

ŠTEFANIĆ vještačenja j.d.o.o. za građevinska vještačenja

Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101,
e-mail: antun.stefanic@gmail.com

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina:

Poslovni prostori u

ul. Ivana Zakmardija Dijankovečkog 16, 48260 Križevci

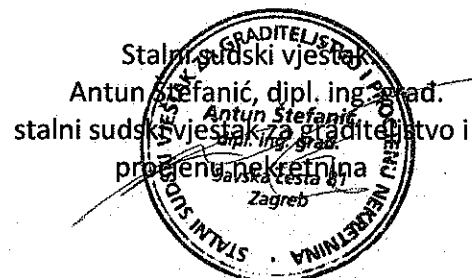
Koprivničko-križevačka županija



**Naručitelj procjene: stečajna upraviteljica Sanja Janči
za Pekarstvo Šarić d.o.o.**

Dan vrednovanja procjene: 10. srpanj 2019.

Dan kakvoće nekretnine: 10. srpanj 2019.



Sadržaj

1.0.	Sažetak procjene:	2
2.0.	Uvod	3
3.0.	Metoda procjene	3
3.1.	Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	3
3.2.	Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode	3
3.3.	Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode	4
3.4.	Obrazloženje za odabir metode	4
4.0.	Opći podaci	5
4.1.	Lokacija	5
4.2.	Dokaz vlasništva	7
4.3.	Komentar legaliteta	7
5.0.	Tehnički opis	8
5.1.	Nalaz zatečenog stanja i opis nekretnine	8
5.2.	Izračun KVP-a	9
6.0.	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	10
7.0.	Procjena tržišne vrijednosti zakupa – analiza usporednih zakupa	11
7.1.	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika	11
8.0.	Procjena tržišne vrijednosti zemljišta - analiza usporednih zemljišta	12
8.1.	Procjena tržišne vrijednosti zemljišta - rezultat	13
9.0.	Procjena vrijednosti - prihodovna pojednostavljena metoda - rezultat	14
9.1.	Rezultat – prostor u prizemlju	14
9.2.	Rezultat – prostor u potkrovlju	16
10.0.	ZAKLJUČAK	18
11.0.	Prilozi:	18
Prilog br. 1	Fotodokumentacija	19
Prilog br. 2	Informacije nekretninama za izračun zakupa	37
Prilog br. 3	Izvadak iz zemljišne knjige	42
Prilog br. 4	Izvod iz katastarskog plana	48
Prilog br. 5	Izjava o neovisnosti i nepristranosti	49
Prilog br. 6	Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka i procjenitelja nekretnina	50

ŠTEFANIĆ vještačenja j.d.o.o. za građevinska vještačenja

Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101,
e-mail: antun.stefanic@gmail.com

1.0. Sažetak procjene:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	Stečajna upraviteljica SANJA JANČI
Adresa nekretnine	ul. Ivana Zakmardija Dijankovečkog 16, 48260 Križevci
Vrsta nekretnine	Stambeno-poslovna zgrada
zk.ul.br.	7615
zk.č.br.	807/1
k.o.	315532, Križevci
Ukupna površina katastarske čestice	625,00 m2
Korisna vrijednost površina poslovni prostor prizemlje - KVP	195,31 m2
Površina pripadajućeg dijela zemljišta prostoru prizemlje	62,72 m2
Korisna vrijednost površina prostor potkrovlje - KVP	158,43 m2
Površina pripadajućeg dijela zemljišta prostoru potkrovlje	50,87 m2
Ukupno korisna vrijednost površina KVP	416,46 m2
Obujam	1.327,24 m3
Tržišna vrijednost prostor prizemlje €	€ 87.164,71
Tržišna vrijednost prostor prizemlje kn	644.000,00 kn
Tržišna vrijednost prostor potkrovlje €	€ 25.039,55
Tržišna vrijednost prostor potkrovlje kn	185.000,00 kn
Legalitet	DA, Uporabna dozvola
Građevinska dozvola	DA
Uporabna dozvola	DA
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	1995
Godina obnove / dogradnje	
Energetski certifikat	NIJE PRILOŽEN
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost zgrade	Podrum+Prizemlje+Potkrovlje
Položaj u zgradi	u prizemlju i u potkrovlju
Orijentacija prostora	dvorišna
Suvlasnički udio: 1/1 dijela	100,00%
Održavanje zgrade	Smanjeno
Stanje nekretnine	Smanjeno
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Mješovita - M2
Datum vrednovanja	10. srpanj 2019.
Datum kakvoće	10. srpanj 2019.
Tečaj HNB	7,388311

2.0. Uvod

Na zahtjev naručitelja, stečajnu upraviteljicu Sanja Janči, u okviru stečajnog postupka koji se vodi pred TS Varaždin, nad stečajnom masom u vlasništvu Pekarstvo Šarić d.o.o., Križevci, ul. Ivana Zakmardija Dijankovečkog 16, OIB: 01568740593, u svrhu prodaje nekretnine prema odredbama stečajnog postupka. Potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine poslovno – prostora na adresi Ivana Zakmardija Dijankovečkog 16, Križevci, Koprivničko-križevačka županija, upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Bjelovaru, zemljišnoknjižni odjel Križevci, k.o. 315532, Križevcu, zk.ul.br. 7615, kčbr. 807/1, suvlasnički dio 1895/10000 etažno vlasništvo (E-2), Pekarstvo Šarić d.o.o., Križevci OIB: 01568740593 i suvlasnički dio 1537/10000 etažno vlasništvo (E-5), Pekarstvo Šarić d.o.o., Križevci OIB: 01568740593.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem pregleda predočene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

Tržišna vrijednost nekretnine predmetne stambeno - poslovne zgrade na dan vrednovanja procjene.

3.0. Metoda procjene

3.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

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

3.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. Opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. Pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. Prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

3.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničenja gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenje vojnih građevina u poduzetničke svrhe.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitaka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti putem druge metode za potporu primjenom odgovarajućih dodataka i odbitaka.

Rezultat primijenjene metode treba kritički razmotriti prema kriteriju visine provedene korekcije za prijelaz s privremene vrijednosti na tržišnu vrijednost. Visoke korekcije za prilagodbu tržištu u smislu najviših razlika u vrijednosti korištenih dodataka ili odbitaka govore protiv prikladnosti korištene metode i takvi procjembeni elaborati neće se uzeti u obzir.

S obzirom da je troškovna metoda u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda nije korištena ova metoda u izračunu procjene.

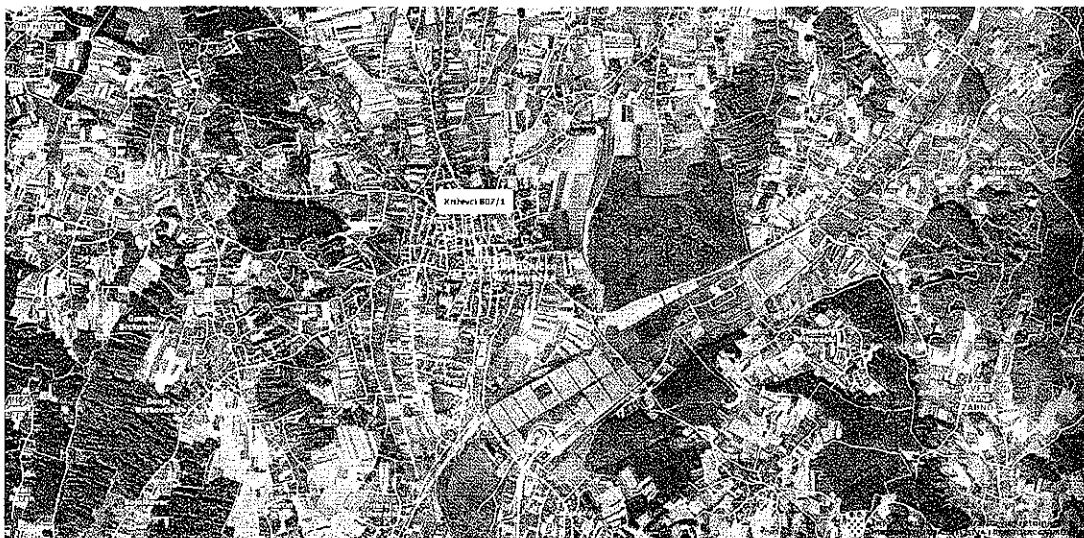
3.4. Obrazloženje za odabir metode

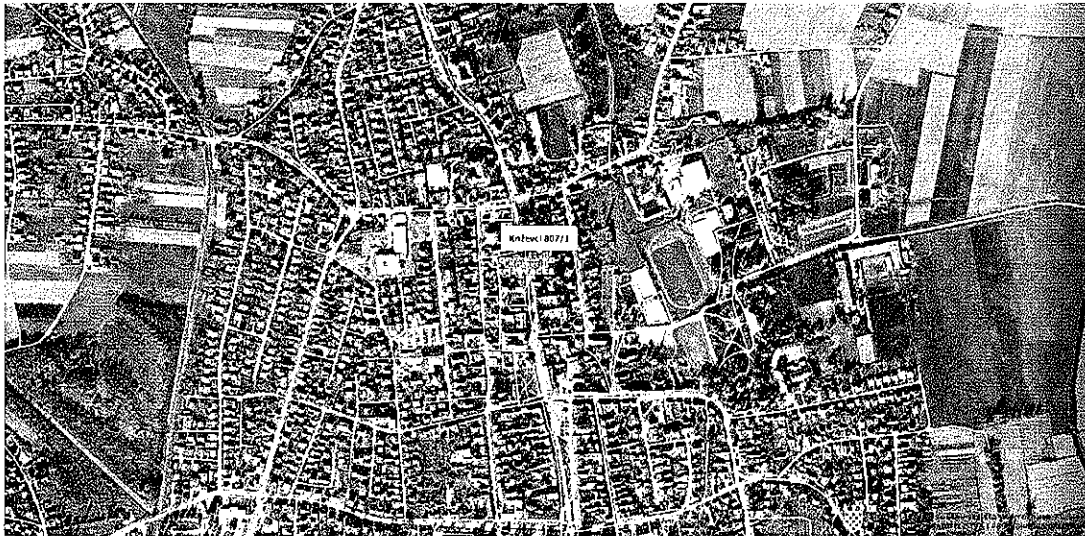
Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je prihodovna metoda za procjenu vrijednosti poslovnih prostora stambeno poslovne zgrade, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15). **Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.**

Za potrebe izrade procjene korišteni su podaci dostupni na Internet portalu <http://nekretnine.mgipu.hr>.

4.0. Opći podaci

4.1. Lokacija





Procjenjivane nekretnine, poslovni prostor u prizemlju i u potkrovnom dijelu dvorišne građevine nalazi se u Križevcima ulica Ivana Zakmardija Dijankovečkog 16.

Nekretnina se nalazi u središtu grada Križevaca u blizini gradske uprave, suda, osnovne škole u urbano definiranom i osmišljenom naselju koji karakterizira stambena izgradnja s pratećim uslužnim i poslovnim sadržajima u neposrednom okruženju, koje je integrirano u gradsku mrežu komunalne infrastrukture.

Lokacijski je dobro pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira mala izloženost utjecajima zagađenosti i buke.

Prostor u prizemlju dvorišne građevine je prostor upisan u zemljišnu knjigu ZK uložak broj 7615, k.o. Križevci kao poslovni prostor 2B koji se sastoji od 13 prostorija koje se nalaze u dvorišnom dijelu građevine sa ulazom sa dvorišne južne strane (br. 1B-13B) ukupne površine 195,31 m² odnosno 18,95 % površine građevine. U vlasništvu Pekarstvo Šarić d.o.o., Križevci. Prostor u potkrovlju upisan je u isti Z.K. uložak broj 7615, k.o. Križevci kao poslovni prostor 5E nalazi se u potkrovnom dijelu dvorišne građevine sa zajedničkim ulazom kao i u prostorije podruma (c) sa južne strane građevine. sastoji se od 7 prostorija označenih br. 1E do 7E ukupne površine 158,43 m² odnosno 15,37 % površine građevine. U vlasništvu Pekarstvo Šarić d.o.o., Križevci.

4.2. Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom nekretninom predložen je izvadak iz zemljišne knjige, vidi prilog broj 3.

4.3. Komentar legaliteta

Uvidom u priloženi ZK izvadak utvrđeno je kako je predmetna nekretnina upisana u zemljišnoknjižni odjel križevci pod brojem ZK uložka 7615 i to suvlasnički dio: 1895/10000 etažno vlasništvo (E-2) 1. poslovni prostor 2b koji se sastoji od 13 prostorija, nalaze se u dvorišnom dijelu građevine sa ulazom sa dvorišne južne strane (br. 1B-13B) ukupne površine 195,31 m² odnosno 18,95 % površine građevine i suvlasnički dio: 1537/10000 etažno vlasništvo (E-5) 1. poslovni prostor 5e nalazi se u potkrovnom dijelu dvorišne građevine sa zajedničkim ulazom kao i u prostorije podruma (c) sa južne strane građevine. sastoji se od 7 prostorija označenih br. 1e do 7e ukupne površine 158,43 m² odnosno 15,37 % površine građevine. Obje nekretnine su u vlasništvu Pekarstvo Šarić d.o.o., Križevci

Sukladno članku 12. stavak 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/2015), upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

5.0. Tehnički opis**5.1. Nalaz zatečenog stanja i opis nekretnine**

GODINA GRADNJE:	1995
KATNOST GRAĐEVINE:	Podrum + Prizemlje + Potkrovlje
NAMJENA:	Poslovni prostor
Konstrukcija zgrade	
Temelji:	Armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	AB elementi + opeka
Krovište:	Kosi krov crijep
Pregradni zidovi:	Opeka, Siporeks, Knauf
Pročelja:	Uređena
Unutarnja obrada	
Podovi:	Keramika, beton
Zidovi:	Ožbukani i gletani, oličeni disperzivnim bojama, keramičke pločice,
Stropovi:	Ožbukani i gletani, oličeni disperzivnim bojama
Unutarnja stolarija:	Drvena
Oprema:	Standardna
PRIKLJUČCI NA:	
NN mrežu:	DA
Vodoopskrba:	DA
Odvodnja:	DA
Telefon:	DA

PROSTOR U POTKROVLJU JE U ROHBAU IZVEDBI

5.2. Izračun KVP-a

Korisna površina

Za potrebe procjene vrijednosti građevina, površine prostora u građevinama se definiraju i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011. Za potrebe obračuna korisnih površina te za izračun odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

Prilikom obračuna površina, dozvoljena su odstupanja $\pm 2\%$ samostalne uporabne jedinice.

KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA

STAMBENO POSLOVNO PROIZVODNA ZGRADA				
Prostor u prizemlju	Visina h (m)	Korisna površina KP (m ²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m ²)
Prostorija 1	3,27	4,43	1,00	4,43
Prostorija 2	3,27	9,76	1,00	9,76
Prostorija 3	3,27	23,50	1,00	23,50
Prostorija 4	3,27	10,95	1,00	10,95
Prostorija 5	3,27	34,73	1,00	34,73
Prostorija 6	3,27	2,24	1,00	2,24
Prostorija 7	3,27	2,52	1,00	2,52
Prostorija 8	3,27	4,43	1,00	4,43
Prostorija 9	3,27	78,11	1,00	78,11
Prostorija 10	3,27	66,40	0,15	9,96
Prostorija 11	3,27	30,10	0,50	15,05
UKUPNO:				195,68
Prostor u potkrovlju				195,68
Prostorija 1	1,6-4,3	9,34	1,00	9,34
Prostorija 2	1,6-4,4	118,85	1,00	118,85
Prostorija 3	1,6-4,5	16,92	1,00	16,92
Prostorija 4	1,6-4,6	1,40	1,00	1,40
Prostorija 5	1,6-4,7	2,34	1,00	2,34
Prostorija 6	1,6-4,8	2,34	1,00	2,34
Prostorija 7	1,6-4,9	7,24	1,00	7,24
UKUPNO:				158,43
SAŽETAK				
		KVP (m ²)	BGP (m ²)	BV (m ³)
Poslovni prostor prizemlje		195,31	234,82	767,85
Poslovni prostor potkrovlje		158,43	190,12	560,84
UKUPNO		353,74	424,93	1.328,69

NAPOMENA: Prostori prizemlja prema izmjeri i korekciji izmjerene površine sa odgovarajućim koeficijentima sukladno normi HRN ISO 9836:2011 (Prilog 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15) ima korisnu vrijednost površine od 195,68 m², dok je prema upisu u zemljišnoj knjizi i korekciji koeficijentima površina 195,31 m². Odstupanje nije veće od

dozvoljenog odstupanja od 2% te će mjerodavna korisna površina za obračun biti prema upisu 195,31 m². Prostor potkrovlja je je prema izmjeri i korekciji izmjerene površine iste površine i iznosi 157,43 m².

6.0. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Ponudu nekretnina na procjenjivanom području čine pretežno stanovi u nižim stambeno poslovnim zgradama, odnosno kućama s poslovnim prostorima jer se radi o centru grada Križevaca u blizini gradske uprave. Cijena najma poslovnih prostora kreće se između 10 kn/m² i 75 kn/m², dok je se cijena stambenih prostora u kućama u kreće od 150 €/m² do 800 €/m². Cijene su ovisne o tehničkom stanju, stupnju opremljenosti, starosti, mikropoložaju te drugim faktorima kojima se utječe na kvalitetu stanovanja, trenutno je u ponudi veći broj nekretnina, te je mogućnost prodaje nekretnine ostvariva u dužem vremenskom periodu.

Ovaj procjembeni elaborat nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini i temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)

ŠTEFANIĆ vještačenja j.d.o.o. za građevinska vještačenja

Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101,

e-mail: antun.stefanic@gmail.com

7.0. Procjena tržišne vrijednosti zakupa – analiza usporednih zakupa

7.1. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNOSTI U ZAKUPU (UN)	REDNI BROJ ZAKUPA										1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
	ADRESA/K.Č.	1324	739	1314/5	1146/3	1254/1	1856	1843/1	1311/8	1314/1										
		Križevci	Križevci	Križevci	Križevci	Križevci	Križevci	Križevci	Križevci	Križevci										
		PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP										
	VRSTA NEKRETNOSTI	2.500,00 kn	1.500,00 kn	3.000,00 kn	2.500,00 kn	2.500,00 kn	6.900,00 kn	6.000,00 kn	800,00 kn	1.000,00 kn										
	CIJENA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU kn	338,37 €	203,02 €	406,05 €	338,37 €	338,37 €	933,91 €	812,09 €	108,28 €	135,35 €										
	CIJENA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU €	33,00 m2	60,00 m2	66,57 m2	25,00 m2	44,00 m2	200,00 m2	620,00 m2	28,77 m2	13,26 m2										
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU	75,76 kn	25,00 kn	45,07 kn	100,00 kn	56,82 kn	34,50 kn	9,68 kn	27,81 kn	75,41 kn										
	MJESJEČNA ZAKUPNINA PO kn/m2	12.01.2017.	23.11.2016.	14.09.2016.	02.09.2016.	01.04.2016.	20.01.2016.	31.12.2015.	30.12.2015.	27.08.2015.										
	DATUM UGOVORA	659000	647885	657608	649578	657607	640314	640319	646206	646205										
ID ZKC	e- nekretnine	e- nekretnine	e- nekretnine	e- nekretnine	e- nekretnine	e- nekretnine	e- nekretnine	e- nekretnine	e- nekretnine											
IZVOR																				
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA										
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE																			
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE	102,26	98,26	97,74	97,74	100,52	100,21	100,16	100,16	99,14										
	Indeks na dan transakcije	0,98	1,02	1,03	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01										
	Korektivni faktor (PN/UN)																			
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE																			
	Koeficijent preračunavanja položajnog obilježja	0,50	1,20	0,90	0,40	0,60	1,00	2,00	1,00	0,35										
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	37,26 kn/m2	30,71 kn/m2	41,74 kn/m2	41,17 kn/m2	34,11 kn/m2	34,63 kn/m2	19,44 kn/m2	27,93 kn/m2	26,78 kn/m2										
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	33,37 kn/m2																		
	STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	APSOLOTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	3,89 kn/m2	-2,66 kn/m2	8,37 kn/m2	7,79 kn/m2	74 kn/m2	1,26 kn/m2	-13,94 kn/m2	-5,45 kn/m2	-6,59 kn/m2									
RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE		11,65%	-7,98%	25,07%	23,35%	2,22%	3,77%	-41,76%	-16,32%	-19,75%										
ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA	DA	DA	NE	DA	DA										
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNOST	37,26 kn/m2	30,71 kn/m2	41,74 kn/m2	41,17 kn/m2	34,11 kn/m2	34,63 kn/m2	27,93 kn/m2	26,78 kn/m2											
	APSOLOTNO ODSTUPANJE	2,97 kn/m2	-3,58 kn/m2	7,45 kn/m2	6,87 kn/m2	-18 kn/m2	34 kn/m2	-6,37 kn/m2	-7,51 kn/m2											
	RELATIVNO ODSTUPANJE	8,66%	-10,44%	21,73%	20,05%	-0,52%	0,99%	-18,56%	-21,90%											
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	8,81	12,82	55,50	47,26	0,03	0,12	40,52	56,40											
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	221,46	STANDARDNA DEVIJACIJA		5,62	16,40%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		11,25											
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	34,29 kn/m2																		
	ZAKRPUŽENO	34,00 kn/m2																		

ŠTEFANIĆ vještačenja j.d.o.o. za građevinska vještačenja

Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101,
e-mail: antun.stefanic@gmail.com

8.0. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta - analiza usporednih zemljišta

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE ANALIZIRANE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.
	Z.K.Č.	1186/5	914/7	1186/5	1417/1	1417/2
	ZK. O.	Križevci	Križevci	Križevci	Križevci	Križevci
	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	565,00	1.042,00	565,00	540,00	601,00
	CIJENA kn	124.300 kn	234.408 kn	155.375 kn	60.000 kn	239.550 kn
	JEDINIČNA CIJENA	220,00 kn	224,96 kn	275,00 kn	111,11 kn	398,59 kn
	DATUM UGOVORA	06.03.2019	08.07.2019.	11.03.2019.	31.05.2017.	07.09.2016.
	ID ZKC	1087624	1126238	1061369	900046	644682
	NAMJENA	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	1.	1.	1.	1.	1.
	CIJENOVNI BLOK	Križevci mješovito				
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE					
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE					
	Indeks na dan transakcije	100,50	100,52	100,51	100,2	98,9
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE					
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA					
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
STATISTIKA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	220,20 kn/m ²	225,12 kn/m ²	275,22 kn/m ²	111,53 kn/m ²	405,23 kn/m ²
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	247,46 kn/m ²				
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-27,26 kn/m ²	-22,34 kn/m ²	27,76 kn/m ²	-135,93 kn/m ²	157,77 kn/m ²
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-11,02%	-9,03%	11,22%	-54,93%	63,76%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	NE	NE
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	220,20 kn/m ²	225,12 kn/m ²	275,22 kn/m ²		
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	743,24	499,23	770,59		
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	2.013,06				
	STANDARDNA DEVIJACIJA	31,73	13,22%			
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	0,26				
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	240,18 kn/m ²				
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	240,00 kn/m ²				

ŠTEFANIĆ vještačenja j.d.o.o. za građevinska vještačenja

Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101,
e-mail: antun.stefanic@gmail.com

8.1. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta - rezultat

NEKRETNINA - prizemlje pripadajući dio zemljišta k.č. 807/1		
Prosječna cijena		240,00 kn/m2
Površina predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTE		62,72 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00 %	62,72 m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		15.053,88 kn
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		
IZNOS		
Teret služnosti	Nema	0,00 kn
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		0,00 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 807/1 pripadajući dio prizemlje		
15.053,88 kn		
ZAOKRUŽENO		15.000,00 kn
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		239,14 kn/m2
NAPOMENE:		

NEKRETNINA - potkrovlje pripadajući dio zemljišta k.č. 807/1		
Prosječna cijena		240,00 kn/m2
Površina predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTE		50,87 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	50,87 m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		12.209,93 kn
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		
IZNOS		
Teret služnosti	0,00 kn	0,00 kn
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		0,00 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 807/1 pripadajući dio potkrovlje		
12.209,93 kn		
ZAOKRUŽENO		12.000,00 kn
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		235,87 kn/m2
NAPOMENE:		

ŠTEFANIĆ vještačenja j.d.o.o. za građevinska vještačenja

Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101,
e-mail: antun.stefanic@gmail.com

9.0. Procjena vrijednosti - prihodovna pojednostavljena metoda - rezultat

9.1. Rezultat – prostor u prizemlju

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE	2019			
GODINA IZGRADNJE	1995			
Starost objekta (G):	24 god			
Održivi vijek korištenja OVK:	70 god			
Preostali vijekt korištenja (4-3):	46 god			
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
	2	2	2,5	
Odabrani faktor korištenja:	2,5			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	34,29%			
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	55,00%			(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):	39 god			
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		28,90 kn/m2		Cijena najma umanjena je za 15 % zbog nedovršenosti dijela prostora
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 kn		
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Poslovni prostori 4.5-6.0 %		(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		6,00%		
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:				
- Prema položaju:	Vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici: -0.5 do -1.0 %	1,00%		
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0.0 %	0,00%		
- Gospodarska situacija:	Naročito loša: do +1.0 %	1,00%		
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %	0,00%		
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA		8,00%		
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		20,00%		
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		70 god		(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		39 god		
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		11,88		(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,050		(Prilog 8. Pravilnika)

ŠTEFANIĆ vještačenja j.d.o.o. za građevinska vještačenja

Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101,

e-mail: antun.stefanic@gmail.com

IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA			NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD			67.733,51 kn
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA			13.546,70 kn
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG			54.186,81 kn
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)			643.739,26 kn
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			15.000,00 kn
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q^n)			745,70 kn
			Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI			0,00 kn
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV			644.484,96 kn
			(PV = PGxM+VZ/q ⁿ)
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST			
ODBICI			
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%	0,00 kn
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 kn
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 kn
UKUPNO ODBICI			0,00 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			644.484,96 kn
			87.230,35 €
ZAOKRUŽENO			644.000,00 kn
			87.164,71 €
JEDINIČNA CIJENA			3.297,32 kn/m ²
			446,29 €

ŠTEFANIĆ vještačenja j.d.o.o. za građevinska vještačenja

Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101,
e-mail: antun.stefanic@gmail.com

9.2. Rezultat – prostor u potkrovlju

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE	2019			
GODINA IZGRADNJE	1995			
Starost objekta (G):	24 god			
Održivi vijek korištenja OVK:	70 god			
Preostali vijekt korištenja (4-3):	46 god			
FK MATRICA	A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
	2	2	2,5	
Odabrani faktor korištenja:	2,5			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	34,29%			
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	55,00%			(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):	39 god			
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA	10,20 kn/m2			Cijena najma umanjena je za 70 % zbog nedovršenosti prostora ROHBAU
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 kn			
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	Poslovni prostori 4.5-6.0 %			(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	6,00%			
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:				
- Prema položaju:	1,00%	1,00%		
- Kvaliteta građevine:	0,00%	0,00%		
- Gospodarska situacija:	1,00%	1,00%		
- Razvojni potencijal:	0,00%	0,00%		
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA	8,00%			
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)	20,00%			
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)	70 god			(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)	39 god			
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)	11,88			(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$	0,050			(Prilog 8. Pravilnika)

ŠTEFANIĆ vještačenja j.d.o.o. za građevinska vještačenja

Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101,

e-mail: antun.stefanic@gmail.com

IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD			19.391,83 kn	
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA			3.878,37 kn	
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG			15.513,47 kn	
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)			184.299,97 kn	
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			12.000,00 kn	
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q ⁿ)			596,56 kn	Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI			0,00 kn	
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV			184.896,53 kn	(PV = PGxM + VZ/q ⁿ)
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
ODBICI				
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%	0,00 kn	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 kn	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 kn	
UKUPNO ODBICI			0,00 kn	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			184.896,53 kn	25.025,55 €
ZAKRUŽENO			185.000,00 kn	25.039,55 €
JEDINIČNA CIJENA			947,21 kn/m ²	128,20 €

ŠTEFANIĆ vještačenja j.d.o.o. za građevinska vještačenja

Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101,
e-mail: antun.stefanic@gmail.com

10.0. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnina poslovnih prostora na adresi Ivana Zakmardija Dijankovečkog 16, HR- 48260 Križevci, Koprivničko – križevačka županija, upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Bjelovaru, zemljišnoknjižni odjel Križevci, k.o. 315532, Križevci, zk.ul.br. 7615, kčbr. 807/1, suvlasnički udio 1895/10000 etažno vlasništvo E-2, Pekarstvo Šarić d.o.o., I. Z. Dijankovečkog 16 i suvlasnički udio 1537/1000 etažno vlasništvo E-5, Pekarstvo Šarić d.o.o., I. Z. Dijankovečkog 16.

Ovim procjembenim elaboratom vrijednost nekretnine utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnina:

Prihodovna metoda poslovni prostor :

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE POSLOVNI PROSTOR PRIZEMLJE	644.484,96 kn	87.230,35 €
ZAOKRUŽENO	644.000,00 kn	87.164,71 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE POSLOVNI PROSTOR POTKROVLJE	184.896,53 kn	25.025,55 €
ZAOKRUŽENO	185.000,00 kn	25.039,55 €

U Zagrebu, srpanj 2019.

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnosti
Savska cesta 81
Zagreb

11.0. Prilozi:

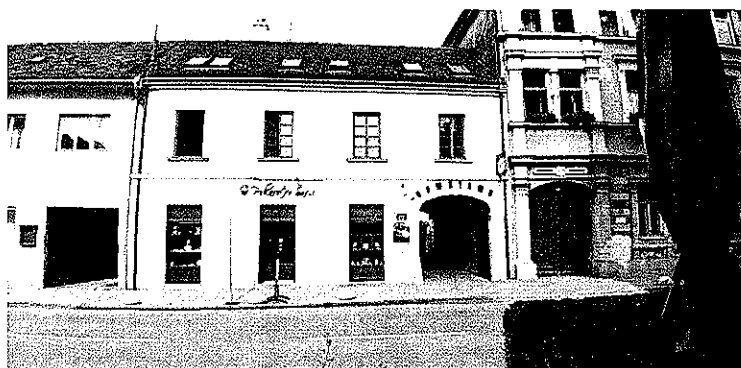
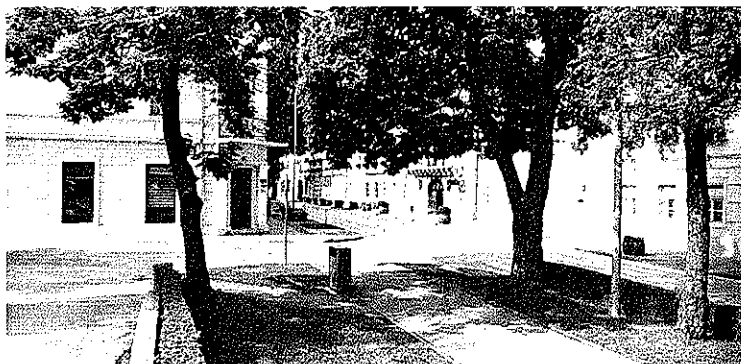
- Prilog br. 1 Fotodokumentacija
- Prilog br. 2 Informacije o nekretninama za izračun zakupa
- Prilog br. 3 Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog br. 4 Izvod iz katastarskog plana
- Prilog br. 5 Izjava o neovisnosti i nepristranosti
- Prilog br. 6 Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka i procjenitelja nekretnina

ŠTEFANIĆ vještačenja j.d.o.o. za građevinska vještačenja

Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101,
e-mail: antun.stefanic@gmail.com;

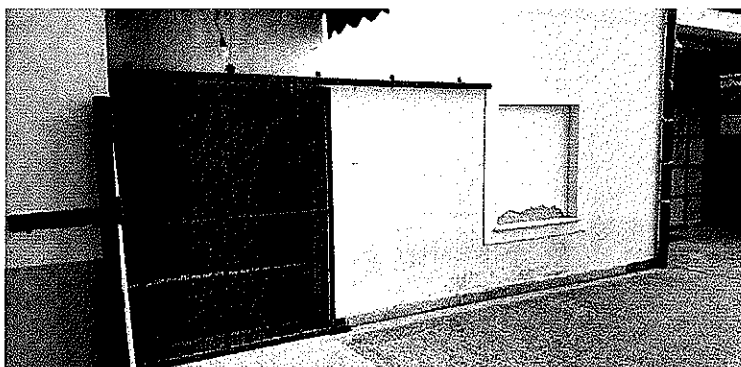
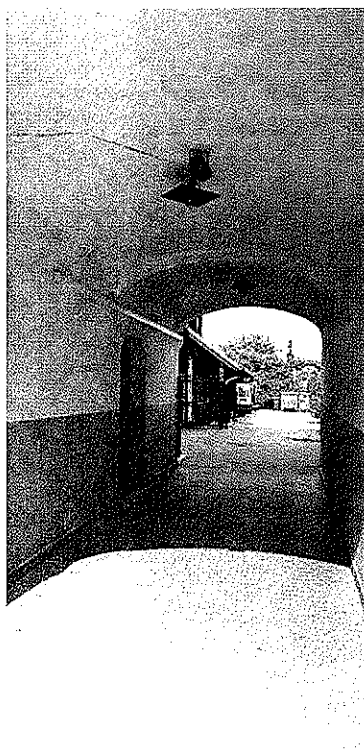
Prilog br. 1 Fotodokumentacija

Fotografije zgrade



ŠTEFANIĆ vještačenja j.d.o.o. za građevinska vještačenja

Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101,
e-mail: antun.stefanic@gmail.com



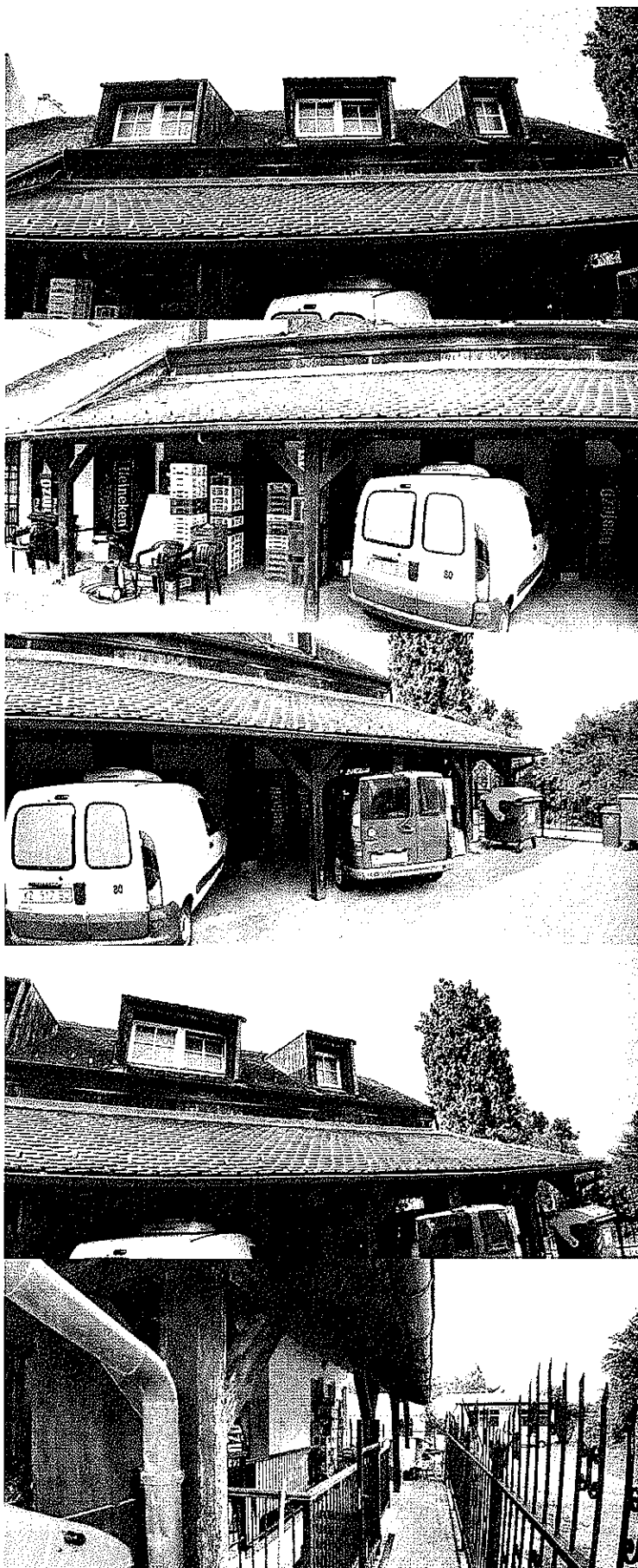
ŠTEFANIĆ vještačenja j.d.o.o. za građevinska vještačenja

Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101,
e-mail: antun.stefanic@gmail.com



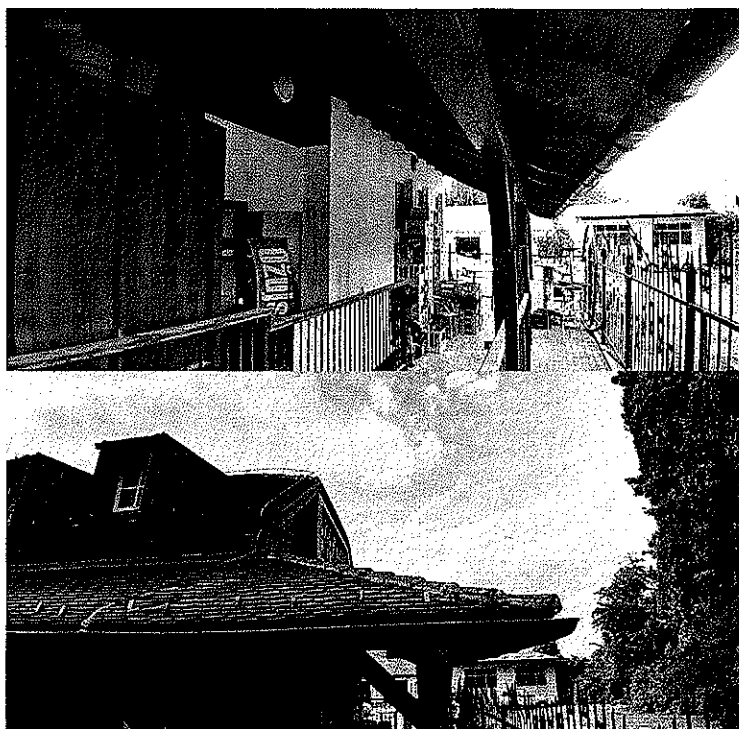
ŠTEFANIĆ vještačenja j.d.o.o. za građevinska vještačenja

Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101,
e-mail: anton.stefanic@gmail.com



ŠTEFANIĆ vještačenja j.d.o.o. za građevinska vještačenja

Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101,
e-mail: antun.stefanic@gmail.com

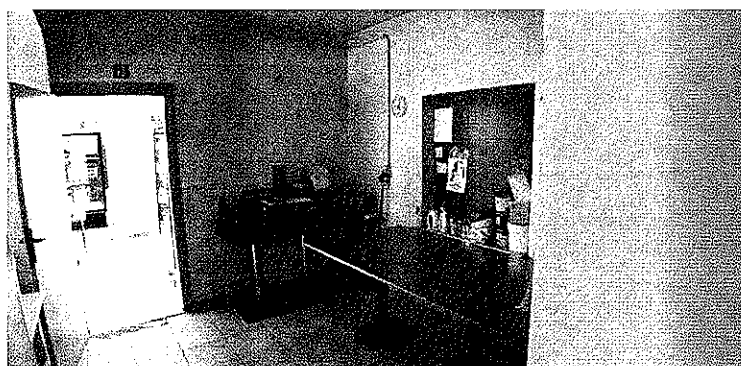


Fotografije prizemlja



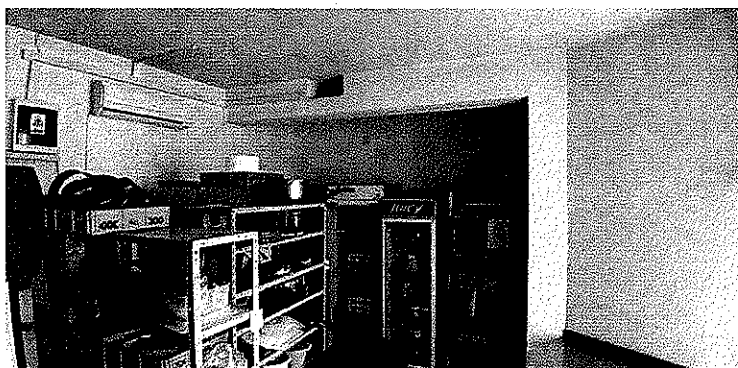
ŠTEFANIĆ vještačenja j.d.o.o. za građevinska vještačenja

Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101,
e-mail: anton.stefanic@gmail.com



ŠTEFANIĆ vještačenja j.d.o.o. za građevinska vještačenja

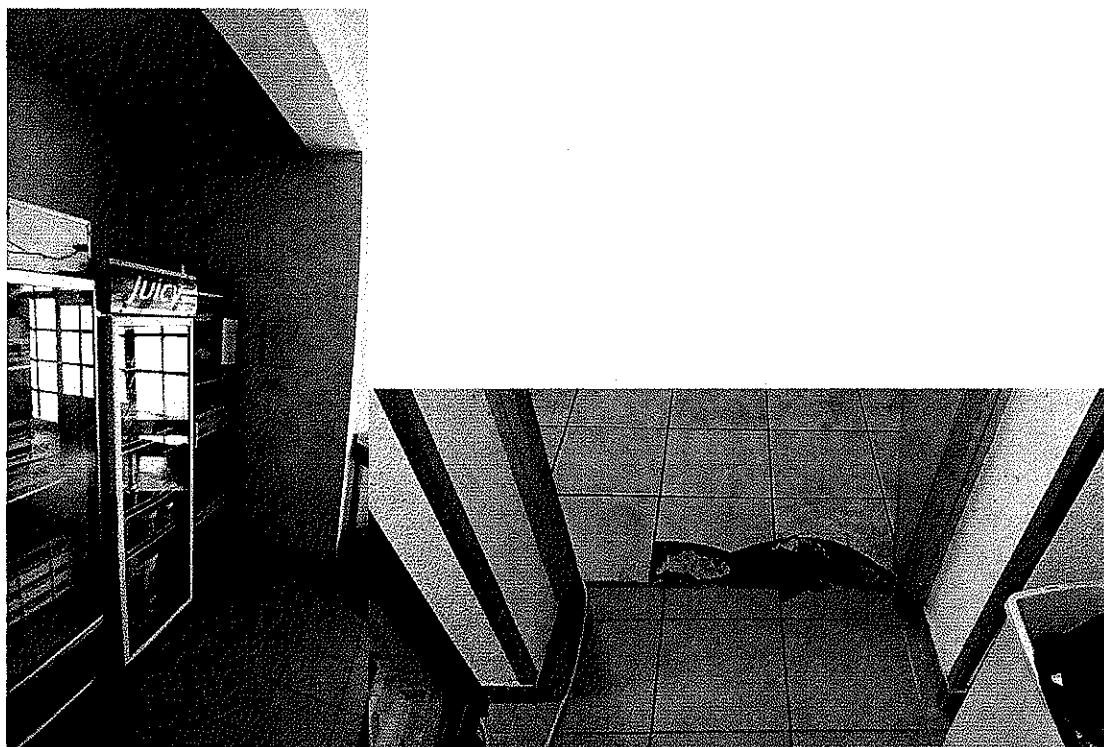
Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101,
e-mail: antun.stefanic@gmail.com



ŠTEFANIĆ vještačenja j.d.o.o. za građevinska vještačenja

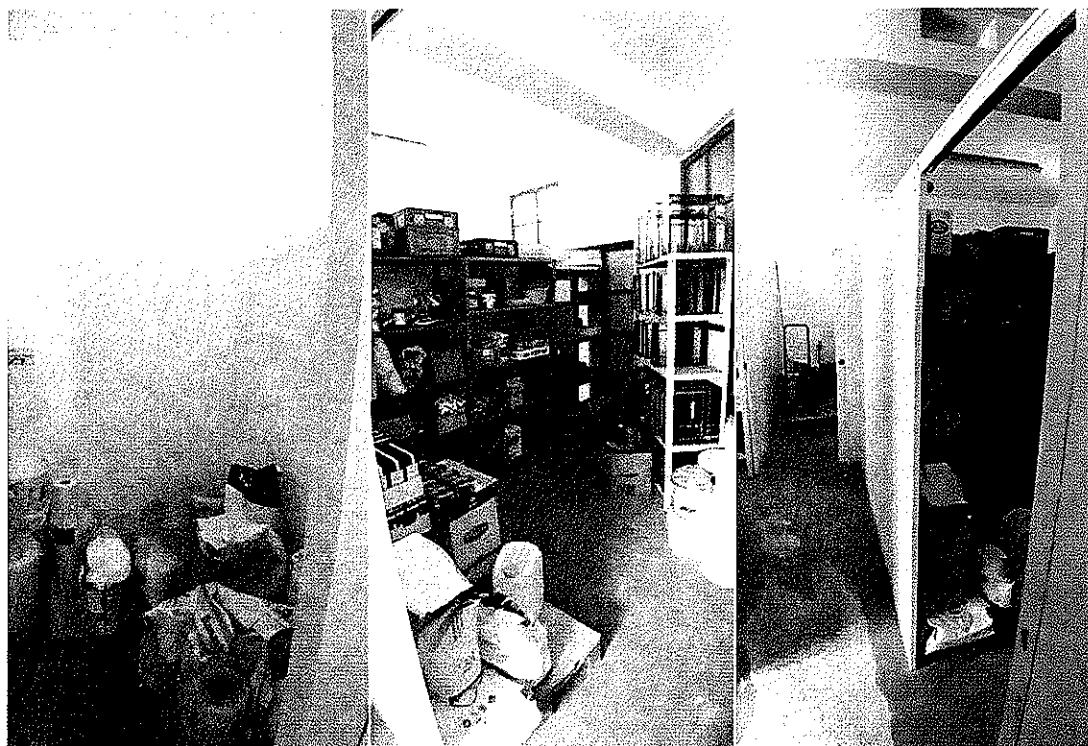
Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101,

e-mail: antun.stefanic@gmail.com



ŠTEFANIĆ vještačenja j.d.o.o. za građevinska vještačenja

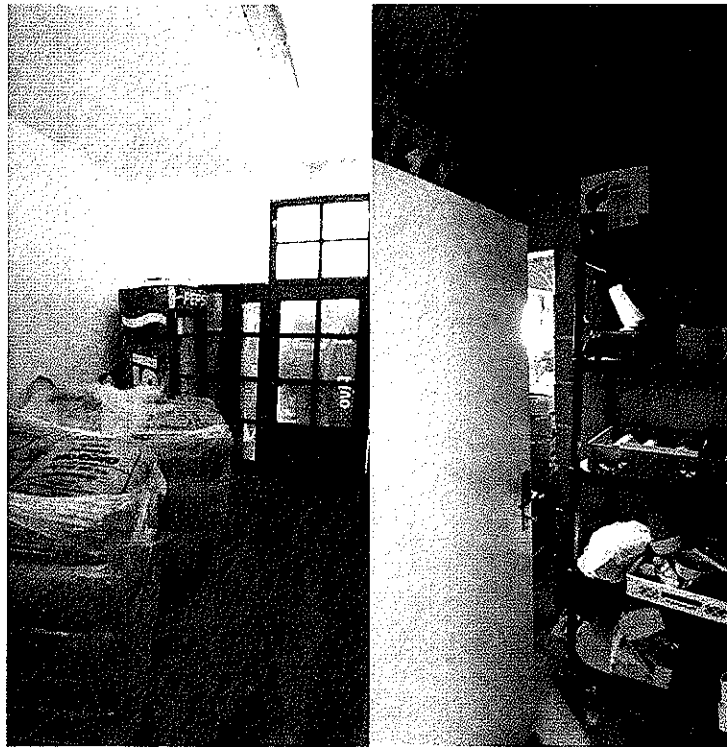
Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101,
e-mail: antun.stefanic@gmail.com



ŠTEFANIĆ vještačenja j.d.o.o. za građevinska vještačenja

Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101,

e-mail: antun.stefanic@gmail.com



ŠTEFANIĆ vještačenja j.d.o.o. za građevinska vještačenja

Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101,

e-mail: antun.stefanic@gmail.com

