

Ing ekspert d.o.o.
 stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
 središnji ured
 Zagreb, Škrčeva 39
 tel: 01/233 7632
 fax: 01/231 6570
 ing-ekspert@ing-ekspert.com
 www.ing-ekspert.com



procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

INTERNA OZNAKA

349/2021/ AMB

NEKRETNINE

- zk. tijelo I – 3. Suvlasnički dio: 1/3 zemljišta zk.č.br. 279 k.o. Čepin upisanog u zk.ul.br. 3566 k.o. Čepin
- zk. tijelo III – 1. vlasnički dio: 1/1 poslovne zgrade u Prenjskoj ulici br. 14 koja je sagrađena na zk.č.br. 279 k.o. Čepin upisan u zk.ul.br. 3566 k.o. Čepin

NARUČITELJ

Stečajna masa iz „STIL” d.o.o., Prenjska 14, Čepin

DATUM

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	190.161,54 kn	ZAOKRUŽENO	190.000,00 kn
--	---------------	-------------------	---------------

Sadržaj

1 Sažetak.....	4
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	5
2.1 Položaj nekretnine.....	5
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	7
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	10
2.4 Namjena zemljišta.....	12
2.5 Tehnički opis.....	13
2.6 Neto korisna površina nekretnine.....	14
2.7 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 01.06.2021.....	15
3 Načela za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina.....	18
3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	18
3.1.2 Obuhvat.....	18
3.1.3 Indeksi nekretnina.....	19
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	20
4.1 Procjena vrijednosti zemljišta – poredbena metoda.....	22
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	22
4.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	26
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	28
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	29
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	30
4.2 Procjena vrijednosti zgrade.....	32
4.2.1 Procjena vrijednosti nekretnine - troškovna metoda.....	32
4.2.1.1 Procjena troškova gradnje.....	32
4.2.1.2 Poslovna zgrada.....	33

4.2.1.3	Uzgredni troškovi.....	35
4.2.1.4	Ukupna vrijednost.....	35
5	Rekapitulacija.....	36

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema usmenom nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnina: - zk. tijelo I – 3. Suvlasnički dio: 1/3 zemljišta zk.č.br. 279 k.o. Čepin upisanog u zk.ul.br. 3566 k.o. Čepin - zk. tijelo III – 1. vlasnički dio: 1/1 poslovne zgrade u Prenjskoj ulici br. 14 koja je sagrađena na zk.č.br. 279 k.o. Čepin upisan u zk.ul.br. 3566 k.o. Čepin
Naručitelj:	Stečajna masa iz „STIL” d.o.o., Prenjska 14, Čepin
Nekretnine:	- zk. tijelo I – 3. Suvlasnički dio: 1/3 zemljišta zk.č.br. 279 k.o. Čepin upisanog u zk.ul.br. 3566 k.o. Čepin - zk. tijelo III – 1. vlasnički dio: 1/1 poslovne zgrade u Prenjskoj ulici br. 14 koja je sagrađena na zk.č.br. 279 k.o. Čepin upisan u zk.ul.br. 3566 k.o. Čepin
Dan pregleda nekretnine:	01.06.2021.
Dan kakvoće:	01.06.2021.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
Dan vrednovanja:	11.06.2021.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina:	190.161,54	kn	ZAOKRUŽENO:	190.000,00	kn
---	------------	----	--------------------	------------	----

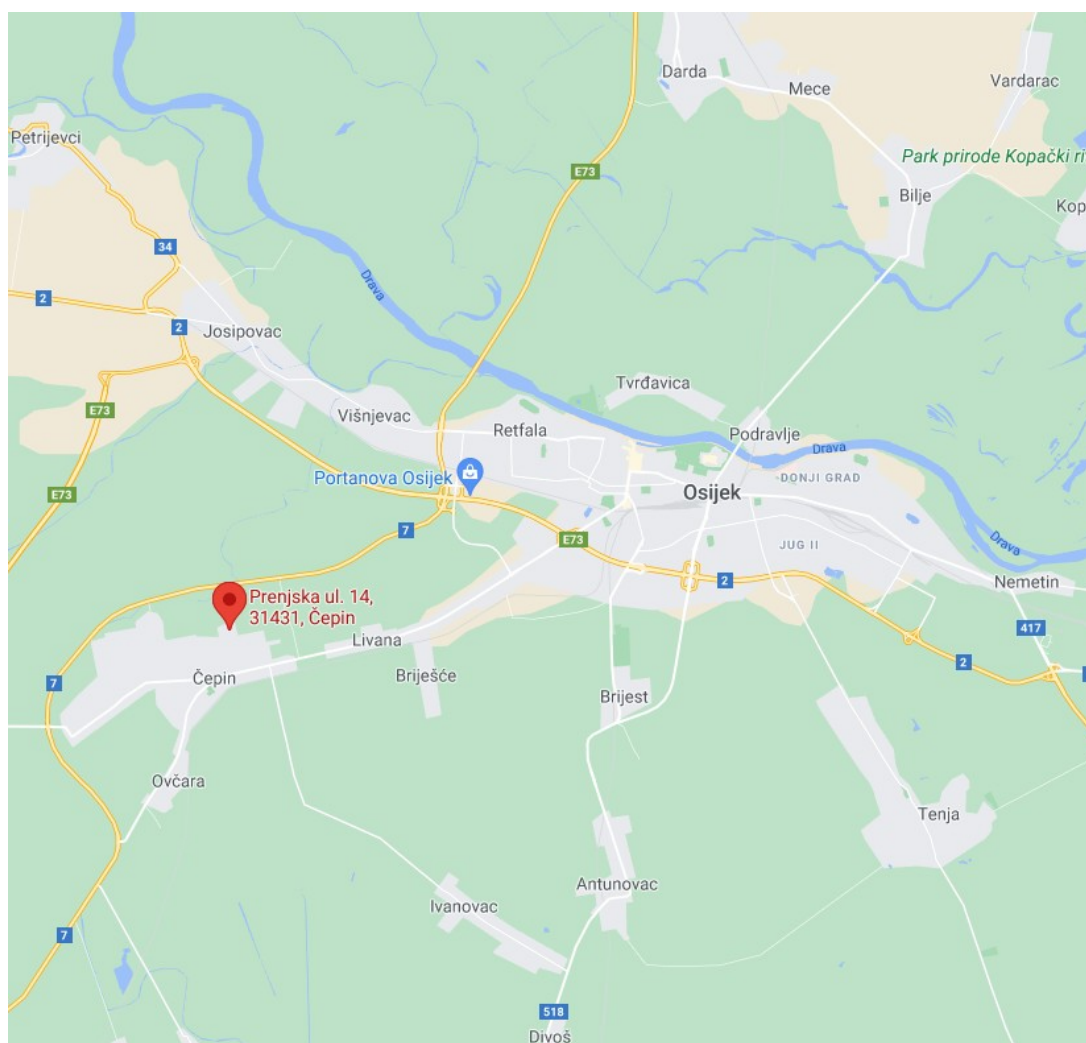
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 11. lipnja 2020. godine

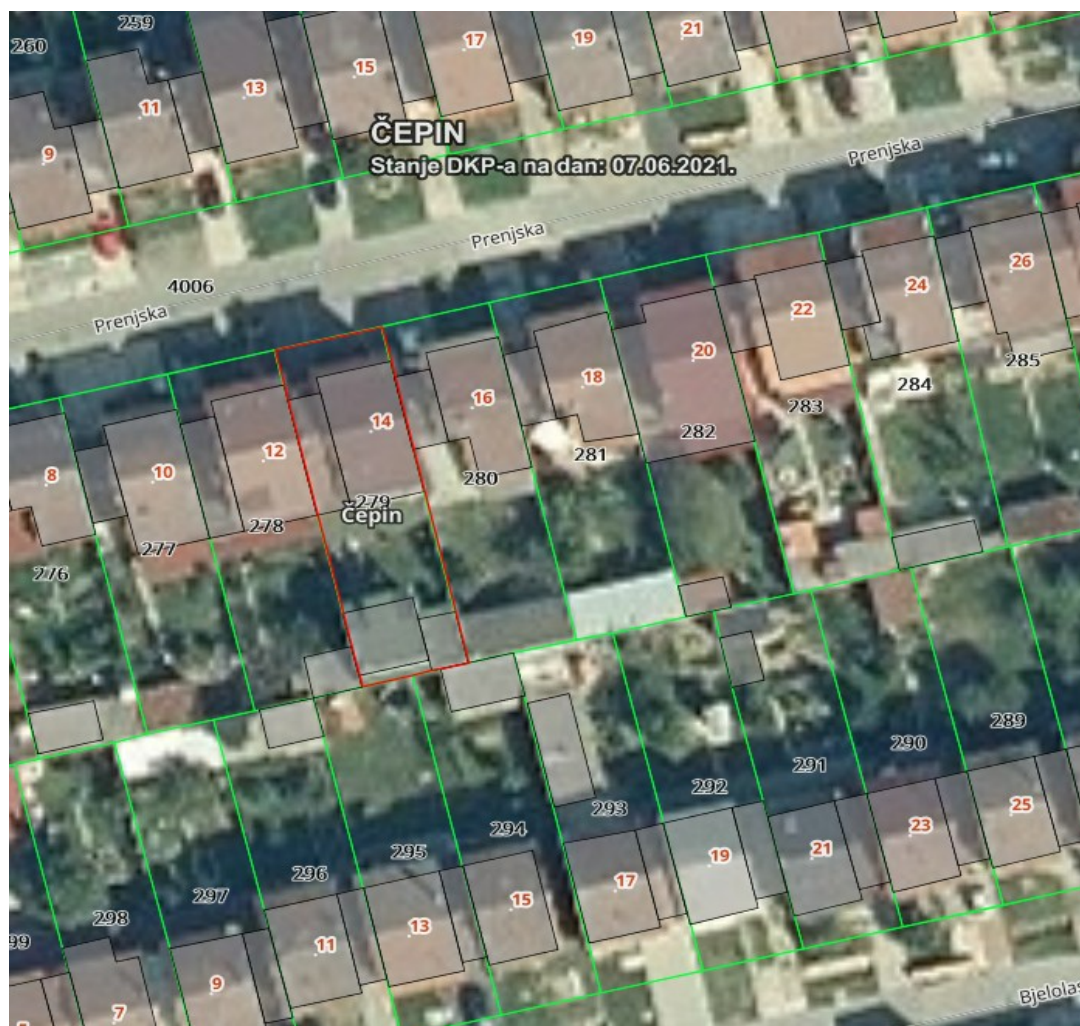
2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Prenjska ulica 14, Čepin
----------	--------------------------



- prikaz lokacije u odnosu na grad Osijek-



- prikaz mikrolokacije k.č.br. 279 k.o. Čepin -

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 3566 k.o. Čepin, koji je prikazan u nastavku, su upisani predmeti procjene i to:

- zk. tijelo I – 3. Suvlasnički dio: 1/3 zemljišta zk.č.br. 279 k.o. Čepin upisanog u zk.ul.br. 3566 k.o. Čepin
- zk. tijelo III – 1. vlasnički dio: 1/1 poslovne zgrade u Prenjskoj ulici br. 14 koja je sagrađena na zk.č.br. 279 k.o. Čepin upisan u zk.ul.br. 3566 k.o. Čepin



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
 ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL OSIJEK
 Stanje na dan: 08.06.2021. 00:13

Katastarska općina: 320528, ČEPIN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7958/2021
 Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3566

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	279	ZEMLJIŠTE I DVORIŠTE PRENJSKA ULICA			338	
		UKUPNO:			338	
II						
Kuća br. 14 u Prenjskoj ulici koja je sagrađena na kčbr. 279						
III						
Poslovna zgrada u Prenjskoj ulici br. 14 koja je sagrađena na kčbr. 279						

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I - 1. Suvlasnički dio: 1/3		
LIOVIĆ DOMAGOJ, OIB: 58363997221, PRENJSKA 14, 31431 ČEPIN		
ZK tijelo I - 3. Suvlasnički dio: 1/3		
"STIL" D.O.O., ČEPIN, PRENJSKA 14		
3.1	Zaprimljeno 06.05.2021.g. pod brojem Z-7958/2021 ZABILJEŽBA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku br. 6 St-423/2021-9 od 03.05.2021.na nekretninama Stil d.o.o.Čepin, Prenjska 14, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Stečajna masa iza Stil d.o.o.Čepin, Prenjska 14.	na 1 (1.1), 3 (1.1)
ZK tijelo I - 4. Suvlasnički dio: 1/3		
LIOVIĆ DOMAGOJ, OIB: 58363997221, ČEPIN, PRENJSKA 14		
ZK tijelo II - 1. Suvlasnički dio: 1/2		
LIOVIĆ DOMAGOJ, OIB: 58363997221, PRENJSKA 14, 31431 ČEPIN		
ZK tijelo II - 3. Suvlasnički dio: 1/2		
LIOVIĆ DOMAGOJ, OIB: 58363997221, ČEPIN, PRENJSKA 14		
ZK tijelo III - 1. Vlasnički dio: 1/1		
"STIL" D.O.O., ČEPIN, PRENJSKA 14		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

08.06.2021. 12:09:13

Stranica: 1

Katastarska općina: 320528, ČEPIN

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 3566
VIŠE ZK TIJELA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 06.05.2021.g. pod brojem Z-7958/2021 ZABILJEŽBA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku br. 6 St-423/2021-9 od 03.05.2021.na nekretninama Stil d.o.o.Čepin, Prenjska 14, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Stečajna masa iza Stil d.o.o.Čepin, Prenjska 14.	na 1 (1.1), 3 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.06.2021.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

Četica k.č.br. 279 k.o. Čepin je upisana u posjedovni list br. 3030 k.o. Čepin, ukupne površine 338,00 m². Prijepis posjedovnog lista je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.06.2021. 00:13

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČEPIN (Mbr. 320528)

Posjedovni list: 3030

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	LIOVIĆ SNJEŽANA, ZVONIMIROVA, PRENJSKA 14, ČEPIN, HRVATSKA	15883009077
1/2	SALITREŽIĆ AGICA, R. MIHALJEVIĆ, PRENJSKA 14, ČEPIN, HRVATSKA	17310835095

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
		279	PRENJSKA	338	78		
			KUĆA, PRENJSKA 14	106			
			POSLOVNA ZGRADA, PRENJSKA	61			
			DVORIŠTE	171			
Ukupna površina katastarskih čestica				338			

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

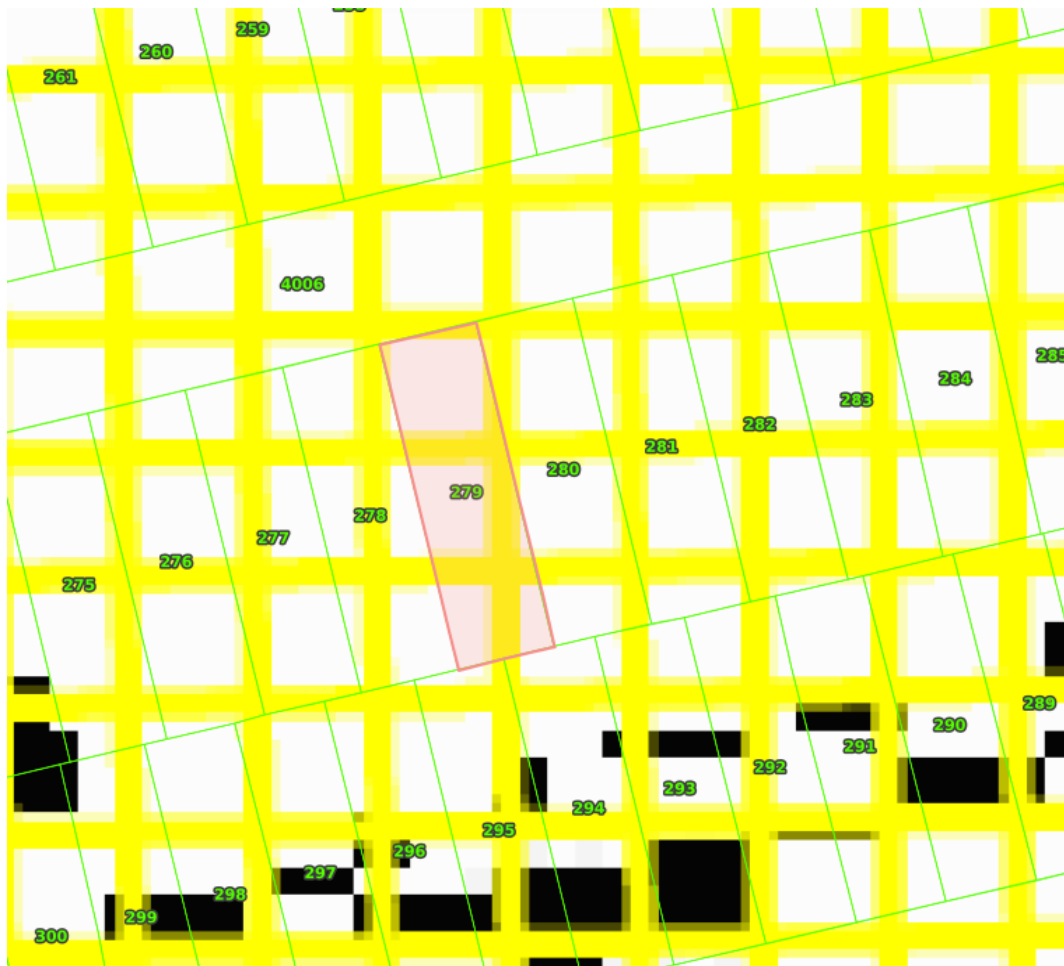


- grafički prikaz k.č.br. 279 k.o. Čepin

2.4 NAMJENA ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina se prema Prostornom planu uređenja općine Čepin (IV. Izmjene i dopune uređenja općine Čepin, „Službeni glasnik” općine Čepin br. 3/19) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena djelomično u zoni **Izgrađeni dio građevinskog područja naselja**



- PPUO Čepin -

2.5 TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Prenjska ulica 14, Zagreb
TIP GRAĐEVINE	Poslovna zgrada u dvorištu
KATovi	Prizemlje + potkrovlje
GODINA GRADNJE	2002. godine
PROČELJE	Izvedeno
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Izvedeni
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Betonska
STROPNA KONSTRUKCIJA	Betonska
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni, djelomično keramičke pločice, tragovi vlage i opadanje žbuke i naliča
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni, djelomično keramičke pločice, tragovi vlage i opadanje žbuke i naliča
PODNA OBLOGA	Keramičke pločice i glazura
PROZORI	Drveni
VRATA	Drvena
INSTALACIJE VODE	Izvedeno s priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedeno s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedeno s priključkom na mrežu
GRIJANJE	Grijanje na električnu energiju (mramorne ploče)
SPECIFIČNOSTI	Vrednovana nekretnina je samostojeća poslovna zgrada koja se nalazi u dvorištu i kojoj se samo može pristupiti kroz obiteljsku kuću. Zgrada je sastojeća od etaže prizemlja i potkrovlja. Zgrada se nalazi na prosječnoj lokaciji. Zgrada je lošeg stupnja uređenosti, opremljenosti i očuvanosti, a s obzirom na godinu izgradnje. Zgrada ima vlage koja je nastala zbog prokišnjavanja kroz krovnište.

2.6 NETO KORISNA POVRŠINA NEKRETNINE

ZEMLIŠTE

Površina zemljišta je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu, te je njena ukupna površina prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	UKUPNA POVRŠINA (m ²)
Zemljište zk.č.br. 279 k.o. Čepin upisano u zk.ul.br. 3566 k.o. Čepin	338,00

U nastavku je prikazana površina vrednovanog dijela zemljišta, odnosno, zk. tijelo I – 3. Suvlasnički dio: 1/3 zemljišta zk.č.br. 279 k.o. Čepin upisanog u zk.ul.br. 3566 k.o. Čepin:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Zk. tijelo I – 3. Suvlasnički dio: 1/3 zemljišta zk.č.br. 279 k.o. Čepin upisanog u zk.ul.br. 3566 k.o. Čepin	126,67

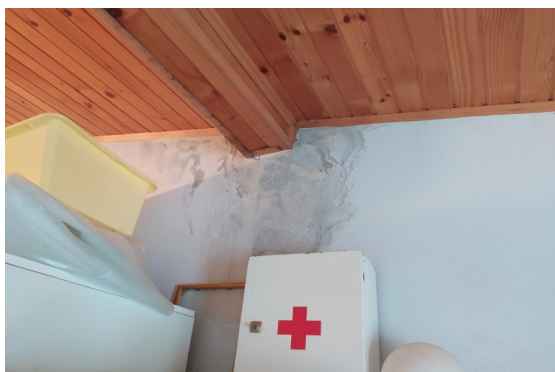
POSLOVNA ZGRADA

Površina je utvrđena na temelju izmjere na uviđaju održanom dana 1. lipnja 2021. godine, te je prikazana u sljedećoj tablici:

R. br.	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEF.	NKP (m ²)
Podrum				
1	Velika prostorija	28,24	1,00	28,24
2	Sanitarije	4,06	1,00	4,06
3	Stepenice	2,03	1,00	2,03
4	Manja prostorija	13,72	1,00	13,72
Ukupno:				48,05
Prizemlje				
1	Manja prostorija	10,14	0,50	5,07
2	Velika prostorija	15,34	1,00	15,34
3	Prostorija	4,67	1,00	4,67
4	Stepenice	2,03	1,00	2,03
Ukupno:				27,11
UKUPNO:				75,16

2.7 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 01.06.2021.







3 NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

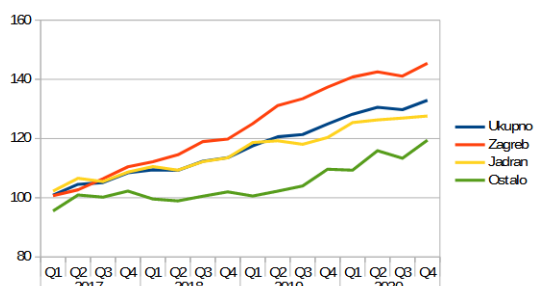
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

3.1.2 OBUHVAT

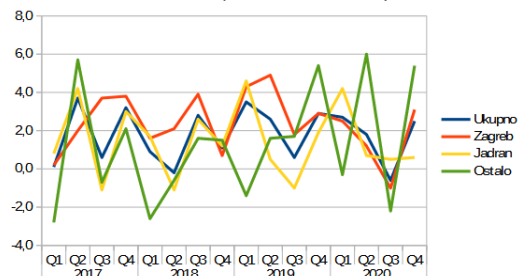
Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

3.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	Q1	100,85	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45



Indeksi (Ø 2015. = 100)



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

* Državni zavod za statistiku

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

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)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

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)

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama pribavljeni iz Zbirke kupoprodajnih cijena dostavljene od Republike Hrvatske, Osječko-baranjske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

S obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa građevine na ovom području poredbenom metodom, u ovom slučaju koristit će se procjena troškovnom metodom za poslovnu zgradu, dok će se procjena zemljišta izvršiti u skladu sa zbirkom kupoprodajnih cijena dostavljenom od Republike Hrvatske, Osječko-baranjske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Republike Hrvatske, Osječko-baranjske županije, Upravnog odjela za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i prirode, Odsjeka za procjenu vrijednosti nekretnina, dana 9.6.2021. godine, dostavljen nam je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, klasa: 943-06/21-03/31, urbroj: 2158/1-16-01-02/02-21-2, u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta zk.č.br. 279 k.o. Čepin upisano u zk.ul.br. 3566 k.o. Čepin.

Zbirka kupoprodajnih cijena je prikazana u nastavku.

REPUBLIKA HRVATSKA - OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO PLANIRANJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I PRIRODE
ODSIJEK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ŽARIKO ŽELJKO (30655729391)

ID Izvataka: 26262

1	2	3	4	5	6	7
1	VRSTA NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	PUT ŽRMSKE GORE, ČEPIN	OSJEČKA, ČEPIN	ŽRMSKE GORE, ČEPIN	PUT ŽRMSKE GORE, ČEPIN	, ČEPIN
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.					
6	K.O.					
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	384	476	384	384	384
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	384	476	384	384	450
9	SUVLASNIČKI UDIJELI KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	1088/16	1162/16	1088/12	1088/13	1088/14
11	K.O.	ČEPIN	ČEPIN	ČEPIN	ČEPIN	ČEPIN
12	NAMJENA	GP_ILOBRADNO	GP_ILOBRADNO	GP_ILOBRADNO	GP_NELOBRADNO	GP_NELOBRADNO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORIŠTAJNOSTI	Ki max	Ki max	Ki max	Ki max	Ki max
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	97,83	111,23	58,09	155,35	79,94
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	13,02	14,71	7,81	20,83	10,42
17	PODLJEŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE		
18	UVALJENI PDV	NE	NE	NE		
19	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.08.2020	19.11.2020	13.12.2019	02.03.2020	20.03.2020
20	CIJENOVNI BLOK	ČEPIN - GRAĐEVINSKO	ČEPIN - GRAĐEVINSKO	ČEPIN - GRAĐEVINSKO	ČEPIN - GRAĐEVINSKO	ČEPIN - GRAĐEVINSKO
21	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 3

1	3.BIL. NEKRETNOSTI	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	„ČEPIN	ZRINSKE GORE, ČEPIN	„ČEPIN	„ČEPIN	„ČEPIN	ZRINSKE GORE, ČEPIN	A. GUSTAVA MATOŠA 18, ČEPIN
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA						
6	K.O.							
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m ²)		1750	450	783	385	402	480
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		450	450	240	385	402	480
9	SUVLASNIČKI UDIJEL KOJI JE U PROMETU		1/1	1/3				1/3
10	K.Č.	KATASTAR	1088/24	1088/23	2636/1	2055/6	3441/1	1088/6
11	K.O.		ČEPIN	ČEPIN	ČEPIN	ČEPIN	ČEPIN	ČEPIN
12	NAMJENA		GP_NDIZGRADEN O	GP_NDIZGRADEN O	GP_IIZGRADENO	GP_IIZGRADENO	GP_IIZGRADENO	GP_IIZGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA				
14	KOEFIKIJENT IZNOSNOSTI	KI max						
		KI n max						
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (90%/m ²)		183,05	77,77	41,66	51,94	91,66	83,33
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (100%/m ²)		24,44	10,28	5,83		12,43	11,26
17	PODLUŽJE NAPLATE PDV			NE				
	UKLJUČEN PDV			NE				
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		06.05.2020	26.01.2021	16.03.2018	20.03.2018	29.06.2018	11.10.2018
19	CJENOVNI BLOK		ČEPIN - GRADJEVINSKO	ČEPIN - GRADJEVINSKO	ČEPIN - GRADJEVINSKO	ČEPIN - GRADJEVINSKO	ČEPIN - GRADJEVINSKO	ČEPIN - GRADJEVINSKO
20	STATUS PODATKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

2 od 3

Napomene:

N. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
10	k.č. 2055/5 k.o. ČEPIN	U IZVATKU IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE I POSREDOVANOM LUSTU, PREDMETNA ČESTICA SE VODI KAD POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE.

Ovaj Izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PRENJSKA 14 odnosno na k.č. 279 k.o. ČEPIN, OSIJEK.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku ČEPIN - GRAĐEVINSKO.

S osobnim podatcima iz ovoga izvataka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 943-06/21-03/31

URBROJ: 2158/1-16-01-02/02-21-2

OSIJEK, 9.6.2021.

IZRADIO/IZRADILA:
ALAN BIRO



ODOBRILO/ODOBRILO:

POJAŠNJE S KRAĆENIM NAZIVIMA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neprodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežno industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežno zanatlijska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežno uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežno trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPD,PPUD/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPD,PPUD/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimski sportove (PPZ,PPGZ,PPPPD,PPUD/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPD,PPUD/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPPD,PPUD/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma šključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežno stambena, M2 - mješovita namjena - pretežno poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežno poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorilište, vert. i - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 - (ZG) groblje

4.1.2 ISKLJUČIVANJE “TRANSAKCIJA” IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 3, 4, 5, 6, 7 i 8 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog kategorije zemljišta, a s obzirom da postoji dovoljan broj zemljišta 1. kategorije, koje kategorije je i vrednovana nekretnina. Nekretnina pod rednim brojem 10 je isključena iz daljnjeg proračuna zbog napomene jer takvo zemljište ne može biti mjerodavno za usporedbu. Nekretnine pod rednim brojevima 9 i 13 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog odstupanja cijena od prosjeka, a uzevši u obzir sva bitna obilježja vrednovane nekretnine. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	PODUEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	NAPOMENA
				K. O.	K. Č.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)			K.O.	K.Č.			Ki max	Kin max								
1	KP	PUT ZRINSKE GORE, ČEPIN	GZ			384,00	384,00	1/1	ČEPIN	1088/16	GP-I	1.			97,93	13,02	NE	NE	25.08.2020.	ČEPIN - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA	
2	KP	OSJEČKA, ČEPIN	GZ			476,00	476,00	1/1	ČEPIN	1162/4	GP-I	1.			111,23	14,71	NE	NE	19.11.2020.	ČEPIN - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA	
3	KP	ZRINJSKE GORE, ČEPIN	GZ			384,00	384,00	1/1	ČEPIN	1088/12	GP-I	2.			58,09	7,81	NE	NE	13.12.2019.	ČEPIN - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA	
4	KP	PUT ZRINSKE GORE, ČEPIN	GZ			384,00	384,00	1/1	ČEPIN	1088/13	GP-N	2.			155,35	20,83	NE	NE	02.03.2020.	ČEPIN - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA	
5	KP	ČEPIN	GZ			384,00	384,00	1/1	ČEPIN	1088/14	GP-N	2.			79,04	10,42	NE	NE	20.03.2020.	ČEPIN - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA	
6	KP	ČEPIN	GZ			1.750,00	450,00	1/1	ČEPIN	1088/27	GP-N	2.			185,05	24,44	NE	NE	06.05.2020.	ČEPIN - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA	
7	KP	ČEPIN	GZ			1.750,00	450,00	1/1	ČEPIN	1088/26	GP-N	2.			185,05	24,44			06.05.2020.	ČEPIN - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA	

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIKIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	PODLEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	NAPOMENA
				K. O.	K. Č.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)			K.O.	K.Č.			Ki max	Kin max								
8	KP	ZRINJSKE GORE, ČEPIN	GZ			450,00	450,00	1/1	ČEPIN	1088/23	GP-N	2.			77,77	10,28	NE	NE	26.01.2021.	ČEPIN - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA	
9	KP	ČEPIN	GZ			783,00	240,00		ČEPIN	2636/1	GP-I	1.			41,66	5,60			16.03.2018.	ČEPIN - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA	
10	KP	ČEPIN	GZ			385,00	385,00		ČEPIN	2055/6	GP-I	1.			51,94				20.03.2018.	ČEPIN - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA	U IZVATKU IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE I POSJEDOVNOM LISTU, PREDMETNA ČESTICA SE VODI KAO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE.
11	KP	ČEPIN	GZ			402,00	402,00		ČEPIN	3441/1	GP-I	1.			91,66	12,43			29.06.2018.	ČEPIN - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA	
12	KP	ZRINJSKE GORE, ČEPIN	GZ			480,00	480,00		ČEPIN	1088/6	GP-I	1.			83,33	11,24			11.10.2018.	ČEPIN - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA	
13	KP	A. GUSTAVA MATOŠA 58, ČEPIN	GZ			1.140,00	380,00	1/3	ČEPIN	2031	GP-I	1.			19,73	2,66			04.06.2019.	ČEPIN - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA	

4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tabeli izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanih od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn)
				K. O.	K. Č.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m ²)			K. O.	K. Č.			Ki max	Kin max								
1	KP	PUT ZRINSKE GORE, ČEPIN	GZ			384,00	384,00	1/1	ČEPIN	1088/16	GP-I	1.			97,93	13,02	NE	NE	25.08.2020.	113,35	119,45	103,2
2	KP	OSJEČKA, ČEPIN	GZ			476,00	476,00	1/1	ČEPIN	1162/4	GP-I	1.			111,23	14,71	NE	NE	19.11.2020.	119,45	119,45	111,23
11	KP	ČEPIN	GZ			402,00	402,00		ČEPIN	3441/1	GP-I	1.			91,66	12,43			29.06.2018.	98,94	119,45	110,66
12	KP	ZRINJSKE GORE, ČEPIN	GZ			480,00	480,00		ČEPIN	1088/6	GP-I	1.			83,33	11,24			11.10.2018.	102,00	119,45	97,59

4.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	PODLJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K. O.	K. Č.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m ²)			K.O.	K.Č.			Ki max	Kin max							
1	KP	PUT ZRINSKE GORE, ČEPIN	GZ			384,00	384,00	1/1	ČEPIN	1088/16	GP-I	1.			97,93	13,02	NE	NE	25.08.2020.	103,20	-2,34
2	KP	OSJEČKA, ČEPIN	GZ			476,00	476,00	1/1	ČEPIN	1162/4	GP-I	1.			111,23	14,71	NE	NE	19.11.2020.	111,23	5,26
11	KP	ČEPIN	GZ			402,00	402,00		ČEPIN	3441/1	GP-I	1.			91,66	12,43			29.06.2018.	110,66	4,72
12	KP	ZRINJSKE GORE, ČEPIN	GZ			480,00	480,00		ČEPIN	1088/6	GP-I	1.			83,33	11,24			11.10.2018.	97,59	-7,65
PROSJEK:																				105,67	

4.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog, interkvalitativnog izjednačavanja i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K. O.	K. Č.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m ²)			K.O.	K.Č.			Ki max	Kin max							
1	KP	PUT ZRINSKE GORE, ČEPIN	GZ			384,00	384,00	1/1	ČEPIN	1088/16	GP-I	1.			97,93	13,02	NE	NE	25.08.2020.	103,20	-2,34
2	KP	OSJEČKA, ČEPIN	GZ			476,00	476,00	1/1	ČEPIN	1162/4	GP-I	1.			111,23	14,71	NE	NE	19.11.2020.	111,23	5,26
11	KP	ČEPIN	GZ			402,00	402,00		ČEPIN	3441/1	GP-I	1.			91,66	12,43			29.06.2018.	110,66	4,72
12	KP	ZRINJSKE GORE, ČEPIN	GZ			480,00	480,00		ČEPIN	1088/6	GP-I	1.			83,33	11,24			11.10.2018.	97,59	-7,65
PROSJEK:																				105,67	

Procijenjena tržišna vrijednost dijela zemljišta, odnosno, zk. tijela I – 3. Suvlasnički dio: 1/3 zemljišta zk.č.br. 279 k.o. Čepin upisanog u zk.ul.br. 3566 k.o. Čepin, je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)
Zk. tijelo I – 3. Suvlasnički dio: 1/3 zemljišta zk.č.br. 279 k.o. Čepin upisanog u zk.ul.br. 3566 k.o. Čepin	126,67	105,67	13.385,22

4.2 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE

4.2.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - TROŠKOVNA METODA

Troškovna vrijednost nekretnina proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti građevina.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema ploštini površine, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi. Normalni troškovi gradnje se umanjuju zbog starosti građevine kako je prikazano u nastavku, dok se uzgredni troškovi ne umanjuju.

4.2.1.1 PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE

Troškovi gradnje nove građevine se izračunavaju kao produkt korisne površine (KP) i jedinične cijene gradnje ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, uzimajući u obzir stupanj uređenosti i opremljenosti.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. 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.

4.2.1.2 POSLOVNA ZGRADA

Površina predmetnog objekta [m ²]	75,16
Nova vrijednost [kn/m ²]	4.200,00
Vrijednost novogradnje-ukupno [kn]	315.672,00
Godina procjene [godina]	2021
Prosječna godina izgradnje [godina]	2002
Starost objekta [godina]	19
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	100
Preostali vijek korištenja [godina]	81
Relativna starost [%]	20
Odabrani faktor korištenja	3,0
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	52
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	52
Zamjenska starost zgrade [godina]	48
Linearni otpis [%]	48
Linearni otpis [kn]	151.522,56
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	164.149,44
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m ²]	2.184,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	vrlo dobra <u>infrastruktura</u> <ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	vrlo dobra <u>infrastruktura</u> <ul style="list-style-type: none"> • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	dovoljna <u>infrastruktura</u> <ul style="list-style-type: none"> • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	dovoljna <u>infrastruktura</u> <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	nedovoljna <u>infrastruktura</u> <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
		Odabrano	2,5	3,0	3,0

4.2.1.3 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje.

Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 4,00% normalnih troškova gradnje.

Uzgredni trošak	Vrijednost novogradnje (kn/m ²)	(%)	Ukupno (kn/m ²)
Zk. tijelo III – 1. vlasnički dio: 1/1 poslovne zgrade u Prenjskoj ulici br. 14 koja je sagrađena na zk.č.br. 279 k.o. Čepin upisan u zk.ul.br. 3566 k.o. Čepin	315.672,00	4,00	12.626,88

4.2.1.4 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgrednih troškova.

Zk. tijelo III – 1. vlasnički dio: 1/1 poslovne zgrade u Prenjskoj ulici br. 14 koja je sagrađena na zk.č.br. 279 k.o. Čepin upisan u zk.ul.br. 3566 k.o. Čepin	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)
Preostala sadašnja vrijednost	164.149,44
Ukupni uzgredni troškovi	12.626,88
Ukupno:	176.776,32

Nekretnina	Površina (m ²)	Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m ²)	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)
Zk. tijelo III – 1. vlasnički dio: 1/1 poslovne zgrade u Prenjskoj ulici br. 14 koja je sagrađena na zk.č.br. 279 k.o. Čepin upisan u zk.ul.br. 3566 k.o. Čepin	75,16	2.352,00	176.776,32

5 REKAPITULACIJA

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost nekretnina ukupno iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)
Zk. tijelo I – 3. Suvlasnički dio: 1/3 zemljišta zk.č.br. 279 k.o. Čepin upisanog u zk.ul.br. 3566 k.o. Čepin	126,67	105,67	13.385,22
Zk. tijelo III – 1. vlasnički dio: 1/1 poslovne zgrade u Prenjskoj ulici br. 14 koja je sagrađena na zk.č.br. 279 k.o. Čepin upisan u zk.ul.br. 3566 k.o. Čepin	75,16	2.352,00	176.776,32
SVEUKUPNO:			190.161,54
ZAKRUŽENO:			190.000,00

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 11. lipnja 2021. godine