

# PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



**PREDMET PROCJENE:**

**MJESTO I ADRESA:**

**NARUČITELJI PROCJENE:**

**POSLOVNI OBJEKTI I POLJOPRIVRENO ZEMLJIŠTE**

**Slobodnica**

**CENTAR ZA STOČARSTVO d.o.o. u stečaju, Sibinj, V.  
Benošića bb, OIB: 01871167341**

## PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

5.792.000,00 kn	
ILI 1EUR =	7,48412
773.905,28 EUR	

***Elaborat izradio:***

**Stalni sudski vještak za građevinarstvo i  
procjenitelj vrijednosti nekretnina**

***Marko Milas, dipl.ing.građ.***

**U Osijeku, srpanj 2016.**



# SADRŽAJ

I.	UVOD	3
II.	PODACI O OČEVIDU	4
III.	OPIS ZEMLJIŠTA	5
III.1.	OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA	5
III.2.	OPIS LOKACIJE	7
IV.	IDENTIFIKACIJA	9
IV.1.	IZVACI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	9
IV.2.	KATASTAR	9
IV.3.	STANJE LEGALITETA	10
V.	TEHNIČKI OPIS OBJEKATA	11
V.1.	UPRAVNA ZGRADA S HALOM ZA BIKOVE	11
V.2.	UPRAVNA ZGRADA S HALOM ZA NERASTE	14
V.3.	SJENIK I GARAŽA	16
V.4.	GNOJNICA	17
VI.	ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	18
VII.	PROCJENA VRIJEDNOSTI	20
VII.1	UTVRĐIVANJE POREDBENIH NEKRETNINA	20
VII.1.1.	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE	22
VII.1.2	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	23
VII.2.	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐENJA	24
VII.2.1.	UPRAVNA ZGRADA S HALOM ZA BIKOVE	25
VII.2.2.	UPRAVNA ZGRADA S HALOM ZA NERASTE	26
VII.2.3.	SJENIK I GARAŽA	27
VII.2.4.	GNOJNICA	28
VII.3.	PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA	29
VII.4.	KOMUNALNI DOPRINOS	29
	REKAPITULACIJA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	29
VIII.	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	30
	REKAPITULACIJA	31
IX.	IZJAVA PROCJENITELJA	32

PRILOZI

## I. UVOD

Na temelju zahtjeva gosp. Krešimira Tomca, stečajnog upravitelja društva Centar za stočarstvo d.o.o. u stečaju iz Sabinja, V. Benešića bb, potrebno je odrediti tržišnu vrijednost zemljišta i nekretnina upisanih u k.č.br. 2837, z.k.ul. 2385, k.o. Sabinj, k.č.br. 3403/4 z.k.ul. 2168 k.o. Slobodnica i 3403/2 i 3403/5 z.k.ul. 2055 k.o. Slobodnica.

Očevid je izvršen 15. srpnja 2016. godine.

Svi potrebni podaci za procjenu vrijednosti neizgrađenog zemljišta dobiveni su na osnovu obilaska lokacije i snimanja postojećeg.

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je na temelju ovih propisa:

- Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakona o gradnji (NN 153/13)
- Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Pravilnikom o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/14)
- Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)
- važećih građevinskih propisa i normativa RH

Sve vrijednosti nekretnina izražene su u kunama (kn) i preračunate u eure (EUR) prema srednjem tečaju HNB-a na dan procjene.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, na temelju pregleda prikupljenih podataka od predlagatelja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

## II. PODACI O OČEVIDU

Datum procjene vrijednosti: 15. srpnja 2016.  
Datum procjene kvalitete: 15. srpnja 2016.  
Datum očevida: 15. srpnja 2016.

Očevid je obavljen na lokaciji u **Slobodnici** gdje se nekretnina nalazi. Na nekretnini je obavljen pregled objekata iznutra i izvana, te okoliša. Površine nekretnine su mjerene na licu mjesta. Za dijelove građevina koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i sl.) stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi se i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.

Prisutni su bili na očevidu, procjenitelj Marko Milas.

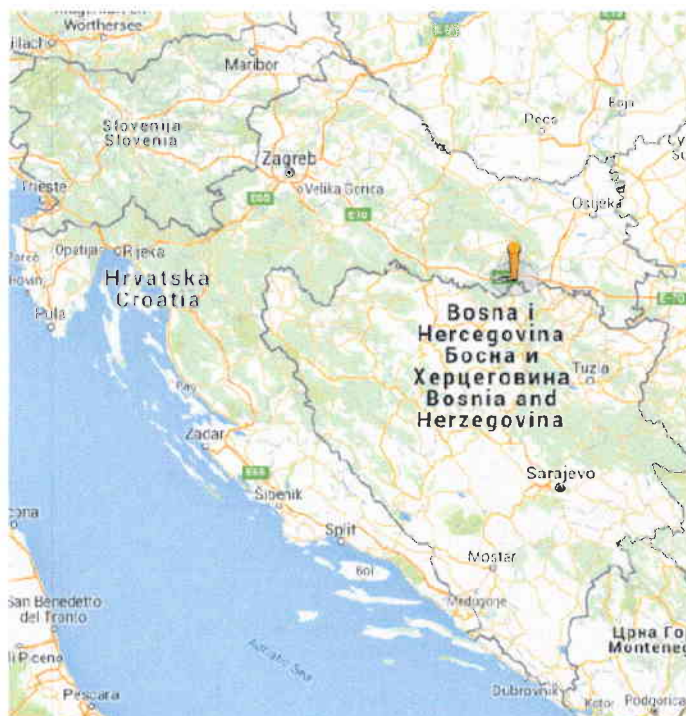
Korištena slijedeća dokumentacija:

- izvod iz zemljišne knjige
- preslika katastarskog plana.

### III. OPIS ZEMLJIŠTA

#### III.1. OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA

Procjenjivana nekretnina nalazi se na području općine Sibirj, u blizini naselja Slobodnica, u Brodsko-posavskoj županiji. Općina je udaljena 8km od glavnog grada županije, Slavonskog Broda. Općina se u potpunosti oslanja na Slavonski Brod. Većina stanovništva radi u gradu, a poljoprivrednom se bavi samo kao dopunskom djelatnošću. U Sibirju postoji osnovna škola sa šest područnih škola u okolnim naseljima



IZVOR: <http://www.auto-karta-hrvatske.com/slavonski-brod/>

Slavonski Brod je središte Brodsko-posavske županije u istočnoj Hrvatskoj. Šesti je po veličini grad u cijeloj Hrvatskoj i drugi po veličini u Slavoniji. Po popisu stanovnika iz 2011. godine u gradu je živjelo 59.141 stanovnika.

#### **- PROMET**

Slavonski Brod ima izrazito povoljan prometni položaj na istočnoj obali rijeke Save na kojoj se nalazi riječna luka, uz cestovne pravce Zagreb-Beograd (autocesta A3) i koridor 5C koji će spajati srednju Europu i Slavoniju s Bosnom i Hercegovinom i obalnom Jadranskog mora, te uz željeznički pravac - Paneuropski koridor X. U Slavonskom Brodu je također organiziran i javni gradski prijevoz sa 6 autobusnih linija.

#### **- GOSPODARSTVO**

Grad ima razvijenu industriju koja je u vrijeme prelaza iz komunizma u kapitalizam nazadovala, ali se i oporavila, te i dalje ima razvijenu metaloprerađivačku industriju (Đuro Đaković TEP, Đuro Đaković Montaža, Đuro Đaković specijalna vozila), građevinarstvo, drvoprerađivačku i prehrambenu industriju. Važna gospodarska grana na području je i poljoprivreda i uzgoj voća.

### **- OBRAZOVANJE**

Na području Slavanskog Broda danas se nalaze Strojarski fakultet, Učiteljski fakultet Osijek - dislocirani studij Slavonski Brod, osam srednjih, jedanaest osnovnih škola i osnovna glazbena škola.

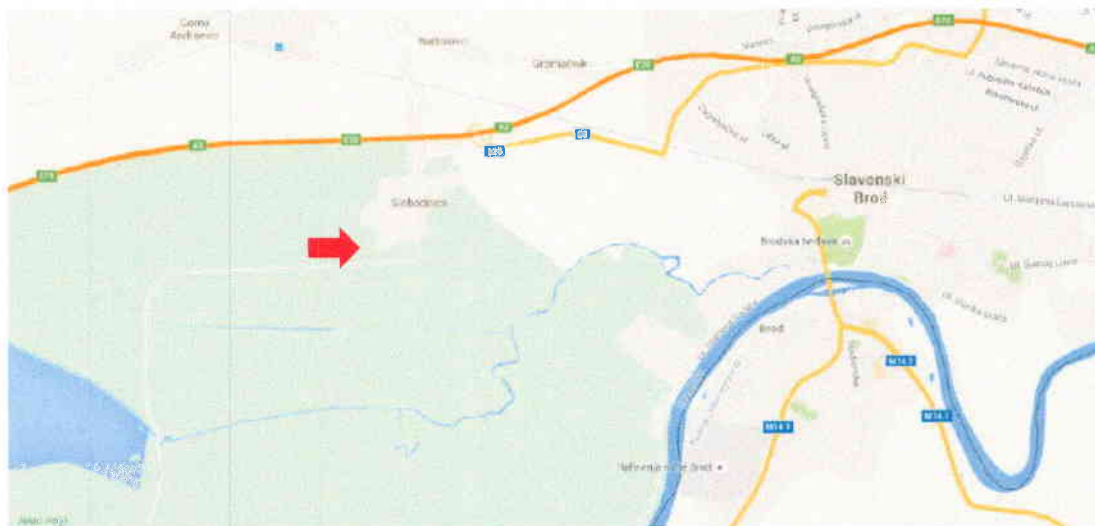
### **- POVIJEST I KULTURNE ZNAMENITOSTI**

Ovo područje je kontinuirano naseljeno od prapovijesnog vremena što je uvjetovano povoljnim geografskim položajem, ugodnom kontinentalnom klimom, plodnim tlom i blizinom rijeke. Iskopavanja dokazuju da je područje naseljeno prije 8000 godina. Od povijesnih znamenitosti na području Slavanskog Broda najznačajnije su Tvrđava Brod (spomenik nulte kategorije, građena od 1715. do 1780. godine i bila je važna pogranična tvrđava na rijeci Savi), te Franjevački samostan i crkva Presvetog Trojstva (također spomenik nulte kategorije).



### III.2. OPIS LOKACIJE

Poljoprivredno zemljište i objekti se nalaze u blizini mjesta Slobodnica, nekretnina je udaljena oko 2km od središta naselja Slobodnica. Čestice se nalazi južno od autoceste A3 (prema granici s Bosnom i Hercegovinom) i oko 8km je udaljena od izlaza s autoceste Slavonski Brod Zapad i oko 3km udaljeno od planirane poslovne zone pored Slobodnice.



IZVOR: <https://www.google.hr/maps/>

#### **Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine**

U neposrednoj blizini parcele ne nalaze se nikakvi objekti, već oranice.

#### **Prometna povezanost**

I procjenjivani objekti i poljoprivredna zemljišta se nalaze uz lokalnu asfaltiranu cestu koja vodi od naselja Slobodnica do naselja Kaniža. Cesta je povezana s autocestom A3, te lokalnim i državnim cestama do planirane poslovne zone Slobodnica i grada Slavenskog Broda.

#### **Parkiranje**

Parkiranje je omogućeno na čestici uz neizgrađene objekte i nedovršene prilaze, manipulativne i parkirne površine za koje je izvedena sva potrebna infrastruktura.

#### **Uvjeti za poslovnu djelatnost**

Obzirom na namjenu zemljišta i objekta, područje je povoljno za obavljanje poslovnih djelatnosti iz područja poljoprivrede.

#### **Uvjeti za stanovanje**

Lokacija nije povoljna za stambenu izgradnju.

#### **Štetne emisije u okruženju**

Vizualno nisu uočene bilo kakve štetne emisije, tj. iste je nemoguće utvrditi.

Prema prostornom planu uređenja općine Sibinj (IZVOR: [http://bpzzpu.hr/index.php/dokumenti/cat\\_view/5-prostorni-planovi/7-opine/49-sibinj/74-prostorni-plan-ureenja-opine-ppuo/219-izvornik.html](http://bpzzpu.hr/index.php/dokumenti/cat_view/5-prostorni-planovi/7-opine/49-sibinj/74-prostorni-plan-ureenja-opine-ppuo/219-izvornik.html)) procjenjivane čestice se nalaze u prostoru izvan granica građevinskog područja i u zoni poljoprivrednog zemljišta..



	RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA NASELJA		VRJEDNO OBRADIVO TLO
	IZORABEN DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA		OSTALA OBRADIVA TLA
	NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA		GOSPODARSKA ŠUMA
	RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA IZVAN NASELJA		OSTALE ŠUME I ŠUMSKE POVRŠINE (PRIVATNE I REKREACIJSKE)
	POSREDOVANJE		ZAŠTITNA ŠUMA
	GOSPODARSKA NAMENA		OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMENA		VODNE POVRŠINE
	POVREMENO STANOVANJE		POSEBNA NAMENA
	OSOBITO VRJEDNO OBRADIVO TLO		

*Tekstualni dio Urbanističkog plana:*

## 2.4. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA

Članak 49.

Planom se omogućava izgradnja izvan građevinskih područja u skladu s vrijednostima i osobitostima prostora:

- Na poljoprivredno zemljište I. i II. Razreda:
    - građevina u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti
    - građevina infrastrukture,
    - građevina za istraživanje i iskorištavanje energetske mineralnih sirovina.
  - Na ostalom poljoprivrednom zemljištu građevine navedene pod a) i:
    - građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina,
    - građevina od interesa za obranu,
    - groblja.
- (.....)



## IV. IDENTIFIKACIJA

Predmet procjene su poljoprivredne površine i objekti u izgradnji.

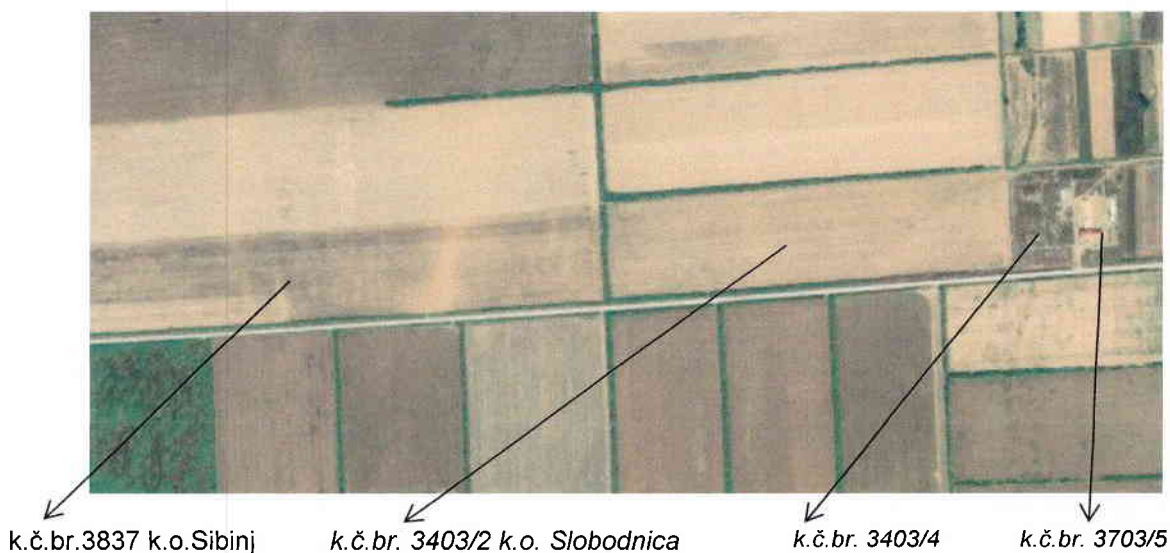
### IV.1. IZVADACI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

R.br.	K.č.br.	k.o.	z.k. Ul.	Opis nekretnine	Površina (m <sup>2</sup> )
1.	3837	Sibinj	2385	Oranica Ukosi	258.177
2.	3403/4	Slobodnica	2168	Oranica Pirike	36.586
3.	3403/2	Slobodnica	2055	Oranica Pirike	141.136
4.	3403/5			Oranica Pirike	18.399
UKUPNO					454.298

Vlasnički list: CENTAR ZA STOČARSTVO d.o.o. Sibinj, V. Benošića bb, OIB: 0187117341

Tereti: Na svim zk ulošcima zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka. Na dva izvotka iz zemljišnih knjiga (2385 i 2168) upisano je više tereta, dok je na jednom (2055) pod B upisana privremena mjera raspolaganja nekretninama (sve vidljivo u priloženim zk ulošcima).

### IV.2. KATASTAR



IZVOR: <http://preglednik.arkod.hr/>



IZVOR: <http://preglednik.arkod.hr/>

Stanje u zemljišnim knjigama je usklađeno sa stanjem u katastru. Objekti su izgrađeni na dvije katastarske čestice, a ostale su bez objekata (oranice, poljoprivredno zemljište)

#### **IV.3. STANJE LEGALITETA**

Za izgrađene objekte je procjenitelj dobio na uvid presliku Lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/08-01/11, Urbroj: 2178/1-15-08-13 od 17.04.2008. koju je izdao Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje Brodsko-posavske županije.

Za iste objekt je Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje Brodsko-posavske županije izdao i Potvrda glavnog projekta Klasa: 361-08/08-02/107, Urbroj: 2173/01-15-08-8 od 15. rujna 2008. godine.

Ukoliko objekti budu završeni u skladu s izdanim dozvolama, za iste će biti moguće ishoditi i uporabnu dozvolu.

## V. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA

Na predmetnoj lokaciji započeta je izgradnja više poslovnih objekata. Objekti nisu završeni, te su dijelom zbog stajanja i neodržavanja, zapušteni i devastirani.

Očividom je na procjenjivanoj čestici zatečeni su slijedeći objekti:

1. Upravna zgrada s halom za bikove
2. Upravna zgrada s halom za neraste
3. Sjenik i garaža
4. Gnojnica

### V.1. UPRAVNA ZGRADA S HALOM ZA BIKOVE

Predmetna zgrada se sastoji od dvije jedinice: upravni dio te hala sa boksovima za smještaj bikova. U prizemlju upravnog djela nalaze se uredi, laboratoriji, spremište, sanitarni čvorovi i garderobe. Na katu upravnog djela nalaze se tri stambene jedinice. U hali za bikove nalaze se 20 unutarnjih boksova za bikove i 20 vanjskih boksova za bikove, spremišta i garderoba, te sanitarni čvor.

Objekt je započet sa gradnjom 2009. godine, a zatečeno stanje je završena zgrada i izvana i iznutra, osim nekih obrtničkih, završnih radova unutar objekta, dok manipulativne površine oko samog objekta nisu izvedene. Maksimalne tlocrtne dimenzije objekta su 77,90 x 43,40 m. Maksimalna visina objekta je cca 7,20 m.

Objekt je gospodarske namjene.

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| • <b>Etažnost</b>             | dvije etaže: prizemlje i kat;   |
| • <b>Godina izgradnje</b>     | 2009 godine započeta gradnja - radovi manipulativnih površina i neki unutarnji završni radovi nezavršeni;   |
| • <b>Površina</b>             | 1.124,07 m <sup>2</sup>   |
| • <b>Volumen</b>              | 3.394,95 m <sup>3</sup>   |
| • <b>Temelji</b>              | trakasti AB temelji;  |
| • <b>Nosiva konstrukcija</b>  | vanjski i unutarnji zidovi izvedeni od blok opeke, ožbukani i   |
| • <b>Pregradni zidovi</b>     | izvedeni od blok opeke i gips kartonskih pregrada, ožbukani i obojeni;  |
| • <b>Stropna konstrukcija</b> | stropa, ožbukana i završno obojana;<br>- u hali za bikove strop nije izveden nego je u podgledu krovna  |
| • <b>Krovna konstrukcija</b>  | na uredskom dijelu krov je izveden polumontažno od drvenih rogova, podrožnica i vjenčanica, dok je krovna konstrukcija u hali za bikove izvedena od lameliranih nosača i drvenih sekundaraca, te kompletan krov prekriven trapeznim profiliranim limom; |
| • <b>Podovi</b>               | izvedeni sa svim potrebnim slojevima izolacije, završna obrada podova zavisi o namjeni prostora;  |
| • <b>Vanjska stolarija</b>    | PVC stolarija, ostakljena IZO staklom;  |

- **Unutrašnja stolarija** drvena puna furnirana vrata;
- **Grijanje** grijanje objekta predviđeno je kao centralno, plinsko grijanje sa kombi bojlerom preko pločastih radijatora. Isti nisu postavljeni;
- **Elektroinstalacija** izvedena i u funkciji;
- **Vodovod i kanalizacija** izvedeni i u funkciji;
- **Ventilacija** prirodnim putem;
- **Hlađenje** hlađenje predviđeno klima uređajima koji još nisu postavljeni;
- **Energetski certifikat** nije predočen;
- **Opće stanje** vrlo dobro.

#### IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

Red. br.	PROSTORIJA	dimenzije prostora (m <sup>1</sup> )		površina (m <sup>2</sup> )	koef.	neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	Visina (m <sup>1</sup> )	Volum. (m <sup>3</sup> )
I.	<b>PRIZEMLJE</b>							
1.	Ulaz	2,40	3,10	7,44	1,00	7,44	2,50	18,60
2.	Hol	9,90	6,00	59,40	1,00	59,40	2,50	148,50
3.	Hodnik	1,50	21,15	31,73	1,00	31,73	2,50	79,31
4.	Ured	3,66	4,40	16,10	1,00	16,10	2,50	40,26
5.	Ured	3,80	4,40	16,72	1,00	16,72	2,50	41,80
6.	Ured	3,87	4,40	17,03	1,00	17,03	2,50	42,57
7.	direktor	5,00	5,30	26,50	1,00	26,50	2,50	66,25
8.	Sala	9,90	4,40	43,56	1,00	43,56	2,50	108,90
9.	čajna kuhinja	3,50	4,55	15,93	1,00	15,93	2,50	39,81
10.	Ured tehnologa 1	3,50	3,97	13,90	1,00	13,90	2,50	34,74
11.	Ured tehnologa 2	3,50	3,80	13,30	1,00	13,30	2,50	33,25
12.	WC-Ž	1,10	3,50	3,85	1,00	3,85	2,50	9,63
13.	WC-M	1,65	0,95	1,57	1,00	1,57	2,50	3,92
		2,50	1,05	2,63	1,00	2,63	2,50	6,56
14.	Ured dežurnog	3,70	4,30	15,91	1,00	15,91	2,50	39,78
15.	Garderoba-interna	2,75	3,70	10,18	1,00	10,18	2,50	25,44
16.	Kupaonica	2,35	1,45	3,41	1,00	3,41	2,50	8,52
		1,10	0,85	0,94	1,00	0,94	2,50	2,34
17.	Garderoba	2,40	4,15	9,96	1,00	9,96	2,50	24,90
18.	Nečisto	1,95	4,15	8,09	1,00	8,09	2,50	20,23
		3,38	4,15	14,03	1,00	14,03	2,50	35,07
19.	Laboratorij	4,15	8,45	35,07	1,00	35,07	2,50	87,67
20.	Laboratorij	6,15	4,05	24,91	1,00	24,91	2,50	62,27
21.	Skladište	2,40	6,00	14,40	1,00	14,40	2,50	36,00
22.	Depo i ekspedit	2,80	8,45	23,66	1,00	23,66	2,50	59,15
23.	WC-M	2,65	2,70	7,16	1,00	7,16	2,50	17,89
24.	WC-Ž	2,50	2,70	6,75	1,00	6,75	2,50	16,88
25.	Stubište	3,70	4,40	16,28	1,00	16,28	2,50	40,70
	Hala za bikove							
26.	Polučivalište	10,80	12,40	133,92	1,00	133,92	2,50	334,80
27.	Spremište opreme	5,00	5,90	29,50	1,00	29,50	2,50	73,75
28.	Garderoba	2,70	2,40	6,48	1,00	6,48	2,50	16,20
29.	Kupaonica	2,70	2,40	6,48	1,00	6,48	2,50	16,20
30.	Hala za bikove	12,40	39,30	487,32	1,00	487,32	3,70	1.803,08



II.	KAT							
1.	Stubište	3,70	4,40	16,28	1,00	16,28	2,50	40,70
2.	Hodnik	4,10	2,35	9,64	1,00	9,64	2,50	24,09
		1,45	3,45	5,00	1,00	5,00	2,50	12,51
	STAN 1							
3.	Ulaz	2,18	1,50	3,27	1,00	3,27	2,50	8,18
		1,58	0,50	0,79	1,00	0,79	2,50	1,98
4.	Soba	4,05	3,70	14,99	1,00	14,99	2,50	37,46
5.	Kupaonica	1,95	1,95	3,80	1,00	3,80	2,50	9,51
	STAN 2							
6.	Kupaonica	2,30	3,30	7,59	1,00	7,59	2,50	18,98
7.	Balkon	3,50	1,45	5,08	0,50	2,54	2,50	6,34
8.	Soba i kuhinja	3,65	5,15	18,80	1,00	18,80	2,50	46,99
		3,15	1,90	5,99	1,00	5,99	2,50	14,96
		1,10	1,50	1,65	1,00	1,65	2,50	4,13
9.	Hodnik	2,00	1,80	3,60	1,00	3,60	2,50	9,00
	STAN 3							
10.	Ulaz	1,90	2,37	4,50	1,00	4,50	2,50	11,26
11.	Soba	5,00	2,35	11,75	1,00	11,75	2,50	29,38
12.	Soba	4,10	3,35	13,74	1,00	13,74	2,50	34,34
13.	Lođa	1,90	2,05	3,90	0,70	2,73	2,50	6,82
14.	Kupaonica	2,00	1,90	3,80	1,00	3,80	2,50	9,50
	STAN 4							
15.	Kupaonica	2,55	2,55	6,50	1,00	6,50	2,50	16,26
16.	Soba	5,05	5,05	25,50	1,00	25,50	2,50	63,76
17.	Soba	5,30	3,90	20,67	1,00	20,67	2,50	51,68
		2,65	2,20	5,83	1,00	5,83	2,50	14,58
18.	Ulaz	2,30	2,30	5,29	1,00	5,29	2,50	13,23
19.	Balkon	6,15	2,67	16,42	0,50	8,21	3,50	28,74
	UKUPNO:			1.124,07		1.124,07		3.394,95



## V.2. UPRAVNA ZGRADA S HALOM ZA NERASTE

Predmetna zgrada je u fazi izgradnje. Do zatečenog stanja izvedeni su temelji, podna a.b. ploča i ozidani zidovi do visine budućeg horizontalnog a.b. serklaža prve ploče ( $h = \text{cca } 3,00 \text{ m}$ ). Strop i krov nisu izvedeni kao ni vanjska ni unutarnja stolarija.

Objekt je započet sa gradnjom 2009. godine i sa današnjim danom nije završen.

Objekt je gospodarske namjene, maksimalnih vanjski dimenzija:  $31,45 \times 16,05$  metara, visine zidova  $3,00$  metra.

- **Etažnost** jedna etaža: prizemlje;
- **Godina izgradnje** 2009 godine započeta gradnja - izvedeni samo zidovi prizemlja;
- **Površina**  $298,67 \text{ m}^2$
- **Volumen**  $298,67 \text{ m}^3$
- **Temelji** trakasti AB temelji;
- **Nosiva konstrukcija** izvedeni samo vanjski zidovi od blok opeke;
- **Pregradni zidovi** nema;
- **Stropna konstrukcija** nema;
- **Krovna konstrukcija** nema;
- **Podovi** Nema završne obrade poda;
- **Vanjska stolarija** nema;
- **Unutrašnja stolarija** nema;
- **Grijanje** nema;
- **Elektroinstalacija** nema instalacija;
- **Vodovod i kanalizacija** nema instalacija;
- **Ventilacija** nema;
- **Hlađenje** nema;
- **Energetski certifikat** nema;
- **Opće stanje** nezavršeno

**IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA**

Red. br.	PROSTORIJA	dimenzije prostora (m <sup>1</sup> )		površina (m <sup>2</sup> )	koef.	neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	Visina (m <sup>1</sup> )	Volum. (m <sup>3</sup> )
I.	<b>PRIZEMLJE</b>							
1.	Prostorija 1	4,35	4,50	19,58	0,75	14,68	1,00	14,68
2.	Prostorija 2	4,35	9,55	41,54	0,75	31,16	1,00	31,16
3.	Prostorija 3	4,35	8,17	35,54	0,75	26,65	1,00	26,65
4.	Prostorija 4	4,35	3,00	13,05	0,75	9,79	1,00	9,79
5.	Prostorija 5	4,35	2,63	11,44	0,75	8,58	1,00	8,58
6.	Prostorija 6	4,00	4,15	16,60	0,75	12,45	1,00	12,45
7.	Prostorija 7	4,00	4,15	16,60	0,75	12,45	1,00	12,45
8.	Prostorija 8	5,80	3,85	22,33	0,75	16,75	1,00	16,75
9.	Prostorija 9	8,15	3,85	31,38	0,75	23,53	1,00	23,53
10.	Prostorija 10	5,80	3,85	22,33	0,75	16,75	1,00	16,75
11.	Hodnik 1	4,35	2,40	10,44	0,75	7,83	1,00	7,83
12.	Hodnik 2	31,45	1,80	56,61	0,75	42,46	1,00	42,46
13.	Hodnik 3	31,45	3,00	94,35	0,75	70,76	1,00	70,76
14.	Ulaz	2,33	4,15	9,67	0,50	4,83	1,00	4,83
	<b>UKUPNO:</b>			<b>401,45</b>		<b>298,67</b>		<b>298,67</b>

### V.3. SJENIK I GARAŽA

Predmetna zgrada sastoji se od dva dijela: sjenik i garaža. Zgrada je nedovršena. Do sada je zgrada izvedena na a.b. stopama, povezane a.b. gredama, na kojima je a.b. konstrukcija sistema stupova i greda. Izvedeni su bočni zidovi od blok opeke, ožbukani i obojani. Krovna konstrukcija izvedena je drvenim gredama i rogovima. Zgrada nema pokrov. Na podu je izvedena a.b. ploča. U djelu zgrade gdje trebaju biti garaže, izveden je zid od blok opeke, ožbukan i obojan. Manipulativne površine oko objekta nisu izvedene. Nema nikakvih instalacija.

Objekt je započet sa gradnjom 2009. godine i sa današnjim danom nije završen.

Objekt je gospodarske namjene, maksimalnih vanjskih dimenzija: 48,30 x 9,00 metara, visine do sljemena: 6,10 metara.

- **Etažnost** jedna etaža: prizemlje;
- **Godina izgradnje** 2009 godine započeta gradnja - nedovršeno;
- **Površina** 229,60 m<sup>2</sup>
- **Volumen** 229,60 m<sup>3</sup>
- **Temelji** AB stope ovezane AB gredama;
- **Nosiva konstrukcija** Armirano-betonska konstrukcija - stupovi i grede;
- **Pregradni zidovi** Izvedeni bočni zidovi i jedan zid na zapadnoj strani objekta (garaža), kao ispune;
- **Stropna konstrukcija** Nema;
- **Krovna konstrukcija** polumontažna od drvenih rogova i greda;
- **Podovi** Nema završne obrade poda - beton;
- **Vanjska stolarija** Nema;
- **Unutrašnja stolarija** Nema;
- **Grijanje** Nema;
- **Elektroinstalacija** Nema instalacija;
- **Vodovod i kanalizacija** Nema instalacija;
- **Ventilacija** Nema;
- **Hlađenje** Nema;
- **Energetski certifikat** Nema;
- **Opće stanje** Nezavršeno;

#### IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

Red. br.	PROSTORIJA	dimenzije prostora (m <sup>1</sup> )		površina (m <sup>2</sup> )	koef.	neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	Visina (m <sup>1</sup> )	Volum. (m <sup>3</sup> )
I.	<b>PRIZEMLJE</b>							
1.	Sjenik	32,00	8,20	262,40	0,50	131,20	1,00	131,20
2.	Garaža	16,00	8,20	131,20	0,75	98,40	1,00	98,40
	<b>UKUPNO:</b>			<b>393,60</b>		<b>229,60</b>		<b>229,60</b>

#### V.4. GNOJNICA

Predmetna građevina izvedena je od armiranog betona. Temelji se na a.b. temeljima, sa a.b. Podnom pločom i a.b. zidovima visine 2,30 metara, debljine 25 cm. Gnojnica se sastoji od 5 boksova za odlaganje, dimenzija 10,00 x 5,00 metara. Građevina je nezavršena.

Objekt je započet sa gradnjom 2009. godine i sa današnjim danom nije završen.

Objekt je gospodarske namjene, maksimalnih vanjskih dimenzija: 25,00 x 10,00 metara, visine zidova 2,30 metara.

- **Etažnost** jedna etaža: prizemlje;
- **Godina izgradnje** 2009 godine započeta gradnja - nedovršeno;
- **Površina** 75,00 m<sup>2</sup>
- **Volumen** 75,00 m<sup>3</sup>
- **Temelji** AB trakasti temelji;
- **Nosiva konstrukcija** Armirano-betonski zidovi;
- **Pregradni zidovi** Nema;
- **Stropna konstrukcija** Nema;
- **Krovna konstrukcija** Nema;
- **Podovi** Nema završne obrade poda - beton;
- **Vanjska stolarija** Nema;
- **Unutrašnja stolarija** Nema;
- **Grijanje** Nema;
- **Elektroinstalacija** Nema;
- **Vodovod i kanalizacija** Nema;
- **Ventilacija** Nema;
- **Hlađenje** Nema;
- **Energetski certifikat** Nema;
- **Opće stanje** nezavršeno;

#### IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

Red. br.	PROSTORIJA	dimenzije prostora (m <sup>1</sup> )		površina (m <sup>2</sup> )	koef.	neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	Visina (m <sup>1</sup> )	Volum. (m <sup>3</sup> )
I.	<b>PRIZEMLJE</b>							
1.	Box 1	5,00	10,00	50,00	0,75	37,50	1,00	37,50
2.	Box 2	5,00	10,00	50,00	0,75	37,50	1,00	37,50
2.	Box 3	5,00	10,00	50,00	0,75	37,50	1,00	37,50
2.	Box 4	5,00	10,00	50,00	0,75	37,50	1,00	37,50
2.	Box 5	5,00	10,00	50,00	0,75	37,50	1,00	37,50
	<b>UKUPNO:</b>			<b>100,00</b>		<b>75,00</b>		<b>75,00</b>

## VI. ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Metoda procjene nekretnine se odabire prema trenutnom i budućem korištenju nekretnine. Buduće korištenje nekretnine se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dopustivo, gospodarski opravdano, fizički izvedivo i dokazivo.

Predmet procjene su nezavršeni poslovni objekti. Da bi se objekti stavili u funkciju potrebno je dodatno ulaganje na nekretninama. Za procjenu vrijednosti će se koristiti troškovna metoda koja je prema Članku 24. stavku 6 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina primjerena pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, a prema članku 53. stavka 4 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina, procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podaci nedostupni.

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosti odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti. Troškovna vrijednost građevina proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa i normalnih troškova gradnje.

Za procjenu vrijednosti zemljišta potrebno je koristiti poredbenu metodu prema odredbama za neizgrađena zemljišta. Poredbenom metodom određuje se tržišna vrijednost iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Vrijednost vanjskih uređaja i opreme utvrđuje se u pravili na temelju komercijalnih ponuda dobavljača. Vrijednosni udjel uređaja i opreme uzima se u obzir samo ako nije već uzet u obzir prilikom utvrđivanja normalnih troškova gradnje.

Kod nas ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

- približne vrijednosti zemljišta
- približne vrijednosti nekretnina
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijent za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje i
- indeksni nizovi.

Za procjenu nekretnina potrebni su slijedeći podaci,:

- Vrijednost zemljišta
- Troškovi gradnje građevine
- Procjena stvarnih troškova gradnje vanjskih objekta (s umanjeњem zbog starosti)
- Troškovi priključaka
- Vrijednost komunalnog doprinosa

Procjenitelj je uvidom u aplikaciju eNekretnine pribavio podatke o prodajnim vrijednostima građevinskog zemljišta s dovoljno podudarnih obilježja na odgovarajućim lokacijama.

Podaci upotrijebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.



Fk je stupanj uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri građevina odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja objekta. Fk matrica se uzima prema knjizi Seiser F.J, Kainz F: Der Welt von Immobilien, I. Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, str 529 (2011.god)

Fk matrica

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

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

Po odabranom Fk vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima.

Vn - Vrijednost novogradnje  
 OVK - Ukupni vijek komercijalnog trajanja – održivi vijek korištenja  
 Sp - Starost na dan procjene  
 OOVK – Preostali vijek komercijalnog trajanja

$$OOVK = OVK - Sp$$

Izračun umanjenja vrijednosti u odnosu na novogradnju Uv se izračunava:

$$Uv = \frac{OVK - OOVK}{OVK}$$

$$\text{Sadašnja vrijednost (Sv)} = Vn \times (1 - Uv)$$

Tržišna vrijednost nekretnine izračunava se po formuli gdje je:

Pv - prethodna stvarna vrijednost = Sv  
 Kt - koeficijent prilagodbe troškovne i tržišne vrijednosti  
 Vdo - posebna obilježja specifična za nekretninu (dodaci, odbici)

$$\text{Tržišna vrijednost} = Pv \times Kt + Vdo$$

Podaci upotrijebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe uobičajeni su na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

## VII. PROCJENA VRIJEDNOSTI

### VII. 1. UTVRĐIVANJE POREDBENIH NEKRETNINA

Zemljište koje se procjenjuje je prema prostornom planu je zemljište van građevinskog područja u zoni poljoprivrednog zemljišta. Zbog toga će se vrijednost zemljišta (i izgrađenog i neizgrađenog - oranice) procijeniti na isti način, odnosno utvrđena jedinična cijena poljoprivrednog zemljišta primijenit će se i na izgrađeno i na neizgrađeno zemljište.

Uvidom u aplikaciju eNekretnine utvrđeno je da postoji određen broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u blizini procjenjivanih čestica. U aplikaciji su zabilježeni prometi procjenjivanim česticama (k.č.br. 3403/2 i k.č.br. 3403/5 k.o. Slobodnica) 2012. godine. Oni nisu uzimani u obzir prilikom odabira poredbenih nekrenina.

Iz aplikacije su izabrane tri kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Glavni kriterij odabira je bila veličina poredbenih čestica, te njihova udaljenost u odnosu na procjenjivane čestice. U obzir nisu uzete male katastarske čestice koje su vidljive na kartografskom prikazu. U poredbi br. 2 se poslovna banka uknjižila zaključkom Općinskog suda u Slavonskom Brodu, te je vrijednost te transakcije zabilježena u aplikaciji eNekretnine, a ostalo su kupoprodaje između fizičkih osoba u RH.

Položaj poredbenih čestica u odnosu na procjenjivanu je vidljiv iz kartografskog prikaza.

U nedostatku svih potrebnih podataka, koristit će se oni dostupni.

#### POREDBA 1

Vrsta nekretnine:	Poljoprivredno zemljište
k.č.br:	3413/3 k.o. Slobodnica
Datum ugovora:	18.09.2013.
Ukupna površina:	66.651,00 m <sup>2</sup>
Vrijednost ugovora:	139.967,00 kn

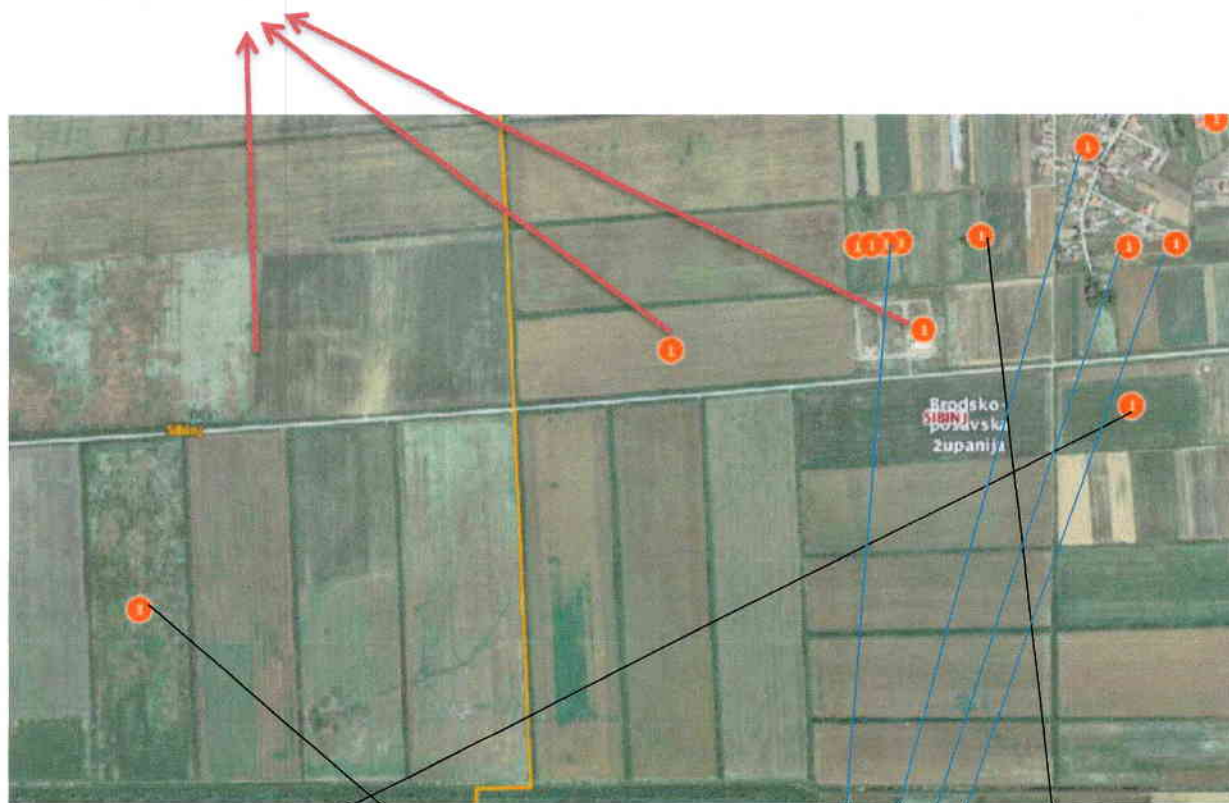
#### POREDBA 2

Vrsta nekretnine:	Poljoprivredno zemljište
k.č.br:	4004 k.o. Sibinj
Datum ugovora:	30.03.2016.
Ukupna površina:	189.473,00 m <sup>2</sup>
Vrijednost ugovora:	663.160,00 kn

#### POREDBA 3

Vrsta nekretnine:	Poljoprivredno zemljište
k.č.br:	3396/2 k.o. Slobodnica
Datum ugovora:	10.05.2013.
Ukupna površina:	5.755,00 m <sup>2</sup>
Vrijednost ugovora:	7.000,00 kn

Procenjivano zemljište



Poredba 1

Poredba 2

Mala površina

Poredba 3

## VII.1.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina

Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina

Godina	Tromje- sečje	Bazni indeksi, 2010. = 100			Godišnje stope promjene			Stope promjene u odnosu na prethodno tromjesečje		
		Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran
2000.		60,4	66,0	38,0	-2,0	-1,5	-4,7	.....	.....	.....
2001.		61,5	65,5	49,9	1,9	-3,7	31,2	.....	.....	.....
2002.		64,9	67,9	56,2	5,6	3,7	12,7	.....	.....	.....
2003.		67,0	70,8	56,0	3,2	4,2	-0,5	.....	.....	.....
2004.		74,5	78,0	64,3	11,2	10,2	14,8	.....	.....	.....
2005.		82,9	85,5	75,0	11,2	9,7	16,7	.....	.....	.....
2006.		97,5	101,7	85,2	17,7	18,9	13,7	.....	.....	.....
2007.		109,2	112,7	99,1	12,0	10,8	18,3	.....	.....	.....
2008.		113,0	115,7	105,3	3,5	2,6	6,2	.....	.....	.....
2009.		106,8	109,5	106,9	-3,8	-5,3	1,5	.....	.....	.....
2010.		100,0	100,0	100,0	-8,1	-8,6	-6,4	.....	.....	.....
2011.		96,3	94,9	99,5	-3,7	-5,1	-0,5	.....	.....	.....
2012.		97,3	97,0	97,9	1,0	2,2	-1,6	.....	.....	.....
2013.		81,2	82,5	78,4	-15,5	-14,9	-19,9	.....	.....	.....
2014.		79,3	80,1	77,8	-2,3	-2,9	-0,8	.....	.....	.....
2014.	1. tr.	77,4	81,2	69,2	-9,7	-8,0	-13,2	-2,8	2,1	-13,2
	2. tr.	77,9	79,3	74,8	-2,8	-2,9	-2,4	0,6	-2,3	8,0
	3. tr.	81,6	80,2	84,5	2,6	-0,3	9,1	4,8	1,1	13,1
	4. tr.	80,5	79,5	82,6	1,2	0,0	3,6	-1,3	-0,8	-2,3
2015.	1. kv.	78,3	81,3	72,5	1,2	0,1	4,7	-2,7	2,2	-12,3
	2. kv.	80,2	81,2	78,1	3,0	2,4	4,5	2,4	0,0	7,9

R. Br.	Katastarska općina/lokacija	Naselje	Površina	Kupoprodajna cijena	Nadnevak ugovora	Bazni indeks* na dan kuporod. (A)	Bazni indeks* na dan vrednov. (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Jedin. cijena	Prilagođena cijena
1.	Slobodnica	općina	66.651,00	139.967,00	18.09.2013.	81,2	80,2	0,98768473	2,10	2,07
2	Sibinj	općina	189.473,00	663.160,00	30.03.2016.	80,2	80,2	1	3,50	3,50
3	Slobodnica	općina	5.755,00	7.000,00	10.05.2013.	81,2	80,2	0,98768473	1,22	1,20

Upotrijebljeni podaci za drugi kvartal 2015. (Bilten HNB-a 226.)

## VII.1.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba No1	Usporedba No2	Usporedba No3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Prodajna cijena (kn)		139.967,00	663.160,00	7.000,00
Netto korisna površina	454.298	66.651,00	189.473,00	5.755,00
Cijena po kn/m2		2,10	3,50	1,22
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
<b>VRSTA TRANSAKCIJE</b>		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Prilagodba	1	1 1,00	1 1,00	1 1,00
<b>DATUM TRANSAKCIJE</b>		18.09.2013.	30.03.2016.	10.05.2013.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		0,987684729	1	0,987684729
<b>VLASNIČKA PRAVA</b>	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
	1	1 1,00	1 1,00	1 1,00
<b>POLOŽAJNA OBILJEŽJA</b>				
<b>LOKACIJA</b>		slično	slično	slična
od 0,80 do 1,20	1	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
<b>MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST</b>				
<b>SUSJEDSTVA</b>		slično	slično	slična
od 0,90 do 1,10	1	1 1,00	1 1,00	1 1,00
<b>CESTOVNI PRISTUP</b>				
od 0,90 do 1,10	da 1	da 1 1,00	da 1 1,00	lošije 1,05 0,95
<b>JAVNI PRIJEVOZ</b>				
od 0,90 do 1,10	1	nepoznato 1 1,00	nepoznato 1 1,00	nepoznato 1 1,00
<b>KOMUNALNA INFRASTRUKTURA</b>				
od 0,90 do 1,10	dijelom 1	nepoznato 1 1,00	nepoznato 1 1,00	nepoznato 1 1,00
<b>ORJENTACIJA</b>				
	1	nepoznato 1 1,00	nepoznato 1 1,00	nepoznato 1 1,00
<b>VELIČINA</b>				
	1	približna 1 1,00	približna 1 1,00	manja 0,95 1,05
<b>UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA</b>				
od 0,50 do 2,00	nema	nema	nema	nema
Prilagodba	1	1 1,00	1 1,00	1 1,00
<b>DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE</b> (služnost prolaza, vodova i dr.)				
od 0,25 do 4,00	nema 1	nepoznato/nema 1 1,00	nepoznato/nema 1 1,00	nepoznato/nema 1 1,00
<b>KOREKSIONI KOEFICIJENT</b>		0,9877	1,0000	0,9902
<b>USLAĐENA JEDINIČNA CIJENA PO M2</b>		2,07	3,50	1,20
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja manje od 40% (Pravilnik: Čl. 19)		1,23	0,00	0,98
<b>Indikator vrijednosti po m2</b>	2,259508419	2,07	3,50	1,20

Usklađena vrijednost po m<sup>2</sup>

2,26 kn

Procijenjena vrijednost

1.026.713,48 kn

Opis	Površina (m <sup>2</sup> )	Procijenjena vrijednost (kn)	Zaokruženo (kn)
K.č.br.3837 k.o. Sibinj	258.177	583.480,02	583.000,00
K.č.br.3403/4 k.o. Slobodnica	36.586	82.684,36	82.700,00
k.č.br. 3403/2 k.o. Slobodnica	141.136	318.967,36	319.000,00
k.č.br. 3403/5 k.o. Slobodnica	18.399	41.581,74	41.600,00
<b>UKUPNO ZEMLJIŠTE</b>		<b>1.026.713,48</b>	<b>1.026.300,00</b>



## VII.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐENJA

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje određena je jediničnom cijenom

### **A cijena građenja etalonske građevine (stambena zgrada)**

#### **konstrukcija objekta s pokrovom**

beton, armirani beton, zidovi blok opeka s betonskim serklažima

stropovi puna ploča ili polumontažna konstrukcija, stubište armirani beton krovšte drveno, pok  
crijep

#### **pregrade**

opeka debljine 7-12cm

#### **fasada**

toplinska (okipor 5 cmi kamena vuna 5cm ili toplinska žbuka 6cm) i završni sloj plastične buke

#### **vrata**

izrađena od drvenog sandwicha obloženog hrastovim furnirom, krilo i dovratnici lakirani

#### **prozori**

smrekovo drvo I klase, izo staklo (5/12/5) ličeni lakom ili bojom. Zaštita od PVC roleta

#### **limarija pocinčana**

pocinčana

#### **zidna obloga**

žbuka i keramika

#### **vodovod**

pocinčane cijevi, bijela keramička standardna sanitarna oprema,

kada limena

plastični niskomontažni kotlić

#### **kanalizacija**

temeljni razvod od lijevanoželjeznih cijevi, ostalo plastika

#### **elektroinstalacija**

glavni priključni ormarić

P vodiči u plastičnim cijevima

priključnice i razvodna mjesta prema projektu

tv u ukv instalacije, zvono, portafon i telefonska instalacija

gromobranska instalacija spojena sa zaštitnim uzemljenjem zaštita od visokog napona sistem  
nulovanja

#### **instalacija grijanja**

razvod od crnih cijevi, aluminijski radijatori, kotao na kruto gorivo, lož ulje ili plin, kotlovnica sa  
skladištem za gorivo

### **B svi troškovi u svezi gradnje**

geodetski elaborat

projektiranje

građevinska dozvola

geomehanička ispitivanja

nadzor

osiguranje gradilišta

## VII.2.1. UPRAVNA ZGRADA S HALOM ZA BIKOVE

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje određena je jediničnom cijenom građenja  $1\text{m}^2$  od 6.000,00kn.

Troškovi gradnje $1\text{m}^2$ građevine =	6.000,00 kn
Neto korisna površina građevine =	1.124,07 $\text{m}^2$

<b>Vn =</b>	<b>1.124,07 X</b>	<b>6.000,00 KN =</b>	<b>6.744.399,00 kn</b>
-------------	-------------------	----------------------	------------------------

		FK matrica			
		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• velika potražnja za vrstom zgrade</li><li>• skoro nema/nema ponude</li></ul>	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• vrlo dobro oblikovanje</li><li>• dobra prostorna organizacija</li><li>• visoka fleksibilnost</li></ul>	nema oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• puna stabilnost</li><li>• puna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li></ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• redovita potražnja za vrstom zgrade</li><li>• mala ponuda</li></ul>	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• dobro oblikovanje</li><li>• dobra prostorna organizacija</li><li>• dovoljna fleksibilnost</li></ul>	mala oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• puna stabilnost</li><li>• još dobra uporabivost</li><li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li></ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• još postoji potražnja za vrstom zgrade</li><li>• dovoljna ponuda</li></ul>	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• prosječno oblikovanje</li><li>• prosječna prostorna organizacija</li><li>• umjerena fleksibilnost</li></ul>	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• smanjena stabilnost</li><li>• prosječna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje smanjeno</li></ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• mala potražnja za vrstom zgrade</li><li>• bogata ponuda</li></ul>	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• umjerena prostorna organizacija</li><li>• mala fleksibilnost</li></ul>	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• smanjena stabilnost</li><li>• smanjena uporabivost</li><li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li></ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade</li><li>• velika ponuda</li></ul>	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• nedovoljna prostorna organizacija</li><li>• bez fleksibilnosti</li></ul>	znatna oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• smanjena stabilnost</li><li>• nedovoljna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li></ul>

\* ... lokacija – označava kvalitete bitnih (mekkih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

### ODABIR KLASIFIKACIJE iz Fk matrice

A	2,5
B	2
C	2

Prema Prilogu 9 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina održivi vijek korištenja upravnih i uredskih zgrada je 40-80 godina.

Faktor korištenja (Fk)	2,5
Vrijednost novogradnje (Vn)	6.744.399,00 kn
Ukupni vijek komercijalnog trajanja (OVK)	60
Starost na dan procjenjivanja (Sp)	7
Preostali vijek komercijalnog trajanja	53
Relativna starost (G/OVK) u %	11,67%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u	65,00%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	39

$$\text{Umanjena vrijednost (Uv)} = \frac{\text{Ukupni vijek k.trajanja (OVK)} - \text{Preostali vijek k. Trajanja (OOVK)}}{\text{Ukupni vijek k.trajanja (OVK)}}$$

$$Uv = \frac{60-39}{60} = 0,35000$$

$$\text{Sadašnja vrijednost (Sv)} = Vn \times (1-Uv)$$

<b>Sv = 6.744.399,00 x (1-0,35000) =</b>	<b>4.383.859,35 kn</b>
--	------------------------

## VII.2.2. UPRAVNA ZGRADA S HALOM ZA NERASTE

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje određena je jediničnom cijenom građenja  $1\text{m}^2$  od 6.000,00kn. Zgrada nije završena, izvedeni su temelji i vanjski zidovi prizemlja, odnosno izvedeno je oko 20% ukupnog objekta. Cijena građenja procjenjuje se na 1.200,00kn/m<sup>2</sup>.

Troškovi gradnje $1\text{m}^2$ građevine =	1.200,00 kn
Neto korisna površina građevine =	298,67 m <sup>2</sup>

<b>Vn =</b>	<b>298,67 X</b>	<b>1.200,00 KN =</b>	<b>358.408,20 kn</b>
-------------	-----------------	----------------------	----------------------

FK matrica

		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• velika potražnja za vrstom zgrade</li><li>• skoro nema/nema ponude</li></ul>	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• vrlo dobro oblikovanje</li><li>• dobra prostorna organizacija</li><li>• visoka fleksibilnost</li></ul>	nema oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• puna stabilnost</li><li>• puna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li></ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• redovita potražnja za vrstom zgrade</li><li>• mala ponuda</li></ul>	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• dobro oblikovanje</li><li>• dobra prostorna organizacija</li><li>• dovoljna fleksibilnost</li></ul>	mala oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• puna stabilnost</li><li>• još dobra uporabivost</li><li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li></ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• još postoji potražnja za vrstom zgrade</li><li>• dovoljna ponuda</li></ul>	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• prosječno oblikovanje</li><li>• prosječna prostorna organizacija</li><li>• umjerena fleksibilnost</li></ul>	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• smanjena stabilnost</li><li>• prosječna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje smanjeno</li></ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• mala potražnja za vrstom zgrade</li><li>• bogata ponuda</li></ul>	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• umjerena prostorna organizacija</li><li>• mala fleksibilnost</li></ul>	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• smanjena stabilnost</li><li>• smanjena uporabivost</li><li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li></ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade</li><li>• velika ponuda</li></ul>	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• nedovoljna prostorna organizacija</li><li>• bez fleksibilnosti</li></ul>	znatna oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• smanjena stabilnost</li><li>• nedovoljna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li></ul>

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

### ODABIR KLASIFIKACIJE iz Fk matrice

A	2,5
B	2
C	2

Prema Prilogu 9 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina održivi vijek korištenja upravnih i uredskih zgrada je 40-80 godina.

Faktor korištenja (Fk)	2,5
Vrijednost novogradnje (Vn)	358.408,20 kn
Ukupni vijek komercijalnog trajanja (OVK)	60
Starost na dan procjenjivanja (Sp)	7
Preostali vijek komercijalnog trajanja	53
Relativna starost (G/OVK) u %	11,67%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u	65,00%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	39

$$\text{Umanjena vrijednost (Uv)} = \frac{\text{Ukupni vijek k.trajanja (OVK)} - \text{Preostali vijek k. Trajanja (OOVK)}}{\text{Ukupni vijek k.trajanja (OVK)}}$$

$$Uv = \frac{60-39}{60} = 0,35000$$

Sadašnja vrijednost (Sv) = Vn x (1-Uv)

<b>Sv = 358.408,20 x (1-0,35000) =</b>	<b>232.965,33 kn</b>
--	----------------------

## VII.2.3. SJENIK I GARAŽA

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje određena je jediničnom cijenom građenja  $1\text{m}^2$  od 6.000,00kn. Građevina nije završena, zgrada je bez krova te nisu izvedeni nikakvi završni i instalaterski radovi, te se cijena građenja procjenjuje se na oko 60% vrijednosti etalona, odnosno  $3.600,00\text{kn}/\text{m}^2$ .

Troškovi gradnje $1\text{m}^2$ građevine =	3.600,00 kn
Neto korisna površina građevine =	229,60 $\text{m}^2$

<b>Vn =</b>	<b>229,60 X</b>	<b>3.600,00 KN =</b>	<b>826.560,00 kn</b>
-------------	-----------------	----------------------	----------------------

FK matrica

		FK matrica			
		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• velika potražnja za vrstom zgrade</li><li>• skoro nema/nema ponude</li></ul>	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• vrlo dobro oblikovanje</li><li>• dobra prostorna organizacija</li><li>• visoka fleksibilnost</li></ul>	nema oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• puna stabilnost</li><li>• puna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li></ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročno nije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• redovita potražnja za vrstom zgrade</li><li>• mala ponuda</li></ul>	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• dobro oblikovanje</li><li>• dobra prostorna organizacija</li><li>• dovoljna fleksibilnost</li></ul>	mala oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• puna stabilnost</li><li>• još dobra uporabivost</li><li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li></ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• još postoji potražnja za vrstom zgrade</li><li>• dovoljna ponuda</li></ul>	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• prosječno oblikovanje</li><li>• prosječna prostorna organizacija</li><li>• umjerena fleksibilnost</li></ul>	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• smanjena stabilnost</li><li>• prosječna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje smanjeno</li></ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• mala potražnja za vrstom zgrade</li><li>• bogata ponuda</li></ul>	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• umjerena prostorna organizacija</li><li>• mala fleksibilnost</li></ul>	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• smanjena stabilnost</li><li>• smanjena uporabivost</li><li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li></ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade</li><li>• velika ponuda</li></ul>	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• nedovoljna prostorna organizacija</li><li>• bez fleksibilnosti</li></ul>	znatna oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• smanjena stabilnost</li><li>• nedovoljna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li></ul>

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

### ODABIR KLASIFIKACIJE iz Fk matrice

A	2,5
B	2
C	2

Prema Prilogu 9 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina održivi vijek korištenja građevina za parkiranje motornih vozila je 40-60 godina.

Faktor korištenja (Fk)	2,5
Vrijednost novogradnje (Vn)	826.560,00 kn
Ukupni vijek komercijalnog trajanja (OVK)	60
Starost na dan procjenjivanja (Sp)	7
Preostali vijek komercijalnog trajanja	53
Relativna starost (G/OVK) u %	11,67%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u	65,00%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	39

$$\text{Umanjena vrijednost (Uv)} = \frac{\text{Ukupni vijek k.trajanja (OVK)} - \text{Preostali vijek k. Trajanja (OOVK)}}{\text{Ukupni vijek k.trajanja (OVK)}}$$

$$Uv = \frac{60-39}{60} = 0,35000$$

Sadašnja vrijednost (Sv) = Vn x (1-Uv)

$$Sv = 826.560,00 \times (1-0,35000) = 537.264,00 \text{ kn}$$



## VII.2.4. GNOJNICA

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje određena je jediničnom cijenom građenja  $1\text{m}^2$  od 6.000,00kn. Gnojnica je objekt od armiranog betona, te se njegova vrijednost određuje kao 20% etalonske vrijednosti. Cijena građenja procjenjuje se na 1.200,00kn/m<sup>2</sup>.

Troškovi gradnje $1\text{m}^2$ građevine =	1.200,00 kn
Neto korisna površina građevine =	75,00 m <sup>2</sup>

<b>Vn =</b>	<b>75,00 X</b>	<b>1.200,00 KN =</b>	<b>90.000,00 kn</b>
-------------	----------------	----------------------	---------------------

FK matrica

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

\* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekkih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

### ODABIR KLASIFIKACIJE iz Fk matrice

A	2,5
B	2
C	2

Prema Prilogu 9 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina održivi vijek korištenja komulanih građevina je 25-50 godina.

Faktor korištenja (Fk)	2,5
Vrijednost novogradnje (Vn)	90.000,00 kn
Ukupni vijek komercijalnog trajanja (OVK)	50
Starost na dan procjenjivanja (Sp)	7
Preostali vijek komercijalnog trajanja	43
Relativna starost (G/OVK) u %	14,00%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u	62,00%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	31

$$\text{Umanjena vrijednost (Uv)} = \frac{\text{Ukupni vijek k.trajanja (OVK)} - \text{Preostali vijek k. Trajanja (OOVK)}}{\text{Ukupni vijek k.trajanja (OVK)}}$$

$$Uv = \frac{50-31}{50} = 0,38000$$

$$\text{Sadašnja vrijednost (Sv)} = Vn \times (1-Uv)$$

$$Sv = 90.000,00 \times (1-0,38000) = 55.800,00 \text{ kn}$$



### VII.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA

Za objekte u izgradnji izdana je Prethodna elektroenergetska suglasnost broj 401000-080388-00111 od 18.03.2008. godine s ukupnom priključnom snagom od 35kW. Prema izjavi stečajnog dužnika, a bi se stekli tehnički preduvjeti za priključenje plaćen je iznos prema Predugovoru o priključenju s HEP-Operater distribucijskog sustava d.o.o. Zagreb u iznosu od 50.000,00kn uvećanu za PDV. Taj iznos će se uzeti u obzir prilikom utvrđivanja vrijednosti priključka elektroinstalacije.

Red. br.	Vrsta troška	Jedinica mjere	Količina	Cij/m <sup>2</sup> , Cj/m <sup>1</sup> (kn)	Umanjenje (%)	Ukupno (kn)
1.	Elektroinstalacija (plaćeno)	kW	35,00			61.000,00
	<b>UKUPNO</b>					<b>61.000,00</b>

### VII.4. KOMUNALNI DOPRINOS

Procjenitelju je predloženo Rješenje Brodsko-posavske županije, Općine Sibinj Klasa: UP/I-363-03/08-04/23, Urbroj: 2178/08-04-08-1 od 11. srpnja 2008. godine o komunalnom doprinosu za izgradnju centra za sakupljanje sjemena u iznosu od 108.024,00kn. Od istog iznosa je plaćen 1. obrok od 38.000,00kn, te će se taj iznos uzeti u obzir kod ove procjene.

Red. br.	Objekt	jed. mjere	Ukupno plaćeno
1.	Rješenje Općine Sibinj	kn	38.000,00
	<b>UKUPNO</b>	<b>0,00</b>	<b>38.000,00</b>

## REKAPITULACIJA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI (PRETHODNA STVARNA VRIJEDNOST)

VII.1.	ZEMLJIŠTE (k.č.br. 3403/4)	82.684,36
	ZEMLJIŠTE (k.č.br. 3403/5)	41.581,74
VII.2.1.	UPRAVNA ZGRADA I HALA ZA BIKOVE	4.383.859,35 kn
VII.2.2.	UPRAVNA ZGRADA I HALA ZA NERASTE	232.965,33 kn
VII.2.3.	SJENIK I GARAŽA	537.264,00 kn
VII.2.4.	GNOJNICE	55.800,00 kn
VII.3.	PRIKLJUČCI	61.000,00 kn
VII.4.	KOMUNALNI DOPRINOS	38.000,00 kn
<b>UKUPNO:</b>		<b>5.433.154,78 kn</b>

## VIII. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina kao i Pravilnik o metodama procjene nekretnina, propisuju koeficijenti za prilagodbu. Zato će se koristiti procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.

Procjenjivani su objekti na kojima je započeta gradnja koja stoji još od 2009. godine, a ne koriste se. Izgrađeni objekti su zapušteni i djelomično devastirani što smanjuje njihovu atraktivnost na tržištu. Također na tržištu ne postoji ni prevelika potražnja za sličnim nekretninama jer se u zadnjih godina zatvorilo mnogo stočarskih farmi.

Koristeći tako prikupljene, kao i općepoznate podatke, te dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina i opisanih obilježja procjenjivanih nekretnina, određujemo koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu

**Tt= 0,90**

Koeficijent prilagodbe troškovne i tržišne vrijednosti (Kt) određen je temeljem općepoznatog

Prethodna stvarna vrijednost (Pv) = Sv =	5.433.154,78
Koeficijent prilagodbe troškovne i tržišne vrijednosti (Kt) =	0,90
Posebna obilježja specifična za nekretninu (dodaci,	0

**Tržišna vrijednost = Pv x Kt +Vdo**

**Tržišna vrijednost = 5.433.154,78 x 0,90+0,00**

**Tržišna vrijednost = 4.889.839,30 kn**

**Zaokruženo = 4.890.000,00 kn**

Procijenjena vrijednost zemljišta i objekata u izgradnji na k.č.br. 3403/4 i 3403/5 iznosi

**4.890.000,00 kn**

(slovima: četirimilijunaosamstodevedesettisuća kuna ).

što po srednjem tečaju HNB za EUR na dan 15. srpnja 2016. godine (1EUR= 7,484120kn) iznosi:

**653.383,43 EUR**

## REKAPITULACIJA

1.	Oranica, k.č.br. 3837 k.o. Sibirj	583.000,00 kn
2.	Oranica, k.č.br. 3403/2 k.o. Slobodnica	319.000,00 kn
3.	Objekti u izgradnji i zemljište, k.č.br. 3403/4 i 3403/5	4.890.000,00 kn
<b>UKUPNO</b>		<b>5.792.000,00 kn</b>

Tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina iznosi **5.792.000,00 kn**  
(slovima: petmilijunasedamstodevedestdvijetisuća kuna)

što po srednjem tečaju HNB za EUR na dan 15. srpnja 2016. godine (1EUR= 7,484120kn)  
iznosi: **773.905,28 EUR**

**Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uzima u obzir terete (upisane u zemljišnim knjigama i eventualne neupisane) kojima je opterećena nekretnina. Upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine.**

Tereti na katastarskoj čestici mogu promijeniti njenu kakvoću. Prava i tereti koji utječu na vrijednost katastarske čestice utječu i na cijenu i na financiranje.

Prema Članku 72.b. stavak 5. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost, isporuka nedovršenih građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze oporeziva je PDV-om. Neizgrađeno zemljište ima status oslobođene isporuke u sustavu Poreza na dodanu vrijednost, te prodavatelj može izabrati način oporezivanja (tuzemni prijenos porezne obveze za kupce koji su u sustavu za Poreza na dodanu vrijednost ili bez poreza na dodanu vrijednost, kada nekretnina postaje oporeziva porezom na promet nekretnina u visini od 5%).

Procijenjena vrijednost objekata u izgradnji i pripadajućeg zemljišta iskazana je s porezom na dodanu vrijednost. U nastavku dajemo obračun poreza na dodanu vrijednost.

Red.br	Opis	Osnovica za PDV	PDV 25%	Ukupna vrijednost (kn)
1.	Oranica, k.č.br. 3837 k.o. Sibirj			583.000,00
2.	Oranica, k.č.br. 3403/2 k.o. Slobodnica			319.000,00
3.	Objekti u izgradnji i zemljište, k.č.br. 3403/4 i 3403/5	3.912.000,00	978.000,00	4.890.000,00
	<b>UKUPNO</b>	<b>3.912.000,00</b>	<b>978.000,00</b>	<b>5.792.000,00</b>

## IX. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene smo djelovali kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti zadržavamo pravo izmjene ili nadopune procjene. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima ili informacijama.
4. Nismo osobno zainteresirani za predmet procjene.
5. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.
6. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.
7. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
8. Procjenitelj ispunjava stručnu spremu i ima ovlaštenje za obavljanje ove procjene.

U Osijeku, srpanj 2016.

VALORIS d.o.o. OSIJEK

Marko Milas, dipl.inž.građ.



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJ  
VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Marko Milas, dipl.inž.građ.



### PRILOZI

- FOTODOKUMENTACIJA
- IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
- RJEŠENJE ZA VJEŠTAKA
- Z.K. IZVADCI
- PRESLIKA LOKACIJSKE DOZVOLE
- PRESLIKA POTVRDE GLAVNOG PROJEKTA
- PRESLIKA RJEŠENJA O KOMUNALNOM DOPRINOSU
- PRESLIKA PREDUGOVORU O PRIKLJUČENJU HEP-ODS
- TEČAJNA LISTA