posl. zgrada u ul. A. Stepinca
3. z.k.ul.br. 4205, k.č.br. 2227/1 K.O. N.Gradiška, posl. zgrada u ul. A. Stepinca

**Lokacija:** Nova Gradiška, ulica A. Stepinca

**Vlasnik nekretnina:** 1,2 i 3 vl. udio 1/1 *Nostre Domus d.o.o.*, OIB 34879635088  
Cernik, Požeška 98

**Naručitelj procjene:** *Nostre Domus d.o.o. u stečaju*

***Vrijednost procjene: 105.962,31 kn ili 14.339,86 €***

U Našicama, 20. lipnja 2017. godine

Procjenu izradio:  
Stjepan Javorček i.g.

Na zahtjev Naručiitelja potrebno je izraditi elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina u naravi: poslovne zgrade u ulici A. Stepinca u N. Gradiški, sve K.O. Nova Gradiška, upisane u z.k.ul.br. 4203, 4204 i 4205. Elaborat je izrađen na temelju podataka i dokumentacije dobivenim od Naručiitelja i prikupljenim na terenu, te u skladu sa pozitivnim zakonskim naputcima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina i to osobito:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01;)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS). Blue book 7. Izdanje (TEGoVA)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, 1/2014)

Očevid je izvršen na licu mjesta 01. lipnja 2017.godine. Nakon pregleda nekretnina, fotografiranja, pregleda i usporedbe projekta i izvedenog stanja pregleda, dostupne mi tehničke dokumentacije (kopije koje nisu dokaz vlasništva) dajem svoje mišljenje i

**NALAZ**

## **TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA I GEOMETRIJSKE VELIČINE**

### *1. Nekretnine upisane u z.k.ul.br. 4203 K.O. Nova Gradiška, k.č.br. 2227/5*

*Katnost:* prizemlje

*Godina izgradnje:* prije 15.02.1968.g. (nepoznato)

*Temelji i nad temelji:* beton

*Nosiva konstrukcija:* zidani zidovi opekom NF

*Međukatna konstrukcija:* nema

*Krovna konstrukcija:* dvostrešno, drveno krovšte, pokrov crijep

*Obrada:* iznutra ožbukano – devastirano

*Pročelje:* neožbukano

*Instalacije:* nema – devastirano

*Stolarija:* u ostacima drvo (devastirano)

*Status:* nelegalizirano – bez uporabne dozvole

*Stanje:* objektu je moguće prići djelomično zbog velikog raslinja oko i unutar objekta

*Tlocrtna površina čestica i objekata:* 160m<sup>2</sup>

*NAPOMENA:* objekt je za rušenje

### *2. Nekretnine upisane u z.k.ul.br. 4204 K.O. Nova Gradiška, k.č.br. 2227/6*

*Katnost:* prizemlje

*Godina izgradnje:* prije 15.02.1968.g. (nepoznato)

*Temelji i nadtemelji:* beton

*Nosiva konstrukcija:* zidani zidovi opekom NF

*Međukatna konstrukcija:* nema

*Krovna konstrukcija:* dvostrešno, drveno krovšte, pokrov crijep

*Obrada:* iznutra ožbukano – devastirano

*Pročelje:* neožbukano

*Instalacije:* nema – devastirano

*Stolarija:* u ostacima drvo (devastirano)

*Status:* nelegalizirano – bez uporabne dozvole

*Stanje:* objektu je moguće prići djelomično zbog velikog raslinja oko i unutar objekta

*Tlocrtna površina čestica i objekata:* 218m<sup>2</sup>

*NAPOMENA:* objekt je za rušenje



## ***PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA***

Kod ove procjene odlučio sam se za dva parametra – vrijednost čistog građevinskog zemljišta, gdje sam odabrao poredbenu metodu.

### ***POREDBENA METODA***

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Vrijednost rušenja, odvoz i zbrinjavanje građevinskog šuta (razlika prodaja uporabljivog materijala i čistog otpada) gdje sam odabrao troškovnu metodu.

### ***TROŠKOVNA METODA***

Procjena građevinske vrijednosti temelji se na visini troškova izgradnje potpuno jednake nove građevine u vrijeme izrade procjene (po stvarnim cijenama materijala, radne snage, transporta, te prosječnim faktorom radne snage). Tako dobivena cijena umanjuje se za iznos koji ovisi o starosti zgrade, tipu zgrade i konstrukcije, te stanja građevine u kojem se ista nalazi u trenutku procjene.

#### ***A) Građevinsko zemljište – poredbena metoda (baza podataka)***

##### **1. ID ZKC 601 899**

Ukupna površina = 2 070m<sup>2</sup>

Vrijednost iz ugovora: 523.318,81 kn (252,81 kn/m<sup>2</sup>)

Datum ugovora: 23.08.2016.g.

Preuzeto: Porezna uprava

##### **2. ID ZKC 641 865**

Ukupna površina = 3 729m<sup>2</sup>

Vrijednost iz ugovora: 1.197.000,00 kn (321,00kn/m<sup>2</sup>)

Datum ugovora: 09.11.2016.g.

Preuzeto: Porezna uprava

### 3. ID ZKC 294 207

Ukupna površina = 6 839m<sup>2</sup>

Vrijednost iz ugovora: 1.559.292,00 kn (228,00kn/m<sup>2</sup>)

Datum ugovora: 18.12.2014.g.

Preuzeto: Porezna uprava

Prosječna cijena prodaje građevinskog zemljišta po 1m<sup>2</sup>

$$252,81\text{kn/m}^2 + 321,00\text{kn/m}^2 + 228,00\text{kn/m}^2 = 801,81 \text{ kn/m}^2 : 3$$

$$= 267,27 \text{ kn/m}^2$$

Što znači da zemljište na:

- K.č.br. 2227/5 K.O. Nova Gradiška vrijedi 160m<sup>2</sup> x 267,27kn/m<sup>2</sup> = 42.763,20 kn
- K.č.br. 2227/6 K.O. Nova Gradiška vrijedi 218m<sup>2</sup> x 267,27kn/m<sup>2</sup> = 58.264,86 kn
- k.č.br. 2227/1 K.O. Nova Gradiška vrijedi 275m<sup>2</sup> x 267,27kn/m<sup>2</sup> = 73.499,25 kn

Sve ukupno, sva zemljišta vrijede 174.527,31 kn ili 23.618,76 €

1 € po srednjem tečaju HNB-a na dan 20. lipnja 2017.g. iznosi 7,389352 kn

*B) Vrijednost rušenja objekata odvoz građevinskog krša i zbrinjavanje istoga – troškovna metoda*

1m<sup>3</sup> rušenja, odvoza i zbrinjavanja građevinskog krša procjenjujem 20,00kn

$$\text{Rušenje } 4\,571\text{m}^3 \times 20,00\text{kn/m}^3 = 91.420,00 \text{ kn}$$

Procjenjujem da bi 25% dobili na prodaji uporabljivog materijala što je:

$$91.420,00 \text{ kn} \times 0,25 = 22.855,00 \text{ kn}$$

$$91.420,00 \text{ kn} - 22.855,00 \text{ kn} = 68.565,00 \text{ kn}$$

Umanjenje vrijednosti 174.527,31 kn – 68.565,00 kn = 105.962,31 kn

$$105.962,31 \text{ kn} \quad \text{ili} \quad 14.339,86 \text{ €}$$

Što po česticama (objektima) iznosi: 162,27kn/m<sup>2</sup>.

1. K.č.br. 2227/5 K.O. Nova Gradiška procjenjujem	25.963,20 kn
2. K.č.br. 2227/6 K.O. Nova Gradiška procjenjujem	35.374,86 kn
3. <u>K.č.br. 2227/1 K.O. Nova Gradiška procjenjujem</u>	<u>44.624,25 kn</u>
SVE UKUPNO	105.962,31 kn

#### ZAKLJUČAK:

Nekretnine k.č.br. 2227/5, 2227/6 i 2227/1 K.O. Nova Gradiška, Nova Gradiška, ulica Alojzija Stepinca u vlasničkom udjelu 1/1 *Nostre Domus d.o.o. u stečaju* procjenjujem kao tržišnu vrijednost:

***105.962,31 kn***

***ili***

***14.339,86 €***

U Našicama, 20. lipnja 2017. godine

Sastavio:  
Stjepan Javorček ing. grad.