

Naručitelj : **STEČAJNA MASA IZA PISTRINA d.o.o.**
Put Skalica 10, 21000 Split
OIB: 95657846373

Nekretnina : POSLOVNA ZGRADA
s pripadajućim zemljišnim kompleksom

Lokacija : mjesto Pašman, na otoku Pašman
k.č. br. 1296/2, 1296/3, 1296/9, 1297/1, 1297/2 i 1296/1, k.o. Pašman

E L A B O R A T

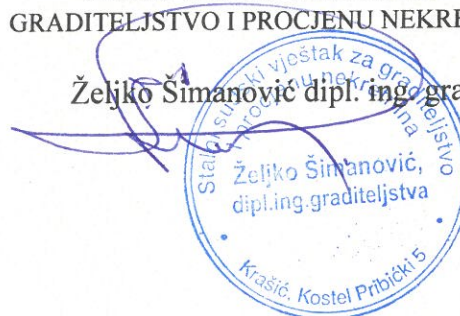


PROCJENE VRIJEDNOSTI

Zagreb, 11. travanj 2023. god.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI

Željko Šimanović dipl. ing. građ.



SADRŽAJ: A / OPĆENITO

- rješenje o imenovanju

B / PROCJENA

1. UVODNI DIO	str. 3
2. OPIS NEKRETNOSTI	str. 4 - 5
2.1. Lokacija	
2.2. Zemljište	
2.3. Priključci na komunalnu infrastrukturu	
2.4. Opremljenost i uređenje zemljišta	
2.5. Opis građevine	
3. PRILOZI	str. 6
- mikrosituacija	
- kopija katastarskog plana	
- izvadak iz zemljišne knjige	
- tlocrti etaža i presjeci građevine	
- fotosnimci građevine	
4. PROCJENA VRIJEDNOSTI	str. 7 - 9
- PRIHODOVNA METODA PROCJENE	
- VREDNOVANJE NEKRETNOSTI	
5. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE	str. 9



A/ OPĆENITO





REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-24/2021-6
Velika Gorica, 2. veljače 2021.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Željka Šimanovića, dipl.ing.građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 2. veljače 2021.

r i j e š i o j e

Željko Šimanović, dipl. ing. građ., OIB: 57602204670, iz Krašića, Kostel Pribički 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Željko Šimanović, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, diplomu Fakulteta građevinskih znanosti u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva, policu osiguranja, popis predmeta vještačenja iz prethodnog mandata, presliku osobne iskaznice, potvrdu o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-70/17-4 od 2. veljače 2017. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.



U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:
02-02-2021
07:43:03

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97=8130D48523138353630303537353138
L=VELIKA GORICA
S=RAMUŠČAK
G=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerk, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Željko Šimanović
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana



Broj zapisa: eb2f6-c047b

Kontrolni broj: 06274-226d7-c2bea

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku,
Županijski sud u Velikoj Gorici potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



B / PROCJENA



1. UVODNI DIO

Na zahtjev tvrtke STEČAJNA MASA IZA PISTRINA d.o.o., Put Skalica 10, 21000 Split, predmet izrade ovog elaborata je procjena prometne vrijednosti poslovne zgrade – Pekare zajedno s pripadajućim zemljištem oznake k.č.br. 1296/2, 1296/3, 1296/9, 1297/1, 1297/2 i 1296/1, k.o. Pašman na kojem je građevina smještena.

Navedena nekretnina koja je predmet ovog procjenbenog elaborata smještena je u naselju Kraj na otoku Pašman.

Ovaj elaborat izrađen je na osnovu utvrđenih činjenica i ocjena dobivenih po kompletnom snimanju svih građevina zajedno sa zemljištem, te na bazi uzimanja svih relevantnih podataka potrebnih za izradu procjene i građevinske i prometne (tržne) vrijednosti.

Za vršenje procjene korišteni su slijedeći propisi i odluke:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine Republike Hrvatske br. 78/2015),
- Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine Republike Hrvatske br. 105/2015),
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske i prometne vrijednosti objekata,
- Uputstvo o procjeni građevinskih objekata Zavoda za vještačenje
- Važeći građevinski propisi i normativi u Republici Hrvatskoj,
- Standardi o površinama i zapreminama zgrada

Procjena je izvršena na zahtjev naručitelja STEČAJNA MASA IZA PISTRINA d.o.o., Put Skalica 10, 21000 Split.

Odnos 1 EUR : 1 kuna = 1 : 7,53450 prema konverzijskom tečaju tečajne liste HNB-a.



2. OPIS NEKRETNOSTI

2.1. LOKACIJA

Poslovna zgrada smještena je u naselju Kraj na otoku Pašmanu neposredno uz cestu Tkon – Pašman – otok Ugljan.

2.2. ZEMLJIŠTE

Pripadajuće zemljište ukupne je površine 1.378 m² i sastoji se kako je prikazano slijedećom tabelom:

k.č.br.	k. o.	naziv	m ²	z.k.ul.	k. o.	Vlasnik	k. o.
1296/2	Pašman	Sijanica	89	1435	Pašman	Pistrina d.o.o.	Pašman
1296/3	Pašman	Maslinjak	106	1435	Pašman	Pistrina d.o.o.	Pašman
1296/9	Pašman	Oranica	31	1435	Pašman	Pistrina d.o.o.	Pašman
1297/1	Pašman	Maslinjak	243	1435	Pašman	Pistrina d.o.o.	Pašman
1297/2	Pašman	Dvorište	300	1435	Pašman	Pistrina d.o.o.	Pašman
	Pašman	Zgrada	264	1435	Pašman	Pistrina d.o.o.	Pašman
1296/1	Pašman	Sijanica	345	426	Pašman	FANTOGNA-GARAGAIN GROFA POK. ROLANA ŠIME	Pašman
Ukupno			1378				

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, zemljišno knjižni odjel Biograd na moru zemljište je uknjiženo kako je prikazano u tabeli.

U katastarskom operatu Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Zadar Odjel za katastar nekretnina Biograd na moru, zemljište k.č.br. 1296/2, 1296/3, 1296/9, 1297/1 i 1297/2, k. o. Pašman, upisano je u posjedovni list broj 868, k. o. Pašman, a zemljište k.č.br. 1296/1, k. o. Pašman upisano je u posjedovni list broj 1443, k. o. Pašman.

Predmetno zemljište je izgrađeno građevinsko zemljište i prema prostorno planskoj dokumentaciji Općine Pašman nalazi se u građevinskoj zoni u naselju Kraj.

2.3. PRIKLJUČCI NA KOMUNALNE INSTALACIJE

Predmetna građevina priključena je na slijedeće komunalne instalacije:

- na vodovodnu mrežu
- na elektro mrežu
- telefonsku mrežu
- odvodnja otpadnih voda sprovedena je u septičku jamu
- pristup na javno prometnu površinu

2.4. OPREMLJENOST I UREĐENJE ZEMLJIŠTA

Zemljište na kojem je smještena građevina koja je predmet procjene sastoji se dvorišne površine koju čini manipulativna i parkirna površina. Dvorišna površina uređena je kao mac-adamska površina bez ograde.



2.5. POSLOVNA ZGRADA

Građevina je slobodnostojeći objekt etažnosti prizemlje i potkrovlje. Pravokutnog je tlocrtnog oblika. Ukupne je bruto razvijene građevinske površine 584,54 m². U prizemlju se nalazi pekara s uredskim prostorom i pomoćnim prostorijama, a na katu (u potkrovlju) je skladišni prostor.

Konstrukcija – temelji su trakasti armirano betonski, konstrukcija građevine je skeletno armirano betonska s zidovima od blok opeke. Međukatna konstrukcija je armirano betonska.

Temelji – armirano betonski trakasti.

Podovi - beton i keramika.

Zidovi - Unutarnja zidna površina ožbukana je grubom i finom žbukom i soboslikarski završno obrađena dok su u sanitarnim čvorovima zidne površine obložene keramikom.

Stolarija – vanjska stolarija je PVC i aluminijska, a unutarnja drvena i aluminijska.

Fasada – ožbukana i završno obojena.

Krovište - dvostrešno drveno s pokrovom od crijepa.

Limarija – pocinčana.

Instalacije – u objektu je izveden elektroinstalacioni razvod i isti je priključen na vanjsku nn-elektro mrežu.

Odvodnja fekalnih voda je u septičku jamu, a oborinskih putem vanjske kanalizacije u prirodni recipijent.

Grijanje – izvedeno.

Starost - građevina je sagrađena 2003. god. i ista je legalizirana.

Geometrijski podaci građevine

Prizemlje

red. broj	Naziv prostorije	dim (m)	dim (m)	NKP m ²
1	zatvoreni dio zgrade			309,11
2	nadstrešnica			8,23
Ukupno:				317,34

Potkrovlje

red. broj	Naziv prostorije	dim (m)	dim (m)	NKP m ²
1	zatvoreni dio zgrade			268,20
Ukupno:				268,20

Rekapitulacija površina

red. Br.	Naziv prostorije	NKP m ²
1	PRIZEMLJE	317,34
2	POTKROVLJE	268,20
Ukupno:		585,54



3. PRILOZI

- mikrosituacija
- kopija katastarskog plana
- tlocrti etaža i presjeci građevine
- zemljišno knjižni izvadak
- fotosnimci građevine





0 300m

geoportal.dgu.hr

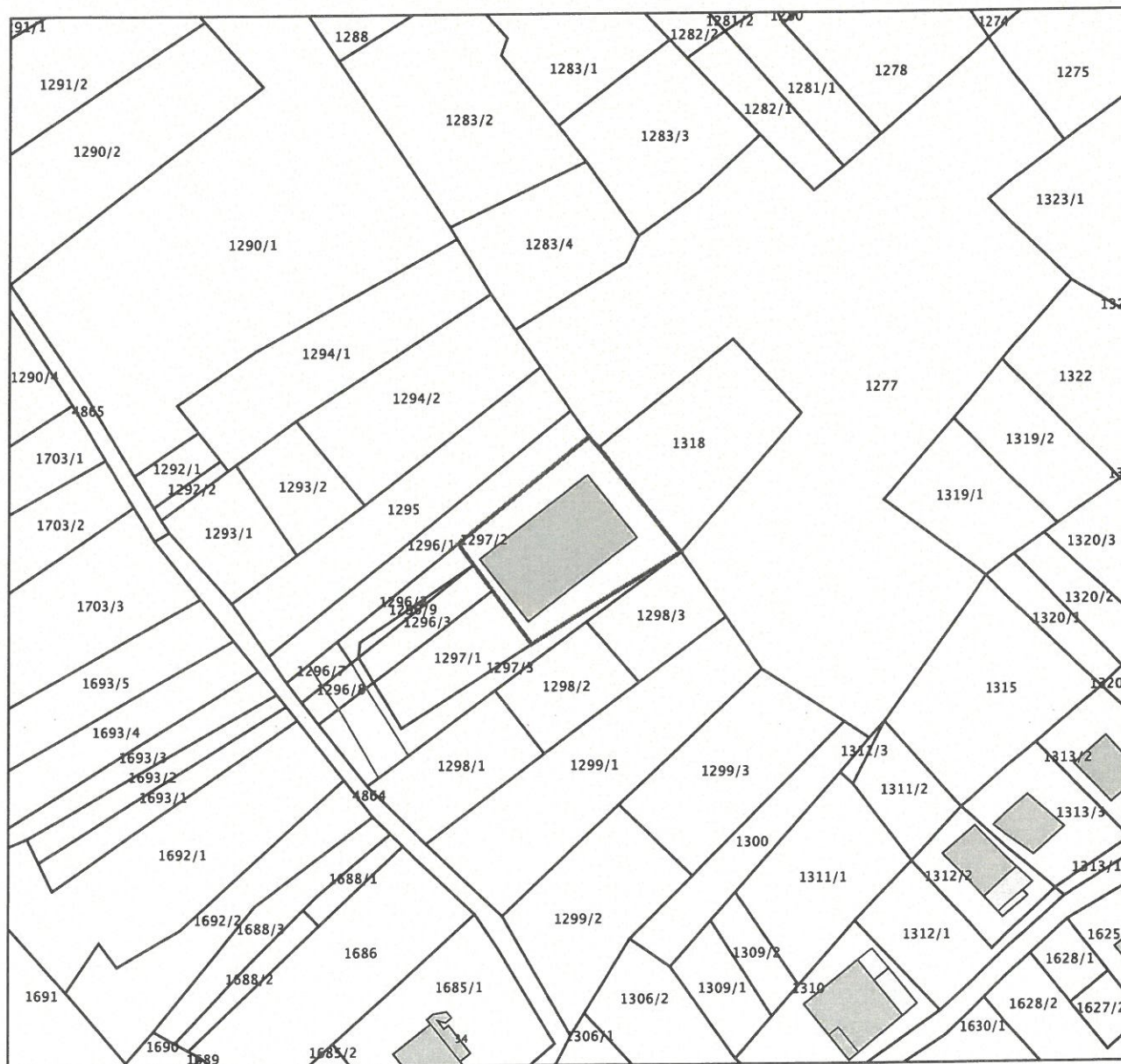
Ispisano 12.04.2023
NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA





Stanje na dan: 10.04.2023.

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2904





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BIOGRAD NA MORU
Stanje na dan: 22.11.2022. 22:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300837, PAŠMAN

Broj ZK uložka: 1435

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12811/2017
Aktivne plombe: Z-14010/2020

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1296/2	SIJANICA			89	
2.	1296/3	MASLINJAK			106	
3.	1296/9	ORANICA			31	
4.	1297/1	MASLINJAK			243	
5.	1297/2	ZGRADA, DVORIŠTE			564	
		DVORIŠTE			300	
		ZGRADA			264	
		UKUPNO:			1033	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Pr. 14. travna 2005. Z-477/05 Zabilježuje se da u prijavnom listu nije priložena uporabna dozvola pri upisu zgrade sagrađene na č. zem. 1297/2.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	PISTRINA D.O.O, PAŠMAN	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.11.2022.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BIOGRAD NA MORU
Stanje na dan: 10.04.2023. 22:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300837, PAŠMAN

Broj ZK uložka: 426

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22472/2018
Aktivne plombe: Z-14010/2020, Z-18834/2020

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1266/1	VRT			342	
2.	1266/2	VRT			441	
3.	1266/3	ORANICA			363	
4.	1267	ORANICA			698	
5.	1271/1	ORANICA			1038	
6.	1271/2	VRT			728	
7.	1271/3	VRT			627	
8.	1272/1	ORANICA			733	
9.	1272/2	ORANICA			294	
10.	1272/3	ORANICA			241	
11.	1273	MASLINJAK			305	
12.	1274	SIJANICA			536	
13.	1275	ORANICA			942	
14.	1277	VINOGRAD, PAŠNJAK			4432	
15.	1278	ORANICA			561	
16.	1280	ORANICA			950	
17.	1281/1	ORANICA			231	
18.	1281/2	ORANICA			355	
19.	1282/1	ORANICA			189	
20.	1282/2	ORANICA			217	
21.	1283/1	VINOGRAD			531	
22.	1283/2	ORANICA			735	
23.	1283/3	ORANICA			516	
24.	1283/4	ORANICA			470	
25.	1288	VRT			803	
26.	1290/1	VRT			3023	
27.	1290/2	VRT			695	

Katastarska općina: 300837, PAŠMAN

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
28.	1290/3	VINOGRAD			2799	
29.	1290/4	VRT			1328	
30.	1291/1	VRT			541	
31.	1291/2	VRT			613	
32.	1292/1	VRT			74	
33.	1292/2	VRT			61	
34.	1293/1	VRT			224	
35.	1293/2	VRT			206	
36.	1294/1	ORANICA			613	
37.	1294/2	ORANICA			607	
38.	1295	SIJANICA			555	
39.	1296/1	SIJANICA			345	
40.	1296/7	ORANICA I NEPL. CESTA ORANICA NEPL. CESTA			41 21 20	
41.	1296/8	ORANICA I NEPL. CESTA ORANICA NEPL. CESTA			77 50 27	
42.	1297/3	ORANICA I NEPL. CESTA ORANICA NEPL. CESTA			288 148 140	
43.	1298/1	MASLINJAK			302	
44.	1298/2	MASLINJAK			257	
45.	1298/3	MASLINJAK			236	
46.	1299/1	SIJANICA			806	
47.	1299/2	SIJANICA			483	
48.	1299/3	SIJANICA			520	
		UKUPNO:			31972	



B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 FANTOGNA-GARAGAIN ŠIME GROFA POK. ROLANA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	Zaprimljeno 20.06.2012.g. pod brojem Z-7061/2012 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, Zabilježuje se odbijena molba Tadija Ivana za uknjižbom prava vlasništva na čest. zem. 1266/1, 1266/2, 1266/3, 1267, 1288.	
3.1	Zaprimljeno 10.10.2018.g. pod brojem Z-22472/2018 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, predlagatelja, Igor Bačić, OIB:07409412350, Trinajstići 51, Kastav 51215, Babin Bosiljka, rođ. Bobić, OIB:62319980444, Rijeka, Mihanovičeva 4 i Blažević Dragica rođ. Bobić, OIB:9941236267, Rijeka, Drage Šćitara 13 za čest. br. 1290/2.	

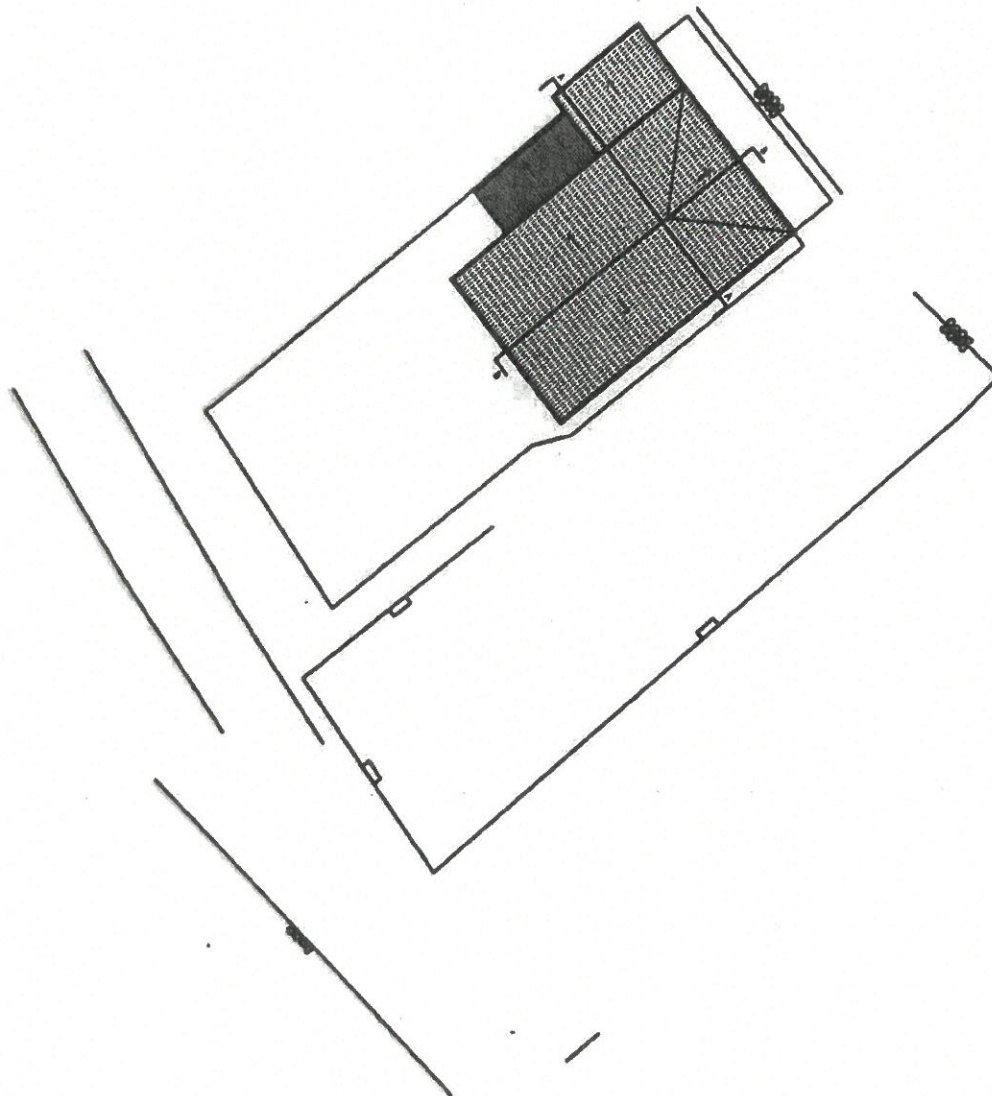
C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.04.2023.



4
S



PODNOŠITELJ ZAHTEJEVA: VLATKO DORKIN
(OIB: 95359682113), PODVRŠINA 7, PREKO
OVLAŠTENI ARHITEKT: ROMANA LASAN MAG.ING.ARH.
POSLOVNA ZGRADA
ZADAR; K.Č. 1297/2,1296/1 K.O. PAŠMAN

SADRŽAJ: SITUACIJA
T.D. 22-2015
MJERILO 1:500
LISTOPAD 2015.G.



ROMANA LASAN
mag.ing.arh.
OVLAŠTENI ARHITEKTICA
A 3742


URED OVLAŠTENE ARHITEKTICE
ROMANA LASAN MAG.ING.ARH.
ZDRE DALMATINSKA, ZADAR

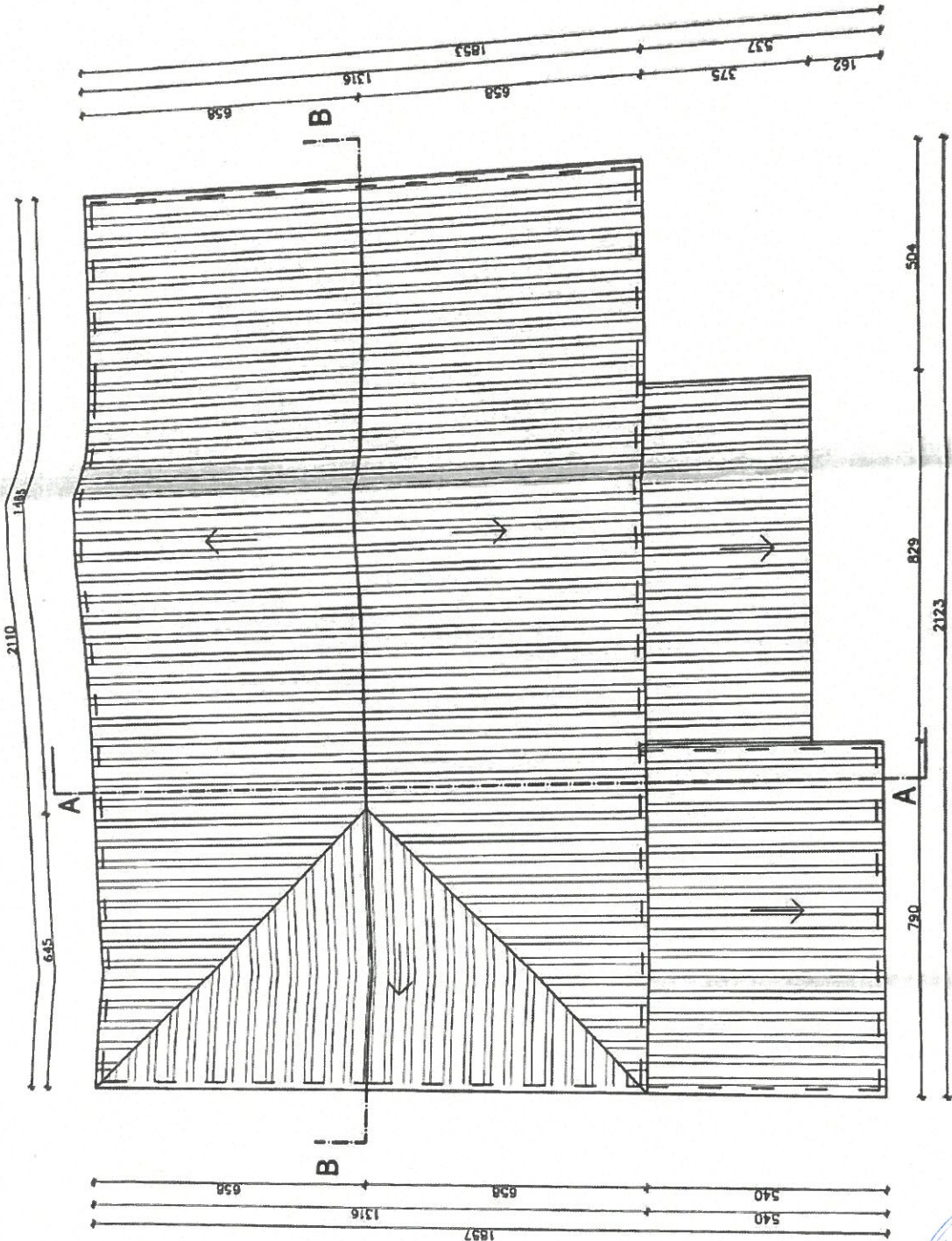
Romana Lasan





Kračunski 5

PODNOSITELJI ZAHTEVA: VLAKO DORČIN IOBI: 93559831131, PODVŠINA 7, PREKO DVLAŠTENI ARHITEKT: ROMANA LASAN MAG.ING.ARH. POSLOVNA ZEMADA ZADARI K.Č. 1257/2, 1296/1 K.O. PAŠMAN	ROMANA LASAN mag.ing. arh. OBLASTNI ARHITEKTA ADRE 	UKRED DVLASTENE ARHITEKTICE ROMANA LASAN MAG.ING.ARH. ZORE DALMATINSKOGA ZADAR <i>Željko Tomasević</i>
SADRŽAJ: TLOORT PRIZEMLJA T.O. 23-2015 MUJEILO 11100 LISTOPAD 2015.G.		



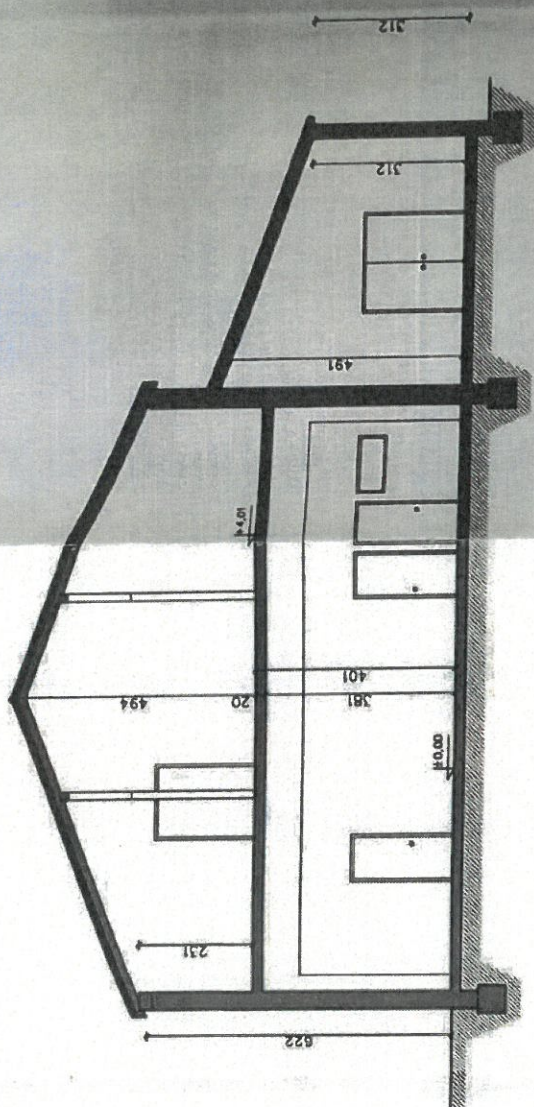
PODNOŠITELJ ZAHTEVA ZA VEŠTAČKU DOKAZ
 IDRI: 953590821134, PODVRŠINA 7, PREKO
 OVLASŢENI ARHITEKT: ROMANA LABAN MAG.ING.ARH.
 POSLOVNA ZGRADA
 ZAGREB K.Š. 1297/2, 1296/1 K.O. PAŠMAN

ROMANA LABAN
 MAG.ING.ARH.
 OVLASŢENA ARHITEKTA
 A RE

URED OVLASŢENE ARHITEKTICI
 ROMANA LABAN MAG.ING.ARH.
 ZOBEL D. NADRIŠIĆ A. ZAGREB

SADRŽAJ: TLOCRT KROVA
 T.D. 23-2015
 MJEŠILO 1:100
 LISTOPAD 2015.G.





<p>ROMANA LASAN ing.ing. OVLASTENA ARHITEKTICA ASTH</p>	<p>PODNOŠITELJ ZAHTEVA: VLADKO ĐOKIĆ (OIB: 953506821131), PODVRŠNA 7, PREKO OVLASTENI ARHITEKT: ROMANA LASAN MAG.ING.ARH. POSLOVNA ZGRADA ZADAR: K.G. 1297/2, 1296/1 K.O. PAŠMAN</p>
<p>URED OVLASTENE ARHITEKTICE ROMANA LASAN MAG.ING.ARH. ZORE OLMATINEVA A. ZADAR</p> <p><i>Romana Lasan</i></p>	<p>SADRŽAJ: PRESEK A-A T.D. 22-2015 MJERILO 1:100 LISTOPAD 2015.G.</p>



poslovna zgrada



poslovna zgrada





poslovna zgrada



poslovna zgrada



4. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Prihodovna metoda procjene vrijednosti

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, obzirom je zemljišni kompleks u funkciji poslovne zgrade koja je zajedno s zemljištem predmet procjene prometna vrijednost nekretnine proračunat će se na način da se vrijednost zemljišta zanemari.

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

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

$$PV = PG \times M + VZ/q^n$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi na:

$$PV = PG \times M$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; M = multiplikator;



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	6%
--	----

Troškovi gospodarenja (%)

Troškovi gospodarenja procjenjuju se 15 % 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

Bruto razvijena građevinska površina zgrade

BGP (m2)	585,54
----------	--------

Jedinična cijena najma

Jedinična cijena najma odabrana je prema podacima porezne uprave Ministarstva financija o zakupima poslovnih prostora na području na kojem se nalazi predmetna nekretnina ili na sličnom području uvidom u e-nekretnine.

Prema dostupnim podacima cijena najma poslovnih prostora iznosi 2,50 Eur/m2.

Jedin. cijena najma (Eur/m2/mjes)	2,50
-----------------------------------	------

VREDNOVANJE NEKRETNOSTI

Ukupni godišnji prihod (Pv)

12 * BGP (m2) * Jed cj najma	17.566,20
------------------------------	-----------

Troškovi gospodarenja (Tg)

Ukupni prihodi * 15%	2.634,93
----------------------	----------

Čisti prihod građevine (Pg)

Ukupni prihodi - trošak gospodarenja	14.931,27
--------------------------------------	-----------

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 nekretnina iz Fk matrice odabire se faktor korištenja zgrade "Fk".

A = 3	B=3	C = 3	odabrani Fk = 3
dobra lokacija postoji potražnja za takvom vrstom zgrade dovoljna ponuda	- prosječno oblikovanje i prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost	smanjena stabilnost prosječna uporabivost daljnje korištenje smanjeno	Uporabivost smanjena ali srednjoročno osigurana



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

relativna starost G/OVK=37/60 (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja za $F_k = 3,0$	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u godinama
OVK = 33%	OOVK = 48% OVK	OOVK = 28,8 god

Prema prilogu br. 14 Pravilnika o procjeni nekretnina za kamatnu stopu od 6% i predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja OOVK = 28,8 godina odabran je faktor sadašnje vrijednosti za kapitalizaciju (multiplikator "M").

Multiplikator "M"	13,59
--------------------------	--------------

Prihodovna vrijednost nekretnine (PV)

$$PV = PG \times M = 14.931,27 \times 13,59$$

$$PV = 202.915,96 \text{ Eur (1.528.870,30 kn)}$$

5. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE

Prometna vrijednost predmetne nekretnine k.č. br. 1296/2, 1296/3, 1296/9, 1297/1, 1297/2 i 1296/1, k. o. Pašman zajedno s s poslovnom zgradom procjenjuje se na iznos od **202.900,00 Eur** (1.528.800,00 kn).

Zagreb, 11. travanj 2023. god.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Željko Šimanović dipl. ing. građ.

