

Procjenitelj:

Dejana Presečan Šipoš, mag.ing.aedif stalni sudski
vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti
nekretnina

VERŠTOT obrt za tehničko savjetovanje, Vatrogasna
77, Osijek

Naručitelja:

Marko Tominac, stečajni upravitelja,
Vladimira Nazora 3, Vinkovci
OIB: 98361792494



Naziv građevine, dijela građevine, nekretnine:

Poslovni prostor etaža E-38, i pripadajuće zemljište

Lokacija građevine:

31301 Branjin Vrh, Beli Manastir, Ul. ing. Mirka Markovića 3

Broj katastarske čestice:

k.č.br. 867/1

Katastarska općina:

Branjin Vrh

Razina razrade:

PROCIJEMBENI ELABORAT

Redni broj mape:

1/1

Strukovna odrednica projekta:

PROCIJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Elaborat broj:

07-2/2022

TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 95.000,00 kn odnosno 12.500,00 €

IZRADA:

Dejana Presečan Šipoš, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

U Osijeku, travanj 2022.g.

| |
|--|
| SADRŽAJ |
| POGLAVLJE I - OPĆI DIO |
| 1. RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA |
| 2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE |
| 3. DGU IZVADAK |
| 4. PRIMJENJENI PROPISI |
| 5. PREDPOSTAVKE I OGRANIČENJA |
| 6. POJMOVI |
| 7. OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA |
| POGLAVLJE II - TEKSTUALNI DIO |
| OPĆI PODACI ZA ANALIZU |
| 1. PREDMET PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE I IDENTIFIKACIJA |
| 1.1. OPĆENITO I PREDMET PROCJENE |
| 1.2. IDENTIFIKACIJA |
| 1.3. SVRHA IZRADE PROCJEDBENOG ELABORATA |
| 2. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE |
| 3. NEUOBİČAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI |
| 4. OČEVID, STANJE PREDMETNE NEKRETNINE, OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIH ČINJENICA |
| 4.1. OČEVID |
| 4.2. STANJE I OPIS PREDMETNE NEKRETNINE |
| 4.3. STANJE OKOLNIH NEKRETNINA |
| 4.4. DRUGE ČINJENICE |
| 4.5. LEGALITET GRAĐEVINE |
| 4.6. POVRŠINA PARCELE I GRAĐEVINA – GEOMETRIJSKI PODACI |
| 4.7. INFRASTRUKTURA |
| PODACI O USPOREDBI ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA |
| 5. PREDMETNA / PROCJENJIVANA NEKRETNINA, STANJE I KAKVOĆA – GRAĐ. ZEMLJIŠTE |
| 5.1. OSNOVE ZA UTVRĐIVANJE POREDBENE VRIJEDNOSTI |
| 5.2. UTVRĐIVANJE POREDBENE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA |
| 5.3. POREDBENE VRIJEDNOSTI KOD IZGRAĐENIH KATASRATSKIH ČESTICA |
| 5.4. POREDBENA METODA KOD PRODAJE ZEMLJIŠTA I ZGRADA OD STRANE JAVNOPRAVNIH TIJELA |
| 5.5. KATEGORIJE ZEMLJIŠTA - OPĆENITO |
| 5.6. KATEGORIJE ZEMLJIŠTA |
| 5.7. VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA |
| 5.8. PREDMET PROCJENE |

| | |
|-------|----------------------------|
| 5.9. | PRIMJERI ZA USPOREDBU |
| 5.10. | MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE |
| 5.11. | INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE |

| | |
|---|--|
| 6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (GRAĐEVINA) NA OSNOVU TROŠKOVA GRADNJE | |
| 6.1. | POKAZATELJ TROŠKOVA GRADNJE |
| 6.2. | IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI |
| 6.3. | IZRAČUN POSTOTKA UMANJENJA VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI |
| 6.4. | SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST- SGV |

| | |
|--|---|
| | PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE (PROMETNE) VRIJEDNOSTI NEKRETNINA |
|--|---|

| | |
|--|----------------------------|
| | REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK |
|--|----------------------------|

| | |
|--|-----------------------------------|
| | POGLAVLJE III - FOTODOKUMENTACIJA |
|--|-----------------------------------|

| | |
|--------------------|--|
| <i>POGLAVLJE I</i> | |
| <i>OPĆI DIO</i> | |



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDsjedNIKA

Broj: 4-Su-701/2019-4.
Osijek, 4. prosinca 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrbanić, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16. i 67/18) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Dejana Šipoš iz Osijeka, Sjenjak 14, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

DEJANA ŠIPOŠ, mag. ing. građevinarstva iz Osijeka, Sjenjak 14, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 18. prosinca 2019. godine.

Obrazloženje

Dejana Šipoš iz Osijeka, Sjenjak 14, podnijela je 15. studenoga 2019. zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti budući joj s danom 17. prosinca 2019. ističe vrijeme na koje je imenovana rješenjem ovog suda broj 4-Su-451/2015-4, od 18. prosinca 2015. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavila je presliku rješenja o imenovanju za stalnog sudskog vještaka iz prethodnog mandata, popis predmeta u kojima je obavila vještačenje, potvrde o stručnom usavršavanju i uvjerenje da se protiv nje ne vodi kazneni postupak.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovana je podnijela dokumentaciju propisanu člankom 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.

S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA

Zvonko Vrbanić, v.r.



DOSTAVITI:

1. *Dejana Šipoš*
Osijek, Sjenjak 14
2. *Ministarstvo pravosuđa*
3. *Općinski sud u Osijeku*
4. *Općinski sud u Đakovu*
5. *Arhiva*



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
 ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL BELI MANASTIR
 Stanje na dan: 20.12.2021. 23:35

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300071, BRANJIN VRH

Broj ZK uložka: 1406

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14508/2019
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 38 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|----------------------------------|----------|-----|--------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 867/1 | UL. ING. MIRKA MARKOVIĆA 3 | | | 221588 | |
| | | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE | | | 39 | |
| | | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE | | | 52 | |
| | | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE | | | 310 | |
| | | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE | | | 25 | |
| | | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE | | | 9 | |
| | | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE | | | 9 | |
| | | UPRAVNA ZGRADA K. BR. 3 | | | 303 | |
| | | SKLADIŠTE MATERIJALA | | | 594 | |
| | | SKLADIŠTE SJEMENA | | | 581 | |
| | | GOSPODARSKA ZGRADA | | | 9 | |
| | | TVORNIČKA HALA | | | 6187 | |
| | | SKLADIŠTE ŠEĆERA | | | 1539 | |
| | | 2 REZERVOARA ZA GUSTI SOK | | | 2944 | |
| | | PUMPNA STANICA ZA SOK | | | 79 | |
| | | TALOŽNIK | | | 4681 | |
| | | GOSPODARSKA ZGRADA - LABORATORIJ | | | 324 | |
| | | GARAŽA | | | 206 | |
| | | PUMPNA STANICA TALOŽNIKA | | | 198 | |
| | | KOMPRESORSKA STANICA | | | 255 | |
| | | DIMNJAK | | | 31 | |
| | | TRAFOSTANICA | | | 11 | |
| | | HANGAR | | | 411 | |
| | | AMBULANTA UL. M. MARKOVIĆA 10. | | | 379 | |
| | | SKLADIŠTE ŠEĆERA KOČKA | | | 2847 | |
| | | SKLADIŠTE UGLJA | | | 154 | |
| | | ZGRADA TOPLANE | | | 2505 | |

Zemljišnoknjižni Izvadak (datum i vrijeme izrade)

21.12.2021. 10:10:47

Stranica: 1

POSEBNI IZVADAK

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|--------------------------------|----------|-----|--------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| | | 3 SKLADIŠTA ZAPALJIVE TEKUĆINE | | | 57 | |
| | | PUMPNA STANICA ZA VODU | | | 92 | |
| | | DVA REZERVOARA ZA VODU | | | 212 | |
| | | REZERVOAR ZA MAZUT | | | 305 | |
| | | KOTLOVNICA | | | 441 | |
| | | 3 RADIONICE | | | 1274 | |
| | | DVORIŠTE | | | 190037 | |
| | | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE | | | 2587 | |
| | | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE | | | 146 | |
| | | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE | | | 109 | |
| | | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE | | | 55 | |
| | | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE | | | 1046 | |
| | | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE | | | 22 | |
| | | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE | | | 69 | |
| | | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE | | | 208 | |
| | | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE | | | 18 | |
| | | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE | | | 28 | |
| | | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE | | | 58 | |
| | | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE | | | 106 | |
| | | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE | | | 58 | |
| 2. | 867/2 | UL. ING. MIRKA MARKOVIĆA 1 | | | 8754 | |
| | | DJEČIJI VRTIĆ | | | 490 | |
| | | DVORIŠTE | | | 8264 | |
| | | UKUPNO: | | | 230342 | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 38. | Suvlasnički dio: 676/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38) POSLOVNI OROSTOR br. 38 u prizemlju, označen zelenom bojom u diobnom planu, a koji se sastoji od: pp 38/1 sa 1.384,74 m2 pp 38/2 1.384,74 m2 ukupno prizemlje 2.770,48 m2 Ukupna površina poslovnog prostora br. 38 sa 2770,48 m2, a isti se nalazi u zgradi u ul. M. Markovića 1. na k.č.br. 867 | PU 38 |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 300071, BRANJIN VRH

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1406

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| | ĐURO ĐAKOVIĆ INDUSTRIJSKA RJEŠENJA D.D., OIB: 30530221804, ULICA DR. MILE BUDAKA 1, 35000 SLAVONSKI BROD | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.12.2021.



4. PRIMJENJIVI PROPISI

Ovim se potvrđuje da je procjembeni elaborat vezan uz:

| | |
|--|--|
| Naručitelj: | Marko Tominac, stečajni upravitelj |
| | Vladimira Nazora 3, Vinkovci |
| | OIB: 98361792494 |
| Naziv građevine, dijela građevine, nekretnine: | Poslovni prostor E-38, i pripadajuće zemljište |
| Lokacija građevine: | 31301 Branjin Vrh, Beli Manastir, Šećerana, Ul. Ing. Mirka Markovića 3 |
| Broj katastarske čestice: | k.č.br. 867/1 |
| Katastarska općina: | Branjin Vrh |

usklađen sa zakonima, pravilnicima, normama, normativima i ostalim propisima, ili njihovim pojedinim dijelovima:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – pročišćeni tekst (NN 81/15, 94/17)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
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 63/19)
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 zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15)
Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
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
Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
Pokazatelji troškova gradnje (HKA I/2017)

5. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih finansijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očevidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretne nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

U slučaju bilo kakve finansijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

6. POJMOVI

Pojedini pojmovi u smislu ove Uredbe imaju sljedeće značenje:

1. *čisti prihod* je razlika između ukupnoga godišnjeg prihoda i troškova gospodarenja
2. *daljnja obilježja nekretnine* obuhvaćaju stvarno korištenje, prihode, veličinu katastarske čestice, oblik katastarske čestice i svojstva tla (bonitet, pogodnosti za gradnju, onečišćenje i sl.), a na izgrađenoj građevnoj čestici to su stanje građevine, njena namjena, godina građenja, način gradnje, oblikovanje, veličina, opremljenost, energetska svojstva i energetski razred te prinos od njenog korištenja
3. *dan kakvoće* je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine
4. *dan vrednovanja* je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine
5. *doprinosi* se odnose na komunalni i vodni doprinosi te administrativne troškove koji su potrebni za ishođenje građevinske dozvole
6. *dužina trajanja osnovanog prava građenja* je ugovoreno razdoblje osnovanog prava građenja izraženo u godinama i utvrđuje se prema održivom vijeku korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, a najduže prema dužini trajanja koja je uređena posebnim propisima
7. *indeksni nizovi (bazni indeksi)* su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100
8. *interkvalitativno izjednačenje* je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje
9. *kamata na pravo građenja* je godišnji prihod koji se može ostvariti od naknade za pravo građenja
10. *kamatna stopa na pravo građenja* je omjer kamate na pravo građenja i tržišne vrijednosti nekretnine neopterećene pravom građenja i izražava se u postotku
11. *kategorije zemljišta* utvrđuju se prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike
12. *koeficijenti za preračunavanje* su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
13. *koeficijenti za prilagodbu* su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja
14. *konverzijske površine* su zemljišne površine kojima se mijenja namjena ali i dalje ostaju u javnoj namjeni (primjerice prenamjena vojnih nekretnina u nekretnine namijenjene javnom obrazovanju, socijalnoj skrbi, zdravstvu i sl.)
15. *međuvremensko izjednačenje* je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova
16. *neuobičajene okolnosti* su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine

17. *nužni podaci* su podaci za procjenu vrijednosti nekretnine koji se izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose, a primarno obuhvaćaju stope kapitalizacije, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove, koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje za izgrađena zemljišta
18. *obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine)* su pravna i stvarna fizikalno-tehnička svojstva, položaj nekretnine i druga svojstva, a primarno obuhvaćaju kategoriju zemljišta, vrstu i mjeru građevinskog korištenja, prava i terete koji utječu na vrijednost, doprinose, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine
19. *obiteljska kuća* je zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 80% bruto podne površine namijenjeno za stanovanje te ima najviše dvije stambene jedinice građevinsku (bruto) površinu zgrade manju ili jednaku 400 m²
20. *održivi vijek korištenja* je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje
21. *odstupanja u kakvoći* su razlike između obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine
22. *osobne okolnosti* su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima kada su između ugovornih strana postojale posebne veze, rodbinske, gospodarske ili druge vrste
23. *ostatak trajanja osnovanog prava građenja* je preostala dužina trajanja osnovanog prava građenja nakon revalorizacije izražena u godinama
24. *pogonski troškovi* su troškovi režija za posebne i zajedničke dijelove nekretnine te za zajedničke uređaje
25. *položajna obilježja* su obilježja nekretnine koja se odnose na prometnu povezanost, položaj stambenih i poslovnih sadržaja kao i utjecaj okoliša
26. *poredbeni pokazatelji* su pokazatelji koji prikazuju kupoprodajne cijene izgrađenih nekretnina u odnosu na neku pogodnu jedinicu kao što je ostvarivi godišnji prihod, površina ili volumen
27. *posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine* su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti nastavno na obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno s tanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu
28. *prava i tereti* su ona prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine, a to su pravo građenja, služnosti, prava korištenja, ograničenja gradnje kao i obveze koje proizvode ugovori o zakupu i najmu
29. *predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja* je broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito u pogledu povećanja energetske učinkovitosti ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima
30. *procjembeni elaborat* je dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno prezentira u pisanom obliku, a obuhvaća nalaz i mišljenje ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu ovlaštenog sudskog procjenitelja
31. *propisane metode procjene vrijednosti nekretnina* odnose se na metode koje su propisane ovom Uredbom i razrađene pravilnikom
32. *rizik gubitka najamnine i/ili zakupnine* je rizik kojim se umanjuje ukupni godišnji prihod, a nastaje zbog nenaplativih zaostataka u plaćanju najma i/ili zakupa ili praznog prostora namijenjenog najmu i/ili zakupu, a obuhvaća i troškove naplate potraživanja pravnim putem, raskid najamnog i/ili zakupnog odnosa ili iseljenje
33. *rok za revalorizaciju* je ugovoreno razdoblje nakon kojega se provodi ponovno utvrđivanje tržišne vrijednosti prava građenja, izraženo u godinama ovisno o kretanju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i ostatku trajanja osnovanog prava građenja
34. *stanje (kakvoća) nekretnine* je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja ili na dan kakvoće
35. *stope kapitalizacije (kamatne stope na nekretnine)* su stope kojima se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost različitih vrsta nekretnina, osobito nekretnina namijenjenih stanovanju, komercijalnih nekretnina i nekretnina mješovite namjene
36. *stupanj okrnjenosti opterećene nekretnine* (u daljnjem tekstu: stupanj okrnjenosti) odnosi se na ograničenja u odnosu na vrstu i mjeru korištenja kao i na ostala korištenja predmetne nekretnine neopterećene služnošću
37. *troškovi gospodarenja* su godišnji izdatci koji se uzimaju u obzir i koji nastaju na tržištu uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja nekretnine, a nisu pokriveni davanjima ili drugim uzimanjima, a obuhvaćaju troškove upravljanja nekretninom, troškove održavanja, rizik od gubitka najamnine i/ili zakupnine i pogonske (režijske) troškove
38. *troškovi održavanja* su troškovi koji nastaju zbog istrošenosti, starenja i utjecaja atmosfere da bi se osiguralo namjensko korištenje građevine tijekom njezina vijeka održivog korištenja
39. *troškovi upravljanja nekretninom* su troškovi radne snage i uređaja potrebnih za upravljanje nekretninom, troškovi nadzora, kao i troškovi zakonom propisanih ili dobrovoljnih revizija završnih računa i vođenja poslovanja
40. *tržišni model* je način procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište pod pretpostavkom da je i za takve nekretnine moguće identificirati gospodarske prednosti i nedostatke na temelju kojih će se primijeniti propisane metode procjene vrijednosti nekretnina
41. *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
42. *ukupni godišnji prihod* je prihod od svih na tržištu ostvarivih budućih prihoda od korištenja nekretnine, ostvarenih uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja, osobito od najamnine i zakupnine uključujući i naknade

43. *uporabno svojstvo nekretnine* je stanje (kakvoća) nekretnine koje je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka)
44. *vrijednost investicije* odnosi se na troškove izgradnje građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja
45. *vrijeme čekanja* je vrijeme od dana vrednovanja i/ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana i /ili pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje kojim se ispunjavaju druge pretpostavke za početak stvarnog korištenja građevne čestice
46. *vrsta i mjera građevinskog ili drugog korištenja odnosno namjena i parametri građevinske iskoristivosti u pravilu je propisana prostornim planom.*

Ostali pojmovi uporabljeni u ovoj Uredbi imaju značenje određeno posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornog uređenja i drugim posebnim zakonom kojim se uređuje područje gradnje.

Pojam nekretnine i prava na nekretninama propisana posebnim zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava koriste se i za potrebe ove Uredbe.

Izrazi koji u ovoj Uredbi imaju rodno značenje koriste se neutralno i odnose se na muške i ženske osobe.

7. OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. ovoga Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prođane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje se procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno udarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Primjeri su: autovrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih i izgrađenih zemljišta, ako se izdaje procjena vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizovima, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda temeljena na održivom godišnjem prihodu kojine nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja. Utvrđivanje stvarnog postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod kojine nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati u manju se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosa faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Primjeri su: autovrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda temeljena na izračunu troškova gradnje, podanašnjim standardima, sukladno građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje u manjenih zastarost i nedostateke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Primjeri su: autovrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikom i namjenom nisu izgrađene s vrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje pored masovnih i jeftinijih imaju i usporedive. Troškovna metoda primjeri su: procjena vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te na knadnih ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izdaje iz odnosa prikazanih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata za procjenu vrijednosti nekretnine, izgrađene građevinske čestice, korištena je Poredbena metoda za procjenu vrijednosti zemljišta, dok je za procjenu vrijednosti gospodarskih zgrada korištena Troškovna metoda (gospodarski kompleksnija i puno funkcionalnija namjene, te nje postojeći podaci o stvarnim prihodima, a građevine Zgrada 2 i Zgrada 3 su završne faze izgradnje). Odabrane metode usklađene su s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN105/15).

| | |
|----------------|--|
| POGLAVLJE II | |
| TEKSTUALNI DIO | |

OPĆI PODACI ZA ANALIZU**1. PREDMET PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA I IDENTIFIKACIJA****1.1. OPĆENITO I PREDMET PROCJENE**

Ovim se potvrđuje da je procjembeni elaborat vezan uz:

Naručitelj:

Marko Tominac. Stečajni upravitelj

Vladimira Nazora 3, Vinkovci

OIB: 98361792494

Naziv građevine, dijela građevine, nekretnine:

Poslovni prostor E-38, i pripadajuće zemljište

Lokacija građevine:

Branjin Vrh, Beli Manastir, Šećerana, Ulica Ing. Mirka Markovića 3

Broj katastarske čestice (katastar):

k.č.br. 867/1 (E-38)

Katastarska općina (katastar):

Branjin Vrh

Broj katastarske čestice (gruntnica):

k.č.br. 867/1 (E-38)

Katastarska općina (gruntnica):

Branjin Vrh



| | |
|------|----------------|
| 1.2. | IDENTIFIKACIJA |
|------|----------------|

| | |
|--|--|
| Naziv građevine, dijela građevine, nekretnine: | Poslovni prostor E-38, i pripadajuće zemljište |
| Lokacija građevine: | Branjin Vrh, Beli Manastir, Šećerana, Ulica Ing. Mirka Markovića 3 |
| Broj katastarske čestice (katastar): | k.č.br. 867/1 (E-38) |
| Katastarska općina (katastar): | Branjin Vrh |
| Broj katastarske čestice (gruntnica): | k.č.br. 867/1 (E-38) |
| Katastarska općina (gruntnica): | Branjin Vrh |

Katastarska općina
300071, BRANJIN VRH

Broj katastarske čestice
867/1

Adresa katastarske čestice
ING.MIRKA MARKOVIĆA

Površina katastarske čestice/m²
221588

Posjedovni list
1707 [Pregledaj](#)

Glavna knjiga BRANJIN VRH

Broj k.č. 867/1

Broj ZK uložka 1406 [Pregledaj](#)

Posjedovni list 1707

Redni broj dijela 38

Udio dijela 676/10000

Udio 1/1

Ime i prezime/Naziv: Đuro Đaković
Industrijska rješenja
d.d.

Adresa: ULICA DR. MILE BUDAKA
1, 35000 Slavonski
Brod, Hrvatska

SVRHA IZRADE PROCJEMBENOG ELABORATA

Svrha izrade procjembenog elaborata predmetne nekretnine je **prodaja**

2. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE

Za dan kakvoće, odnosno za dan vrednovanja, uzima se 01.04.2022.g., kada je i izvršen očevid i pregled predmetne nekretnine

3. NEUOBIČAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka korištene su kupoprodajne cijene i drugi podaci kao što su najamnine, zakupnine i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

(Neuobičajene okolnosti nastupaju ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Značajno odstupanje može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).)

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti, ne smatraju se transakcijama i nisu uzimane kao relevantne za izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Za procjenu ove predmetne nekretnine nisu utvrđene neuobičajene okolnosti.

4. OČEVID , STANJE PREDMETNE NEKRETNINE, OKOLNOSTI NEKRETNINA I DRUGIH ČINJENICA

4.1. OČEVID

| | |
|---|--|
| Naručilj: | Marko Tominac. Stečajni upravitelj Vladimira Nazora 3, Vinkovci OIB: 98361792494 |
| Naziv građevine, dijela građevine, nekretnine: | Poslovni prostor E-38, i pripadajuće zemljište |
| Lokacija građevine: | Branjin Vrh, Beli Manastir, Šećerana, Ulica Ing. Mirka Markovića 3 |
| Broj katastarske čestice (katastar): Katastarska općina (katastar): | k.č.br 867/1 (E-38) Branjin Vrh |
| Broj katastarske čestice (gruntnica): Katastarska općina (gruntnica): | k.č.br. 867/1 (E-38) Branjin Vrh |
| Datum očevida: Dan: Vrijeme očevida: Prisutnost naručilja: Prisutnost vlasnika: | 01.04.2022. god. petak 08:30 h Ne Ne |

| | |
|-------------|---|
| 4.2. | STANJE I OPIS PREDMETNE NEKRETNINE |
|-------------|---|

Predmetna nekretnina locirana je na zapadnom dijelu grada Belog Manastira, naselje Šećerana, Ul. ing M. Markovića 3.

Na predmetnu česticu pristup je omogućen preko k.č.br. 2694/2 županijska cesta 4036- ŽUC.

Na lokaciji su izvedene instalacije električne energije, priključak vodovoda i telefona koji nisu u funkciji zbog stanja nekretnina na lokaciji.

Na lokaciji nalaze se objekti koji su izvan svoje funkcije, a prema zemljišno knjižnom izvatku etažirani dijelovi podijeljeni su na 42 etažna djela.

Predmetna nekretnina etaža E-38, koja je predmet procjene, nalazi se na jugoistočnoj strani predmetne čestice k.č.br. 867/1, površine 221.588,00 m², a zemljište pod etažom E-38 iznosi 676/10000 dijela, odnosno 15.571,12 m².

Predmetna nekretnina čini dvije AB platforme, odnosno temelja koji su izdignuti 85 cm od terena za rezervoare koji su uklonjeni 2019. godine prema Prijavi početka uklanjanja klasa: 361-03/19-07/000197 od 11. lipnja 2019. godine i zemljište pod etažom E-38 ukupne površine 15.571,12 m².

Nekretnina nije u uporabi te zbog njenog trenutnog stanja smanjena je njezina funkcionalnost te se ne preporuča za korištenje (nekretnina je izgrađena 1983.g, a održivi vijek korištenja za proizvodne zgrade je od 30 do 60 godina).

Zbog njenog vijeka trajanja predlaže se za uklanjanje. Trošak uklanjanja obračunati će se kod izračuna ukupne vrijednosti nekretnine.

Manipulativne površine su dijelom asfaltirane, koje su uništene, a ostali putevi su zemljani.

| | |
|-------------|----------------------------------|
| 4.3. | STANJE OKOLNIH NEKRETNINA |
|-------------|----------------------------------|

Predmetna nekretnina nalazi se na građevinskom zemljištu, okružena česticama građevinske namjene. Nedaleko od predmetne čestice nalazi se naselje obiteljskih kuća.

| | |
|-------------|------------------------|
| 4.4. | DRUGE ČINJENICE |
|-------------|------------------------|

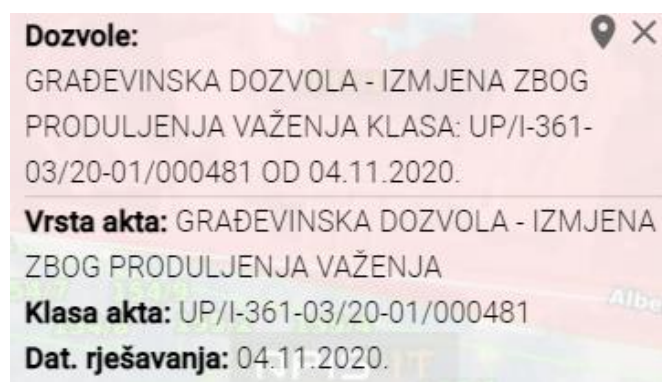
Nisu uočene druge činjenice koje bi bitno utjecale na izradu procjene.

| | |
|-------------|----------------------------|
| 4.5. | LEGALITET GRAĐEVINE |
|-------------|----------------------------|

GRAĐEVINSKA DOZVOLA- izmjena zbog produljenja važenja

KLASA: UP/I-361-03/20-01/000481

Beli Manastir, 04.11.2020.g.



Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/#/>

| | |
|------|--|
| 4.6. | POVRŠINA PARCELE I GRAĐEVINA – GEOMETRIJSKI PODACI |
|------|--|

| |
|-------------------------|
| POVRŠINA PARCELE |
|-------------------------|

Parcela k.č.b.r. 867/1, k.o. Branjin Vrh

Prema izvadku iz zemljišne knjige u postojećem obliku obuhvaća 221.588,00 m²

Predmetna parcela k.č.br. 867/1 k.o. Branjin Vrh je u vlasništvu:

| |
|---|
| Đuro Đaković industrijska rješenja d.d. u stečaju |
|---|

| |
|---------------------------|
| POVRŠINA GRAĐEVINE |
|---------------------------|

| POSLOVNI PROSTOR E-38 | tlocrtna površina (m ²) | koef. neto | NKP (m ²) | koef. bruto | BRP (m ²) | h (m) | BV (m ³) |
|--------------------------|---|---------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-------|----------------------|
|--------------------------|---|---------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-------|----------------------|

kb = 1,17

| | | | | | | | |
|--------------------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|----------------|
| REZERVOAR I | 1.384,74 | 1,00 | 1.384,74 | 1,00 | 1620,15 | 0,85 | 1177,03 |
| REZERVOAR II | 1.384,74 | 1,00 | 1.384,74 | 1,00 | 1620,15 | 0,85 | 1377,12 |
| UKUPNO: | 2.769,48 | | 2.769,48 | | 3.240,29 | | 2554,15 |
| SVEUKUPNO : | 2.769,48 | | 2.769,48 | | 3.240,29 | | 2554,15 |

| |
|--|
| REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKAT |
|--|

NKP = 2.769,48 m²

BRP = 3.240,29 m²

BVO = 2.554,15 m²

| |
|---------------------------------------|
| POSLOVNI PROSTOR ETAŽA E-38 676/10000 |
|---------------------------------------|

Na predmetnoj parceli k.č.br. 867/1 , k.o. Branjin Vrh nalaze se infrastrukturni priključci:

| | |
|------|----------------|
| 4.7. | INFRASTRUKTURA |
|------|----------------|

| DIO INFRASTRUKTURNOG PRIKLJUČKA | FUNKCIONALNO STANJE |
|---------------------------------|---------------------|
| VODOVOD | nije u funkciji |
| KANALIZACIJA | nije u funkciji |
| TELEFON | nije u funkciji |
| ELEKTRIČNA ENERGIJA | nije u funkciji |
| PLIN | nije u funkciji |

PODACI I USPOREDBE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

5. PREDMETNA PROCJENJIVANA NEKRETNINA, STANJE I KAKVOĆA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠT

5.1. OSNOVE ZA UTVRĐIVANJE POREDBENE VRIJEDNOSTI

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

5.2. UTVRĐIVANJE POREDBENE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina.

Iznimno od stavka 1. članka Pravilnika, postojeće građevine na katastarskoj čestici izvan građevinskog područja uzimaju se u obzir kod utvrđivanja vrijednosti zemljišta ako su pravno i gospodarski iskoristive.

Očekuje li se uskoro uklanjanje građevina, vrijednost zemljišta iz stavka 1. članka Pravilnika umanjit će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

Do skorog uklanjanja građevina dolazi:

1. ako građevine nisu više iskoristive
2. ako se ne radi o postojećoj građevini
3. ako ne diskontirana vrijednost zemljišta bez uzimanja u obzir troškova rušenja, odvoza i čišćenja dostiže ili prestiže prihodovnu vrijednost koja je utvrđena u prihodovnom postupku.

U slučaju značajnog odstupanja činjeničnog od dopuštenog korištenja, za utvrđivanje tržišne vrijednosti mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici, posebice glede značajne okrnjenosti iskoristivosti putem postojećih građevina na katastarskoj čestici, ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

5.3. POREDBENA VRIJEDNOST KOD IZGRAĐENIH KATASTARSKIH ČESTICA

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelji prihoda i pokazatelji zgrade).

U slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjivane nekretnine s poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine korištenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalno izvedeni poredbeni pokazatelji.

5.4. POREDBENA METODA KOD PRODAJE ZEMLJIŠTA I ZGRADA OD STRANE JAVNOPRAVNIH TJELA

U slučaju da se radi o prodaji zemljišta i zgrada od strane javnopравnih tijela sukladno Priopćenju Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopравnih tijela (97/C 209/03) i da ne postoje poredbene kupoprodajne cijene za nekretninu koja je predmet procjene, dopušteno je u okviru poredbenog postupka koristiti najbolje ponude iz postupka ponude:

1. ako je proveden »kvalificirani ponudbeni postupak«
2. ako se mogu isključiti neuobičajene ili osobne okolnosti s najvećim odstupanjem od -20% u odnosu na najbolju ponudu i
3. ako se kupoprodaja može realizirati prema najboljoj obvezujućoj ponudi.

5.5. KATEGORIJE ZEMLJIŠTA - OPĆENITO

Vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuju za lokalno tržište nekretnina primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta.

U slučaju da vrijednosni odnosi nisu utvrđeni na gore navedeni način, i da nedostaje dovoljan broj ili uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina, privremena vrijednost nekretnine se diskontira na način da se uzima u obzir vrijeme čekanja.

Ako u slučaju na nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi niti vrijeme čekanja, tada se smiju koristiti orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. koja je sastavni Pravilnika

| | |
|------|----------------------|
| 5.6. | KATEGORIJE ZEMLJIŠTA |
|------|----------------------|

Kategorije zemljišta u smislu Pravilnika su:

| KATEGORIJA | | OPIS |
|------------|----|---|
| I | | Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. |
| II | | Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. |
| III | | Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi. |
| IV | | Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja. |
| | 1. | U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se: poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarstvo. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine. |
| | 2. | pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. |
| | 3. | površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja. |

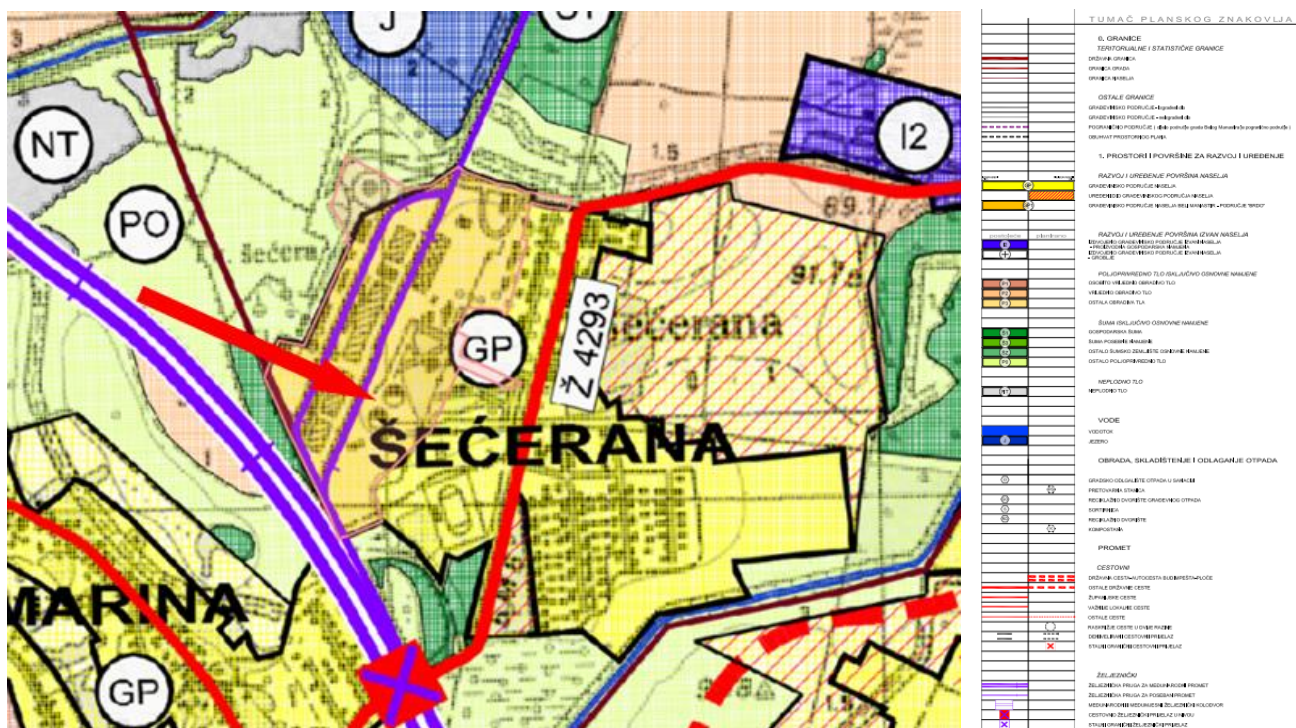
Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- blizina područja koja su već urbanistički uređena,
- područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanošću s urbanim aglomeracijama,
- kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

Prema svemu gore navedenom predmetno zemljište na kojem je izgrađena predmetna građevina je I kategorije.

| | |
|------|---------------------------------------|
| 5.7. | VRSTE I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA |
|------|---------------------------------------|

Prema PPUO Beli Manastir k.č.br. 867/1 k.o. Branjin Vrh, se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja pod oznakom GP (građevinsko područje).



| | |
|------|------------------|
| 5.8. | PREDMET PROCJENE |
|------|------------------|

Predmet procjene je:

| | |
|--|--|
| Naziv građevine, dijela građevine, nekretnine: | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE |
| Lokacija građevine: | 31301 Branjin Vrh, Beli Manastir, Šećerana, Ul. Ing. Mirka Markovića 3 |
| Broj katastarske čestice (katastar): | k.č.br. 867/1 (E-38) |
| Katastarska općina (katastar): | Branjin Vrh |
| Broj katastarske čestice (gruntnica): | k.č.br. 867/1 (E-38) |
| Katastarska općina (gruntnica): | Branjin Vrh |
| Površina: | 221.588,00 m ² (15.571,12 m ²) |

Usporedni primjeri sa stranice nekretnine.mgipu.hr:

PRIMJER 1

Građevinsko zemljište u Branjinom Vrh

Katastarska općina: Branjin Vrh

Katastarska čestica: 2071

Obilježja:

| | | | | |
|---------------------|-------------|------|----------|----------------------------------|
| kategorija: | I | | | 1€ = |
| veličina zemljišta: | 4.849,00 | (m2) | | srednji tečaj HNB-a: 7,439309 kn |
| cijena: | 14.000,00 | (kn) | 1.881,90 | (€) 0,39 €/m2 |
| datum: | 08.01.2020. | | | |

PRIMJER 2

Građevinsko zemljište u Branjinom Vrh

Katastarska općina: Branjin Vrh

Katastarska čestica: 2360

Obilježja:

| | | | | |
|---------------------|-------------|------|----------|----------------------------------|
| kategorija: | I | | | 1€ = |
| veličina zemljišta: | 4.467,00 | (m2) | | srednji tečaj HNB-a: 7,525568 kn |
| cijena: | 15.000,00 | (kn) | 1.993,21 | (€) 0,45 €/m2 |
| datum: | 24.08.2020. | | | |

PRIMJER 3

Građevinsko zemljište u Branjinom Vrh

Katastarska općina: Branjin Vrh

Katastarska čestica: 273

Obilježja:

| | | | | |
|---------------------|-------------|------|--------|----------------------------------|
| kategorija: | I | | | 1€ = |
| veličina zemljišta: | 1.797,00 | (m2) | | srednji tečaj HNB-a: 7,528218 kn |
| cijena: | 6.000,00 | (kn) | 797,00 | (€) 0,44 €/m2 |
| datum: | 27.07.2021. | | | |

| | |
|-------|----------------------------|
| 5.10. | MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE |
|-------|----------------------------|

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES²⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

| | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ | | | | | |
|--------|-------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Year | Quarter | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 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 |
| | Q2 | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |
| | Q3 | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | Q4 | 132,95 | 108,66 | 137,45 | 145,45 | 127,61 | 119,45 |
| 2021. | Q1 | 134,19 | 113,37 | 138,20 | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| | Q2 | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |
| | Q3 | 141,44 | 120,30 | 145,56 | 154,60 | 138,18 | 122,62 |

Izvor: http://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2015/13-01-02_01_2015.htm

| Redni broj | 1 | 2 | 3 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Katastarska općina: | Branjin Vrh | Branjin Vrh | Branjin Vrh |
| Katastarska čestica: | 2071 | 2360 | 273 |
| Datum transakcije: | 08.01.2020. | 24.08.2020. | 27.07.2021. |
| Površina (m2) : | 4.849,00 | 4.467,00 | 1.797,00 |
| Prodajna vrijednost (€): | 1.882 | 1.993 | 797 |
| Cijena (€/m2) : | 0,39 | 0,45 | 0,44 |
| Cijena (kn/m2) : | 3 | 3 | 3 |
| Indeks / dan transakcije: | 109,31 | 113,35 | 122,62 |
| Indeks / dan vrednovanja: | 122,62 | 122,62 | 122,62 |
| Međuv.izjedn.cij. (kn/m2): | 3,30 | 3,65 | 3,36 |

| | |
|-------|--------------------------------|
| 5.11. | INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE |
|-------|--------------------------------|

| | |
|--------------------------|-----------|
| PREDMET PROCJENE: | ZEMLIŠTE |
| Kategorija: | I |
| Mjera korištenja (Kis): | 1 |
| Veličina (m2): | 15.571,12 |

| Redni broj - usporedbe | 1 | 2 | 3 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Katastarska općina: | Branjin Vrh | Branjin Vrh | Branjin Vrh |
| Katastarska čestica: | 2071 | 2360 | 273 |
| Međuv.izjedn.cijena (kn/m2): | 3,30 | 3,65 | 3,36 |
| Kategorija | I | I | I |
| Prilagodba | 0% | 0% | 0% |
| Atraktivnost lokacije: | slično | slično | slično |
| Prilagodba | 0% | 0% | 0% |
| Veličina: | 4.849 | 4.467 | 1.797 |
| Prilagodba | -5% | -5% | -15% |
| Fizičke karakteristike: | slične | slične | slične |
| Prilagodba | 0% | 0% | 0% |
| Zagađenja: | ne | ne | ne |
| Prilagodba | 0% | 0% | 0% |
| Uklanjanje objekta | ne | ne | ne |
| Prilagodba | 0% | 0% | 0% |
| Ostalo: | ne | ne | ne |
| Prilagodba | 0% | 0% | 0% |
| Korigirana vrijednost (%): | -5% | -5% | -15% |
| Odstupanja od prosjeka: | ne | ne | ne |
| Korigirana vrijednost (kn): | 3,13 | 3,47 | 2,85 |

| | | | |
|--------------------------|--------|--------|--------|
| Prosjek: | 3,15 | | |
| Odstupanja od prosjeka: | -0,02 | 0,32 | -0,30 |
| Kvadrat odstupanja: | 0,00 | 0,10 | 0,09 |
| suma | 0,19 | | |
| Standardno odstupanje: | 0,25 | 8,01% | |
| Pravilo dva-sigma (±) | 0,51 | | |
| Odstupanja od prosjeka: | -0,67% | 10,13% | -9,46% |
| Odstupanja od dva-sigma: | ne | ne | ne |

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Prosječna vrijednost (kn/m2): | 3,16 |
| Prosječna vrijednost (€/m2): | 0,42 |
| Vrijednost nekretnine (kn) | 49.203,54 |
| Vrijednost nekretnine (eur) | 6.498,74 |

| FK MATRICA | | | | | |
|-------------------------------|---|--|---|--|--|
| kriterij | | A-lokacija /tržište | | B-zgrada općenito | C-stanje zgrade |
| Faktor korištenja zgrade (FK) | 1 | Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana | izvrsna lokacija velika potražnja za vrstom zgrade skoro nema/nema ponuda | vrlo dobra infrastruktura vrlo dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost | nema oštećenja puna stabilnost puna uporabljivost 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 uporabljivost daljnje korištenje jedva smanjeno |
| | 3 | Uporabivost smanjena ali srednjoročna dana/osigurana | dobra lokacija još postoji potražnja za vrstom zgrade dovoljna ponuda | dovoljna infrastruktura prosječna oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost | jasna oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabljivost daljnje korištenje smanjeno |
| | 4 | Uporabivost ograničena dana/osigurana | umjerena lokacija mala potražnja za vrstom zgrade bogata ponuda | dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija umjerena fleksibilnoat | jasna oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabljivost daljnje korištenje jasno smanjeno |
| | 5 | Uporabivost kratkoročna dana/osigurana | loša lokacija jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade velika ponuda | nedovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje nedovoljna prostorna organizacija bez fleksibilnoati | znatna oštećenja smanjena stabilnost nedovoljna uporabljivost daljnje korištenje samo kratkoročno |

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Godina izgradnje objekta | 1983 |
| Starost objekta | 39 |
| Tip nekretnine | Proizvodne zgrade |
| Održivi vijek korištenja (granice) | 30-60 |
| Održivi vijek korištenja (odabrano) | 50 |
| Faktor korištenja zgrade: | |
| A - lokacija / tržište | 4,0 |
| B - zgrada općenito | 5,0 |
| C - stanje zgrade | 5,0 |
| FK odabrano: | 5,0 |
| Relativna starost | 78,00% |
| OOVK (%) | 20 |
| OOVK (god) | 10,00 |
| Zamjenska starost zgrade | 40,0 |
| Linearno umanjenje vrijednosti zgrade | 80,00% |

| | |
|------|-----------------------------|
| 6.1. | POKAZATELJ TROŠKOVA GRDANJE |
|------|-----------------------------|

| Vrsta zgrade | | Poslovne zgrade | Medicinske ustanove | Osnovne škole i opće srednje škole | Srednje strukovne škole | Vrtići srednji standard | Sportske dvorane (27/45) | Kuće jednostavnog standarda | Stamb. niz. srednjeg standarda | Višestambene zgrade srednjeg standarda | Domovi za starije | Hoteli srednjeg standarda | Industrijski proizvodni objekti |
|---|-------|-----------------|---------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--|-------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Troškovi | | | | | | | | | | | | | |
| Konstrukcija | | | | | | | | | | | | | |
| građevna jama | | 1,4% | 1,6% | 1,5% | 1,0% | 1,3% | 1,8% | 3,0% | 1,4% | 4,0% | 1,6% | 2,3% | 2,6% |
| temeljenje | | 8,5% | 8,9% | 11,3% | 8,9% | 11,9% | 12,6% | 8,4% | 7,2% | 4,8% | 10,1% | 4,4% | 17,7% |
| vanjski zidovi | | 25,4% | 19,0% | 24,8% | 20,3% | 23,7% | 16,9% | 33,6% | 27,2% | 23,6% | 16,6% | 12,2% | 20,4% |
| unutarnji zidovi | | 14,3% | 15,5% | 11,3% | 9,8% | 14,2% | 9,0% | 11,9% | 13,9% | 15,1% | 17,2% | 16,5% | 8,6% |
| stropovi | | 12,8% | 12,4% | 8,8% | 8,8% | 3,9% | 4,4% | 15,8% | 15,4% | 17,7% | 9,3% | 15,6% | 3,3% |
| krovovi | | 9,6% | 9,0% | 14,3% | 16,5% | 18,3% | 22,2% | 10,7% | 11,4% | 8,4% | 10,6% | 5,1% | 20,6% |
| građevinske ugradnje | | 0,7% | 0,8% | 0,7% | 1,6% | 2,3% | 4,8% | - | 1,0% | 1,2% | 0,5% | 9,5% | - |
| ostale građ. konstr. | | 3,6% | 3,4% | 4,1% | 3,8% | 3,0% | 5,6% | 2,4% | 2,7% | 4,8% | 3,0% | 2,5% | 2,0% |
| ukupno konstr. | | 76,3% | 70,6% | 76,7% | 70,7% | 78,6% | 77,2% | 85,9% | 80,1% | 79,3% | 68,8% | 68,2% | 75,2% |
| Instalacije | | | | | | | | | | | | | |
| odvodnja, voda, plin | | 3,6% | 5,0% | 3,4% | 4,2% | 6,3% | 5,4% | 4,9% | 7,3% | 7,6% | 9,7% | 8,0% | 3,2% |
| grijanje | | 5,7% | 2,4% | 4,8% | 4,1% | 5,7% | 6,7% | 5,9% | 5,0% | 5,2% | 4,0% | 5,9% | 3,2% |
| obrada zraka | | 2,1% | 4,9% | 2,5% | 4,5% | 2,2% | 3,9% | 0,0% | 2,6% | 0,5% | 3,2% | 4,9% | 1,2% |
| jaka struja | | 7,5% | 9,4% | 7,3% | 9,0% | 5,8% | 5,1% | 2,8% | 4,1% | 4,4% | 7,1% | 5,3% | 8,3% |
| telekom i informatika | | 3,0% | 3,6% | 1,5% | 2,3% | 1,2% | 0,8% | 0,5% | 0,9% | 0,4% | 3,6% | 0,9% | 1,1% |
| transportni uređaji | | 0,7% | 2,0% | 0,9% | 0,9% | 0,1% | 0,4% | - | - | 2,6% | 1,2% | 2,7% | 0,8% |
| postrojenja za korištenje | | 0,4% | 0,7% | 1,6% | 2,3% | - | 0,1% | - | - | - | 2,3% | 3,9% | 6,8% |
| automatika zgrade | | 0,7% | 1,2% | 0,8% | 2,0% | - | 0,2% | - | - | - | 0,1% | - | 0,2% |
| ostale instalacije | | 0,0% | 0,09% | 0,5% | 0,0% | 0,2% | 0,1% | - | - | - | 0,1% | 0,1% | - |
| ukupno instalacije | | 23,7% | 29,4% | 23,3% | 29,3% | 21,4% | 22,8% | 14,1% | 19,9% | 20,7% | 31,2% | 31,8% | 24,8% |
| Sveukupno | | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (€) | od | 594 | 693 | 641 | 601 | 680 | 700 | 396 | 409 | 423 | 522 | 707 | 370 |
| | sred. | 766 | 859 | 779 | 766 | 819 | 845 | 429 | 456 | 495 | 601 | 832 | 449 |
| | do | 1.070 | 991 | 951 | 991 | 964 | 997 | 456 | 502 | 614 | 700 | 1.142 | 495 |
| 1 Eur= 7,57 Kn | | | | | | | | | | | | | |
| Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (Kn) | od | 4.500 | 5.250 | 4.850 | 4.550 | 5.150 | 5.300 | 3.000 | 3.100 | 3.200 | 3.950 | 5.350 | 2.800 |
| | sred. | 5.800 | 6.500 | 5.900 | 5.800 | 6.200 | 6.400 | 3.250 | 3.450 | 3.750 | 4.550 | 6.300 | 3.400 |
| | do | 8.100 | 7.500 | 7.200 | 7.500 | 7.300 | 7.550 | 3.450 | 3.800 | 4.650 | 5.300 | 8.650 | 3.750 |
| Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (usvojeno) | (Kn) | 2.800 | | | | | | | | | | | |
| Cijena s PDV-om | (Kn) | 3.500 | | | | | | | | | | | |

Izvor: Hrvatska komora arhitekata, 2017.g.

| Elementi izračuna: | VRIJEDNOST (kn) |
|-----------------------|-----------------|
| Građevinsko zemljište | 49.203,54 |

| | |
|------|--------------------------------------|
| 6.2. | IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI |
|------|--------------------------------------|

| | | | | |
|---|----------|---------|----------|---------------------|
| Komunalni doprinos | 15,00 | kn / m3 | eur / m3 | 38.312,29 |
| Vodni doprinos | 2,82 | kn / m3 | eur / m3 | 7.202,71 |
| Troškovi komunalnih priključaka | | | | 0,00 |
| Tehnička dokumentacija | | | | 0,00 |
| Ostali troškovi (takse, nadzori...) - paušalno 2% vrijednosti NGV | | | | 0,00 |
| Ukupno uzgredni troškovi | | | | 45.515,01 |
| Nova građevinska vrijednost | 3.500,00 | kn / m2 | | 2.268.204,12 |
| * na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV | | | | |

| | |
|------|--|
| 6.3. | IZRAČUN POSTOTKA UMANJENJA VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI |
|------|--|

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Umanjenje vrijednosti | |
| Starost objekta | 39 |
| Održivi vijek korištenja | 50 |
| Relativna starost | 78,00% |
| Obračunska površina (BRP) m2 | 3.240,29 |
| OOVK (%) | 20 |
| OOVK (god) | 10,00 |
| Zamjenska starost zgrade | 40,00 |
| Linearno umanjeno vrijednosti zgrade | 80,00% |
| Preostala vrijednost zgrade | 453.640,82 |

| | |
|---|------------------|
| Ukupna vrijednost | |
| Vrijednost zgrade | 453.640,82 |
| Vrijednost zemljišta (građevinsko) | 49.203,54 |
| Uzgredni troškovi | 45.515,01 |
| Troškovi vanjskog uređenja | 0,00 |
| Dodatni troškovi-uklanjanje objekata na zemljištu | -453.640,82 |
| Preliminarna vrijednost nekretnine | 94.718,55 |

Koeficijent prilagodbe

Stručna služba Osječko-baranjske županije ne izdaje koeficijente za prilagodbu, stoga se primjenjuje koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti 1,00

| |
|---|
| PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE (PROMETNE) VRIJEDNOSTI NEKRETNINA |
|---|

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Tržišna vrijednost nekretnine | 94.718,55 |
|--------------------------------------|------------------|

REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK

U skladu s činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za nekretnine izgrađene na k.č.br. 867/1 k.o. Branjin Vrh, Šećerana, Ul. ing. Mirka Markovića 3, izgrađene u dijelu građevinskog područja mišljenja sam da tržišna vrijednost nekretnine zaokruženo iznosi:

95.000,00 kn odnosno 12.500,00 €

Procijenjena vrijednost zaokružena je primjenom čl. 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
Srednji tečaj EUR-a obračunat prema tečajnoj listi HNB-a na dan 01. travnja 2022. iznosi: 7,571246 kn = 1EUR.

NAPOMENA

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

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

U slučaju novo nastalih činjenica ili okolnosti zadržavam pravo izmjene stajališta navedenih u ovome elaboratu ili nadopune procjene. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima ili informacijama.

Procjena se može koristiti samo u svrhu za koju je izrađena.

Procjembeni elaborat otisnut je i ovjeren u tri primjerka, od čega dva primjerka za naručitelja, a jedan ostaje u arhivi Procjenitelja.

IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Izjavljujem da procjenitelj pri izradi ovog procjembenog elaborata postupao kao neovisni i nepristrani stručnjak, odnosno nije imao nikakve imovinskopravne veze s predmetom procjene, osobno nije zainteresiran za predmet procjene i ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegove nepristranost, te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu. Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom.

U Osijeku 01.04.2022.g.

Izjavu dao:

Dejana Presečan Šipoš, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu nekretnina

| | |
|--------------------------|--|
| POGLAVLJE III | |
| FOTODOKUMENTACIJA | |



