

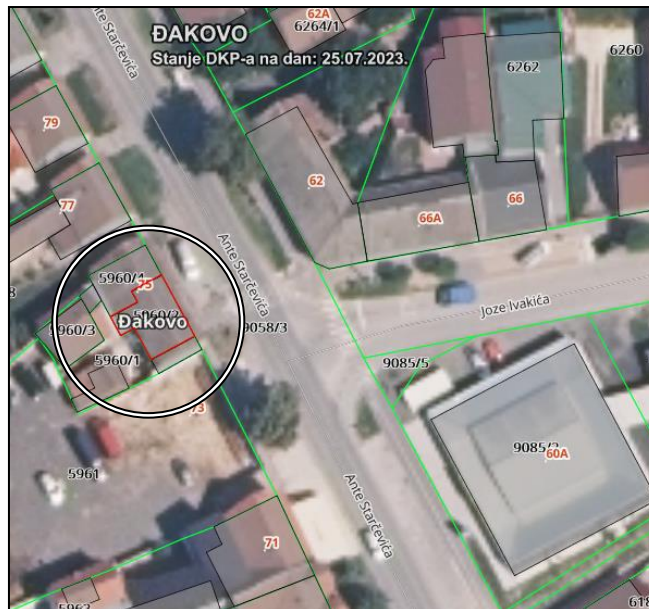
**Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.**

STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ  
10 090 Zagreb, Gustava Krkleca 18

elamihovilovic@hotmail.com  
mob 091 383 33 25

## PROCJENDBENI ELABORAT

**UTVRĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**  
**Izgrađene zgrade na z.k.č.br.30/24 k.o.Đakovo**



**NEKRETNINA:** zgrada na z.k.č.br.30/24 zk.ul.707 k.o. Đakovo  
( k.č.br.5960/1 k.o. Đakovo )

**vlasništvo :** HERBOS dd Sisak, Obrtnička 1

**naručitelj :** HERBOS dd u stečaju, OIB 71873124936

**Stečajni upravitelj** Paić Marinko, IV. Požarinje 6, Zagreb, OIB 55654806007

**Zagreb, srpanj 2023.**

**Ela Mihovilović Brkić , dipl.ing.građ.**

STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
I PROCJENITELJ NEKRETNINA

## **SADRŽAJ**

1. Preslika ovlaštenja	3
2. Zadatak	4
3. Opis procjenjivane nekretnine	9
4. Prostorna identifikacija nekretnine	9
5. Očevid	11
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	13
7. Obrazloženje za odabir metode procjene	14
8. Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom	14
9. Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom	19
10. Zaključak	21
11. Izjava procjenitelja	22

## 1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Ured predsjednika – Predsjednik suda  
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 1006/21  
Zagreb, 15. studeni 2021.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Ele Mihovilović Brkić za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14., 123/15. 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

### RJEŠENJE

**Ela Mihovilović Brkić** (OIB: 71624369158) iz Zagreba, Ulica Gustava Krkleca 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

#### Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

#### Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.



Predsjednik suda

Nino Radić

## 2. ZADATAK

Na zahtjev HERBOS dd u stečaju, izrađen je ovaj elaborat procjene nekretnine, gospodarske zgrade na zemljištu oznake z.k.č.br.30/24, zk.ul.707 k.o.Đakovo, nove oznake k.č.br.1965/1 k.o. Đakovo, na adresi Đakovo, Ante Starčevića 75, a u svrhu informacije naručitelju procjene o realnoj tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine.

### POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

#### Građevinski propisi

- Zakon o gradnji ( NN 153/13 , 20/17, 39/19 , 125/19 )
- Zakon o prostornom uređenju ( NN 153/13 , 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 )
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ( NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20 )
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ( NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19 )
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20 ),
- Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10,135/11,81/12, 29/13,78/13)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12, 93/17 )
- PPUG ( ako postoji )

#### Propisi o vrednovanju

- Zakon o procjeni vrijednost nekretnina ( NN 78/15 )
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ( NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19 )
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN 79/14 , 105/15 )
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/2020 )
- Pokazatelji troškova građenja 2022 ( HKA )
- Državni zavod za statistiku RH
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, ( eNekretnine )

#### Propisi o vlasništvu

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim propisima ( NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 , te NN 81/15, 94/17 )
- Zakon o zemljišnim knjigama ( NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 , te NN 63/2019 )
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknada ( NN 74/14 )

DAN VREDNOVANJA : 26.07.2023.

DAN KAKVOĆE : 26.07.2022.

Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje ( kakvoća ) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja zato što ne postoje pravni ili drugi razlozi koji bi uvjetovali da za stanje nekretnine bude mjerodavan neki drugi trenutak.Na taj način se isključuju rizične procjene.

Tečajna lista na dan vrednovanja 1 € = 7,5354 kn

### Opće i posebne pretpostavke

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.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije.

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

## IDENTIFIKACIJA

### ZEMLJIŠNE KNJIGE

**k.o.Đakovo**

**zk.ul.707**

z.k.č.br.30/24

61 m<sup>2</sup> , kuća i dvorište u Đakovu

vlasništvo : HERBOS dd , Sisak, Obrtnička 17



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Đakovu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ĐAKOVO  
Stanje na dan: 26.07.2023. 15:56

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 308803, ĐAKOVO

Broj ZK uložka: 707

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5097/2017

Aktivne plombe: Z-8690/2017, Z-16528/2017, Z-23287/2018, Z-4858/2023

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	30/24	KUĆA I DVORIŠTE U ĐAKOVU		17	61	
		UKUPNO:		17	61	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
HERBOS D.D., SISAK, OBRTHNIČKA 17		
2.1	Zaprimljeno 02.09.2011. broj Z-2887/11 Na temelju rješenja Općinskog suda u Đakovu od 30. kolovoza 2011. broj Ovr.-859/11-2 zabilježuje se ovrha na nekretnine u A.	OVRHA
3.1	Zaprimljeno 16.07.2012. broj Z-2844/12 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sisku br. 3 St-1441/2011 od 28. prosinca 2011. g. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretnine u A.	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 04. studenoga 2005. g. broj Z-3705/05 Na temelju sporazuma br. 119/05 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 26. listopada 2005. g. solemniziranog 02. studenoga 2005. g. broj OU-222/05 i okvirnog ugovora o odobrenju kredita i otvaranja akreditiva od 24. listopada 2005. g. uknjižuje se ovršno pravo zalog (zajednička hipoteka) za iznos od 8.500.000,00 kn (osam milijunapetstotisuća kuna) uz kamate i ostale uvijete kako je to navedeno u sporazumu i ugovoru za korist: <b>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4</b>	8.500.000,00 KN	
1.3	Zaprimljeno 07.03.2017. g. pod brojem Z-5097/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINA OVJERENOG PO JAVNOM BILJEŽNIKU JEZEK MLADENU IZ ZAGREBA BROJ OV-272/17-2 20.01.2017, PUNOMOĆ 17.01.2017, PUNOMOĆ BROJ U.B. 17/17 17.01.2017, IZVADAK IZ TRGOVAČKOG REGISTRA I REGISTRA TRGOVAČKIH DRUŠTAVA U LUXEMBOURGU ZA APS DELTA S.A. BROJ REGISTRACIJE: B204416 13.01.2017		na 1.1

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

26.07.2023. 16:02:17

Stranica: 1

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
 Katastarska općina: 308803, ĐAKOVO

Verificirani ZK uložak  
 Broj ZK uložka: 707

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	<b>APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, RUE EUGÈNE RUPPERT 6, 2453 LUKSEMBOURG, LUKSEMBURG, LUKSEMBURG</b>		
<b>2.</b>			
2.1	Primljeno: 24. rujna 2007. broj Z-4327/07 Na temelju sporazuma broj 219/07 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) od 20. kolovoza 2007. solemniziranog 23. kolovoza 2007. broj OV-10120/07 i ugovora o dugoročnom kreditu broj 95/2007-DVPJS od 13. kolovoza 2007. uknjižuje se ovršno pravo zaloga (zajedničke ili simultane hipoteke) na nekretnine u A za kreditni iznos od 8.500.000,00 kn (osam milijunapetstotisuća kuna) uz kamate i ostale uvjete kako je navedeno u sporazumu i ugovoru za korist: <b>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. , ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4</b>	8.500.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.07.2023.

## KATASTAR

**k.o. Đakovo**

posjedovni list 6925

k.č.br.5960/1 čestica sa 61 m2

korisnik : HERBOD dd , Sisak, Obrtnička 17

REPUBLIKA HRVATSKA  
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSJEK  
 ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI  
 ĐAKOVO

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 26.07.2023. 16:06

**PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: ĐAKOVO (Mbr. 308803)

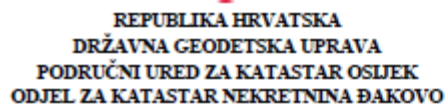
Posjedovni list: 6925

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HERBOS-DD SISAK, OBRITNIČKA 17, 44000 SISAK	62465517683

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5960/2	A.STARČEVIĆA	61	15		
			ZGRADA	61			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>61</b>			

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



NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. ĐAKOVO  
k.č.br.: 5960/2

Mjerilo 1:1000

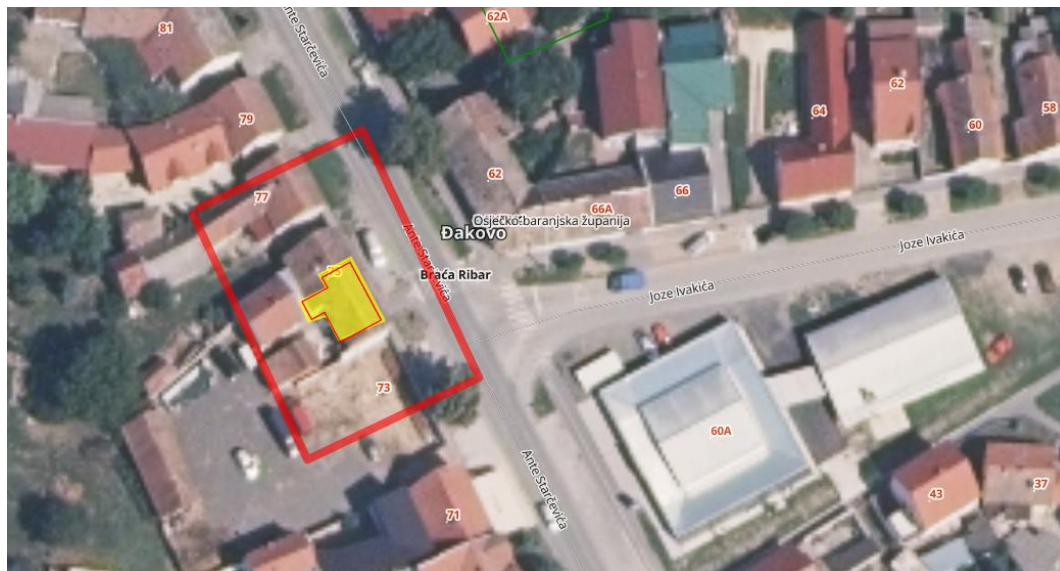
Izvorno mjerilo 1:1000





### 3.OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetna nekretnina izgrađeno je u Đakovu, u ulici Ante Starčevića br.75 , na k.č.br.5960/2, čestici površine 61 m<sup>2</sup>  
U naravi zgrada sa tlocrtnom površinom od 61 m<sup>2</sup>  
Ukupa površina gospodarskog objekta je 1.050 m<sup>2</sup> BRP ili 955 m<sup>2</sup> NKP



### 4.PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se u blizini centar Đakova , u sjevero zapadnom dijelu grada na adersi Ante Starčevića br.75, u okruženju sa stambenim i gospodarskim zgradama sličnih sadržaja.

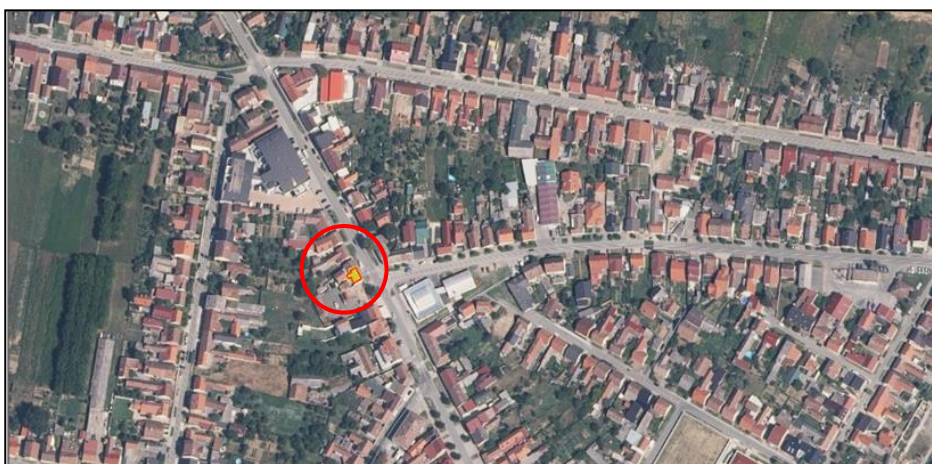
Cijela okolina je mirna, a dobro prometno povezana sa ostalim dijelovima grada, sa blazinom priključka na auto cestu Zagreb-Osijek.

Parkiranje je omogućeno ispred objekta.

Pristup samom objektu je preko nogostupa. Objekat je prizemnica sagrađena prije 1968 god.

Općenito stanje objekta je osrednje.

Ukupa površina objekta je 61 m<sup>2</sup> BRP ili 49 m<sup>2</sup> NKP

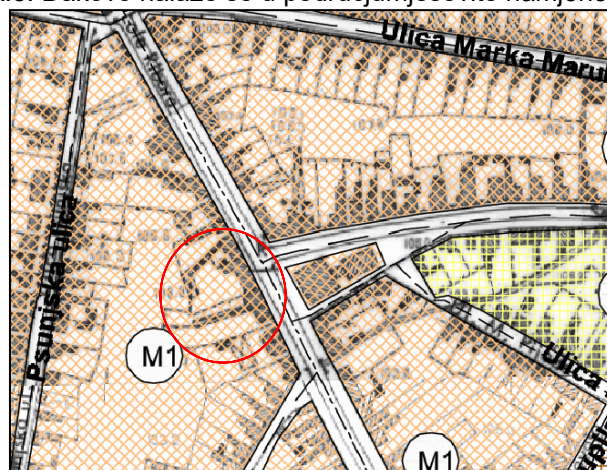
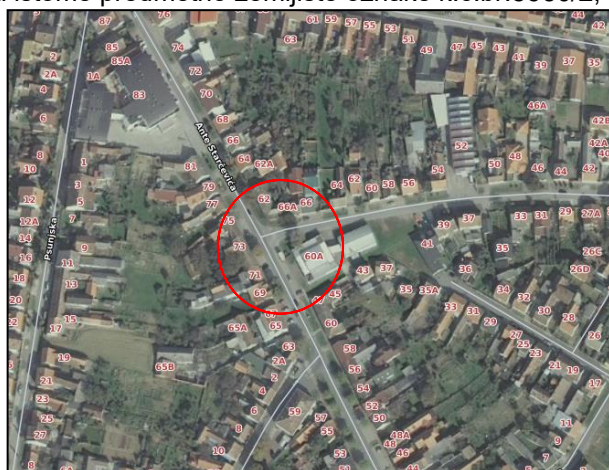


Mikrolokacija nekretnine



Makrolokacija nekretnine

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju vidljivo je da je na lokaciji na snazi GUP Grada Đakova. Prema istome predmetno zemljište oznake k.č.br.5960/2, k.o. Đakovo nalaze se u području mješovite namjene.



### PROSTORNI PLAN GRADA ĐAKOVA

Korištenje i namjena prostora, M1

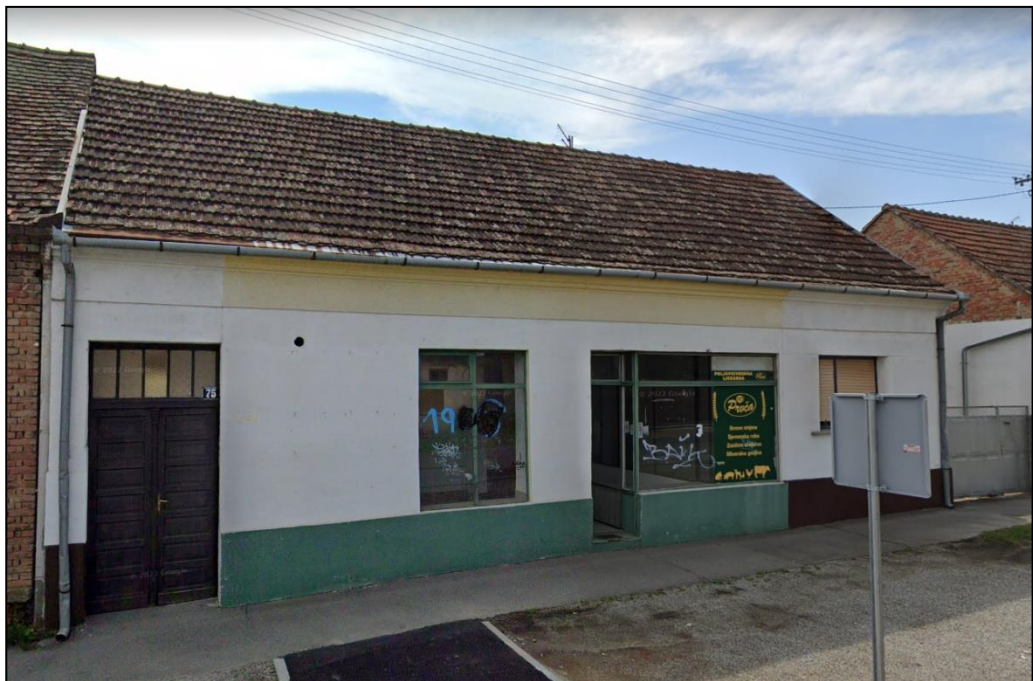
TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA	
	GRANICA OBUHVATA GUP-a ĐAKOVO
	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - STAMBENO-POSLOVNA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



## 5. OČEVID







## 6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa, Obzirom da još nisu izvedeni od strane Procjeniteljskog povjereništva Grada Zagreba koriste se HEDONISTIČKI indeks cijena nekretnina HNB-a za područje grada Zagreba, Jadrana i ostalog područja RH

Trenutni bazni indeks je za I tromjesječje 2023. god za područje Đakova iznosi **154,6**

Tržište nekretnina u potpunosti slijedi kretanje u gospodarstvu gdje su zaustavljeni negativni trendovi, ali nakon naznaka ozbiljnijeg rasta i oporavka, uslijedila je nova kriza uzrokovana potresima i epidemije covida, koje se posljedice znatno osjećaju na tržištu nekretnina, na nakon toga dolazi do oporavka i interesa za nekretnine.

**Bazni indeks** cijena nekretnina HNB-a s prikazanim baznim indeksima prema tromjesječjima za razdoblja od 4. godine prije datuma vrednovanja u skladu sa čl.57 st.7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

Godina Tromjesečje		Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2

Trenutni bazni indeks je za Grad Đakovo za I tromjesječje 2023. god iznosi **154,2**

## 7. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnina provodi se metodama propisanim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/15 ), ovisno o vrsti nekretnine i njezinim karakteristikama :

- poredbenom metodom
- prihodovnom metodom
- troškovnom metodom

### Poredbena metoda

Primjenjuje se kod utvrđivanja vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, garaža kao pomoćnim građevinama, garažnih i parkirnih mjesta i stambenih i poslovnih prostora.

Ovom se metodom tržišna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne transakcije sličnih nekretnina

### **Prihodovna metoda**

Ova se metoda primjenjuje za utvrđivanja vrijednosti izgrađenih česticama na kojima se nalaze nekretnine, gospodarsko proizvodno poslovne karakteristike sa svrhom stvaranja prihoda

### **Troškovna metoda**

Primjenjuje se za utvrđivanja vrijednosti izgrađenih katastarskoj čestica na kojima se nalaze zgrade javnih namjena i druge građevine koje svojim oblikovanjem i namjenom nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda ili koje svojim obilježjima nisu usporedive sa drugim nekretninama. Ova se metoda primjenjuje i kod procjene vrijednosti šteta na objektima i nedostataka na izgrađenim građevinama ili kod naknadnih ulaganja u građevine.

Kod odabira metode, preporuča se radi potvrđivanja tržišne vrijednosti i ukoliko je to moguće, uz glavnu odabranu metodu koristiti i potpurnu metodu, koja služi kao pokazatelj ispravno korištene glavne metode.

U ovom slučaju, kod određivanja tržišne vrijednosti nekretnine, kako se radi o specifičnom stanju, stečaju, odabrana je troškovna metoda, uz poredbenu metodu za samo zemljište, dok će potporna metoda u ovom slučaju biti prihodovna metoda

Opravednost za korištenje odabrane troškovne metode ogleda se i u tome što je za odabir metode procjene mjerodavno sadašnje stanje, uz dakako korištenje nekretnine u budućnosti.

Potporna metoda troškovnoj, bit će prihodovna metoda

## **8.UTVRĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA TROŠKOVNOM METODOM**

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju ( NN 153/13 ) pojam građevinskog zemljišta je zemljište unutar i izvan građevinskog područja koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javnih namjena.

### **Vrijednost zemljište poredbomom metodom**

Sukladno čl.4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajnih okolnosti. Utjecaj neuobičajnih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitetnog izjednačenja.

kako su promatrane poredbene nekretnina u blizini procjenjivane, sličnih karakteristika, napraviti će se korekcija prosječne vrijednosti radi veličine stana, koji je u znatno veći od poredbenih, te korekcija radi starosti u odnosu na iste. Prije međuvremenskog izjednačavanja grubo će se eliminirati transakcije koje odskaču svojim neuobičajnim okolnostima.

## **PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA za zemljište**

Grad Đakovo ne posjeduje arhivu kupoprodajnih ugovora, a od službe za vrednovanje nekretnina ne mogu zatražiti podaci o transakcijama nekretninama sličnih obilježja, no isto je omogućen pristup u eNekretnine.

Uz opravdani interes podaci o kupoprodajnim cijenama mogu se pribavljati iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje navode jedinice lokalne i područne samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkog tijela. Opravdani interes za pribavljane navedenih podataka imaju pravosudna i upravna tijela te ovlašteni sudski vještaci i procjenitelji u svrhu izrade procjendbenih elaborata.

Ovlašteni sudski vještaci također imaju pristup aplikaciji eNekretnine iz koje mogu pregledavati transakcije

Kod prikupljanja podataka se postupilo na način da se tražna vrijednost određivala iz najmanje tri kupoprodajne cijene/transakcije poredbenih nekretnina. Prilikom izrade elaborata korišteni su slijedeći propisani ulazni podaci : vrijednost nekretnine, vrsta nekretnine, opis nekretnine, njena površina, lokacija, katnost i datum prodaje.

U analizi korištenih ulaznih podataka primijenjeno je pravilo , koje govori da ako se na području na kojem je smještena promatrana/procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena, tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajni ugovori / transakcije iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitetnog izjednačenja.

Napravljena je analiza kakvoće na način da korištene poredbene cijene sa svojom obilježjima karakteristike nekretnine dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima promatrane nekretnine ako razlike u korištenju dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40 % izlazne vrijednosti.

Kriterij za odabir su bili takvi da karakteristike poredbenih kupoprodajnih cijena budu najbliže karakteristikama promatrane nekretnine uz zadovoljenje naznačenih pravila.

Prema iznesenim smjernicama i načinima pronađeno je četiri usporedivih kupoprodajnih cijena za građevinsko zemljište u cjenovnom bloku kao i promatrana čestica zemljišta i koje su navedene u tabelarnom prikazu u nastavku ovog elaborata.



Plan približnih vrijednosti 01.01.2021.za građevinsko zemljište = 24 €/m<sup>2</sup> \* 154 / 116 = 32 €/m<sup>2</sup>

**Vrijednost zemljišta = 61 m<sup>2</sup> \* 32 €/m<sup>2</sup> = 1.952 €**

**Površina objekta = 61 m<sup>2</sup> BRP**

<b>UTVRĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE k.č.br.5960/2 ( z.k.č.br.30/24 )</b>	<b>TROŠKOVNOM metodom</b>
--	---------------------------

**Osnovni podaci za procjenu**

- ukupno površina zemljišta            61 m<sup>2</sup> procijenjene vrijednosti 1.952 €
- ukupno površine objekta            61 m<sup>2</sup> brp ili 49 m<sup>2</sup> nkp V = 183 m<sup>3</sup>
- godina izgradnje prije 1968 god

**Jedinična cijena gradnje**

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

- Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih ranije analiziranih podataka
- Troškovi komunalnog i vodnog doprinosa, određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m<sup>3</sup> sagrađene građevine.
- Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora.
- Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse.
- Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji"



- Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture
- Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje

Za određivanje jedinične cijene građenja vještak je koristio kao mjerodavne podatke o cijeni građenja iskazane u biltenu Standardna kalkulacija radova u visokogradnje za XII 2021 god te tablici "Pokazatelji troškova građenja - 2022" (Hrvatska komora arhitekata).

-prema biltenu , jedinična cijena za kuće se kreće oko 1.245 €/m2 NKP za masivne poslovne objekte

-prema tablicama "Pokazatelji troškova građenja - 2022" (Hrvatska komora arhitekata, 31-12-2022.) za zgrade jednostavnijeg standarda , vrijednosti iznosile od 632 - 847 €/m2 BRP

**Koristit će se za daljnji proračun jedinična cijana građenja za predmetnu zgradu od 700 €/m2 brp**

Procijenu predvidivog ostatka održivog vijeka ( OOVK ) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja ( FK ) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. U kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrad Postupak se provodi u dva koraka pomoću FK matrice i pripadne tabele s predvidivim ostatkom vijeka korištenja

	Vrsta/Korištenje zgrada	Napomena/primjer	Godina	
			od	do
V 1	Lagane konstrukcije	Napuhane konstrukcije	5	15
V 2	Benzijske postaje	-	10	20
V 3	Spalionice otpada	-	15	25
V 4	Kontejnerske građevine	-	15	30
V 5	Lagane konstrukcije	Nadstrešnice	15	30
V 6	Lagane konstrukcije	Sprem.od val.lima i drv.konstr.	20	30
V 7	Crpne stanice, transformatorske i rasklopno-uklopne stanice	-	25	40
V 8	Uređaji za pročišćavanje	Komunalni	25	50
V 9	Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakaonicom	30	40
V 10	Građevine za parkiranje motornih vozila	garaže s pojedinačnim bokovima	30	50
V 11	Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis	30	50
V 12	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masivne, uobičajene	30	60
V 13	Hale	masivne	30	60
V 14	Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garaže, podzemne/nadzemne garaže	40	60
V 15	Domovi za starije osobe	-	40	70
V 16	Zatvorene tržnice	masivne	40	70
V 17	Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40	70
V 18	Hoteli	-	40	80
V 19	Komunalne zgrade	vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za razonodu	40	80
V 20	Upravne i uredske zgrade	također i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	40	80
V 21	Robne kuće	-	40	80
V 22	Bolnice, klinike, lječilišta	-	50	70
V 23	Mješovite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50	70
V 24	Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja	50	70
V 25	Jednoobiteljske i dvoobiteljske kuće	montažne kuće	60	80
V 26	Škole	svih vrsta	60	80
V 27	Stambene i mješovite zgrade	zgrade s pretežitom stanovima u vlasništvu i najmu	60	80
V 28	Crkve, kapele	-	60	100
V 29	Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masivna gradnja	70	100
V 30	Obiteljske kuće	reprezentativna gradnja (vile)	100	120
V 31	Stambene i poslovne zgrade	klasične urbana gradnja (u gradovima 19. st.)	100	120
V 32	Specijalne građevine i objekti	Bioplinška postrojenja, vjetroelektrane, solarne elektrane, hidroelektrane i sl.	5	100

Tablica održivog vijeka korištenja zgrada ( OVK ) , 50 - 70 god



		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 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

FK matrica , ( 3 - 4 - 2,5 ), FK = 4

Tablica s predviđenim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)									
Relativna starost (GI OVK) u % održivog vijeka korištenja	Procijenjena daljnja uporabivost zgrade ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti								
	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana		Uporabivost u dovoljnoj i dugoročnije dana/osigurana na dalji rok		Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana		Uporabivost ograničena dana/osigurana		Uporabivost kratkoročno dana/osigurana najviše
	Faktor korištenja (FK)								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja									
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

Tablica OOVK 30 god

## TROŠKOVNA METODA

### Osnovni podaci za procjenu

- ukupno površina zemljišta 61 m2 procijenjene vrijednosti 1.952 €
- ukupno površine objekta 61 m2 brp ili 49 m2 nkp V = 183 m3
- jedinična cijena novogradnje 700 €/m2 BRP
- godina izgradnje prije 1968 god

ZGRADE SR.STANDARDA		Omjer:	od (min)		srednje	do(max)
Bruto građevinska površina(BGP)=	61,00 m2	BGP/NKP	427 €/m2 NKP-a		500 €/m2 NKP-a	620 €/m2 NKP-a
Neto građevinska površina (NKP)=	49,00 m2	1	427 €/m2BGP-a		500 €/m2BGP-a	620 €/m2BGP-a
Opis stavki		%	Izračun vrijednosti		po BGP-u	700,00 €/m2
Zgrada-građevinska konstrukcija		u grupi	ukupno	(EUR)	EUR/m2	
NOVA VRIJEDNOST GRAĐENJA				42.700 €	700,0 €/m2	
Vrijednost zemljišta	Površina zemljišta - P=	61,00 m2	32 €/m2 zemlj.		1.952,00 €	
Izvedbeni, glavni, idejni projekti, revizija i nadzor nad gradnjom			2,00%	854,00 €		
Krajobrazno uređenje i okoliš objekta			0,00%	- €		
Komunalni doprinos	BV = 183,0 m3	€/m3 =	5	915,00 €		
Vodni doprinos-proizvodne građevine		€/m3 =	1,25	228,75 €		
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - NGV			(bez uklj.zemljišta)	733 €/m2BGP-a	44.697,75 €	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - NGV			(sa uklj.zemljištem)	765 €/m2BGP-a	46.649,75 €	
Vrsta/Korištenje zgrada		Napomena/primjer	Godina		Odabrano	
			od	do		
V_24	Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja	50	70	70	
Godina procjene		2023	A – lokacija/tržište (od 1 do 5)		3	
Godina izgradnje		1965	B – zgrada/općenito (od 1 do 5)		4	
Starost zgrade G		58	C – stanje zgrade (od 1 do 5)		2	
OVK		70	max =		4	
Relativna starost Rs=G/OVK		83	83%			
Faktor korištenja FK		4,0				
OOVK		30				
ZAMJENSKA STAROST NEKRETNINE						49 god.
LINEARNI IZNOS OTPISA VRIJEDNOSTI						70,0%
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST SAMOG OBJEKTA		udio objekta (%)		87%	13.409,33 €	
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		udio zemljišta(%)		13%	1.952,00 €	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NEKRETNINE			252 €/m2BGP-a		15.361 €	
			313 €/m2NKP-a			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		Tržišna = SGV	NE		TRŽIŠNA VRIJEDNOST	
Opis	faktor (od - do)	izabrani faktor	ponder	utjecaj		
L- Lokacija (položaj,zona)	od 0,5 do 2,0	1,45	50%	0,73		
S- Stanje na tržištu-ekon. kretanj	od 0,5 do 2,0	1,35	20%	0,27		
P - Mogućnost prodaje	od -0,3 do +0,3	0,10	15%	0,02		
Pr- Mogućnost prenamjene	od -0,2 do +0,2	0,10	5%	0,01		
I -Infrastruktura,starost,opće sta	od -0,2 do +0,2	0,10	10%	0,01		
UKUPNO =			100%	1,03		
					321,33 €/m2 NKP-a	

## 9.UTVRĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE potporom, PRIHODOVNOM metodom

Prihodovna metoda u ovom slučaju je samo potporna metoda glavnoj , poredbenoj metodi.  
Pronađene su putem eNektrninama lokacije sličnih prostora u promatranom dijelu grada kako slijedi :



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1248002	ID ZKC	1549512
Datum prijava	26.7.2021.	Datum prijava	26.7.2021.
Vrsta nekretnosti	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Vrsta nekretnosti	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		ID PN (PU)	
Vrsta upotrebe	Z - ZAKUP	Vrsta upotrebe	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.12.2021
Površina u prometu		Površina u prometu	25,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	1.000,00	Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	1.300,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (EUR)	124,30	Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (EUR)	158,15
Datum ugovora	12.03.2020	Datum ugovora	16.03.2020
POREZI:		POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Primitak podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanu cijenu</li> <li>Otpisane</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Primitak podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanu cijenu</li> <li>Otpisane</li> </ul>	
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA	Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA
Čestitni blok	BAKOVČO - MEŠOVITO 17	Čestitni blok	BAKOVČO - MEŠOVITO 17
Prethodna namjena (cjepnogovnog bloka)	POSLOVNA	Prethodna namjena (cjepnogovnog bloka)	POSLOVNA

Najam 5 €/m<sup>2</sup>

Najam 8 €/m<sup>2</sup>

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1444151
Datum prijava	26.7.2021.
Vrsta nekretnosti	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta upotrebe	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.05.2021
Površina u prometu	40,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	1.800,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (EUR)	218,68
Datum ugovora	29.12.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Primitak podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanu cijenu</li> <li>Otpisane</li> </ul>	
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA
Čestitni blok	BAKOVČO - MEŠOVITO 17
Prethodna namjena (cjepnogovnog bloka)	POSLOVNA

Najam 6 €/m<sup>2</sup>

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	159441
Datum prijava	26.7.2021.
Vrsta nekretnosti	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta upotrebe	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.02.2022
Površina u prometu	147,50
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	2.000,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (EUR)	255,83
Datum ugovora	01.12.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Primitak podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanu cijenu</li> <li>Otpisane</li> </ul>	
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA
Čestitni blok	BAKOVČO - MEŠOVITO 23
Prethodna namjena (cjepnogovnog bloka)	POSLOVNA

Najam 1,5 €/m<sup>2</sup>

Najam prostora između 1,5 - 8,0 €/m<sup>2</sup> i naviše, sve ovisno o lokaciji, namjeni djelatnosti ( uredi, skladište, proizvodnja i sl.) i uređenosti prostora, pratećoj infrastrukturi i okolišu

Uprosječna vrijednost najma moguće je prihvatiti sa 3,0 - 4,0 €/m<sup>2</sup>, u ovom slučaju sa 3,0 €/m<sup>2</sup>

Najam je moguć za prihvaćenih 3,0 €/m<sup>2</sup> za promatranu lokaciju

Održivi vijek korištenja promatrane građevine , OVK = 70 god

FK matrica ( A = 3,0 ; B = 4,0 ; C = 2,5 ) , FK = 4,0

OOVK , ostak održivog vijeka korištenja = 30 god

P = 49 m<sup>2</sup> nkp

Prilog 13 Pravilnika, orijentacijska kamatna stopa za poslovne namjere , ( 4,5 do 6,0 % ) , odabrano = 5,5 %

Prilog 14. Pravilnika , očitani multiplikator , **M = 14,53.**

Polazeći od pretpostavke najma poslonog prostora na promatranjoj ili sličnoj lokaciji, u promatranjoj mikrolokaciji poslovne namjena, moguće je prema provedenom istraživanju na promatranjoj lokaciji, uz pregled dostupnih podataka o najmu , ostvariti prihod od 3,0 €/m<sup>2</sup>.

( vrijednosti najma ovisno o lokaciji, položaju, opremljenosti, kvaliteti i sl. ) , što iznosi :

$$49 \text{ m}^2 * 3,0 \text{ €/m}^2 = 147 \text{ €/mjesec .}$$

mjesečni najam za objekt	3	49		147,00
za godinu dana	147	12		1.764,00
troškovi održavanja i sl = 35 %	0,65			1.146,60
čisti prihod godišnje				1.146,60
MP =	14,53			16.660,10

Mjesečni najam poslovnih prostora = 147 €, ili za godinu dana = 1.764 €

Troškovi održavanja ukupno = 35 %

Vrijednost troškova predmetne nekretnine odrediti će se, sukladno Priručniku za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb, 2016. godina, zbrajanjem troškova gospodarenja koji ne obuhvaćaju davanja: troškova upravljanja, troškova održavanja i rizika od gubitka najamnine.

Troškovi upravljanja za nekretninama stambene i gospodarske namjene procjenjuju se na iznos **10 % na ukupni** godišnji prihod sukladno točki 4.2.3.3. troškovi upravljanja, IV prihodovna metoda, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina , Uhlir, Majčica.

Vrijednost **troškova održavanja se procjenjuje u iznosu 21 %** ukupnih godišnjih prihoda sukladno točki 4.2.3.5. troškovi održavanja, IV prihodovna metoda, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina , Uhlir, Majčica.

Rizik od **gubitka najamnine** se, sukladno članku 47 st.2. Pravilnika visina rizika gubitka najamnine, prikazuje kao postotak neto hladne najamnine ili zakupnine te se u njemačkoj praksi troškovi upravljanja procjenjuju za nekretninu gospodarske namjene na 4% neto hladne zakupnine radi nestabilnog tržišta i nestabilne geopolitičke situacije.

Vrijednost čiste dobiti se dobije oduzimanjem vrijednosti dobiti i vrijednosti troškova.

$$\text{Čisti prihod} = 1.764 \text{ €} * 0,65 = 1.146 \text{ €}$$

Pv = prihodovna vrijednost nekretnine

P<sub>G</sub> = čisti prihod nekretnine

M = multiplikator

$$\text{Pojednostavljena metoda , } P_v = P_G * M = 1.146 \text{ €} * 14,53 = 16.660 \text{ €}$$

**Potporna prihodovna metoda potvrđuje ispravno procijenjenu vrijednost odabranom troškovnom metodom na iznos od 15.745 €, razlika od cca 5,5 % ( u dozvoljenim granicama od 10 % )**



## 10.ZAKLJUČAK

Slijedom svega navedenog, procjenjivan je nekretnina označena kao z.k.č.br.5960/2 površine 61 m<sup>2</sup> i na kojoj je sagrađena zgrada površine 49 m<sup>2</sup> nkp ( 61 m<sup>2</sup> BRP ) , na adresi Đakovo, Ante Starčevića 75

Procijenjena vrijednost dijela nekretnine iznosi

**15.745,00 € ili 118.630,00 kn**

( na dan vrednovanja 26.07.2023.god po srednjem tečaju NBH , 1 € = 7,5354 kn )

Prema članku 68 . st.5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem, pa procijenjeni iznos vrijednosti predmetnog zemljišta/nekretnine iznosi :

**15.745,00 € ili 119.000,00 kn**

Zagreb, 26.07.2023.

Stalni sudski vještak  
i procjenitelj nekretnina  
**Ela Mihovilović Brkić**



## 11. IZJAVA PROCJENITELJA

-Usluga pružena od strane procjenitelja obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH

- Kod izrade procjene djelovala sam kao neovisna stranka, koristeći se najbolje sa svim dostupnim podacima
- Nisam osobno zainteresirana za predmetom procjene
- Naknada primljena od strane naručitelja ni na koji način nije ovisila o zaključku o vrijednosti ove nekretnine
- Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi
- Procjena je izrađena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
- Ispunjavam potrebnu stručnu spremu i imam sva ovlaštenja za obavljanje ove djelatnosti

-Pri izradi ovog elaborata djelovala sam samostalno, bez usluga treće strane

Elaborat je izrađen radi potrebe naručitelja i utvrđivanja realne vrijednosti nekretnine i nemože se koristiti za druge svrhe bez pristanka autora procjene.

**Zagreb, 26.07.2023.**

**Stalni sudski vještak za građevinstvo  
i procjenitelj nekretnina**

**Ela Mihovilović Brkić**

