



OBRT ZA VJEŠTAČENJE U GRAĐEVINARSTVU
I ISPITIVANJE KONSTRUKCIJA
vl. Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.
31000 Osijek, Vatrogasna 73
IBAN: HR8123400093100927169
OIB: 62402223153
www.R2vjestak.eu
info@R2vjestak.eu
vjestak.r2@gmail.com
tel/fax: +385 31 57 53 53
mobitel: +385 98 909 9094

Naručitelj:

OPEKA D.D. u stečaju, VUKOVARSKA 215, 31000 OSIJEK

OIB: 61547182596

Naziv građevine/nekretnine:

Obiteljska kuća

Lokacija građevine/nekretnine:

*HR 31327 Bilje, Blatna ulica br. 1
k.č.br. 1420, z.k.ul. 1896 k.o. Bilje*

Razina obrade:

**ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA
(prodaja stečajne mase)**

Oznaka /broj elaborata:

2019/24229

Mjesto i vrijeme:

Osijek, listopad 2019.



**Stalni sudski vještak:
Broj: 4-Su-44/2017-4**

Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.

Suradnik:

Rogač Roman, bacc.ing.aedif.





SAŽETAK PROCJENE													
Naručitelj:		OPEKA D.D. u stečaju, VUKOVARSKA 215, 31000 OSIJEK											
Broj elaborata		2019/24229											
Datum očevida		19.9. 2019god.											
Datum kakvoće		9.10. 2019god.											
Datum vrednovanja		9.10. 2019god.											
Adresa nekretnine	Županija		OBŽ										
	Grad i poštanski broj												
	Naziv ulica i k.b.		HR 31327 Bilje, Blatna ulica br. 1										
	Gradska četvrt												
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :										10.318,01		EURA	
										76.400,00		HRK	
Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:		Dokumentacija o leglanosti nedostupna.										
	dozvole:				1968g	LOK		GD		UPD		RIS	
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:		Postojeće stanje na terenu usklađeno je upisom u gruntovnicu i katastarski operat .										
	Utvrđeno stanje nekretnine i okoliša		Onečišćenja nisu primijećena i mala je vjerojatnost da postoje Zbog prometne frekventnosti uočeni vanjski izvori buke Nekretninu koristi vlasnik										
ZK (KPU)	Općinski sud		Beli Manastir										
	Katastarska općina		Bilje										
	Katastarska čestica		1420										
	Zk uložak / poduložak		1896 -										
	Površina zemljišta (m2)		1.314										
Vrsta nekretnine		Obiteljska kuća											
Klasifikacija nekretnine		2		Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik									
Kategorija lokacije / tip lokacije		IV		D				EC		-			
Godina gradnje / rekonstrukcije				1950		1990							
Površina objekta	bruto (m2)		91,36										
	netto (m2)		73,09										
Cijena/ m2 objekta		141,18											
Cijena/ m2 zemljišta		80,79											
Procjenitelj	Naziv tvrtke:		R2 - obrt za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija										
	Procjenu izvršili:		Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.										

Napomena:

Predmetom elaborata nije imovinsko pravna i upravna provjera nekretnine
 Podatci o vlasništvu preuzeti su u dobroj vjeri od vlasnika i javno dostupnim podacima
 Pregled nekretnine je izvršen na dan očevida, te na temelju vizualne utvrđenih činjenica izrađena je procjena vrijednosti
 U izračunu vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina

SADRŽAJ:

1. OPĆENITO
2. IDENTIFIKACIJA
 - 2.1. Lokacija
 - 2.2. Mikrolokacija i planska dokumentacija
 - 2.3. Predmet procjene
3. GEOMETRIJSKI PODACI
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE
 - 4.1. Priključci
 - 4.2. Nekretnina
 - 4.3. Vanjsko uređenje
5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
 - 5.1. Metode procjene nekretnina - odabir metode procjene
 - 5.2. Poredbena metoda
 - 5.2.1. Vrijednost - građevine
 - 5.2.2. Vrijednost zgrade - troškovne vrijednosti
 - 5.3. Rekapitulacija tržišnih vrijednosti
6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK
7. IZJAVA PROCJENITELJA
8. PRILOZI

1. OPĆENITO

Nekretnina: Obiteljska kuća

Lokacija: HR 31327 Bilje, Blatna ulica br. 1
k.č.br. 1420, z.k.ul. 1896 k.o. Bilje

Naručitelj: OPEKA D.D. u stečaju, VUKOVARSKA 215, 31000 OSIJEK

Dan vrednovanja i dan kakvoće

Datum očevida:	19.9.	2019god.
Datum kakvoće:	9.10.	2019god.
Datum vrednovanja:	9.10.	2019god.

Svrha procjene

Svrha izrade ovog elaborata je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na temelju pregleda i prikupljenih podataka od naručitelja, za potrebe prodaje stečajne mase, a sve prema pismenom/usmenom zahtjevu naručitelja, te prihvaćenoj ponudi br. 2019/24230 od srpnja 2019 god.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad predmetnim nekretninama, kao niti eventualni neupisani tereti.

O upisanim teretima prema zahtjevu naručitelja neće se provoditi.

Primjena propisa, literature i opće pretpostavke

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, literaturom, te izvorom podataka, i to osobito :

PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevina za obračun komunalnog doprinosa
(NN23/00; 136/06; 135/10; 14/11 i 55/12)
- Pravilnik o najmu stanova (NN)
- Pravilnik o načinu obračuna izračuna površina i obujma zgrada (NN 90/10 i NN 55/12)
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
- PRAVILNIK o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN152/08)
- Odluka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine (NN 120/00)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 49/11, 144/12)
- 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)
- Pravilnik o mjernim jedinicama (NN 2/07)
- Zakon o izvlaštenju (NN 74-2014)
- Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima (NN 21/09, 57/10, 126/10, 48/11, 81/12, 68/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Podatci o etalonskoj vrijednosti građenja za promatrani period
(NN 109/01; 82/04; 38/09 86/12)

LITERATURA

- 1. Uhlir, Majčica , Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (2016)
- 2. Hanžek Z., Pokazatelji troškova građenja – 2014 (I kvartal 2014. godine), HKA, Zagreb
- 3. Krtalić V., Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (svibanj 2007. godine), HDSV, Zagreb
- 4. Žarko Ž., Procjena vrijednosti nekretnina (studenj 2004. godine), HGK, Zagreb

IZVOR PODATAKA (za upotrebu temeljem regulative, te kontrolu)

- 1. Baza podataka o cijenama nekretnina, - eNekretnine, R2 - PBZ ,Zg (2015 - 2019god.)
- 2. Standardne kalkulacije (IGH) (struktura i učešće radova)
- 3. DZS Zagreb - etalonska vrijednost izgradnje, te tablica strukture radova izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2014" (Troškovi gradnje 2014), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).
- 4. Državni zavod za statistiku (ISCN prema Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013)
- 5. Pravilnik - dodaci, tablice i preporučene vrijednosti

OPĆE PRETPOSTAVKE

a) Opće pretpostavke

- Informacije, ocjene i mišljenja, koje sadrži ovaj procjembeni elaborat odnose se isključivo na naručenu procjenu vrijednosti imovine i ne smije se upotrebljavati van konteksta
- Procjena vrijednosti vrijedi za dan vrednovanja koji je naveden u procjembenom elaboratu i samo za svrhu koja je u njemu navedena
- Vrijednost imovine je ocjenjena kao da je imovina bez dugova i tereta, osim ako to nije posebno navedeno. U smislu čl. 12. st. 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da je zemljište u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom i važećim propisima iz područja zaštite okoliša, osim ako iz izvješća ne proizlazi drugačije
- U uobičajenom zadatku procjenitelj ne mora imati saznanja o pravnim, stručnim i znanstvenim spoznajama u vezi s opasnim i otrovnim tvarima ili drugim čimbenicima u okolišu koji mogu utjecati na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da zemljište ne sadrži nikakve štetne materije i/ili materijale. Procjenitelj nije kvalificiran za otkrivanje takvih materijala koji su možebitno skriveni pod zemljom
- Naručitelj jamči da su podaci i informacije koje je predao procjenitelju, točni i potpuni. Procjenitelj vrijednosti ih je provjerio u skladu s mogućnostima i upotrijebio u dobroj vjeri kao točne i potpune
- Za podatke iz javnih evidencija se pretpostavlja da su pouzdani. Procjenitelj ne jamči za njihovu točnost, odnosno pravilnost te u vezi s tim ne preuzima nikakvu odgovornost
- Pri procjeni se pretpostavlja da se radi o odgovornom vlasništvu i odgovornom upravljanju imovinom koja je predmet procjenjivanja

b) Posebne pretpostavke i ograničenja

- Procjena se temelji na ocjenjivanju podataka znanih u vrijeme izrade iste te procjenitelj nije dužan mijenjati niti ažurirati procjembeni elaborat ako nastupe drugačije okolnosti od tih koje su vrijedile na dan procjene, osim ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjenitelj nije dužan sudjelovati u sudskim postupcima, na sastancima ili pregovorima u vezi sa sadržajem procjembenog elaborata, ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjembeni elaborat nije pravni dokument kojeg bi naručitelj odnosno vlasnik nekretnine morali u tom smislu obavezno prihvatiti.
- Dokumentacija prava vlasništva i posjeda se ne ocjenjuje ovim elaboratom što su klijenti, odnosno naručitelj dužni poštivati.
- Podaci u procjembenom elaboratu su izračunati uz pomoć MS Excel. Odstupanja u izračunu su moguća pri uporabi nekog drugog alata za pomoć u računanju
- Ovaj procjembeni elaborat nije dozvoljeno umnožavati, reproducirati, objavljivati ili ga prenositi u cijelosti niti u dijelovima bilo kakvim sredstvima, elektronskim, mehaničkim, fotokopiranjem, ili na bilo koji drugi način, bez pisane dozvole autora-procjenitelja. Također nije dozvoljeno javno pozivanje na procijenjene vrijednosti ili ime i struku procjenitelja, bez pismene dozvole. Procjenitelj postupanjem po narudžbi ili zaključenjem ugovora sa naručiteljem, prenosi materijalna autorska prava do te mjere da naručitelj može koristiti procjembeni elaborat samo u svrhu za koju je isti naručen
- Vrijede samo izvorno potpisani procjembeni elaborati i izvodi iz istih.

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

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta daje se sljedeći nalaz i mišljenje.

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e- izvadak Općinski Sud Beli Manastir
Katastarska općina: Bilje
Uložak broj: 1896
Čestica: 1 parcela 1420

Opis nekretnina: KUĆA BR. 1 I DVOR UL. BLATNA

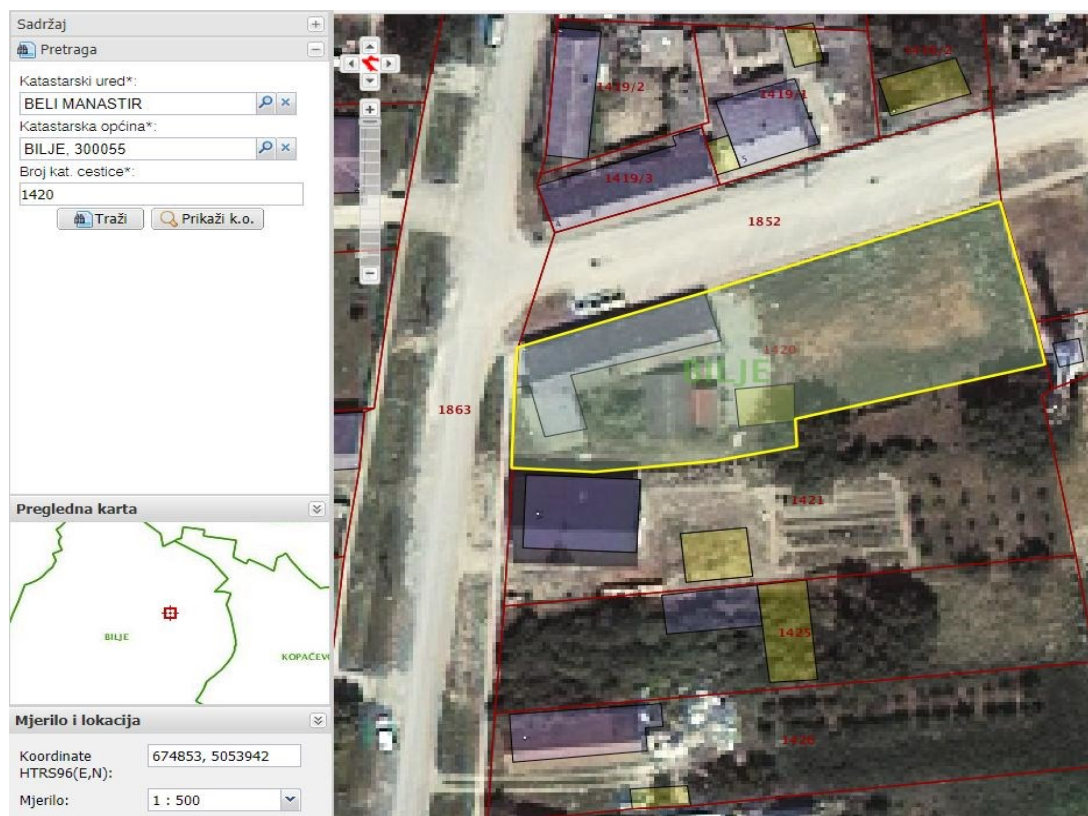
Površina (m2) : 1.314 m2 (ekonomsko dvorište 726 588 m2)
Vlasnik: OPEKA D.D. ZA PROIZVODNJU I PROMET GRAĐEVINSKOG MATERIJALA, OSIJEK 1/1 dijela

Teret: Sukladno zapisima, sa određenim ograničenjima i uvjetima, a sve temeljem javno dostupne, priležće dokumentacije.

Legalnost: Dokumentacija o legalnosti nedostupna.

Napomena: Zemljišne knjige i katastarski operat - nije usklađeno sa stanjem u naravi
Osnovna zgrada (kuća) - dijelom urušena
Gospodarska zgrada - prema povijesnom nalazu u gruntovnici i katastrskom operatu zabilježeno je postojanje građevine, te je ista srušena ili legalno/nelegalno uklonjena
Pomoćna zgrada - nije evidentirana u gruntovnici i katastarskom operatu

Današnje stanje po DKP-u



2.1. LOKACIJA I OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI

Makrolokacija:



Izvodi iz drugih publikacija - NBH - sektor nekretnina :

Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

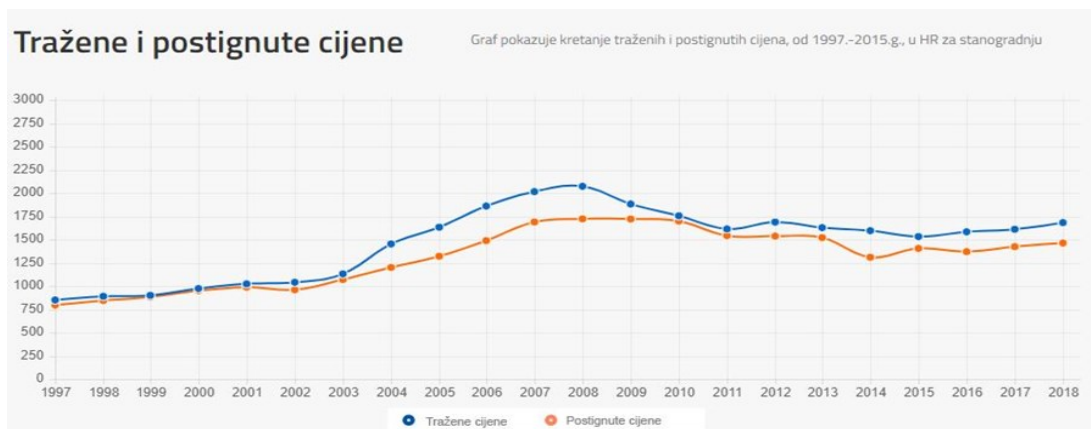
Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Kretanje po uzlaznoj liniji u 2016/17. dobio nešto na zamahu. Neznatno povećanje BDP u 2015. označilo je kraj jedne od najdužih i najdubljih recesija u EU-u.

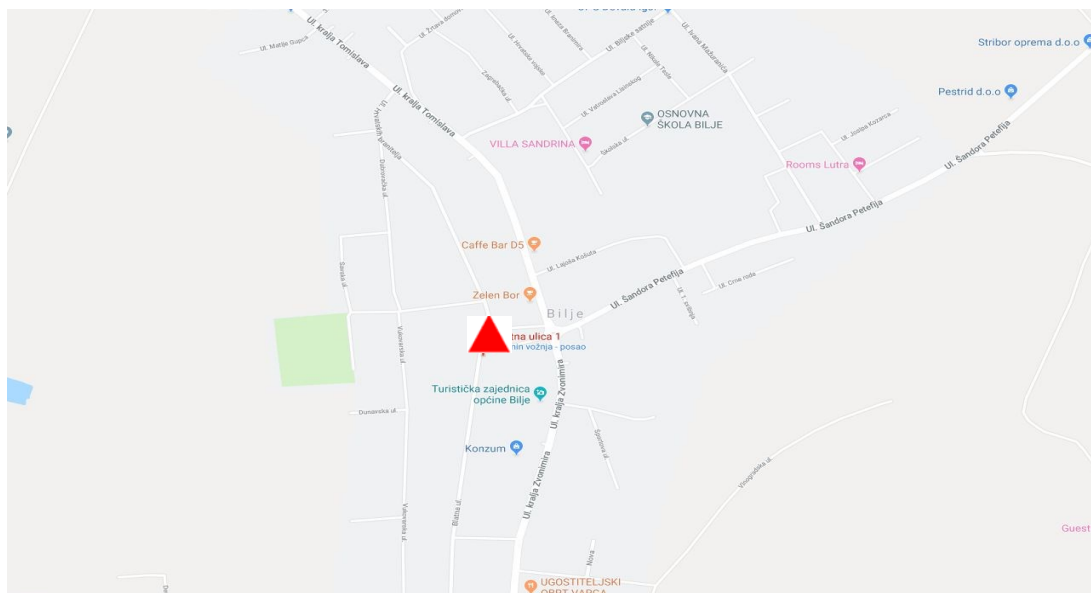
Oporavak se u 2016. ubrzao po procijenjenoj stopi od 2,8 %. Povoljni utjecaji koji su pridonosili oporavku posljednje dvije godine postupno slabe, no zamjenjuju ih povoljne nove okolnosti zbog kojih se u 2017. predviđa relativno snažan rast BDP-a od 3,1 % odnosno 2,5 % u 2018. Ekonomski oporavak pridonosi smanjenju domaćeg i vanjskog duga, no ranjivosti su još prisutne. Dug privatnog sektora i dalje se smanjuje, a u 2016. počeo se smanjivati i udio duga opće države. Općenito stabilan financijski sektor temelj je kontinuirane makrofinancijske stabilnosti. No ranjivosti još postoje, osobito u pogledu visokih razina duga denominiranog u stranoj valuti. Smanjuje se dug privatnog sektora, iako je i dalje visok, osobito u korporativnom sektoru, i znatno izložen valutnom riziku. Dug korporativnog sektora i dalje je visok i koncentriran je u nekoliko sektora te svega nekoliko poduzeća. Propisana konverzija kredita kućanstava u švicarskim francima u eure pridonijela je smanjenju zaduženosti kućanstava u 2016., no financijskom je sektoru uzrokovala znatne gubitke. Očekuje se da će oporavku pridonijeti financijski sektor, koji je i dalje izložen neizravnom kreditnom riziku. Unatoč gubicima uzrokovanim konverzijom kredita u švicarskim francima, financijski sektor i dalje je dobro kapitaliziran te je tijekom 2016. ponovno postao profitabilan. Očekuje se da će potražnja za kreditima biti potaknuta boljim ekonomskim uvjetima i niskim kamatnim stopama.

Stopa nezaposlenosti brzo se smanjuje zahvaljujući umjerenom otvaranju novih radnih mjesta, ali i smanjenju radne snage. Međutim, više od polovine tog smanjenja posljedica je smanjenja radne snage, dok se većina novootvorenih radnih mjesta temelji na ugovorima na određeno vrijeme. Nezaposlenost mladih i dugotrajna nezaposlenost i dalje su na visokoj razini

Očekivana povoljnija kretanja na tržištu rada i rast raspoloživog dohotka zbog poreznih reforma s početka 2017. godine, u idućem bi razdoblju mogli pozitivno utjecati na agregatne pokazatelje financijske dostupnosti stambenih nekretnina. Ipak, trenutačno se ne očekuje znatan rast cijena stambenih nekretnina koji bi u dugom roku stvorio neravnoteže na tržištu. Mogući rizici proizlaze iz neizvjesnosti vezane uz utjecaj uvođenja poreza na nekretnine početkom sljedeće godine te iz Nacrtom zakona o komunalnom gospodarstvu predviđenog uvođenja građevinske rente i doprinosa za građenje komunalne infrastrukture, što će biti dodatni trošak pri gradnji. S uvođenjem navedenih izmjena možemo očekivati rast poreznog opterećenja i negativan utjecaj na oporavak tržišta nekretnina. Rizici su prisutni i na komercijalnom segmentu tržišta nekretnina.



2.2. Mikrolokacija i osvrt na prostorno plansku dokumentaciju



Procjenjivana nekretnina - STAMBENA ZGRADA, građevina - obiteljska kuća sa pripadajućom površinom dvora koji je ograđen, neuređen i neodržavan od strane vlasnika za potrebe stambene namjene. Temeljem planske dokumentacije lokacija se nalazi u zoni izgrađeni dio građevinskog područja naselja stalnog stanovanja prema PPU sa pristupom na JP asfaltnu cestu, te u slučaju požara i spašavanja ima propisani pristup iz ulice Blatne, te kao alternativa, odnosno sekundarni pristup ima sa sporedne prometnice Trg bana Josipa Jelačića. Na lokaciji je izgrađena jedna građevina - kuća koja je u derutnom stanju s pomoćnom zgradom. Građevina je položena u smjeru I-Z, te ima direktan pješački pristup na lokalnu cestu. Parkiranje je riješeno ispred zgrade i na parceli.

Promatrana nekretnina posjeduje komunalne priključke: elekto, voda, odvodnja. Infrastruktura u dovoljnim količinama energenata.

Nekretnina po svojoj namjeni je trenutno - stambena, obzirom na zatečenom stanje potrebna znatna ulaganja da bi ista bila funkcionalna.

Nekretnina se nalazi u neposrednoj blizini centra naselja postavljena uz zapadnu i sjevernu među, dobro prometno povezanim sa ostalim dijelovima naselja.

Promatrana **kčbr je nepravilnog oblika cca vel. 18 x 61 m,**

U daljnjem prikazu opisuju se uvjeti i ograničenja na lokaciji, slučaj rekonstrukcije, te proširenja - potencijala parcele na okolnost izgradnje parcela je definirana u području stambene izgradnje.

Ulica je prometna sa prosječnom razinom buke, te nije mjereno ili provjeravano zagađenje.

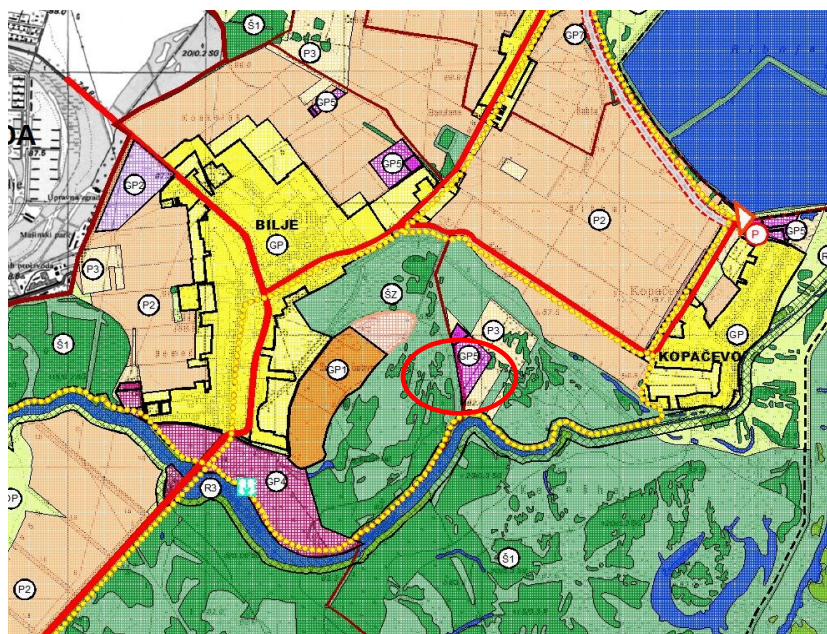
Namjena površina

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA NASELJA

GP GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA STALNOG STANOVANJA

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA IZVAN NASELJA

- GP1** GRADEVINSKO PODRUČJE POVREMENOG STANOVANJA
- REZ** REZERVNI PROSTOR ZA NASELJE POVREMENOG STANOVANJA
- GP2** GRADEVINSKO PODRUČJE GOSPODARSKE ZONE
- GP3** GRADEVINSKO PODRUČJE LUKE OSJEK
- GP4** GRADEVINSKO PODRUČJE TURISTIČKO-REKREACIJSKE ZONE
- GP5** GRADEVINSKO PODRUČJE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE
- GP6** GRADEVINSKO PODRUČJE DVORCA "TIKVEŠ" I FARME "EBLIN"
- GP7** GRADEVINSKO PODRUČJE GROBLJA
- ES** OSTALE PLOŠTINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA
- R** REKREACIJSKO PODRUČJE
R1 - "Grabova Oka jezera"
R2 - "Golfl igralište"
R3 - "Stara Grabva"
- P1** OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
- P2** VRIJEDNO OBRADIVO TLO
- P3** OSTALA OBRADIVA TLA
- S1** GOSPODARSKA ŠUMA



2.3. Predmet procjene - OSVRT NA LOKACIJU

Nekretninu sam obišao uz prisustvo stečajnog upravitelja.

Predmet procjene tržne vrijednosti u ovom elaboratu sve građevine i prateći sadržaji prema Zk.ul. br.1896 ko Bilje, upisani u katastarski operat.

Temeljem pregleda i u dobroj vjeri koristit će se geometrijski podaci, te tehnički podaci o zgradi, kao i njihovoj legalnosti iz dostupne dokumentacije.

Zgrada izgrađena od prosječno kvalitetnog materijala u skladu s vremenom gradnje, te ista je u derutnom stanju i dijelom urušena, do je dvorišni dio zapušten i neodržavan od strane korisnika.

Prema PPUO Bilje predmetna građevina se ne nalazi u zoni "IZGRAĐENOM DIJELU GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA STALNOG STANOVANJA".

PREGLED LOKACIJSKIH UVJETA I OGRANIČENJA NA LOKACIJI

Lokacija je stambene namjene, bez ograničenja.

Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Nema obveze o donošenju urbanističkog plana.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

koeficijenti korišteni za obračun KP, temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.
Obračunske veličine prostora(površine) su preuzete na temelju terenske izmjere (STVARNO STANJE).

STAMBENA ZGRADA - KUĆA					
R.br.	Opis	kom	NP vel/m ² (m ¹)	KP	
OKu					
PRIZEMLJE					
	soba		38,62	1,00	38,62
	soba		34,47	1,00	34,47
			73,09		73,09
UKUPNO PRIZEMLJE			73,09		73,09
UKUPNO			73,09		73,09

POMOĆNA ZGRADA - NELEGALNI DIO					
	soba		30,84	1,00	30,84
	wc		5,32	1,00	5,32
	terasa		26,59	0,50	13,29
			62,75		49,46
UKUPNO			62,75	(m ²)	49,46

SVEUKUPNO			135,84	(m ²)	122,54
-----------	--	--	--------	-------------------	--------

NAPOMENA : GEOMETRIJSKI PODACI - POVRŠINE SU OBRAČUNATE PREMA TERENSKOJ IZMJERI, TE ISTE ĆE SE UZETI U OBZIR, JER STANJE NA TERENU NEODGOVARA STANJU U GRUNTOVNICI I KATASTARSKOM OPERATU (URUŠENI DIO OSNOVNE ZGRADE, SRUŠENA ILI LEGALNO/NELEGALNO UKLONJENA DVORIŠNA ZGRADA, NELEGALNO IZGRAĐENA POMOĆNA ZGRADA)

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA O ZGRADAMA

ETAŽA				Korisna površina (KP) - (m ²)	Bruto površina (BGP) - (m ²)	Volumen (V) - (m ³)
STAMBENA ZGRADA - KUĆA	k _B = 1,25	h= 2,80 m		73,09	91,36	255,80
POMOĆNA ZGRADA - NELEGALN	k _B = 1,20	h= 2,40 m		49,46	59,35	142,43
UKUPNO:				73,09	91,36	255,80

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA O ZEMLJIŠTU

ZEMLJIŠTE - POPIS PARCELA			Gz	Pz	3,5967	namjena
k.o.	zk.ul.	kč.br.	m2	m2		
Bilje	1896	1420	726	588		
		UKUPNO :	1.314			

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

4.1. Priključci

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

električna energija	+
vodovod	+
grad.kanalizacija/septička jama	+
telefon	-
plin	-

4.2. Nekretnina - STAMBENA ZGRADA - KUĆA

4.2.1. Nekretnina - OKu

Godina gradnje	1950
Godina obnove	1990
Katnost	Pr
Svjetla visina etaže	2,5 m
Položaj	uglovnica, na križanju glavne i sporedne prometnice
Temelji	opeka
Nosiva konstr.	zidovi od opeke NF
Međukatna konstr.	drveni grednik - dijelomično oštećena
Krovna k. + pokrov	drvena + crijep - oštećena i urušena
Limarija	pocinčana
Pročelje	žbuka + boja
Vanjska stolarija	tipska drvena, dijelom bez stolarije / PVC i drvena - pomoćna zgrada
Prostorije	Prizemlje: soba, soba Pom.zgrada: soba, wc, terasa
Pregradni zidovi	opeka NF / rigips
Obrada zidova	boja / ker. Pločice/ oštećena žbuka i boja
Obrada podova	ker. Pločice
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	-
Dodatne instalacije	-
Stanje:	zgrada - izgrađena od prosječno kvalitetnog materijala, neodržavana od strane vlasnika, te su vidljiva oštećenja na zidovima i stropnoj konstrukciji(dijelomično urušeni konstruktivni dijelovi zgrade) koja mogu bitno utjecati na funkciju i vrijednost nekretnine.
Ostalo:	Potrebna znatna ulaganja u rekonstrukciju postojeće zgrade da bi zgrada bila funkcionalna, odnosno da se vrati u prvobitno stanje.

4.3. Vanjsko uređenje

Lokacija je dovršena. Parcela je ograđena ogradom. Parkiralište osigurano na parceli i ispred parcele. Prema namjeni uređenje lokacije nedostavno i zapušteno. Naseljena lokacija. Pristup sa prometnice neograničen, dovoljnih gabarita - pristupačno. Lokacija s dostatnih infrastrukturnih potreba dovršena.

Kategorija zemljišta (čl. 9 i 10 Pravilnika)

I - KAT Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

II - KAT Druga kategorija zemljišta 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 - KAT Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi

IV - KAT Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja

1. kategorija

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Metode procjene nekretnine - odabir metode

A1/ POREDBENA METODA

Polazni izvori podataka su: e-Nekretnine, Državni zavod za statistiku i ostalih državnih institucija, te pomoćni izvori arhivski podaci vještaka, javno dostupni podaci.

Ova metoda se sastoji od usporedbe nekretnine, koja se procjenjuje, sa najmanje tri nekretnine sličnih ili istih obilježja koje su bile prodane na istom području u vremenskom razdoblju od 4 godine na dan vrednovanja, temeljem Pravilnika. Prodajne cijene nekretnina, koje se ocijene najbližijima, daju spektar cijena u kojem će biti određena vrijednost nekretnine koja se procjenjuje. U tu svrhu se uzimaju različiti elementi prije svega lokacija, stanje objekta i uređenost okoliša.

Kod nekih lokacija nekretnina gdje ne postoji aktivno tržište nekretninama se može dogoditi da ima malo ili uopće nema nekretnina za usporedbu koriste se poredbe prema lokacijama iste ravnjenosti temeljem podataka DZS.

Prema poredbenoj metodi nužno je kvalitativno usporediti sa procjenjivanom nekretnino, ali kako ista obilježja nisu kvalitativno objavljena, ne mogu se primjenjivati a tako niti konetirani je apsurdno,

Nedostatak ove metode je sklonost tržišta promjenama u relativno kratkom vremenu su promjenljivi, tako da podaci stari tek nekoliko mjeseci/godina ne moraju u naravi odražavati trenutnu sliku stanja na tržištu nekretnina.

Ova metoda je naročito problematična na tržištu sa oskudnim nekretninama, tržišta nekvalitativnih nekretnina kako je iskustveno dokazano, ali nije primjenljivo temeljem Pravilnika.

A2/ TROŠKOVNA METODA (TROŠKOVA GRADNJE)

Prema neprovjerenim naputcima ova metoda je metoda potpore, ma što to značilo u izračunu vrijednosti.

Troškovna metoda je bazirana na razumijevanju da kupac i prodavač znaju vrijednost troškova, tj. na izračunu troškova. Radi se o tome da kupac nikada neće platiti nekretninu više nego što bi koštala izgradnja nekretnine takovih obilježja, na istoj lokaciji.

U ovom se pristupu cijena nekretnina dobiva zbrojem vrijednosti zemljišta sa trenutnim troškovima konstrukcije, reprodukcije ili zamjene onog što je već na zemljištu. Tako se utvrđuje nova građevinska vrijednost – NGV, koja predstavlja cijenu po kojoj se može izgraditi neki objekt, bez zemljišta, troškova komunalne infrastrukture - naknade. Nadalje, troškovna metoda je pristup utvrđivanja /procjenjuje na temelju troška umanjena za trošak dotrajalosti/korištenja.

Kod ove metode procjene fer vrijednosti, na primjeru naše građevine, imamo slijedeću situaciju:

Zemljište + doprinosi + uređenje lokacije komunalnom infrastrukturom = vrijednost zemljišta

Zemljište je u privatnom vlasništvu, a poslovni subjekt plaća naknadu za korištenje zemljišta.

Projekt + trošak gradnje građevine + ostali troškovi uređenja objekta = vrijednost objekta

Fer vrijednost po troškovnoj metodi = a + b, uvažavajući stvarno stanje i amortiziranost objekta

Primjena metode je na specifičnim nekretninama, neuporedivih obilježja, ne stavljaju prihode, javne, procjena šteta, ulaganja i sl.

Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP i jedinične cijene građenja za tipski objekt.

A3/ PRIHODOVNA METODA (KAPITALIZACIJE PRIHODA)

Temelji se na održivom godišnjem prihodu koju ona ostvaruje ili od dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti.

Prihodovna metoda je pristup utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine koji zahtijeva da tržišna vrijednost odražava sadašnju tržišnu vrijednost očekivanja budućih svota, uvažavajući preostali korisni vijek upotrebe objekta kroz tzv. multiplikator.

Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, procjenitelj mora ocijeniti troškove vezane uz redovno upravljanje nekretninom i njezino tekuće i investicijsko održavanje.

Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti od prodaje nekretnine kakva se očekuje u sljedećoj prodaji. Kapitalizacija dobiti je modificirani prethodni postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzimajući u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti, svođenjem na današnji dan.

Ovaj se postupak može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Za metodu kapitalizacije prihoda mjeri se trenutna vrijednost budućih prihoda od nekretnine.

B1/ NEUOBİČAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Pri izračunu tržišne vrijednosti nekretnina i prikupljanja podataka korištene su ponuđene javno dostupne cijene, kao i drugi podaci kao što su najamnine, zakupnine i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

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.

Postupak prilagođavanja - odabir metode procjene:

Kako su nekretnine po svojoj prirodi heterogene, nije moguće provoditi direktnu međusobnu usporedbu, pa se prilikom primjene ove metode nužno vrše prilagodbe u uspoređivanju, i to na osnovu podataka kojih trenutno nema javno objavljeni, a procjenitelj može koristiti eventualno koje može matematički prikazati, te se ista obilježja neće komentirati, a u prikazima će biti vrednovane kao $k=1,0$.

OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE (čl. 29; 30 i 32 Pravilnika)

Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te Prostornih planova podatci o zemljištu su vjerodostojni, koji se vode za predmetnu nekretninu, moguće je provesti izračun prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina za izračun je primijenjena poredbena metoda.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno približno slične, iz istoga su ili usporedivoga cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag četiri godine, što jest jedan od postupaka za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, koji daje srednju cijenu za nekretninu na dan vrednovanja iste. No, očividno je bilo potrebno utvrditi odgovaraju li predmetne nekretnine.

Zemljišta, koja su predmet ove procjene, prema opisu ovog nalaza, imaju sljedeće fizičke karakteristike: smještene su u istom cjenovnom bloku, istoj katastarskoj općini i karakteristično je za njih da se nalaze u ravnom prostoru.

Procjena vrijednost zgrada provodi se poredbenom metodom. Za izradu procjene poredbenom metodom obiteljskih kuća, vila, niskog, srednjeg i visokog standarda je moguće obraditi poznavanjem istih - poredbenih nekretnina, podatci kojima je obvezatno provesti matematički izračun su šturi i nedostatni (dostupna su dva podatka, koji se razlikuju - upisane veličine zemljište - zgrade). Obzirom da su dostupni podatci - cijena nekretnine i površina zemljišta. Važno za naglasiti da promatrana nekretnina je stambena zgrada - kuća nije jednostavnog standarda kakvih je pretežito na tržištu bar za usporedbu - poređenje, sukladno čl. 35 Pravilnika, nije u naravi moguće utvrditi stvarnu tržišnu vrijednost, te je ista na izvor dostupnih podataka u ovom slučaju niža.

5.2. POREDBENA METODA**5.2.1. Vrijednost obiteljske kuće****Usporedne nekretnine (Temeljem čl. 57. ZPVN NN 78/15)**

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo zbirku kupoprodajnih cijena (ZKC), te bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnine. U slučaju da u samom naselju nema podataka o prodaji nekretnina, usporedne nekretnine će biti u rubnom dijelu naselja, te će se izvršiti prilagodba. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Izabrano je po tri(3) nekretnine sličnih karakteristika u obje katastarske općine, te odabrano za sveukupnu analizu tri(3) jedinstvene, sa približim karakteristikama i obilježjima čestica.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:			
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Vrsta nekretnine	Zemljište (m ²)
9.10.2019	BILJE - GRAĐEVINSKO	STAMBENA GRAĐ. - OKu	726
UKUPNO:			726

Prodajne cijene sličnih nekretnina poznate su procjenitelju iz uređene baze podataka (eNekretnine).

POREDBENE NEKRETNINE						
R.br.	Lokacija	kč.br./ ID PU/ZKC	Datum kupoprodaje	Vel. u prometu (m ²)	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprodajna JC (Kn/m ²)
1	BILJE - GRAĐEVINSKO	4079734	19.04.19.	130,00	349.284,68 kn	2.686,81
2	BILJE - GRAĐEVINSKO	4077409	16.04.19.	187,20	260.091,54 kn	1.389,38
3	BILJE - GRAĐEVINSKO	4023105	15.03.19.	119,00	150.000,00 kn	1.260,50
4	BILJE - GRAĐEVINSKO	3983586	26.02.19.	140,00	160.000,00 kn	1.142,86
5	BILJE - GRAĐEVINSKO	3983292	21.02.19.	154,50	333.480,01 kn	2.158,45
6	BILJE - GRAĐEVINSKO	3985402	14.02.19.	178,25	185.114,15 kn	1.038,51

Usporedba se vrši prvenstveno prema dostupnim pokazateljima - podacima o prodaji sličnih nekretnina.

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima značajno odstupaju od procjenjivane nekretnine:

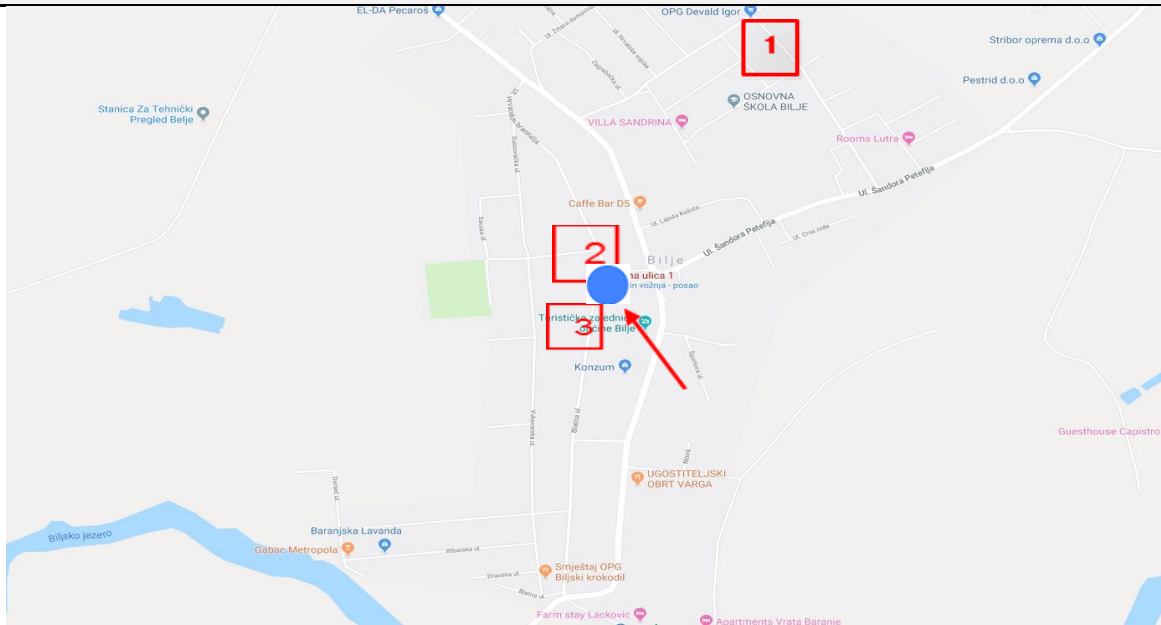
POREDBENE NEKRETNINE

- 1 poredbena nekretnina visoka cijena
- 2 poredbena nekretnina visoka cijena
- 5 poredbena nekretnina visoka cijena

Za daljnju statističku obradu i izračun odabrane su tri nekretnine, karakteristika približnih promatranoj - procjenjivanoj nekretnini po svojim obilježjima. Presudne karakteristike su površina i oblik usporednih nekretnina, što u ovom slučaju nije postignuto, te će biti nužno dodatno pronalaziti faktore - koeficijente prilagodbe. Ovo provenstveno obzirom da je procjenjivana nekretnina trokutnog oblika, nepovoljna za razvoj sadržaja odnosno potencijala izgradnje i sličnih zahvata.

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE							
R.br.	Lokacija	Br.kčbr. ko	ID PU/ZKC	Datum kupoprodaje	Vel. u prometu (m2)	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprodajna JC (Kn/m ²)
3	BILJE - GRAĐEVINSKO	693	4023105	15.3.2019	119,00	150.000,00	1.260,50
4	BILJE - GRAĐEVINSKO	1408	3983586	26.2.2019	140,00	160.000,00	1.142,86
6	BILJE - GRAĐEVINSKO	1389/1	3985402	14.2.2019	178,25	185.114,15	1.038,51

PRIKAZ LOKACIJE - ODABRANIH POREDBENIH NEKRETNINA



Odabrane nekretnine za poređenje nadalje se opisuju vrijednosno po svojim pogodnostima i teretima i to provodi se :

- izračunska vrijednost po jedinici mjere, a provodi se kroz međuvremensko izjednačenje putem indeksa kretanju cijena
- interkvalitativno izjednačavanja odabranih koeficijenta, korekcije povoljnosti su utvrđeni temeljem Pravilnika i priloga u istom
- izjednačavanje će se provesti na temelju općenitih koeficijenata DZS (ICN) izdani za područje cijele države.

Upotrebljena KP(m2) (korisna površina je "sravnjena" koeficijentima po svim sastavnim dijelovima nekretnine, te kao takva je provedena u izračun, a sve obzirom na sastavne dijelove imaju i usporedne nekretnine.

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE					
<div>Nekretnina</div> <div>Grad/naselje</div> <div>Lokacija</div> <div>Nekretnina</div> <div>Izvor podataka</div> <div>Vrsta podatka</div> <div>Datum transakcije</div> <div>Površina (m2) (GZ)</div> <div>Površina (m2) (NKP)</div> <div>Cijena (€)</div> <div>Cijena po m2</div>	Procjenjivana		Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Bilje		Bilje	Bilje	Bilje
	BILJE - GRAĐEVINSKO		BILJE - GRAĐEVINSKO	BILJE - GRAĐEVINSKO	BILJE - GRAĐEVINSKO
	Oku		Oku	Oku	Oku
	nalog		izvor PU	izvor PU	izvor PU
	-		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	4Q2021		1Q2019	1Q2019	1Q2019
	49,4673,09		119	140	178
	-		20.216	21.563	24.948
-		169,88	154,02	139,96	
međuvremensko - privremeno izjednačenje - tablica podataka prilagodbe					
Protok vremena	4Q2021		1Q2019	1Q2019	1Q2019
DZS - indeks cijena OK	123,40		119,52	119,52	119,52
Vremensko usklađenje	-		3,2%	3,2%	3,2%
Korigirana vrijednost po/m2			175,32	158,96	144,44

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (Kp) - 1

		CJENOVNI BLOK - BILJE - GRAĐEVINSKO							
OPIS		koeficijenti povoljnosti - K _p							
OBILJEŽJA	oblik parcele	nepravilan	1,00	pravilan	0,90	nepravilan	1,00	pravilan	0,90
	pristupni front	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00
	Konfiguracija terena	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00
	oprema parcele/lokac	ima	1,00	dostupna	1,00	dostupna	1,00	dostupna	1,00
	zagađenje/buka	nema	1,00	umjereno	1,00	umjerena	1,00	nema	1,00
	dodatni sadržaji	nema	1,00	nema	1,00	nema	1,00	nema	1,00
Kp		0,99		0,98		1,00		0,98	
Faktor korekcije (Fk)		1,00		1,00		1,00		1,00	

STATISTIČKA OBRADA (kontrola podudarnosti) prilog 19. Pravilnika (NN105/15)

PODATCI	R.br.	Cjenovni blok	Fk	Međuvremenski izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
		BILJE - GRAĐEVINSKO		€/m ²	PODJED. (+/-30)	(apsolutno)	(apsolutno)
	1	BILJE - GRAĐEVINSKO	0,98	175,32	-10%	-15,75	247,96
	2	BILJE - GRAĐEVINSKO	1,00	158,96	0%	0,61	0,38
	3	BILJE - GRAĐEVINSKO	0,98	144,44	9%	15,13	229,02
KONTROLA PODUDARNOSTI (čl. 19 Pravilnika)					PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA		
Prosjeak		Odstupanje		Kp x Fk	Vrijednost		
€/m ²		€/m ²	GRUPNO (+/- 30)		€/m ²		
159,57		12,62	8%	0,99	157,80		

Po vremenskom izjednačavanju i kontroli, te provedena interkavlitativno izjednačavanje - izračuni na navedene okolnosti, kao najutjecajni su navedeni, ukoliko nisu definirani regulativom, uvršteni su iskustveno, obzirom na nedostajuće valorizirane podatke ili su vrijednosti $k = 1,0$.

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe korišteni su temeljem zakonske regulative, i to iz iste ili navedenih, a dozvoljeni podataka kao što su DZS.

Privremeno prilagođena cijena

OKu	(m2)	122,54	×	157,80	19.337,31 €
-----	------	--------	---	--------	-------------

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti povoljnosti su uobičajeni na lokalnom tržištu i utvrđeni su iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

5.2.1. Vrijednost zgrade - TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI

Objekt –	Obiteljska kuća
----------	-----------------

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Provodi se na stambenoj zgradi - djelomičnom obuhvatu bez uređenja okoliša (pristupne ceste, parkirališta, ograde i sl.). Izračuna se temelji sa osnova troškova gradnje - izračun JC.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti temeljem etalonske vrijednosti.

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta prema podatku o etalonskoj cijeni građenja i pokazateljima troškova građenja (Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2014" (Troškovi gradnje 2014), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).

Izbor JC izveden u smislu kvalitete, a sve prema navedenoj literaturi.

Podjela vrijednosti je provedena na tri osnovna pokazatelja - niska, srednja i visoka kvaliteta, čime je zadovoljena postojeća regulativa.

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti zgrade. Prilagodba se izračunava **matricom**.

Ostala prilagodba nije definirana regulativom.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI

ZGRADE	koef. dovr	JC		Korisna površina (KP) - (m ²)	UKUPNO
STAMBENA ZGRADA - KUĆA	$k_B = 1,00$	404,00		73,09	59,6% 29.526,91
	1	404			59,6%
POMOĆNA ZGRADA - NELEGALN	$k_B = 1$	300,00		49,46	14.836,95
UKUPNO:					122,54 362,03 44.363,86

Proračun sadašnje vrijednosti S_v uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti:

TABLICA IZRAČUNA - OBILJEŽJA GRAĐEVINE (KONTROLA)									
Nova vrijednost objekta									
VGr=	255,80	m3	Godina izgradnje:		1950	23,63			
BP=	91,36	m2	Godina rekonstrukcije:		1990	49,46			
KP=	73,09	m2	Cizg=	404	€/m2NGP		NV= 29.550 €		
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	404	€/m2NGP				
Godina procjene	2018	Godina izgradnje		1950	Starost n=		68	Trajnost N=	80
Vrsta radova	Nova vrijednost		UČEŠĆE						
	€/m2	NGP	€/m2NGP						
Priključci	20,0	91	1.827		prema broju i vrsti komunal. priključaka				
Komunalni doprinosi	1,4	256	346		prema rješenju lokalne jedinice				
Vodni doprinos	0,3	256	73		prema rješenju HV				
Prikljuci i doprinosi			2.245						

R.br.	Opis	Osnovni objekt			Rekonst/dogradnja		
1	Godina procjene:	2019					
2	Godina izgradnje(zamjenska starosti):	1950			1990		
3	Starost zgrade - n:	69			29		
4	Održivi vijek korištenja (OVK):	80			80		
5	Preostali vijek korištenja:	11			51		
6	Faktor korištenja (Fk):	3,0	3,0	A	a	2,0	4,0
			2,0	B	b	3,0	
	odabrano:		3,0	C	c	4,0	
7	Relativna starost:	86,3%			36,3%		
8	Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	40%	-	32	33%	-	26,4
9	Zamjenska starost zgrade:	48			53,6		
10	Linearni otpis vrijednosti:	60%	-	0,40	67%	-	0,33
Sadašnja vrijednost objekta (S _v)					12.665,62 €		
Consulting usluge, sveukupno(od projekta do izgradnje)					obračunato u JC		0
Okoliš		po Pravilniku se NE obračunava				0	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)				€/m2	173,30		

PRIKAZ TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA(prema metodi)

Br.	Opis	Cijena (€)
1	OKu - poredbenom metodom	19.337,31 €
2	OKu - troškovi građenja (matrica)	12.665,62 €

PRILAGODBA

Iako se propisuje da se stručna procjena smije primijeniti samo kada između poredbenih nekretnina nema velike razlike i kada postoje precizni faktori tržišne prilagodbe, u ovom će se slučaju koristiti jedino poznati promet koji će se staviti u korelaciju usporednim koeficijentima, jer ne postoji baza podataka o "preciznim faktorima prilagodbe", a prilagodba po mogućoj maksimalnoj gradivosti/iskoristivosti (ki) nije tržišno opravdana, niti pouzdana, a podaci uporabljeni u odabranoj metodologiji, kao i koeficijent prilagodbe, su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja, te nadalje Pravilnika.

Izračun koeficijenta prilagodbe tržištu (Prema čl. 25 i 53. Pravilnika)

$$k_{pt} = C_p / TV$$

k_{pt} - koeficijent prilagodbe tržištu
 C_p - prikladna (prilagođena) tržišna cijena nekretnine
 TV - troškovna vrijednost nekretnine

Izračun vrijednosti preko indeksnih pokazatelja

R.br.	Cjenovni blok	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena	Tržna vrijednost (JC)		koeficijenti prilagodbe tržištu (Cp/TV)	Koeficijent prilagodbe tržištu (Kp)
			€/m ²	€/m ²		(prosjeak)	
1	BILJE - GRAĐEVINSKO	15.03.19.	170,34	173,30		0,98	0,89
2	BILJE - GRAĐEVINSKO	26.02.19.	154,44			0,89	
3	BILJE - GRAĐEVINSKO	14.02.19.	140,34			0,81	
konačno prilagođena cijena		JC	157,80	×	0,89	141,18 €	

SVEUKUPNO (nekretnina)	m²	73,09	141,18	10.318,01 €
-------------------------------	----------------------	--------------	---------------	--------------------

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Procjena je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, provedenim u ovom elaboratu.

Primjenjene metode izračuna su sukladne sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Za potpuno razumijevanje izrađena elaborata, nužno je proučiti sve njegove sastavne dijelove.

U skladu s navedenom regulativom napominjemo da na temelju nesigurnosti pojedinih čimbenika koji utječu na procjenu, posebno potrebe za upotrebom vrijednosti prema iskustvu, rezultat procjene ne može biti veličina utvrđena s matematičkom točnošću.

Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju jednakih vanjskih okolnosti, posebno kratkoročno. Procjena je izrađena na temelju priložene dokumentacije i uz uključivanje cijena usporedivih čestica i građevina, te posebnih okolnosti isključivo prema pravilniku, temeljem matematičkih izračuna. Posebna pozornost posvećena je lokaciji u mjeri dozvoljenoj regulativom, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji

Procjena je izvršena na okolnost legaliteta nekretnine, sa potrebitom dokumentacijom, u potpunosti je dovršena, u funkciji, nije u funkciji i ne održavana, a na dan vrednovanja, potrebna su značajna ulaganja u istu.

Na okolnost utrživosti - Lokacija je idealna pri ovoj namjeni, sa mogućnosti razvijanja dodatnih - sadržaja uvažavajući trenutni prostorni plan.

Prema trenutnim uvjetima poslovanja, karakteristikama i obilježjima nekretnine, smatram istu -

utrživu u određenom vremenu

Porezi za slučaj transakcije nisu obračunati niti u jednom obliku. PDV nije obračunat u strukturi cijene.

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

na adresi: Obiteljska kuća
HR 31327 Bilje, Blatna ulica br. 1
naručitelja: OPEKA D.D. u stečaju, VUKOVARSKA 215, 31000 OSIJEK
OIB: 61547182596

utvrđuje se vrijednost:

SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (poredbena + troškovna metoda)

10.318,01 €

ili

76.400,00 kn

Na dan, 9. listopada 2019.

prema tečaju NBH

1 € = 7,40

- Udio u vrijednosti - građevina iznosi:

1.606,01 €

ili

11.900,00 kn

- Udio u vrijednosti - zemljište iznosi:

8.712,00 €

ili

64.500,00 kn

Osijek, 9. listopada 2019. godine

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
Broj: 4-Su-44/2017-4



Kratki osvrti na procjenu ili pretpostavke i ograničenja

Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH (sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)), te etičkim kodeksima i predaje se u dva primjerka za potrebe Naručitelja, koji ga može koristiti isključivo u svrhu za koju je naručen i izrađen. Važeći su samo originalno ovjereni i potpisani primjerci elaborata

Posjedujem stručnu spremu, imenovanja i ovlaštenja za izradu procjembenog elaborata za predmetnu nekretninu. Procjena vrijednosti je sačinjena objektivno i nepristrano.

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se stručno i nepristrano svim dostupnim informacijama i podacima koji utječu na vrijednost nekretnine, s pretpostavkom njihove točnosti i istinitosti, bez posebne verifikacije.

U procjembenom elaboratu su prikazani podaci i informacije provjereni u skladu sa mogućnostima i upotrijebljeni u dobroj vjeri kao točni.

Prikazane su moje osobne analize, mišljenja i zaključci, koji su ograničeni samo pretpostavkama i posebnim pretpostavkama opisanim u procjembenom elaboratu.

Nemam sadašnjih niti prethodnih interesa u vezi predmeta procjene u ovom elaboratu niti imam osobnih interesa te sam nepristran u vezi osoba (fizičkih i pravnih) na koje ima utjecaja ova procjena vrijednosti.

- Opći uvjeti

Podaci o vlasništvu i legalnosti građevine su u dobroj vjeri preuzeti od vlasnika i javno dostupne - službene dokumentacije.

Mišljenja i zaključke donosim na osnovu procjena podataka i zaključaka dostupnih u javnim informacijama kao rezultat rada drugih osoba koji sudjeluju u prometu nekretnina, iako ih smatram istinitim ne snosim nikakvu odgovornost za iste.

Svi fajlovi radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina. Podatke ću čuvati najmanje pet godina.

Ovaj elaborat - procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Ovo potpuno izvješće možete dati strankama u postupku ili drugim zainteresiranim stranama izvan vaše ustanove ili organizacije koje trebaju biti upoznate.

Sva konverzija u izvršenju zadatka po pravnoj obvezi smatra se povjerljivom.



8. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- dozvole, rješenja , tlocrti i presjeci
- rješenje o imenovanju sudskog vještaka

FOTOGRAFIJE





PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BELI MANASTIR
Stanje na dan: 18.08.2019. 22:42

Katastarska općina: 300055, BILJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1419/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1896

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1420	KUĆA BR. 1 I DVOR UL. BLATNA			1314	
		UKUPNO:			1314	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPEKA D.D. ZA PROIZVODNJU I PROMET GRADEVINSKOG MATERIJALA, OIB: 61547182596, OSIJEK, VUKOVARSKA 215	
1.3	Zaprimljeno 29.01.2019.g. pod brojem Z-1419/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 6 ST-1069/18-23 25.01.2019	na 1 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 16.10.2018.g. pod brojem Z-21577/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BROJ: 6 ST-1069/18-12 12.10.2018, zabrane raspolaganja nekretninama.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.08.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BELI MANASTIR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.08.2019. 22:42

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BILJE (Mbr. 300055)

Posjedovni list: 2168

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPEKA D.D.ZA PROIZVODNJU I PROMET GRAĐEVINSKOG MATERIJALA, VUKOVARSKA 215, 31000 OSIJEK (VLASNIK)	61547182596

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
		1420	BLATNA ULICA	1314	10		
			KUĆA, BLATNA ULICA	193			
			GOSPODAR. ZGR.	33			
			DVORIŠTE	500			
			ORANICA	588			
Ukupna površina katastarskih čestica				1314			

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

RJEŠENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-44/2017-4.
Osijek, 30. siječnja 2017.

Županijski sud u Osijeku po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15. I 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15. i 29/16), a povodom zahtjeva Zvonimira Rogača iz Osijeka, Vatrogasna 73, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

ZVONIMIR ROGAČ, dipl. ing. građ. iz Osijeka, Vatrogasna 73, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom **5. veljače 2017. godine.**

Obrazloženje

Zvonimir Rogač iz Osijeka, Vatrogasna 73, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 4. veljače 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-92/2013-4. od 1. veljače 2013. godine.

S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Osijeku na temelju odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13. i 110/15) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Anto Rašić, v.r.

DOSTAVITI:

1. Zvonimir Rogač
Osijek, Vatrogasna 73
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva



Za točnost otpavka
Anđa Gotal



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK

Dragica Dumančić

OTPRAVAK

Osijek, Vrt Jagode Truhelke 3

Osijek, 18. (osamnaestog) siječnja 2022.g. (dvijetisućedvadesetdruge) godine-----

OU – 8/2022

-----Ja, Marijan Dumančić, prisjednik u javnobilježničkom uredu Dragice Dumančić,-----
-----temeljem članka 90. Zakona o javnom bilježništvu, sačinio sam slijedeći-----

-----Z A P I S N I K-----

----- O JAVNOJ DRAŽBI RADI PRODAJE NEKRETNINA -----

koja je održana, 18. (osamnaestog) siječnja 2022.g. (dvijetisućedvadesetdruge) godine u 11,30 (jedanaest i trideset sati) u uredu Javnog bilježnika Dragice Dumančić iz Osijeka, Vrt Jagode Truhelke 3. -----

Oglas radi prodaje pokretnina objavljen je u Očevidniku FINA-e i na sudačkoj mreži - WEB stečaj 04. siječnja 2022.g. -----

Predmet prodaje su nekretnine u vlasništvu **OPEKA d.d. u stečaju, OIB: 61547182596, Osijek (Grad Osijek), Vukovarska cesta 215** i to:-----

nekretnina upisana u zk.ul. 1896, k.o. Bilje (kod Osijeka), k.č.br. 1420, kuća br. 1 i dvor Ul.Blatna, površine 1314m2.-----

Minimalna zakonska cijena ispod koje se predmet prodaje ne može prodati: -----

76.400,00 kn (slovima: sedamdesetšeststisuća četrsto kuna) -----

Nazočni na javnoj dražbi su:-----

1. Blanka Gambiraža, stečajni upravitelj društva OPEKA d.d. u stečaju, OIB: 61547182596, Osijek (Grad Osijek), Vukovarska cesta 215, čije je ovlaštenje utvrđeno uvidom u sudski registar.-----
2. Dalibor Kovačević, OIB: 47858017792, Bilje, I.Mažuranića 18A-----
3. Dragan Kresić, OIB: 66770640405, Višnjevaca, Ul. bana J.Jelačića 102, kao punomoćnik Mirele Činčak, OIB: 67667797388, Višnjevaca, I.Filipovića 61,-----
4. Ivan Vuković, OIB: 76785683789, Osijek, Ribarska 4-----
5. Denis Radaković, OIB: 48875238759, Osijek, J.J.Strossmayera 203 direktor ACHILLEA d.o.o. OIB: 51644974425,-----

Gđa. Gambiraža izjavljuje da sukladno uvjetima natječaja zaključno sa danom 17. (sedamnaestog) siječnja 2022.g. (dvijetisućedvadesetdruge) godine je uplaćeno četiri jamčevine na žiro račun IBAN HR21 2485 0031 3000 0972 kod Croatia banke d.d. -----

Javni bilježnik je u 11,30 sati otvorio prodaju, te je konstatirano da će se usmena javna dražba održati uz primjenu licitiranja uz dražbovni korak u iznosu od 500,00 kn.-----

Nakon provedene usmene javne dražbe konstatira se da je ponuđena cijena kako slijedi:-----

1. Dragan Kresić, OIB: 66770640405, Višnjevaca, Ul. bana J.Jelačića 102, kao punomoćnik Mirele Činčak, OIB: 67667797388, Višnjevaca, I.Filipovića 61, ponudio je cijenu od 105.000,00 kn te odustao od daljnjeg dražbovanja,-----

2. Denis Radaković, OIB: 48875238759, Osijek, J.J.Strossmayera 203 direktor ACHILLEA d.o.o. OIB: 51644974425, ponudio je cijenu od 160.000,00 kn te odustao od daljnjeg dražbovanja,-----
3. Dalibor Kovačević, OIB: 47858017792, Bilje, I.Mažuranića 18A, ponudio je cijenu od 160.000,00 kn te odustao od daljnjeg dražbovanja,-----
4. Ivan Vuković, OIB: 76785683789, Osijek, Ribarska 4, ponudio je cijenu od 160.500,00 kn,-----

Blanka Gambiraža, stečajna upraviteljica, konstatira da je najpovoljnija ponuda g. Ivana Vukovića, OIB: 76785683789, Osijek, Ribarska 4. G. Ivan Vuković se poziva da u roku od 15 dana uplati razliku između dane jamčevine do ukupno izlicitirane cijene od 160.500,00 kn, a koji iznos predstavlja iznos od 152.860,00 kn na žiro-račun stečajnog dužnika IBAN HR2924850031100301418 kod Croatia banke d.d.. Nakon uplate ukupnog iznosa zaključit će se Ugovor o kupoprodaji nekretnina. Predmetna nekretnina je prema svome statusu oslobođena plaćanja PDV-a prema članku 40. Zakona o porezu na dodanu vrijednost, te je kupac u obvezi platiti porez na promet nekretnina u iznosu od 3% prema Rješenju porezne uprave. -----

Ostalim ponuditeljima bit će vraćena jamčevina nakon što prihvaćeni ponuditelj uplati kupoprodajnu cijenu, odnosno nakon što nekretnina bude u cijelosti plaćena sa slijedećom nižom ponudom. -----

BLANKA GAMBIRAŽA, v.r.
DRAGAN KRESIĆ, v.r.

DALIBOR KOVAČEVIĆ, v.r.
IVAN VUKOVIĆ, v.r.

DENIS RADAKOVIĆ, v.r.

Zapisnik dovršen u 11,50 sati.-----

PRILOZI UZ ZAPISNIK:-----

1. Oglas za prodaju imovine stečajnog dužnika objavljen u Očevidniku FINA-e i na sudačkoj mreži - WEB stečaj od 04.01.2022.g. -----
2. Izvadak iz sudskog registra za **OPEKA d.d. u stečaju, OIB: 61547182596, Osijek (Grad Osijek), Vukovarska cesta 215** -----
3. Dokaz o uplaćenim jamčevinama ponuditelja,-----
4. Preslike osobnih iskaznica ponuditelja,-----
5. Preslika punomoći Mirele Činčak -----

Javnobilježnička pristojba na po tar. br. 1. i ZJP u iznosu 40,00 Kn -----

Javnobilježnička nagrada je obračunata po čl. 25. i čl. 35 PPJT u iznosu od 400,00 Kn + PDV 25%-----

MP

JAVNI BILJEŽNIK

Dragica Dumančić, v.r.

Ja, javni bilježnik Dragica Dumančić, potvrđujem da je ovo otpravak Zapisnika o javnoj dražbi radi prodaje imovine nekretnina stečajnog dužnika (bez priloga), čiji izvornik sa prilogima je pohranjen u mom javnobilježničkom uredu, otpravak je sačinjen u 5 (pet) istovjetnih primjerka, koji služe za njegovu provedbu.-----



JAVNI BILJEŽNIK

Dragica Dumančić

Za javnog bilježnika
prisjednik Marijan Dumančić