

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE RADI UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



NEKRETNINA: **GOSPODARSKA ZGRADA S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM**

LOKACIJA: **Cabuna, Ulica Stjepana Radića**
k.č.br. 667 k.o. Cabuna
Broj ZK uložka: 1203 k.o. Cabuna

NARUČITELJ: **Irena Maras**
OIB: 46172766089
HR-33412 Cabuna, Stjepana Radića 24

SVRHA: **Kupoprodaja nekretnina**

OZNAKA
ELABORATA: **E-06/2021**

U Virovitici, 12.02.2021. god.



SADRŽAJ

- Rješenje

- Projektni zadatak za izradu procjene vrijednosti nekretnina

1. SAŽETAK

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

3. ZADATAK

4. SVRHA

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

6. MAKRO LOKACIJA

7. MIKRO LOKACIJA

8. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

9. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

10. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

11. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

12. UPORABA DOKUMENATA

13. IZJAVA PROCJENITELJA

14. PRILOZI

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica

RJEŠENJE



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1
URED PREDSJEDNIKA**

Broj: 4su-136/2017

Bjelovar, 2. listopada 2018.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjednici suda, Milenki Slivar odlučujući o zahtjevu za imenovanjem stalnim sudskim vještakom Nevena Čizmića iz Virovitice, Pejačevićeva 2 temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («NN» br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) i čl. 10. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ 38/14, 123/15 i 29/16),

r i j e š i o j e

NEVEN ČIZMIĆ, ing. građ., rođen 14. studenog 1980. godine, OIB:79927945671, iz Virovitice, Pejačevićeva 2, imenuje se stalnim sudskim vještakom

za graditeljstvo i procjenu nekretnina

na vrijeme od 4 godine.

Obrazloženje

Neven Čizmić, ing. građ. iz Virovitice, Pejačevićeva 2, podnio je ovome sudu, predsjednici suda zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

U postupku imenovanja utvrđeno je:

- da je podnositelj zahtjeva državljanin RH, što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završio stručni dodiplomski studij na Veleučilištu u Požegi i stekao višu stručnu spremu i stručni naziv inženjera građevinarstva, a što proizlazi iz diplome od 23. ožujka 2007. godine,
- da je stalno zaposlen na poslovima u struci i to od 1. lipnja 2007. godine, čime su ispunjeni uvjeti da je radio na poslovima u struci najmanje 10 godina s obzirom na stečenu višu stručnu spremu,
- da je uspješno završio stručnu obuku, a što je utvrđeno na temelju izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja,
- da za njega ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno na temelju uvjerenja da se ne vodi kazneni postupak.

S obzirom da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete za imenovanje stalnim sudskim vještakom, to je riješeno kao u izreci.



PREDSJEDNICA SUDA

Milenka Slivar
Milenka Slivar

Predmet: **Projektni zadatak za izradu procjene vrijednosti nekretnina**

Opis usluge:

Predmet usluge je vještačenje tržišne vrijednosti nekretnine u:

Cabuna, Ulica Stjepana Radića

k.č.br. 667 k.o. Cabuna

Za gore navedene česticu potrebno je ishoditi nalaze i mišljenja o tržišnoj vrijednosti zemljišta sa svim pripadajućim objektima. Procjenitelj je dužan procjembene elaborate izraditi u skladu sa Zakonom o procjeni nekretnina te ostalim propisima i pravilima struke te ih predati naručitelju u dva primjerka. Dan kakvoće jednak je danu vrednovanja.

Rokovi izrade i isporuke

- Ukupni rok je 30 dana od dana uvođenja u posao.

Adresa isporuke dokumentacije

Projektну dokumentaciju isporučiti Irena Maras, OIB: 46172766089, Cabuna, Stjepana Radića 24.

Sadržaj dokumentacije

- Sadržaj dokumentacije definiran je projektnim zadatkom, Zakonom o procjeni nekretnina te ostalim propisima i pravilima struke

Broj kopija

- Broj kopija definiran je projektnim zadatkom

U Virovitici, 05. veljača 2021.

Naručitelj:
Irena Maras.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Naručitelj procjene:	Irena Maras OIB: 46172766089 HR-33412 Cabuna, Stjepana Radića 24
Adresa nekretnine:	Cabuna, Ulica Stjepana Radića k.č.br. 667 k.o. Cabuna
Tip nekretnine:	Gospodarska zgrada s pripadajućim zemljištem
Katastarska općina:	Cabuna
z.k. uložak:	1203
Poduložak:	-
Zemljišno knjižna čestica:	667
Površina zemljišta (m ²):	8.058
Tržišna vrijednost nekretnine (kn):	30.791,21
Tržišna vrijednost nekretnine (€):	4.072,82
Dokumentacija o namjeni:	Da
Prilaz javnoj površini:	Javna prometna površina
Procjenitelj:	Neven Čizmić, ing.građ.

(1€ = 7,560162 kn prema srednjem tečaju HNB-a na dan 12.02.2021.)

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

2. **POPIS PRIMJENJENIH PROPIŠA I STRUČNE LITERATURE**

- 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; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

3. **ZADATAK**

Na zahtjev Irena Maras, OIB: 46172766089, Cabuna, Stjepana Radića 24, izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina, koja je u naravi Gospodarska zgrada s pripadajućim zemljištem koje je u naravi voćnjak i livada, djelomično obrasla.

Svrha izrade procjene vrijednosti nekretnine su potrebe Naručitelja.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 07.02.2021.

- lokaciji: Cabuna, Ulica Stjepana Radića
k.č.br. 667 k.o. Cabuna
Broj ZK uložka: 1203 k.o. Cabuna

- dan očevida: 07.02.2021.
- dan kakvoće: 12.02.2021.
- dan vrednovanja: 12.02.2021.

4. **SVRHA**

Kupoprodaja nekretnina. Nakon dogovora s vlasnikom predmetnih nekretnina sklopit će se kupoprodajni ugovor.

5. **TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE**

Predmetna gospodarska građevina izgrađena je na k.č.br. 667 k.o. Cabuna, izgrađena je kao samostojeća prizemna građevina, tlocrtne površine 96,00 m², maksimalne širine i dužine 8,00 m x 12,00m. Ulaz u građevinu izveden je s jugoistočne strane. Na parcelu je moguć pristup s Ulice Stjepana Radića s jugoistočne strane predmetne nekretnine.

Konstrukcija

Temelji: betonski, propisne izvedbe
Nosiva konstrukcija: čelični profili, obloženi trapeznim limom
Krovište i pokrov: krovište je dvostrešo, prekriveno trapeznim limom
Katnost: prizemlje (P)
Godina gradnje: cca 2008

Završni radovi i zatvaranja:

Pročelje: Trapezni lim
Obrada podova: /
Obrada zidova: /
Obrada stropova: /
Vrata i prozori: /

Instalacije i priključci:

- vodovod: /
- kanalizacija: /
- struja: /
- plin: /
- dodatne instalacije: /
- grijanje: /

Održavanje, stanje:

Nekretnina je u lošem stanju – neodržavana.

INFRASTRUKTURA

Lokacija je dobro komunalno opremljena, a pristup građevini riješen je u sklopu javne prometnice.

VANJSKO UREĐENJE

Okoliš građevna je neuređen, zapušten.

ANALIZA TRŽIŠTA I UTRŽIVOST

Trenutno u Općini Suhopolje u ponudi postoje slične nekretnine, te je mogućnost utrživosti nekretnine ostvariva u dužem vremenskom periodu.

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni 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 Na dan vršenja očevida izvršen je samostalan očevid procjenitelja.

Za potrebe izrade procjene korištena je dokumentacija dostavljena od strane naručitelja, a nedostajući prostorno planski podaci korišteni su iz javno dostupnih podataka i web stranica: www.geoportal.dgu.hr (katastar i izgled nekretnina), <https://oss.uredjenazemlja.hr/>, <http://www.virovitica.hr/prostorni-planovi/> (planski status nekretnine). Procjena je izrađena na zahtjev naručitelja ,na temelju dostupnih podataka, uz navedene napomene i ograde.

6. MAKRO LOKACIJA

Položaj općine i lokacija nekretnosti

Općina Suhopolje nalazi se u središnjem dijelu Virovitičko-podravске županije, na rubnom prostoru Slavonije. Sa sjeverne strane graniči s općinom Gradina, s istočne strane s općinom Sopje i gradom Slatina, s južne strane s općinom Voćin i Bjelovarsko-bilogorskom županijom, a sa zapadne s gradom Virovitica.

Općina Suhopolje jedna je od većih općina u Virovitičko-podravskoj županiji, s površinom od 166,55 km², što predstavlja 8,24% površine Županije. U općini Suhopolje se nalaze dvadeset i dva naselja: to: Borova, Budanica, Cabuna, Dvorska, Gačićište, Gvozdanska, Jugovo Polje, Levinovac, Mala Trapinska, Naudovac, Orešac, Pčelić, Pepelana, Pivnica Slavonska, Rodin Potok, Sovjak, Suhopolje, Trnava Cabunska, Velika Trapinska, Zvonimirovo, Žiroslavlje i Žubrica. Naselje Suhopolje je sjedište općine Suhopolje.

Općina Suhopolje svojim prirodnim vrijednostima, reljefom, geološkim sastavom tla, klimatskim i hidrološkim karakteristikama, vegetacijskim pokrovom i faunom, ima izuzetno značenje u Virovitičko-podravskoj županiji.

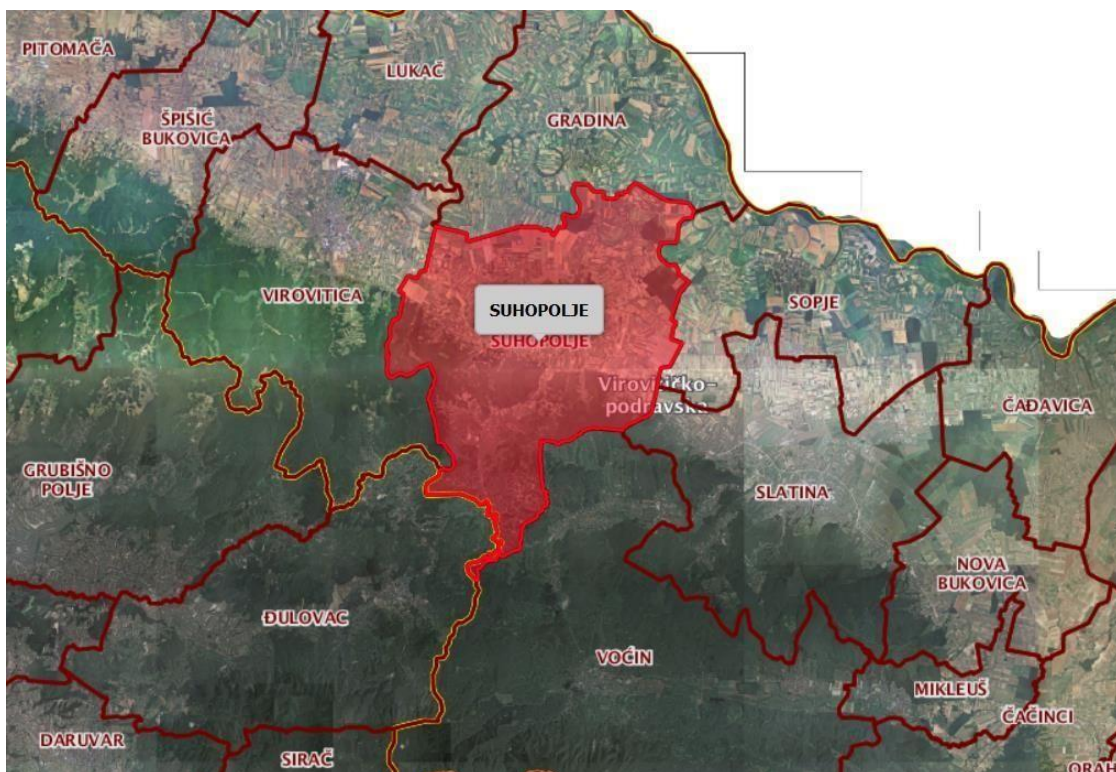
Područje Općine možemo u grubo podijeliti na dvije reljefno različite cjeline: ravničarski dio (Dravska potolina) i brdski dio (Slavonsko gorje). Reljef prostora općine Suhopolje, podijeljen je dijagonalno na dva osnovna tipa. Sjeveroistočni dio je nizina, a jugozapadni dio čine obronci lanca Papuka. Nizinski dio je prostor podravске ravnice i dio otvorenog panonskog prostora.

Klimatske osobine prostora općine Suhopolje mogu se okarakterizirati kao klima kontinentalnog tipa. Jeseni su u pravilu toplije od proljeća. Proljeće se odlikuje naglim porastom temperature i prijelazom u ljeto iz relativno oštре zime, pa je razdoblje proljeća kratko. Prosječna godišnja temperatura zraka na ovom području kreće se od 10⁰ do 10,35⁰ C.

Minimum padalina javlja se kasno u ljeto, početak jeseni i u tijeku zime. Raspored padalina u tijeku vegetacijskog perioda pogoduje većini poljodjelskih kultura. Obilježja ovog tipa klime su i česta odstupanja od režima padalina, što može rezultirati pojavama suše ili suviškom padalina koje ako se jave u kasno proljeće ili rano ljeto negativno utječu na prinose poljodjelskih kultura. Poljoprivredne površine obuhvaćaju 62,91%, a obradive 48,68% od ukupnog područja.

U strukturi ukupnih površina najviše su zastupljene oranice sa 48,68%, slijede šume sa 16,95% i vode sa 2,65%. Ukupna površina građevinskih područja je 12,86 km² odnosno 7,72 % površine Općine. Površinski vegetacijski pokrov čine šume, livade i obradive površine. Ostali prostor čine vode, izgrađena površina, ceste, putovi, željeznice i ostalo.

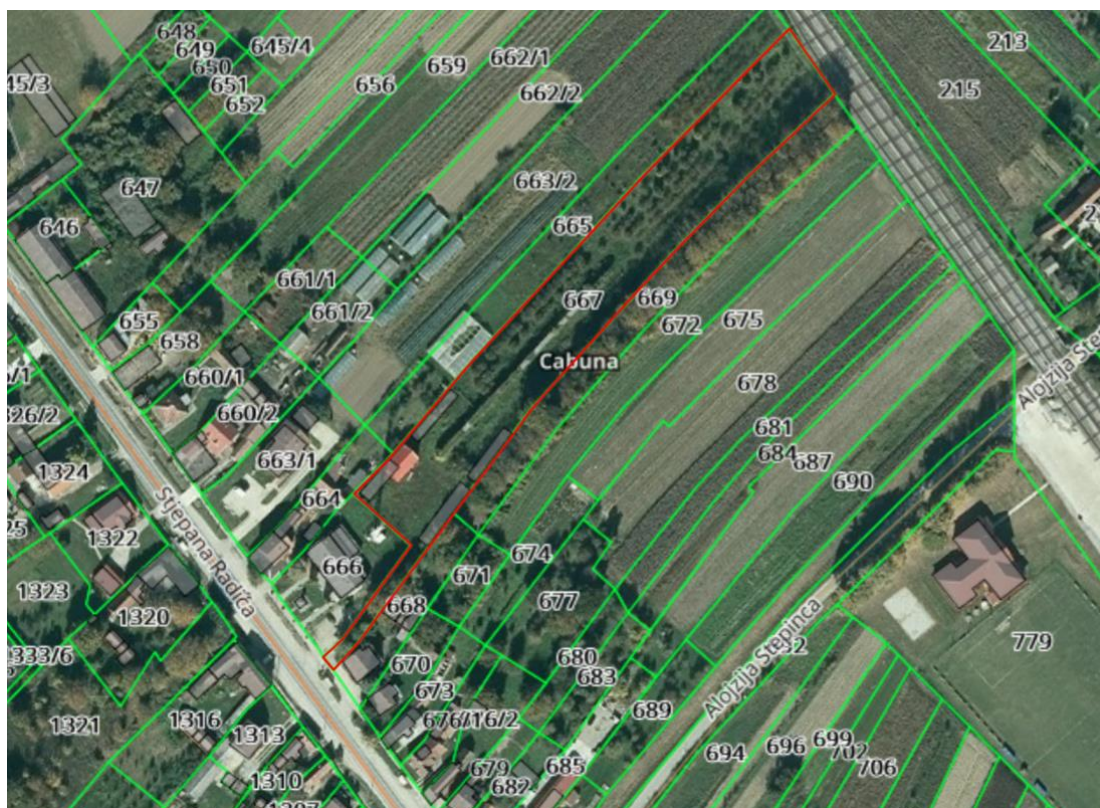
Položaj područja Općine Suhopolje u Virovitičko-podravskoj županiji



7. MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju

Lokacija predmetne nekretnine je u Cabuni, ulici Stjepana Radićan, na državnoj cesti D2, koja je okružena nekretninama stambene namjene.



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica

8. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE**8.1. Zemljišna knjiga**

Prema e-izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici

k.o.: 332461 Cabuna

Broj. z.k.ul.:

120

3podul.: /

datum: 12.02.2021.

U posjedovnici A upisano je:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	667	ORANICA U CABUNI			8058	Pripis iz uložka 656
		UKUPNO:			8058	

U vlastovnici B upisano je:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 MOTORRAD D.O.O., OIB: 27325043402, ČEMERNICA, UL. ZAGREBAČKA BR. 1B	

U teretnom listu C upisano je:

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.3	Zaprimljeno 02.05.2016.g. pod brojem Z-3595/2016 Prvenstveni red upisa: Z-1494/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU BROJ:OVR-194/2016-2 24.02.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.323,23 Kn (slovima: pettisućatristodvadesettri i 23/100 kuna), zajedno sa zakonskim zateznim kamatama pblžiše opisanim u t. I. Rješenja o osiguranju. FLORA VTC D.O.O., OIB: 54521868069, VIROVITICA, VUKOVARSKA 5	5.323,23 HRK	
1.4	Zaprimljeno 02.05.2016.g. pod brojem Z-3595/2016 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 1.3
1.6	Zaprimljeno 26.05.2020.g. pod brojem Z-3639/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (UGOVOR O CESIJI) 25.05.2020, promjena založnog vjerovnika pod posl. brojem Z-3595/2016 MARAS IRENA, OIB: 46172766089, CABUNA, STJEPANA RADIĆA 24		na 1.3

8.2. Legalitet i napomene o nekretnini

Predmetna nekretnina je izgrađena 2008. godine. Bez akta kojim se odobrava gradnja.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Čestici k.č.br. 667 osiguran je pristup s ulice Stjepana Radića s jugozapadne strane, širine približno 6,50m.

Napomene o nekretnini:

Podaci o namjeni zemljišta preuzeti su:

- mrežnih stranica Općine Suhopolje

Izvor: <http://www.virovitica.hr/prostorni-planovi/>

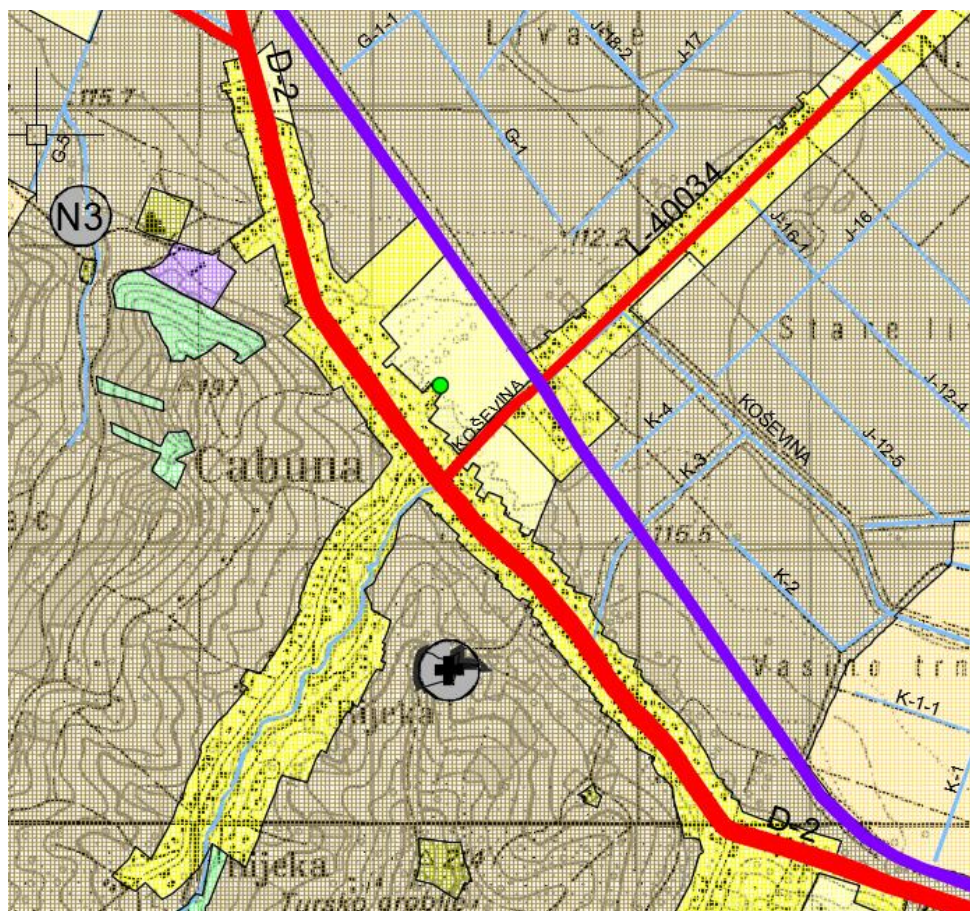
Planski status

Za utvrđivanje prostorno planskog statusa nekretnine relevantan je:

Prostorni plan uređenja Općine Suhopolje, PPUO Suhopolje (Službeni glasnik općine Suhopolje broj 3/05., 7/07., 1/08., 5/15. i 1/17.)

PPUO Suhopolje

Korištenje i namjena površina



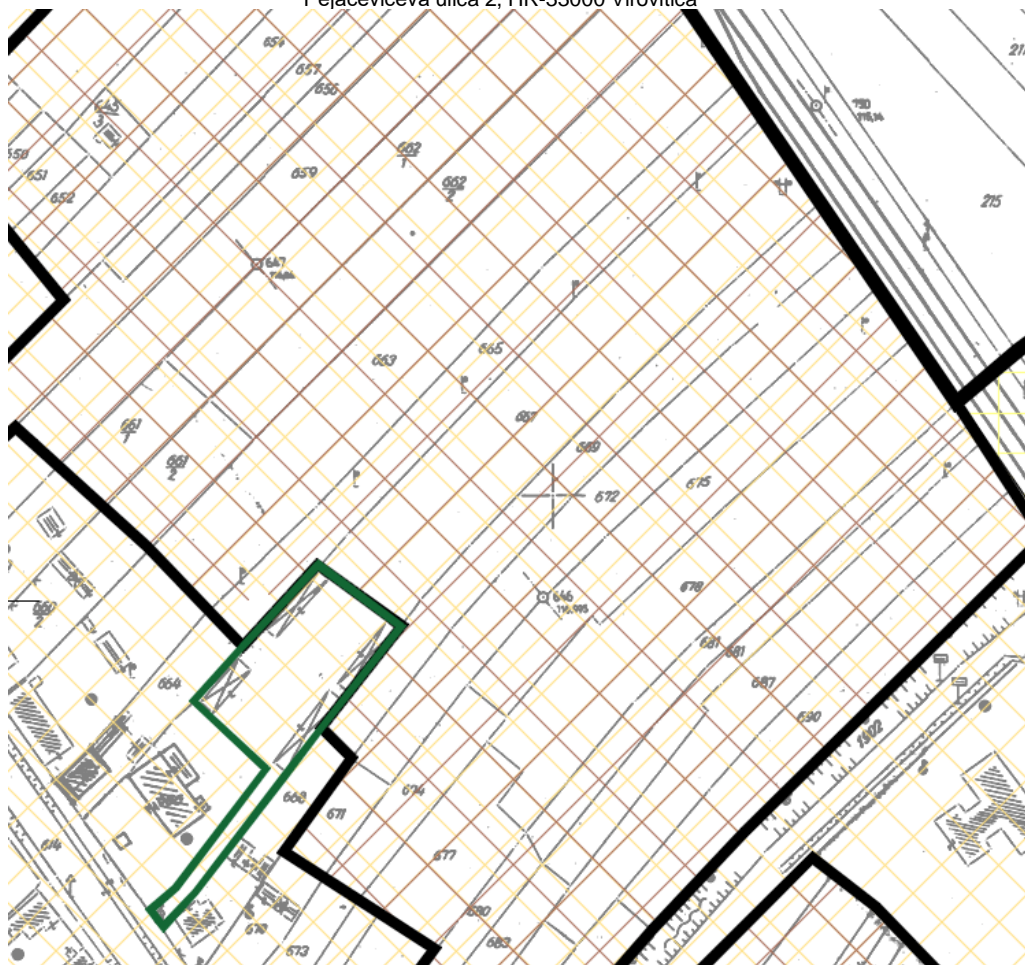
● - lokacija predmetnih nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA



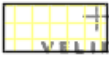

Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRAĐENI DIO
ZONE UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	
	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA

Prema PPUO Suhopolje (Službeni glasnik općine Suhopolje broj 3/05., 7/07., 1/08., 5/15. i 1/17.) čestica 667 se nalazi unutar građevinskog područja stambene i mješovite namjene.

9. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža na ovom tržištu i dalje se može ocijeniti niskim. Sektor nekretnina nastavio je smanjivati svoj dug prema kreditnim institucijama tijekom 2017., no po stopama bitno nižima nego prethodnih godina. Tako se do kraja 2017. nominalni iznos duga kućanstava i poduzeća povezan s tržištem nekretnina smanjio za 5,9%, dok se ukupan dug iz kojeg su isključene tečajne promjene na godišnjoj razini smanjio za 6,3%, što je znatno slabije nego tijekom prethodne godine (prosječno za 10,4% odnosno 9,8%, Slika 4.1.). Najveći doprinos slabljenju razduživanja sektora nekretnina proizašao je iz zaustavljanja pada stambenog duga kućanstava nakon njegova znatnog smanjenja godinu prije zbog zakonske konverzije kredita vezanih uz švicarski franak. Oporavak stambenoga kreditiranja i u idućem bi razdoblju mogao ublažavati intenzitet razduživanja ovog sektora s obzirom na najavljeni nastavak programa subvencioniranja stambenih kredita, posebno ako cjenovni i ostali kreditni uvjeti banaka ne budu značajnije pooštreni. Istodobno su poduzeća iz djelatnosti građevinarstva i poduzeća čije je poslovanje vezano uz tržište nekretnina nastavila smanjivati obveze prema domaćim kreditnim institucijama po razmjerno niskim, ali stabilnim stopama (ukupno je njihov dug na godišnjoj razini smanjen za 0,7% BDP-a do kraja 2017.). Tijekom prethodne godine jedino se razduživanje prema ino- zemnim vjerovnicima intenziviralo, posebice u posljednjem tromjesečju, te umanjilo ukupan efektivni dug sektora nekretnina za 1,2% BDP-a.

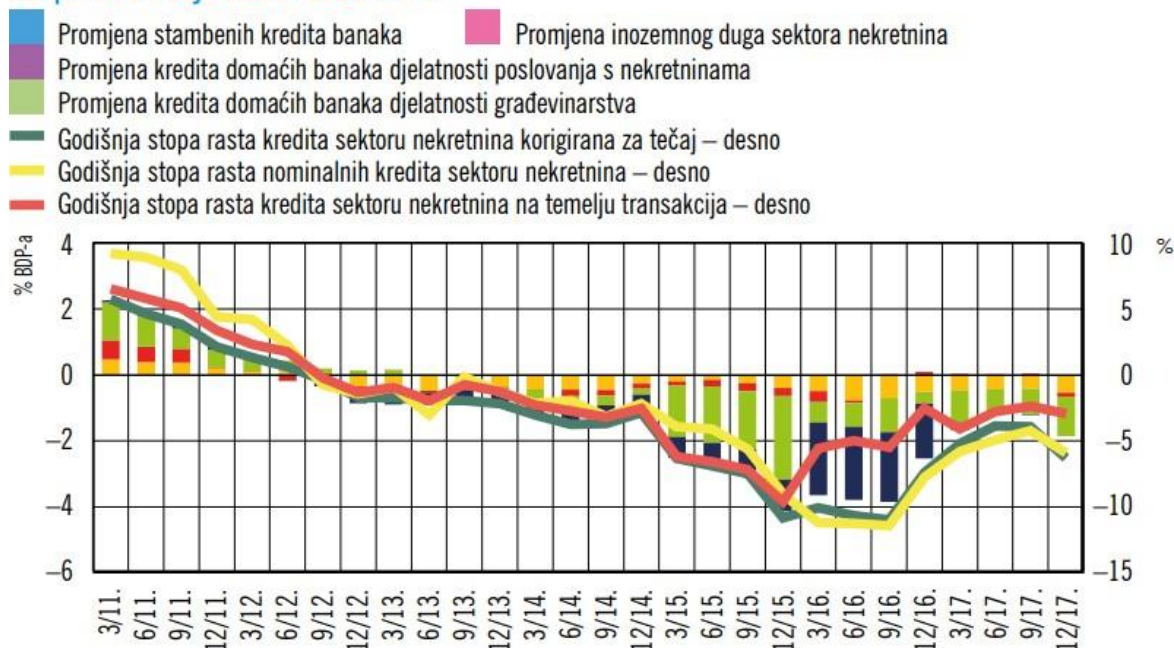
Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina, te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima. Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije. Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope. Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena.

Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti. Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina nageografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

U uvjetima očekivanog izostanka ubrzanja gospodarskog rasta, nepovoljnih demografskih trendova i strukturnih obilježja domaćeg tržišta rada pritisci na opći rast cijena nekretnina u idućem bi razdoblju mogli eventualno proizaći iz nastavka realizacije najavljenih programa državne pomoći pri stambenom zbrinjavanju ili iz prelijevanja većih troškova izgradnje (zbog nedostatka kvalificirane radne snage i rasta cijena sirovina uvjetovanog globalnim kretanjima) na cijene stambenih jedinica. Tome treba pridodati i eventualne špekulativne pritiske domaćih i inozemnih investitora čiji su poslovni obrasci u potrazi za višim prinosima u uvjetima izrazito niskih kamatnih stopa pridonijeli rastu cijena stambenih i komercijalnih nekretnina u velikom broju zemalja Europske unije. Ta su neodrživa i makroekonomski neutemeljena kretanja na nekim europskim tržištima nekretnina stvorila potrebu za širenjem i intenziviranjem regulatornog okvira kako bi se adekvatnim mikroprudencijalnim i makroprudencijalnim djelovanjem obuzdala trenutačna uzlazna faza kreditnih ciklusa u određenim zemljama članicama, odnosno osnažile kapitalne i likvidnosne pozicije kreditnih institucija, osobito onih od sistemskog značenja. Primjena makroprudencijalnih mjera u EU-u i EGP-u povezanih s tržištem stambenih nekretnina).

Slika 4.1. Razduživanje sektora nekretnina značajno se usporilo tijekom 2017.



Napomena: Promjene duga iskazane su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine te su korigirane za utjecaj tečajnih promjena. U inozemni je dug uključen dug djelatnosti poslovanja s nekretninama i djelatnosti građevinarstva. Transakcije se odnose na stambene kredite i kredite dane djelatnosti poslovanja s nekretninama i djelatnosti građevinarstva.

Izvor: Izračun HNB-a

Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Tijekom sljedećeg razdoblja očekuje se nastavak oporavka tržišta stambenih nekretnina, čiji će utjecaj na financijsku stabilnost primarno ovisiti o istodobnom kretanju makroekonomskih čimbenika povezanih s njime. Naime, ako oporavak tržišta nekretnina ne bude praćen ekvivalentnim rastom dohodaka, može se očekivati blaga precijenjenost opće razine cijena stambenih nekretnina, koje trenutačno osciliraju oko svoje uravnotežujuće razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima (Slika 4.4.), te posljedično smanjenje njihove financijske dostupnosti.

Premda uz postojeća demografska kretanja i očekivani rast agregatnog dohotka domaća potražnja kućanstava za stambenim nekretninama ne bi trebala davati snažniji poticaj neodrživom rastu cijena nekretnina na razini cijele zemlje, domaća i inozemna investicijska potražnja mogla bi prilagođavanjem turističkom potencijalu na pojedinim segmentima stambenog tržišta stvoriti neuravnotežujuće pritiske. S obzirom na to da se ona tek djelomično financira na kreditnom tržištu te da je prema postojećim regulatornim odredbama za takvo financiranje zbog većeg rizika nužno izdvojiti i više kapitala, izloženost kreditnih institucija ovom segmentu sektora nekretnina vjerojatno se neće značajniji promijeniti.

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 19. od svibnja 2018., Nekretnine:

(<https://www.hnb.hr/documents/20182/2502358/h-fs-19.pdf/87b4fb07-ebe1-4700-9e0d-29dc44a3d3d5>)

10. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišno knjižnog tijela. U slučaju da je dan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišno knjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti i izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samo stojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica

10.1. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene **troškovnom**.

Vrijednost zemljišta odredit će se **poredbenom metodom** iz dostupnih podataka.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Prikaz i analiza podataka za zemljišta

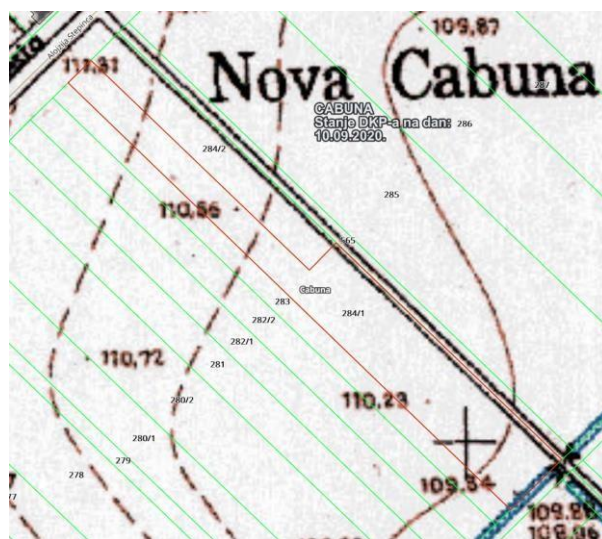
Pregled javno dostupne ponude usporedivih nekretnina

Izvor poredbenih nekretnina: e-Nekretnine

e-Nekretnine Građevinsko zemljište

Poredba 1:

Lokacija: Cabuna
Datum ugovora: 10.09.2018.
k.č.br.: 284/1
k.o.: Cabuna
Površina: 9.790,00 m²
Cijena: 25.000,00 kn
Namjena: Izgrađeni dio građevinskog područja
Kategorija: I.



Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	965235
Datum pregleda	11.9.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3873370
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	9.790,00
Vrijednost nekretnine (KN)	25.000,00
Datum ugovora	10.09.2018
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 (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SUHOPOLJE - VRIJEDNO OBRADIVO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

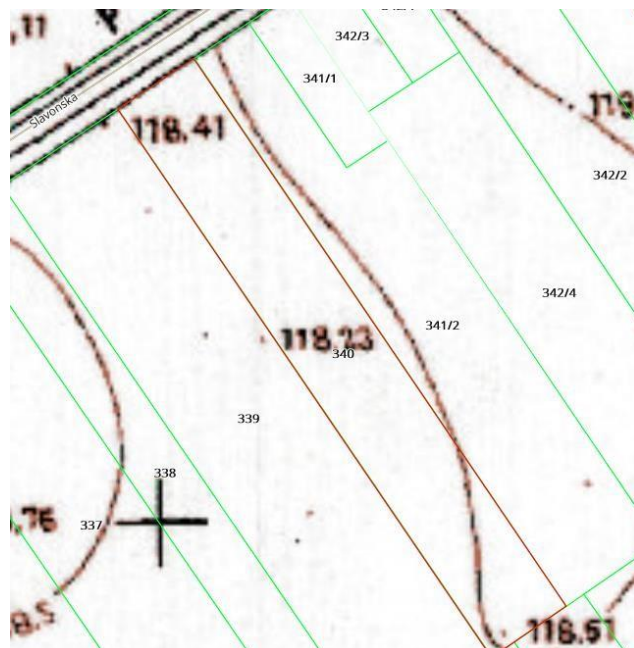
Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica

Poredba 2:

Lokacija: Borova
Datum ugovora: 04.02.2020.
k.č.br.: 340
k.o.: Borova
Površina: 4.010,00 m²
Cijena: 8.000,00 kn
Namjena: Izgrađeni dio
građevinskog područja
I.
Kategorija: I.



Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1220301
Datum pregleda	11.9.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4191633
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	4.010,00
Vrijednost nekretnine (KN)	8.000,00
Datum ugovora	04.02.2020
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SUHOPOLJE - VRIJEDNO OBRADIVO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PZS - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

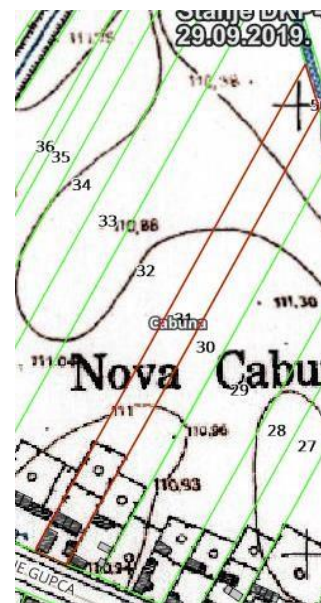
Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica

Poredba 3:

Lokacija: Cabuna, Ulica Matije Gupca
Datum ugovora: 22.08.2018.
k.č.br.: 31
k.o.: Cabuna
Površina: 5.604,00 m²
Cijena: 12.000,00 kn
Namjena: Izgrađeni dio građevinskog područja naselja
Kategorija: I.



Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	957054
Datum pregleda	11.9.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3862709
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	5.604,00
Vrijednost nekretnine (KN)	12.000,00
Datum ugovora	22.08.2018
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SUHOPOLJE - VRIJEDNO OBRADIVO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

10.2. Prilagođavanje vrijednosti zemljišta

Sukladno Pravilniku, obilježja usporednih nekretnina:

1.	Zona prema PPUO Suhopolje:	Izgrađeni dio građevinskog područja
2.	Kategorija zemljišta:	I. kategorija
3.	Vrsta i mjera korištenja:	Stambene i mješovite namjene
4.	Položajna obilježja:	Prema situaciji u prilogu Usporedbe

I. kategorija zemljišta:

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (članak 10. Pravilnika).

Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica

10.3. Međuvremensko izjednačenje

Za međuvremensko izjednačenje transakcija korištene su indeksne cijene stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku. (Izvor: www.dzs.hr)

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	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

Nema podataka za II i III kvartal 2020 godine, stoga se koriste podaci za I. kvartala 2020. godine.

Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta poredbenom metodom:

Redni broj:	1	2	3
Katastarska čestica:	284/1	340	31
Katastarska općina:	k.o. Cabuna	k.o. Borova	k.o. Cabuna
ID broj PN (PU):	3873370	4191633	3862709
Datum transakcije:	10.09.2018.	04.02.2020.	22.08.2018.
Površina (m ²):	25.000,00	4.010,00	5.604,00
Prodajna vrijednost (kn):	9.790,00	8.000,00	12.000,00
Cijena (kn/m ²):	2,55	2,00	2,14
Koeficijent iskoristivosti k _i	1	1	1
Indeks/dan transakcije:	112,32	128,25	112,32
Indeks/dan vrednovanja:	128,25	128,25	128,25
Korekcijski faktor za međuvremensko izjednačenje:	1,142	1,000	1,142
Međuvremensko izjednačenje cijena (kn/m ²):	2,91	2,00	2,44
Korekcijski faktor za interkvalitativno izjednačenje:	1,00	1,00	1,00
Interkvalitativno izjednačenje cijena (kn/m ²):	2,91	2,00	2,44
Prosjek:	2,45		
Odstupanje od prosjeka (± 30 %):	-15,81	22,50	0,41
Odstupanje od prosjeka (da/ne):	NE	NE	NE

Sukladno članku 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14; 105/15), koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajenih okolnosti. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako pojedine kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

Analizom kupoprodajnih cijena nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja vidljivo je da su sklopljene cijene u rasponu od 2,00 kn/m² do 2,91 kn/m².

Nakon statističke obrade vidljivo je da su sve transakcije unutar ±30% od prosječne kupoprodajne cijene. Nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja utvrđena je tržišna vrijednost građevinskog zemljišta u iznosu od **2,45 kn/m²**

Izračun vrijednosti građevinskog zemljišta

PREDMET PROCJENE – građevinsko zemljište					
Prosječna vrijednost, kn/m ²	2,45 kn/m²				
Tržišna vrijednost nekretnine	k.o.	k.č.br.	Površina m²	kn	€
	Cabuna	667	8.058	19.742,10	2.611,33
UKUPNO:				19.742,10	2.611,33

(1€ = 7,560162 kn prema srednjem tečaju HNB-a na dan 12.02.2021.)

10.4. Utvrđivanje vrijednosti Gospodarske zgradeOpćenito

Svi podaci o građevinama u okviru su saznanja utvrđenih uvidom u stanje građevina za vrijeme obilaska predmetne nekretnine, podataka sa izvoda iz katastarskog plana i fotografiranja. Svi dijelovi građevine koji su zatvoreni i nepristupačni procjenjuju se na temelju pretpostavki da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravne, u skladu sa proteklom vremenom građenja. Troškove građenja čine troškovi građenja građevine i nuzgredni troškovi (komunalni doprinos, električni priključak, vodovodni priključak, geodetske usluge).

Izračun troškova gradnjeGRAĐEVINSKA (bruto) POVRŠINA PREMA HRN ISO 9836/2011

		Tlocrtna površina [m²]	Koef.	GBP [m²]
PRIZEMLJE				
Objekat		96,00	1,00	96,00
UKUPNO:		96,00 m²		96,00 m²

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI

Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica

Procjena vrijednosti građevina

Po troškovničkoj metodi vrijednosti građenja građevine čine troškovi izgradnje same građevine i prateći troškovi tzv. uzgredni troškovi. U uzgredne troškove u ovom slučaju ulaze troškovi izrade tehničke i projektne dokumentacije, ishođenje dozvola i podmirenje doprinosa, te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje.

Jedinična cijena

Vrsta zgrada		Infustrijsko proizvodni objekti
	%	ukupno
Zgrada – građevna konstrukcija		
Građevna jama		-
Temeljenje		17,7
Vanjski zidovi		20,4
Unutarnji zidovi		-
Stropovi		-
Krovovi		20,60
Građevinske ugradnje		-
Ostale građevinske konstrukcije		-
Ukupno:		58,70
Instalacije		
Odvodnja, voda, plin		-
Grijanje		-
Instalacije za obradu zraka		-
Jaka struja		-
Telekomunikacije i informacijske instalacije		-
Transportni uređaji		-
Posebna postrojenja za korištenje		-
Automatika zgrade		-
Ostale instalacije		-
Ukupno:		-
	%	58,70
Troškovi građenja kn/m ² bruto površine, procjena bez PDV-a	od	2.800,00
	srednji	3.400,00
	do	3.750,00
2.800,00 x 58,7% =		1.643,60 kn

Za predmetnu građevinu jedinična cijena iznosi $C' = 1.643,60 \text{ kn/m}^2$ bruto površine prema hrvatskoj komori arhitekata učešće pojedinih radova u ukupnoj vrijednosti radova po jedinici površine.

Nova građevinska vrijednost (N_{gv})

$$N_{gv} = 96,00 \times 1.643,60 \text{ kn/m}^2 = \underline{\underline{157.785,60 \text{ kn}}}$$

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica

Sadašnja građevinska vrijednost izračunat će se, da se cijena građenja umanjuje za vrijednost koja je posljedica trošnosti građevine uzrokovane starošću, a izračunati će se prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

Umanjenje vrijednosti zbog starosti.

FK matrica

			A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* <input type="checkbox"/> velika potražnja za vrstom zgrade <input type="checkbox"/> skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura <input type="checkbox"/> vrlo dobro oblikovanje <input type="checkbox"/> dobra prostorna organizacija <input type="checkbox"/> visoka fleksibilnost	nema oštećenja <input type="checkbox"/> puna stabilnost <input type="checkbox"/> puna uporabivost <input type="checkbox"/> daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Upotrebljivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* <input type="checkbox"/> redovita potražnja za vrstom zgrade <input type="checkbox"/> mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura <input type="checkbox"/> dobro oblikovanje <input type="checkbox"/> dobra prostorna organizacija <input type="checkbox"/> dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja <input type="checkbox"/> puna stabilnost <input type="checkbox"/> još dobra uporabljivost <input type="checkbox"/> daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Upotrebljivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* <input type="checkbox"/> još postoji potražnja za vrstom zgrade <input type="checkbox"/> dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura <input type="checkbox"/> prosječno oblikovanje <input type="checkbox"/> prosječna prostorna organizacija <input type="checkbox"/> umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja <input type="checkbox"/> smanjena stabilnost <input type="checkbox"/> prosječna uporabivost <input type="checkbox"/> daljnje korištenje smanjeno
	4	Upotrebljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* <input type="checkbox"/> mala potražnja za vrstom zgrade <input type="checkbox"/> bogata ponuda	<u>dovoljna</u> infrastruktura <input type="checkbox"/> umjereno oblikovanje <input type="checkbox"/> umjerena prostorna organizacija <input type="checkbox"/> mala fleksibilnost	jasna oštećenja <input type="checkbox"/> smanjena stabilnost <input type="checkbox"/> smanjena uporabivost <input type="checkbox"/> daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Upotrebljivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* <input type="checkbox"/> jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade <input type="checkbox"/> velika ponuda	nedovoljna infrastruktura <input type="checkbox"/> umjereno oblikovanje <input type="checkbox"/> nedovoljna prostorna organizacija <input type="checkbox"/> bez fleksibilnosti	znatna oštećenja <input type="checkbox"/> smanjena stabilnost <input type="checkbox"/> nedovoljna uporabivost <input type="checkbox"/> daljnje korištenje samo kratkoročno

* ... lokacija - označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Odabir klasifikacije

A	4
B	4
C	2

Odabran F_k (uvijek najnepovoljniji kriterij iz tablice)

n – starost građevine = 13 godine

Održivi vijek korištenja (OVK) = 30-60 godina usvojeno 30 godina

Faktor korištenja (F_k) = 4

Relativna starost: $\frac{n}{OVK} = \frac{13}{30} = 0,4333$ ili 28,89 %

Procijenjeni ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja = 34 %

OOVK = 34,00 % x OVK = 0,34 x 30 = 10,20 godine – 10 god

Zamjenska starost (OVK – OOVK) = 30 – 10 = 20 godina

Linearni otpis = $\frac{OVK - OOVK}{OVK} = \frac{20}{30} = 0,67$ ili 67%

Umanjenje vrijednosti iznosi:

$U = N_{gv} \times 0,64 = 157.785,60 \times 0,67 = 105.716,35$ kn

Sadašnja građevinska vrijednost (S_{gv})

$S_{gv} = N_{gv} - U = 157.785,60 - 105.716,35 = 52.069,25$ kn

Utvrđivanje vrijednosti gospodarske zgrade - čardak

Budući da je Zakonom o gradnji čl. 7 (NN 153/13, 20/17, 39/19) propisano da svaka građevina, ovisno o svojoj namjeni, mora biti projektirana i izgrađena na način da tijekom svog trajanja ispunjava temeljne zahtjeve za građevinu, a to su:

1. mehanička otpornost i stabilnost
2. sigurnost u slučaju požara
3. higijena, zdravlje i okoliš
4. sigurnost i pristupačnost tijekom uporabe
5. zaštita od buke
6. gospodarenje energijom i očuvanje topline
7. održiva uporaba prirodnih izvora



pregledom predmetne nekretnine čardaka vidljivo je da predmetna zgrada ne ispunjava temeljne zahtjeve za građevine i kao takva nije za daljnju uporabu.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica

Kako je već navedeno predmetna zgrada ne ispunjava temeljne zahtjeve za građevine i kao takva nije za daljnju uporabu, pa će se vrijednost nekretnine umanjiti za troškove rušenja, odvoza i čišćenja. U svrhu određivanja troškova rušenja, odvoza i čišćenja izrađen je troškovnik na temelju jediničnih cijena iz Standardne kalkulacije radova u visokogradnji – BILTEN III 2018.g. – izrađene od „Institut IGH d.o.o Zagreb“ i Standardne kalkulacije radova u vodnom gospodarstvu.

TROŠKOVNIK:

Red. br.	Tekstualni opis stavke	jed. mjere	količina	jedinična cijena	ukupna cijena
1.	UKLANJANJE GRAĐEVINE				
	Strojno rušenje i uklanjanje objekta visokogradnje s utovarom. U cijenu uvršten sav potreban materijal i alata.				
		m ²	160,00	121,70	19.472,00
2.	ODVOZ OTPADNOG MATERIJALA				
	Utovar i odvoz otpadnog materijala sa gradilišta na deponiju udaljenu do 5 km.				
	Obračun radova: obračun po m ³ odvezenog materijala.	m ³	40,00	15,66	626,40
UKUPNO:					20.098,40

Utvrđivanje troškova uređenja zemljišta – privođenje namjeni površine 8.058,00 m²**ANALIZA CIJENA****RADOVI U VODNOM GOSPODARSTVU**

Zagreb, studeni 2017.

140105001	Sječenje i skupljanje šiblja - Ø 3-5 cm, slabo obraslo						
1	0103	Radnik - PKV	sat	0,0043	16,26	3,20	0,22
3	592151	Pila motorna STIHL 026AVSEQ 2,4kW	sat	0,0150	82,17	1,00	1,23
Ukupno			m ²				1,46
140105012	Sječenje i skupljanje šiblja - Ø 5-10 cm, srednje obraslo						
1	0103	Radnik - PKV	sat	0,0136	16,26	3,20	0,71
3	592151	Pila motorna STIHL 026AVSEQ 2,4kW	sat	0,0230	82,17	1,00	1,89
Ukupno			m ²				2,60
140106001	Strojno sječenje stabala Ø 11-20 cm s kresanjem i rezanjem granja						
1	0102	Radnik - PKV	sat	0,1200	16,26	3,20	6,24
1	0103	Radnik - PKV	sat	0,1200	16,26	3,20	6,24
3	592151	Pila motorna STIHL 026AVSEQ 2,4kW	sat	0,0800	82,17	1,00	6,57
Ukupno			kom				19,06
140109001	Strojno vađenje panjeva Ø 11-30 cm (bagerom)						
3	599112	Bager prosječni od 76kW-120 kW gusj. m=24,0t v=0,6-	sat	0,0357	436,32	1,00	15,58
Ukupno			kom				15,58
140109051	Strojno zakapanje panjeva Ø 11-30 cm s nadslojem 60 cm						
3	599112	Bager prosječni od 76kW-120 kW gusj. m=24,0t v=0,6-	sat	0,0020	436,32	1,00	0,87
3	599211	Buldozer prosječni do 85kW gusj. m=12,0t	sat	0,0033	353,20	1,00	1,17
Ukupno			kom				2,04

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica

TROŠKOVNIK:

Opis	Količina	cijena	Ukupno
Siječa i skupljanje šiblja Ø 3-5	5.157 m ²	1,46 kn/ m ²	7.529,22 kn
Siječa i skupljanje šiblja Ø 5-10	1.289 m ²	2,60 kn/ m ²	3.351,40 kn
Strojna sječa stabala Ø 10cm	116 kom	19,06 kn/ kom	2.210,96 kn
Strojno vađenje panjeva Ø 10-30cm	116 kom	15,58 kn/ kom	1.807,28 kn
Strojno zakapanje panjeva Ø 10-30cm	116 kom	2,04 kn/ kom	236,64 kn

Sveukupno 15.135,50 kn**Uzgredni troškovi**

U uzgredne troškove uzeti su troškovi elektroenergetskog priključka, troškovi legalizacije objekta s svim troškovima.

Naknada za zadržavanje nezakonito

Izgrađene zgrade u prostoru

1.303,20 kn

Geodetski snimak

1.500,00 kn

Snimak izvedenog stanja

2.000,00 kn

Komunalni doprinos 614,40 m³ x 1,00 kn/m³ =

614,40 kn

Vodni doprinos 614,40 m³ x 0,60 kn/m³ =

368,64 kn

Ukupno: 5.786,24 kn**10.5. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine**

VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	kn	19.742,10
TROŠKOVNA VRIJEDNOST STAMBENE I POMOĆNE ZGRADE	kn	52.069,25
Utvrđivanje vrijednosti gospodarske zgrade - čardak	kn	- 20.098,40
Utvrđivanje troškova uređenja zemljišta	kn	- 15.135,50
	kn	- 5.786,24
PRIVREMENA VRIJEDNOST	kn	30.791,21

10.6. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjene vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- gospodarsko umanjene vrijednosti građevina
- natprosječno tekuće održavanje
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

Koeficijent prilagodbe za predmetnu nekretninu iznosi 1,00.

Tržišna vrijednost nekretnine (Tv) (k.č.br 667)

$$T_v = 30.791,21 \times 1,00 = \underline{\underline{30.791,21 \text{ kn}}}$$

4.072,82 €

(1€ = 7,560162 kn prema srednjem tečaju HNB-a na dan 12.02.2021.)

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI

Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica

11. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnosti u skladu sa lokacijom, stanjem građevina i općim dojmom, te ponudom i potražnjom za nekretnostima ovakvog tipa, smatram da se za: Gospodarsku zgradu s pripadajućim zemljištem na adresi: Cabuna, Ulica Stjepana Radića, k.č.br. 667 k.o. Cabuna utvrđena je sljedećavrijednost:

30.791,21 kn ili 4.072,82 €

Zaokruženo prema Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnosti na **30.800.00 kn**

NAPOMENA: Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnosti predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnosti (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnosti) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnosti.

U Virovitici, 12.02.2021. god.



12. UPORABA DOKUMENATA

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema saznanjima isti točni.

13. IZJAVA PROCJENITELJA:

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

U Virovitici, 12.02.2021. god.



14. PRILOZI

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE:



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica



Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica

13. 02. 2021.

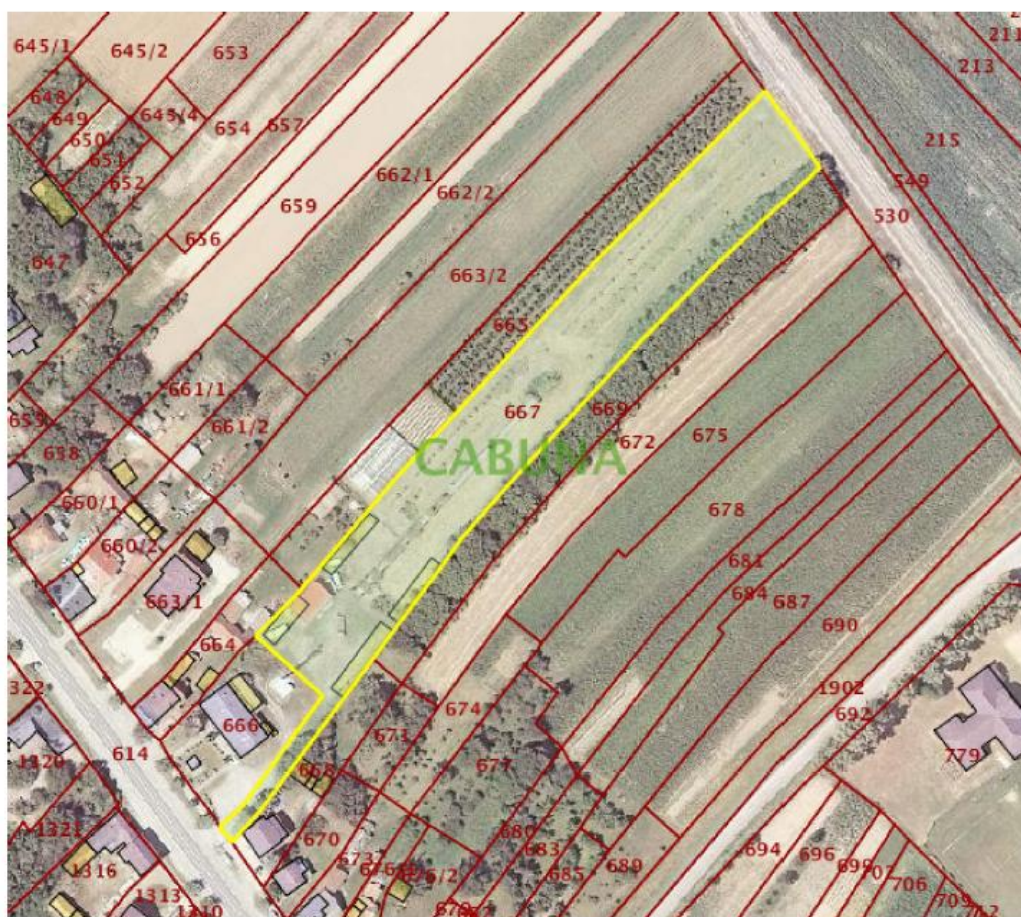
Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CABUNA, 332461
k.č. br.: 667

Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 13.02.2021

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI

Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici

ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VIROVITICA

Stanje na dan: 12.02.2021. 23:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332461, CABUNA

Broj ZK uložka: 1203

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3639/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	667	ORANICA U CABUNI			8058	Pripis iz uložka 656
		UKUPNO:			8058	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 MOTORRAD D.O.O., OIB: 27325043402, ČEMERNICA, UL. ZAGREBAČKA BR. 1B	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.3	Zaprimljeno 02.05.2016.g. pod brojem Z-3595/2016 Prvenstveni red upisa: Z-1494/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU BROJ: OVR-194/2016-2 24.02.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.323,23 Kn (slovima: pettisucatristodvadesettri i 23/100 kuna), zajedno sa zakonskim zateznim kamatama poblje opisanim u t. I. Rješenja o osiguranju. FLORA VTC D.O.O., OIB: 54521868069, VIROVITICA, VUKOVARSKA 5	5.323,23 HRK	
1.4	Zaprimljeno 02.05.2016.g. pod brojem Z-3595/2016 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 1.3
1.6	Zaprimljeno 26.05.2020.g. pod brojem Z-3639/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (UGOVOR O CESLIJ) 25.05.2020, promjena založnog vjerovnika pod posl. brojem Z-3595/2016 MARAS IRENA, OIB: 46172766089, CABUNA, STJEPANA RADIĆA 24		na 1.3

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.02.2021.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.02.2021. 23:42

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CABUNA (Mbr. 332461)

Posjedovni list: 1450

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MOTORRAD D.O.O., ZAGREBAČKA ULICA 1/B, ČEMERNICA (VLASNIK)	27325043402

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
		667	CABUNA	8058	11		
			KUĆA-DVOR	8058			
Ukupna površina katastarskih čestica				8058			

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

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI

Neven Čizmić, ing. građ.

OIB: 79927945671

Pejačevićeva ulica 2, HR-33000 Virovitica

Podnositelj zahtjeva

Ime i Prezime

Adresa

OIB

Katastarska čestica

667

Katastrska općina

Cabuna

Zgrada

Gospodarska zgrada

Predmet: Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru

Vrsta zgrade:

2

- upisuje se brojka i to:

1. za pomoćnu zgradu do 50 m² GBP u funkciji glavne zgrade koja je legalna

2. za sve ostale zgrade

Obujam zgrade

O =

614,40 m³

- obujam zgrade utvrđuje se prema Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN br. 136/06, 135/10, 14/11 i 55/12)

Namjena zgrade

Kn =

0,30

- koeficijent namjene:

0,30 za zgradu poljoprivredne namjene, ribarstvo i akvakultura

0,50 za zgradu industrijske odnosno gospodarsko-proizvodne namjene

1,00 za zgradu stambene ili druge namjene (poslovni prostor, garaža i dr.)

Lokacija zgrade

Lk =

1,00

- koeficijent lokacije:

1,00 unutar građevinskog područja, te zgrade poljoprivredne namjene izvan građevinskog područja

3,00 izvan granica građevinskog područja (izuzev zgrada poljoprivredne namjene)

5,00 u području gospodarske i zaštitne šume te šume s posebnom namjenom i na vodnom dobru

7,00 u zaštićenom obalnom području mora u pojasu do 100 m izvan građevinskog područja

Izračun naknade po obujmu i namjeni

No =

O ₁₋₄	Jn ₁₋₄	No ₁₋₄
300,00	4,00 kn	1.200,00 kn
314,40	10,00 kn	3.144,00 kn
0,00	30,00 kn	0,00 kn
0,00	75,00 kn	0,00 kn

No = Sum (O₁₋₄ x No₁₋₄) x Kn

No = 4.344,00 kn

No = **4.344,00 kn**

Non = No x Kn

Non = **1.303,20 kn** (min 500 kn) ...

Visina naknade

VN = Non x Lk =

VN =

1.303,20 kn

Način plaćanja

Jednokratno s popustom 25 %

977,40 kn

Obročno

bez popusta

1.303,20 kn

prvi obrok

0,00 kn (5% od visine naknade, te min 1.000 kn)

ostatak

0,00 kn

maksimalni broj mjeseci

1

mjeseci otplate

1

mjesečni obrok

0,00 kn (minimalni mjesečni obrok je najmanje 300 kn)

Napomena:

Izračun se radi posebno za svaku pojedinu zgradu koja se ozakonjuje.

Izrađivač