



OBRT ZA VJEŠTAČENJE U GRAĐEVINARSTVU
I ISPITIVANJE KONSTRUKCIJA
vl. Zvonimir Rogač, dipl. inž. građ.
HR – 31000 Osijek, Vatrogasna 73
IBAN: HR8123400093100927169
OIB: 62402223153
mail: vjestak.r2@gmail.com
tel/fax: +385 31 57 53 53
mob: +385 98 909 909 4
+385 98 182 376 7

Naručitelj: *Stečajna masa iza GP & PARTNERS d.d. u stečaju,
HR 31000 Osijek, Vijenac P. Kolarića br. 9
OIB: 25112293628*

Naziv građevine/nekretnine: *POSLOVNI PROSTOR (u naravi dječiji vrtić)*

Lokacija građevine/nekretnine: *HR - 31300 Beli Manastir, ulica ing. Mirka Markovića br. 1
kč.br. 867/1 i 867/2 Zkul. 1406 PU 35 ko Branjin Vrh*

Svrha elaborata: **ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA
(prodaja nekretnine)**

Oznaka /broj elaborata: **2022/27180**
Mjesto i vrijeme: *Osijek, srpanj 2022.god*



Stalni sudski vještak:
Broj: 4-Su-676/2020-3

Rogač Zvonimir, dipl. inž. građ.



Suradnik:

Rogač Roman, bacc.ing.aedif.

SAŽETAK PROCJENE										
Naručitelj:		Stečajna masa iza GP & PARTNERS d.d. u stečaju, HR 31000 Osijek, Vijenac P. Kolarića br. 9								
Broj elaborata		2022/27180								
Datum očevida									26.06.	2022. god.
Datum kakvoće									30.06.	2022. god.
Datum vrednovanja									30.06.	2022. god.
Adresa nekretnine	Županija		OBŽ							
	Grad i poštanski broj		HR - 31300 Beli Manastir, ulica ing. Mirka Markovića br. 1							
	Naziv ulica i k.b.									
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :								55.170,44	€	
								415.000,00	HRK	
Osvrt na porezna davanja:			Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti							
Vrsta nekretnine/namjena			Dječij vrtić /javna/Poslovna zgrada/					"D4" namjena		
Utrživost nekretnine po namjeni:			* prosječna/u određenom vremenu/sa razvojnim potencijalom							
Alternativna uporaba:		broj transakcija	* moguće/sa značajnim ulaganjem/fleksibilna						24/6	
Status nekretnine		Potencijal	* nekretnina nije u funkciji/useljiva s *specifična nekretnina/djelomično popunjen							
Kategorija lokacije / tip lokacije			IV	D					EC	NE
Indeska razvijenosti mjesta		BM	%	-						
Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:		** nema pozitivne zabilježbe : Dokumentacija o legalnosti nije dostupna Rekonstrukcija je vršena legalno, a potom je provedeno etažiranje, te se može zaključiti legalnost građevina, ali bez dokumentacije.							
	dozvole:		1968g	LOK	GD	+	UPD	+	RIS	
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:		Postojeće stanje na terenu odgovara, usklađeno je upisu u gruntovnicu i katastarski operat.							
	Utvrđeno stanje nekretnine i okoliša		Onečišćenja nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje Nisu uočeni vanjski izvori buke Nekretnina je u funkciji.							
ZK (KPU)	Općinski sud		Osijek				ZKO Beli Manastir			
	Katastarska općina		Branjin Vrh							
	Katastarska čestica		867/2	867/1						
	Zk uložak / poduložak		1406							
	Površina zemljišta (m2)		230.342							
Godina gradnje / rekonstrukcije			1978				2002			
Površina zemljišta		udio 109/10000	pripadajuće zemljište				2.510			
Površina građevina		KP(m2)	332,77							
Cijena/ m2 objekta			165,79							
Cijena/ m2 zemljišta			21,98							
Metoda procjene tržišne vrijednosti			POREDBENA, TROŠKOVNA I PRIHODOVNA METODA							
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

Predgled 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:

ZADATAK

RJEŠENJE - IMENOVANJE PROCJENITELJA

1. OPĆENITO
2. IDENTIFIKACIJA
3. GEOMETRIJSKI PODACI
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE
5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK
7. IZJAVA PROCJENITELJA
8. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-676/2020-3.

Osijek, 27. siječnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19. i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Zvonimira Rogaća iz Osijeka, Vatrogasna 73, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

ZVONIMIR ROGAČ, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Vatrogasna 73, OIB: 62402223153, 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 5. veljače 2021.

Obrazloženje

Zvonimir Rogać iz Osijeka, Vatrogasna 73, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 4. veljače 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-44/2017-4. od 30. siječnja 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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

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

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

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

PREDSJEDNIK SUDA
Zvonko Vrbanić, v.r.



Za točnost otpравка
Joško Jovanović

DOSTAVITI:

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

1. OPĆENITO

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR (u naravi dječiji vrtić)

Lokacija: HR - 31300 Beli Manastir, ulica ing. Mirka Markovića br. 1
kč.br. 867/1 i 867/2 Zkul. 1406 PU 35 ko Branjin Vrh

Naručitelj: Stečajna masa iza GP & PARTNERS d.d. u stečaju,
HR 31000 Osijek, Vijenac P. Kolarića br. 9

Dan vrednovanja i dan kakvoće

Datum očevida: 26.06. 2022. god.

Datum kakvoće: 30.06. 2022. god.

Datum vrednovanja: 30.06. 2022. god.

Svrha procjene

Svrha izrade ovog elaborata procjene je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na temelju pregleda prikupljenih podataka od naručitelja u svrhu prodaje nekretnine, a sve temeljem poziva i prihvaćene ponude.

Procjena tržišne vrijednost se provodi nad nekretninom društvene namjene, u naravi dječiji vrtić, na uređeno građevinskom zemljištu sa parkiralištem za osobne do dostavnih vozila.

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

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)
- European Valuation Standards (EVS 2016)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08 i 38/09)
- 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 gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Posebni ZAKONI, PRAVILNICI I UREDBE, kojima je dozvoljena uporaba i korištenje po: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a sve temeljem odabrane metode ili više metoda korištenih u predmetnom elaboratu o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine/a.

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 procjeni nekretnina, eNekretnine (2018 - 2022god.)
- 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 2013" (Troškovi gradnje 2013), 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.

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e- izvadak Općinski Sud Osijek ZKO Beli Manastir

Katastarska općina: Branjin Vrh

Uložak broj: 1406

Čestica: 1 parcela 867/2 867/1

Opis nekretnina: **UL. ING. MIRKA MARKOVIĆA 1 230.342**

DJEČJI VRTIĆ 490

DVORIŠTE 8264

35. Suvlasnički dio: **109/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35)**

POSLOVNI PROSTOR br. 35 u prizemlju, označen zelenom bojom u diobnom planu, a koji se sastoji od:

pp 35/1 sa 157,50 m2

pp 35/2 62,27 m2

pp 35/3 113,00 m2

pp 35/4 113,00 m2

ukupno prizemlje 445,77 m2

Ukupna površina poslovnog prostora br. 35 sa 445,77 m2, a isti se nalazi u zgradi u ul. M. Markovića 1. na k.č.br. 867

Površina (m2) : 230.342 (društvena - "D4") 2.510 490,00 m2

Vlasnik: GP & PARTNERS INDUSTRIJA ŠKROBA dd, BM 1/1 dijela

Teret: Sukladno zapisima, na dana vrednovanja, a sve temeljem javno dostupne, priležeće dokumentacije.

** Zaprimljeno 03.02.2009. broj Z-336/09

Na temelju ovosudnog Rješenja br. Ovr-869/08 od 14.10. 2008 uknjižuje se ovršno založno pravo na nekretnine upisane u A I, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.402.122,43 kuna, kamate u iznosu od 89.014,80 kuna na dan 15.09.2008 sve do namirenja tražbine i troškove postupka u iznosu od 34.910,00 kuna, za korist:

REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA

1.2 Zabilježuje se da ovršnost tražbine ima učinak i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.

Legalnost:

**** nema pozitivne zabilježbe :**

Dokumentacija o legalnosti nije dostupna

Rekonstrukcija je vršena legalno, a potom je provedeno etažiranje, te se može zaključiti legalnost građevina, ali bez dokumentacije.

Napomena:

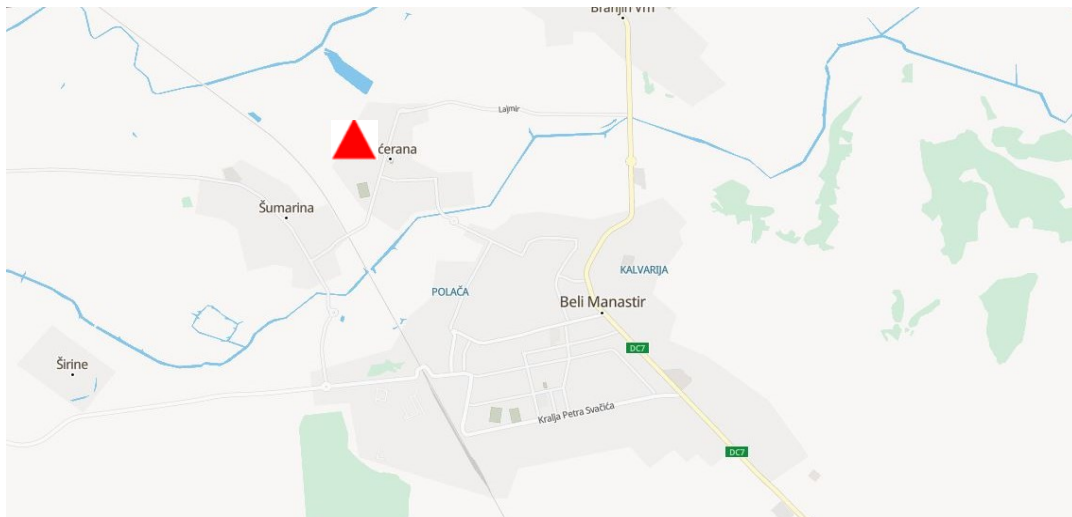
*****gruntovnica i katastarski operat - usklađeno.**

Pripadajuća veličina zemljišta - udjelom prema etažiranju iznosi.... 2.510m2.

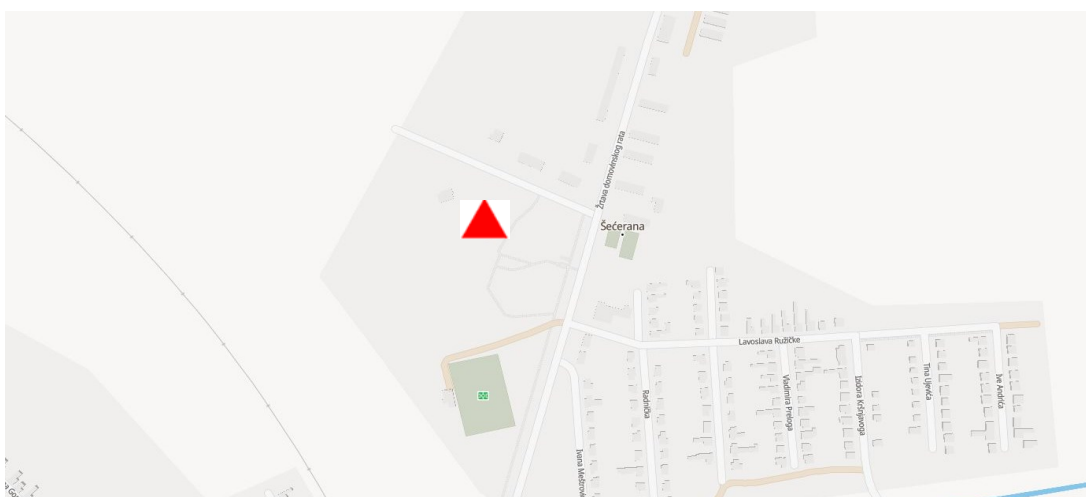
Današnje stanje po DKP-u



Makrolokacija:



Mikrolokacija



Procjenjivana nekretnina - POSLOVNI PROSTOR U POSLOVNOJ ZGRADI:

Poslovni prostor u poslovnoj zgradi koja je izgrađena u sastavu industrijskog kompleksa nad kojim je proveden etažni plan - više PU, što je uvjet legalnosti građevine, odnosno poslovnog prostora - koji mogu funkcionirati neovisno - odnosno kao zasebna cjelina, te će se u tom duhu i promatrati.

U zgradi se prostori koriste kao jedna cjelina "poslovni prostor" s pripadnicima (nadstrešnicama) i kao takvi će se procjenjivati, a predmet procjene su prostori:

a/ prostor PP 35/1 - ukupne površine 157,50m²

b/ prostor PP 35/2 - ukupne površine 67,27m²

c/ pomoćni prostori PP 35/3 i 35/4 - ukupne površine 226 m² (nadstrešnice)

Prostori se nalaze u naselju Šećerana, prigradsko naselje Belog Manastira, - sa poveznica prometa lokalne prometnice, te državna cesta DC7.

Zemljište uređeno prema namjeni, te nije ga moguće dijeliti, obzirom na ulaznu cestu - kolni ulaz, haustor, neprimjerna dimenzija. Izravan pristup parceli osiguran je preko lokalne prometnice. Zgrada je jednostavnog tlocrtnog oblika, te se sastoji od jedne etaže iznad zemlje.

Dvorišni dio uređeno i neograđen. Lokacija je dobro opremljena sa potrebnim sadržajima i dobro je prometno povezano sa ostalim dijelom naselja i gradom Beli Manastir. Promet u mirovanju je riješen na javnom parkiralištu. Poslovni prostor kao i prateći sadržaji nalaze se sa ulazom u prizemlju.

Prostor je neuseljen i isti nije u funkciji, kvalitetom prosječna standarda, temeljeno na namjeni, kvaliteti izgradnje i visini prostora. Predmetni poslovni prostori nije djeljiv na više funkcionalnih cjelina.

U zgradi - prostoru nisu zamjećene pukotine niti devijacije stropa/zidova koje bi ukazivale na smanjenu stabilnost i otpornost građevine, primjereno starosti, ali utjecaj vlage je značajan.

Zemljište se nalazi na zasebnoj parceli koja je površinom višekratno veća od vrijednosti po etažiranju. Parcelacija je neprirodna obzirom na lociranje građevine na čestici, ali je moguće.

Važno za napomenuti da je namjena cjelokupne parcele/čestice "D4".

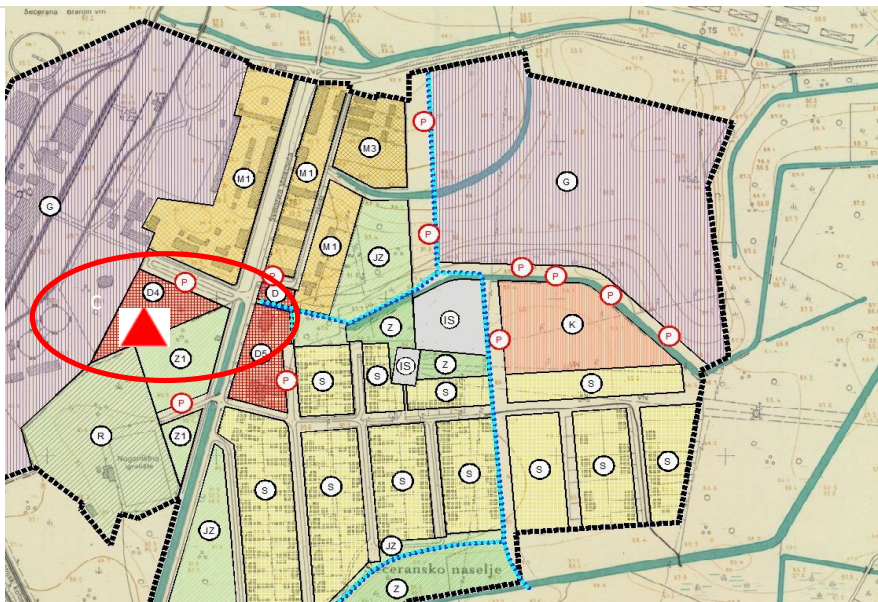
Godina izgradnje : 1978.god

Prema UPU-u naselja Šećerana predmetna građevina se nalazi u u zoni društvene namjene - predškolska u "IZGRAĐENOM DIJELU GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA".
Izgrađeno zemljište se nalazi u građevinskoj zoni temeljem Prostorno plana/UPU-a naselja Šećerana iz 2009.god.

kartografski prikaz UPU-a naselja Šećerana Korištenje i namjena površina

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

	GRANICA OBUHVATA PLANA I GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
	STAMBENA NAMJENA
	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA
	PRETEŽITO STAMBENA
	STAMBENO-POSLOVNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D4-PREDŠKOLSKA, D5-SKOLSKA
	GOSPODARSKA NAMJENA
	GOSPODARSKA NAMJENA
	POSLOVNA NAMJENA
	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
	JAVNE ZELENE POVRŠINE
	JZ-JAVNE ZELENE POVRŠINE Z1-JAVNI PARK
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA



3. GEOMETRIJSKI PODACI

koeficijenti korišteni za obračun KP, temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1. Obračunske veličine prostora(površine) su preuzete temeljem projektne dokumentacije i terenske izmjere.

POSLOVNI PROSTOR						etaža	Pr
R.br.	Opis		vel/m ²		koef.		površina
ZATVORENI PROSTOR - DJEČJI VRTIĆ							
Pr	h= 2,80m						m2
1	PP 35/1		157,50		1,00		157,50
2	PP 35/2		62,27		1,00		62,27
3	PP 35/3		113,00		0,50		56,50
4	PP 35/4		113,00		0,50		56,50
			445,77				332,77
UKUPNO		m2	445,77	(m ²)			332,77
SVEUKUPNO						(m ²)	332,77

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

POSLOVNI PROSTOR (u naravi dječji vrtić)

HR - 31300 Beli Manastir, ulica ing. Mirka Markovića br. 1

ETAŽA					Korisna površina (KP) - (m ²)	Bruto površina (BGP) - (m ²)	Volumen (V) - (m ³)
ZATVORENI PROSTOR - DJEČJI VRTIĆ	k _B =	1,10	h=	2,80 m	332,77	490,00	1.372,00
OTVORENI DIO - NADSTREŠNICA							
INFRASTRUKTURA	k _B =	1,00					
UPISANO U Zkul.							
UKUPNO:					332,77	490,00	1.372,00

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA ZEMLJIŠTA/OBJEKTA

POPIS PARCELA			Namjena "D"	Namjena "G/D"		namjena
k.o.	zk.ul.	kč.br.	m2	m2	3,5967	
Branjin Vrh	1406	867/2	490	8.264		PP DGg
		867/1		221.588		PP ZGg
	građevina				pripadajuće zemljište	
	IZGRAĐENOST	6%	490	2.510		
	JZ - zelenilo					
UKUPNO :				230.342		

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Priključci

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

električna energija	+
vodovod	
- gradski vodovod	+
kanalizacija	
- gradska odvodnja	
- septička jama	+
telefon	-
plin	-
gradsko grijanje - toplana	

Nekretnina - POSLOVNI PROSTOR (u naravi dječiji vrtić)

Godina gradnje:	1978 god.	rekonstrukcija/održavanje:	2002
Katnost:	Pr		
Položaj:	POSLOVNI PROSTOR u zoni društvene namjene		
Temelji:	ab trakasti		
Nosiva konstrukcija:	ispuna - opeka + ab ukrute		
Međukatna konstrukcija:	fert strop		
Krovna kon. + pokrov:	ravan neprohodan krov + TI		
Limarija:	pocinčana		
Pročelje:	obična žbuka - obojeno		
Vanjska stolarija:	drvena		
Pregradni zidovi:	opeka		
Obrada zidova:	obojano poludisperzivnom bojom / keramika		
Obrada podova:	lagani, topli pod		
Unutarnja stolarija:	drvena		
Grijanje:	el. Struja		
Dodatne instalacije:	nema		
Stanje:	nekretnina se koristi i održavana od strane korisnika / prema uvjetima namjene		
Ostalo:	Nekretnina je stara 44 god, kvalitetno izgrađena, te su primijećeni prodori vlage kroz zidove i oštećenja što može utjecati na funkciju i vrijednost nekretnine.		

Uređenje nekretnine

Promatrana nekretnina je dovršena, te ne održavano i nije u funkciji, a samo djelomično uređenje unutrašnjosti - primjereno namjeni. Prilaz nekretnini je asfaltiran, dok je dvor ozelenjen i djelomično popločen betonskom galanterijom, a pristup autom otežan obzirom na ograničen/limitiran ulaz.

Održavanje nekretnine - obzirom na nekorištenje, starosti i namjenu, potrebna su ulaganja za vraćanje nekretninu u funkciju.

Zgrada nema vlastito parkiralište - ograničen pristup automobilom.

Okoliš je uređen - JP održavana.

Vanjsko uređenje

Lokacija je dovršena u smislu potreba namjene i održavana. Parkiralište osigurano na javnoj površini - uređena i neuređena površina. Prema namjeni uređenje lokacije je dovoljno uređeno. Naseljena lokacija. Pristup sa prometnice ograničen, nedovoljnih gabarita - djelomično pristupačno. Lokacija s dostatnih infrastrukturnih potreba dovršena.

Općenito

Parcela se nalazi u izgrađenom dijelu grada/naselja, društvene namjene - predškolski "D4".

Nekretnina se nalazi u širem centru naselja, uz frekventnu prometnicu.

Na parceli nema izgrađenih pomoćni građevina.

U naravi - uređena, nepravilnog oblika - trokut.

Prometnice po planu nemaju ograničenja ili eventualnih izuzeća.

Izvidom na terenu ustanovljeno je parcela ima djelomično ograničene mogućnosti za potrebitim zahtjevima - prema veličini prometne i infrastrukturne potrebe za uređena zemljišta.

Zemljište

Parcela ima izlaz na lokalnu prometnicu - priključak sa signalizacijom na lokanu prometnicu - prometno povezano sa svim važnim prometnicama u gradu, kao i izlaz iz istoga.

Priključci

Parcele posjeduju svu potrebitu infrastrukturu - priključke ili se isti nalaze ispred parcele.

Zagađenje okoliša

Prema dostupnim podacima na dan vredovanja ne postoje mjerenja ili saznanja o zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena.

Uređeost parcele

Parcela se nalazi u slobonom prostoru, ograđena, omeđene cestovnim odnosno prometnim površinama.

Ostalo

Prema dostupnoj dokumentaciji, parcela se ne nalazi na pravcu ograničenja gradnje ili izgradnje pod nadzorom, temeljem upisa :

Sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina - kategorije zemljišta čl.10 Pravilnika

Kategorija zemljišta

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

PREGLED TRŽIŠTA - METODE PROCJENE - ODABIR METODE PROCJENE

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA (Pravilnik čl. 68 st.7)

Izvodi iz drugih publikacija: Pregled tržišta nekretnina RH , 2020 (EIZ - Zagreb)

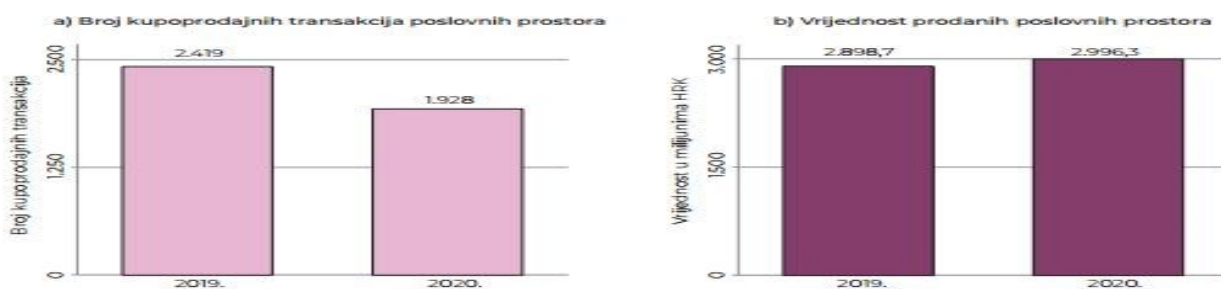
Izvori: Pregled tržišta nekretnina RH , 2020,

5.3. JAVNE/POSLOVNE NEKRETNINE

5.3.1. Na razini Hrvatske

U Republici Hrvatskoj je u 2020. godini zabilježeno 1.928 kupoprodaja poslovnih nekretnina (slika 5.1.). U odnosu na 2019. kada je zabilježeno 2.419 kupoprodaja poslovnih nekretnina, broj kupoprodaja u 2020. smanjio se za 20,3 posto. Smanjenje broja kupoprodaja za jednu četvrtinu u 2020. se događa nakon višegodišnje ekspanzije ovog tržišta koje je svoju kulminaciju doživjelo tijekom 2019. kada je ostvaren i rekordno visok broj ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnim nekretninama. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija se u 2020. u odnosu na 2019. blago povećala za 97,6 milijuna kuna, odnosno za 3,4 posto, te je dosegla iznos od gotovo 3 milijarde kuna. U 2019. godini ukupna vrijednost kupoprodaja je iznosila 2,89 milijardi kuna.

Slika 5.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poslovnih nekretnina u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGL

Tablica 5.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena i veličina poslovnih nekretnina po m². Medijalna cijena po m² poslovne nekretnine u Hrvatskoj u 2020. iznosila je 5.562 kune. U odnosu na 2019. godinu medijalna cijena poslovnih nekretnina smanjila se za 14 posto. Cijene u 5. percentilu (cijene u donjih 5 posto distribucije svih cijena) iznosile su 27 kuna po m². U 95. percentilu u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih poslovnih nekretnina cijene su iznosile 18.838 kuna po m². U 2020. godini su cijene 5 posto najskupljih poslovnih nekretnina bile za čak 697 puta veće u odnosu na 5 posto najjeftinijih poslovnih nekretnina. Medijalna površina poslovnih nekretnina koji su bili predmet kupoprodaje je u 2020. godini iznosila 82 m², što je 8,9 posto manje u odnosu na prosječnu površinu zabilježenu godinu dana ranije. Površina 5 posto najmanjih poslovnih nekretnina koje su bile predmet kupoprodaje u 2020. iznosila je 16m² ili manje, dok je površina 5 posto najvećih poslovnih nekretnina iznosila 3.430 m² ili više. Smanjenje broja kupoprodaja poslovnih nekretnina, uz povećanje ukupne vrijednosti kupoprodaja i medijalne cijene m² poslovne nekretnine sugerira da se u 2020. ovo tržište pregrijavalo.

Tablica 5.1.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u HRK i veličina u m² poslovnih nekretnina u 2020. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m ²	27	1.895	5.562	9.907	18.838	14,3%
Veličina u m ²	16	36	82	316	3.430	-8,9%

Izvori: EIZ i MPGL

A1/ POREDBENA METODA

Polazni izvori podataka su: kupoprodajni/najam i ostali ugovorni oblici, aplikacije e-Nekretnine, Državni zavod za statistiku i ostalih državnih institucija, javno dostupni/provjerljivi podaci.

Ova metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju, od 4 godine, temeljem Pravilnika.

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

Poredbena metoda je u prvome 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Kod nekih lokacija nekretnina gdje ne postoji aktivno tržište nekretninama se može dogoditi da ima malo ili uopće nema nekretnina za usporedbu. U tim slučajevima, najbolja procjena vrijednosti se dobiva uzimajući u obzir korisnu površinu, blizina ceste/prometnica, pristup komunikacijama/infrastrukturi

Nedostatak ove metode je sklonost tržišta promjenama u relativno kratkom vremenu, tako da podaci stari tek nekoliko mjeseci ne mogu odražavati trenutnu sliku stanja na tržištu nekretnina, ili da prilikom procjene nemamo dovoljan broj kvalitetnih podataka o prošlim prodajama nekretnina iste ili slične namjene.

A2/ TROŠKOVNA METODA (TROŠKOVI GRADNJE)

Troškovna metoda je bazirana na razumijevanju da kupac i prodavač znaju vrijednost troškova, tj. na izračunu troškova gradnje, tj. voljan kupac nikada neće platiti nekretninu više nego što bi koštala izgradnja iste takve nekretnine 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 i ostalih troškova. Nadalje, troškovna metoda je pristup utvrđivanja fer vrijednosti, koji u skladu s t. B8. MSFI-ja 13, zahtijeva da se fer vrijednost imovine procjenjuje na temelju troška zamjene za imovinu koja ima jednaki uslužni kapacitet kao i imovina čija se vrijednost procjenjuje. Taj se pristup često naziva i tekući trošak zamjene.

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

Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom. Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

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

A3/ PRIHODOVNA METODA (KAPITALIZACIJE PRIHODA)

Procjenom fer vrijednosti nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti, nastoji se odrediti sadašnja fer vrijednost nekretnine na temelju dobiti koju ona ostvaruje temeljenjem na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu. Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

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

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

Odabrana metoda procjene je poredbena metoda - zemljište.

Odabrana metoda je izabrana obzirom da se vrši procjena zemljišta, podaci su u dobroj vjeri preuzeti iz eNekretnina, te su mjerodavni, a uzeto šire područje okolnih naselja, nekretnine za poredbu svojstava i karakteristika sa kojima se uz unaprijed navedenu proceduru moguće provesti izračun vrijednosti.

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

Katastarska čestica kako je navedeno je pravilnog oblika, primjerena za izgradnju zgrada sa prodajno-uslužnim djelatnostima, što je sukladno prostornom planu, što je za posljedicu i izbor postignutih cijena u prodaji takvog zemljišta.

Odabrana metoda - metoda potpore - procjene građevina je - troškovna metoda.

Odabrana metoda je obzirom na specifičnost kompleksa gospodarske namjene koja je tehnološki zahtjevna te u procesu ima građevina i zahvata u prostoru koje ne donose prihode, nije ih moguće vrednovati sa prihodovne strane, a istovremeno bez njih nije moguće ostvariti tehnološki postupak, odnosno uspostaviti vrijenost lokacije.

U konačnosti procjena će se provest prihodovnom metodom.

Građevina ili prostori na lokaciji procjenjivanje nekretnine, mogu samostalno uz predhodne napomene ostvariti prihod od najma/zakupa prostora, kako u prenamjeni za proizvodnju tako skladištenje/hladnjača srodnih prerađevina u istom duhu poslovanja.

Katastarska čestica kako je navedeno je nepravilnog oblika, primjerena za izgradnju zgrada sa prodajno-uslužnim djelatnostima, što je sukladno prostornom planu, što je za posljedicu i izbor postignutih cijena u prodaji takvog zemljišta.

PROCJENA - GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (POREDBENA METODA) - "D4" - NAMJENE

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 bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Kako u samom naselju nema podataka o prodaji nekretnina, usporedne nekretnine su namjene "D4" u RH, sa odabranim razvojnom grupom istoga razreda, a po potrebi prvog nanjeg razreda. Predmetna nekretnina pripada grupi razreda br. "3" grada/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 pobližim karateeristikama i obilježjima čestica.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:			
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Vrsta nekretnine	Zemljište (m ²)
30.06.	ŠEĆERANA - GRAĐEVINSKO	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	230.342
UKUPNO(učešće po udjelu):			2.510

Prema podacima objavljenim od strane Ministarstva regionalnog razvoja i fondova europske unije iz tablice vrijednosti indeksa razvijenosti prikazani su unutar kontinentalnog dijela RH po županijama:

Mjesto	Županija	Razvojna skupina	Indeks
PROCJENJIVANA NEKRETNINA			
BELI MANASTIR - ŠEĆERANA	Osječko-baranjska	3	
POREDBENE NEKRETNINE			
KUTJEVO - NASELJE	Požeško-slavonska	3	99,403
KUTJEVO - NASELJE	Požeško-slavonska	3	98,374
KUTJEVO - NASELJE	Požeško-slavonska	3	97,022
MARTIJANEC - IZGRAĐENO	Vukovarsko-srijemska	2	92,720
PLETERNICA - GRAĐEVINSKO 1	Brodsko posavska	3	94,870
BRODSKI STUPNIK - GRAĐEVINSKO	Brodsko posavska	3	97,719
PLETERNICA	Brodsko posavska	3	98,690
PLETERNICA	Brodsko posavska	3	99,708
GRAD ZAGREB	Grad Zagreb	8	108,378

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

POREDBENE NEKRETNINE							
R.br.	Lokacija	ID ZKC/CB kčbr.		Datum kupoprodaje	Zemljišta u prom.(m2)	Kupoprodajna cijena (Kn)	JC (Kn/m ²)
1	KUTJEVO - NASELJE	1608176	1554/3	28.7.2021	1.502,00 M ²	52.000,00 KN	34,62
2	KUTJEVO - NASELJE	1415715	1742	12.1.2021	2.322,00 M ²	70.000,00 KN	30,15
3	KUTJEVO - NASELJE	1415677	1743	11.1.2021	8.642,00 M ²	260.000,00 KN	30,09
4	MARTIJANEC - IZGRAĐENO	1298678	88/1	20.3.2020	1.778,00 M ²	69.500,00 KN	39,09
5	PLETERNICA - GRAĐEVINSKO 1	1143322	3035/3	21.8.2019	2.976,50 M ²	87.975,29 KN	29,56
6	BRODSKI STUPNIK - GRAĐEVINSKO	1327002	183/1	21.6.2019	694,00 M ²	66.834,07 KN	96,30

Za daljnju statističku obradu i izračun odabrane su tri ili više nekretnina, karakteristika i obilježja koji se podudaraju sa promatranom - procjenjivana nekretnina po svojim obilježjima.

Ostale nekretnine su uz objašnjenje eliminirane iz daljnjeg razmatranja radi velike razlike u JC, čime se ne može zadovoljiti uvjete odstupanja <30%.

Izvršena je kontrola po međuvremenskom izjednačavanju za obuhvaćene poredbene nekretnine.(što u naravi ne smije dati različite rezultate - kontrola).

**isključuje se obzirom da nakon korekcije baznim indeksom cijena statistički odstupa od ostalih nekretnina - članak 4 Pravilnika

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

ELIMINACIJA TRANSAKCIJA

4 poredbena nekretnina

5 poredbena nekretnina

6 poredbena nekretnina

** isključene radi odstupanja vrijednosti

visoka cijena za analitiku, vrijednost > 10% od prosječne cijene

visoka cijena za analitiku > 32% od prosječne cijene

visoka cijena, ne mijenja analitiku, vrijednost > 2 x od prosječne cijene

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE

R.br.	Lokacija	ID ZKC	Br.kčbr. ko Osijek	Datum kupoprodaje	Zemljišta u prom.(m2)	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprodajna JC (Kn/m ²)
1	KUTJEVO - NASELJE	1608176	1554/3	28.7.2021	1.502,00 M ²	52.000,00 KN	34,62
2	KUTJEVO - NASELJE	1415715	1742	12.1.2021	2.322,00 M ²	70.000,00 KN	30,15
3	KUTJEVO - NASELJE	1415677	1743	11.1.2021	8.642,00 M ²	260.000,00 KN	30,09

Odabrane nekretnine u izboru odogovaraju Pravilniku i namjeni zemljišta - "D" - "D4" za javne zgrade kako je predviđeno prostornim planom naselja Šećerana u zoni dozvoljene gradnje.

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,
- zatim kroz povoljnost korištenja zemljišta, te
- različitost mjera korištenja temeljem prostornom planu,
- potom intrekvalitativno uređenje temeljem kategorizacije zemljišta i konačno
- kavalitativno izjednačavanje vrijednosti na okolnost tereta - služnosti puta - služnost prolaza vodova (infrastruktura)

Interkvalitativno izjednačavanja odabranih koeficijenta, korekcije povoljnosti su utvrđeni temeljem Pravilnika i priloga u istom.

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Šećerana	Beli Manastir	Beli Manastir	Beli Manastir
Lokacija	ŠEĆERANA - GRAĐEVINSKO	KUTJEVO - NASELJE	KUTJEVO - NASELJE	KUTJEVO - NASELJE
Nekretnina	građ. Zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
Izvor podataka	nalog	izvor PU	izvor PU	izvor PU
Vrsta podatka	-	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Datum transakcije	4Q2022	3Q2021	1Q2021	1Q2021
Površina (m2) (GZ)	490 2.510 230.342	1.502,00 M ²	2.322,00 M ²	8.642,00 M ²
Površina (m2) (NKP)	-	0	0	0
Cijena (€)	-	6.906	9.296	34.529
Cijena po m2	-	4,60	4,00	4,00

međuvremensko - privremeno izjednačenje - tablica podataka prilagodbe

Protok vremena	4Q2022	3Q2021	1Q2021	1Q2021
ICSN	124,37	122,62	115,71	115,71
Vremensko usklađenje	-	1,4%	7,5%	7,5%
Korigirana vrijednost po/m2	-	4,67	4,31	4,30

interkvalitativno izjednačenje - tablica podataka prilagodbe(trenutno nisu propisani; k - 1,0))							
OPIS	CJENOVNI BLOK - ŠEĆERANA - GRAĐEVINSKO						
	koeficijenti povoljnosti - K _p						

ZEMLJIŠTE	veličina (-0,2-0,2)	mala	1,00	srednja	1,00	normal	1,00	srednja	1,00
	oblik (-0,2-0,2)	nepravilan	1,00	pravilan	1,00	pravilan	1,00	nepravilan	1,00
	pristup (-0,1-0,1)	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00
	Konfig. terena (-0,2-0,2)	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00
	Komunalna infra. (-0,2-0,2)	dostupna	1,00	dostaupna	1,00	dostupna	1,00	posjeduje	1,00
	zagađenje(-0,15 -0,0)	nepoznato	1,00	nepoznato	1,00	nepoznato	1,00	nepoznato	1,00
	buka (-0,15 -0,0)	umjerena	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00

Izračunski koeficijenti po povoljnosti karakteristika zemljišta i različitih mjera korištena - poredbenih nekretnina.

K _p	1,00	1,00	1,00	1,00
Koef. korekcije (po kis)	1,00	1,00	1,00	1,00

Po vremenskom izjednačavanju i kontroli, provodi se interkvalitativno izjednačavanje - izračuni na ogled, kategorije zemljišta, mjera korištenja i dr.. Kvalitativni podatci koji navedeni, a nisu definirani koeficijeti regulativom, vrijednosti su =1,0.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (K _p) - 1									
OPIS	CJENOVNI BLOK - ŠEĆERANA - GRAĐEVINSKO								
	koeficijenti povoljnosti - K _p								
KATEGORIJA	100%	1.	100%	1.	100%	1.	100%	1.	1.
prilog 4. Pravilnika(NN105/15)	prilagodba	1,00	1,00	4,67	1,00	4,31	1,00	4,30	4,30
MJERA IZGRAĐENOSTI	D	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
prilog 11. Pravilnika(NN105/15)	KP (k - S)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	prilagodba	€/m ²		4,67		4,31		4,30	
ARONDIRANA POVRŠINA	MODEL "C"	1,00	ista	1,00	ista	1,00	ista	1,00	1,00
	prilagodba		1,00	4,67	1,00	4,31	1,00	4,30	
PRILAGODBA - I	€/m ²		4,67		4,31		4,30		

Mjere različita korištenja zemljišta (Kis)

prilog 11. Pravilnika (NN105/15)

A/ Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki) - STAMBENA NAMJENA.....(k - S):

$$KP = 0,6 \times \sqrt{ki} + 0,2 \times ki + 0,2$$

B/ Koeficijenti za preračunavanje ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki) - OSTALA NAMJENA.....(k - M):

$$(koeficijent linearne raspodjele) \quad kf = \frac{PN(ki)}{UN(ki)}$$

C/ Nadzemna iskoristivost čestice je određena izrazom: $kis = (200 \text{ m}^2 + P_{g\phi} \times 0,25) / P_{g\phi}$.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

R.br.	Cjenovni blok	K _p x F _k	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
	ŠEĆERANA - GRAĐEVINSKO			poj. odstup. <30%	(apsolutno)	
1	KUTJEVO - NASELJE	1,00	4,67	5%	0,24	0,06
2	KUTJEVO - NASELJE	1,00	4,31	3%	0,12	0,01
3	KUTJEVO - NASELJE	1,00	4,30	3%	0,13	0,02
PROSJEČNA KUPOPRODAJNA CIJENA			4,43	ZADOVOLJAVA <30% (Pravilo 2-sigma, Pojedinačno)		
STANDARDNA DEVIJACIJA			0,17			
DVOSTRUKA STANDARDNA DEVIJACIJA			0,34			
PROSJEČNO APSOLUTNO ODSUTANJE			0,16			

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjek	Odstupanje sredine		K _p x F _k	Vrijednost
€/m ²	€/m ²	%		€/m ²
4,43	0,18	4%	1,00	4,43

Prolazom vodova kroz čestice, proizvodi okrnjenost istih sa većim ili manjim utjecajem temeljem:
PRILOGA 2 i 3, Pravilnika.

Za potrebe umanjjenja koriste se tehnički pravilnici o održavanju i izgradnji pojedinih vrsta vodova(infrastrukture), odnosno njihovo "zauzeće u prostoru", a temeljem ocjene iz priloga izračunava se ukupna suma umanjjenja (vrijednost okrnjenosti).

Kvalitativna prilagodba razmatrana je za slučaj spajanja svih čestica, promatrano kao jedinstvena cjelina.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE - 2 (Pravilnik čl. 8)							
Opis		Procjenjivana nekretnina		Veličina u prometu		KONTROLA	
Lokacija		ŠEĆERANA - GRAĐEVINSKO		230.342 (m2)		229.852	490 (m2)
Privremeno izjednačenje			€/m²	4,43	koeficijenti povoljnosti - Kp		
UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA					prilog 2 - 3. Pravilnika (NN105/15)		
Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)			koeficijent utjecaja		VELIČINA (m2)		vrijednost okrnjenosti
nema utjecaj			0,00		0,00		0,00
Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)			koeficijent utjecaja		VELIČINA (m2)		vrijednost okrnjenosti
nema utjecaj			0,00		0,00		0,00
IZJEDNAČENA CIJENA ZBOG UTJECAJA SPREMNOSTI ZA GRADNJU I PRAVA SLUŽNOSTI							
Interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja			UKUPNA VRIJEDNOST			€/m²	0,00
PRIVREMENA VRIJEDNOST			230.342	m²	4,43	1.019.647,25	
Konačno izjednačena cijena						€/m²	4,43
ZEMLJIŠTE -(GZ) - NAMJENA "M1"			230.342	×	4,43	1.019.647,25 €	
UKUPNO ZEMLJIŠTE			230.342		4,43	1.019.647,25 €	

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

UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - (ZEMLJIŠTE NAMJENA "D") :

ZEMLJIŠTE -(GZ)	490	×	4,427	2.169,07 €
ZEMLJIŠTE - (GZ) (infrastruktura, parking, ora i sl.)	100% 2.020	×	4,427	8.941,87 €
UKUPNO ZEMLJIŠTE	2.510		4,43	11.110,93 €

kontrola

ili po jedinici mjere €/m2 odnosno kn/m2

Pz =	230.342 m2
TVz / Pz =	4,43 €/m2
	33,33 kn/m2

Vrijednost zgrade - TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI**Građevina/e: POSLOVNI PROSTOR (u naravi dječiji vrtić)****PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE**

Provodi se na zgradi javne/društvene namjene - poslovni prostor - u obuhvatu uređena 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 2017" (Troškovi gradnje 2014), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).

Izbor JC izveden u smislu kvalitete, a sve prema navedenoj 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 umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade. Prilagodba se izračunava matricom.

Ostala prilagodba nije definirana regulativom.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI

ZGRADE	koef. dovr	JC	Korigirana površina (m2)	Korisna površina (KP) - (m ²)	Kpovr.	UKUPNO
ZATVORENI PROSTOR - DJEČJI VRTIĆ	k _B = 1,00	737	219,77	219,77	100%	161.981,87
OTVORENI DIO - NADSTREŠNICA	1,00	175	113,00	113,00	100%	19.775,00
INFRASTRUKTURA	k _B = 1,00	0	0,00	0,00	0%	0,00
	kontrola 1	737	0			0,00
Krovište	k _B = 1	0		0,00	100%	0,00
UKUPNO:		486,77	332,77	332,77		161.981,87

Proračun sadašnje vrijednosti S_v uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti:

TABLICA IZRAČUNA - OBILJEŽJA GRAĐEVINE (KONTROLA)

Nova vrijednost objekta - dovršene zgrade									
VGr=	1.372,00	m3		Godina izgradnje:		1978	332,77		
BP=	490,00	m2		Godina rekonst./održavanja:		2002	0,00		
KP=	332,77	m2	Cizg=	737	€/m2NGP		NV=	245.269 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	737	€/m2NGP				
Godina procjene	2022	Godina izgradnje		1978	Starost n=		44	Trajnost N=	60
PRIKLJUČCI + KOM NAKNADE		Nova vrijednost		UČEŠĆE					
		€/m2	NGP	€/m2NGP		SA ZEMLJNOM		BEZ ZEMLJE	
Priključci		15,0	490	7.350		prama broju i vrsti komunal. priključaka			
Komunalni doprinosi		2,7	1.372	3.644		prema rješenju lokalne jedinice			
Vodni doprinos		0,7	1.372	916		prema rješenju HV			
Prikljuci i doprinosi		11.911			€ 743,57	€/m2	737,05 €		

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja:
Preliminarna vrijednost nekretnine proizlazi iz njene zamjenske starosti koja je utvrđena kroz procjenu ostatka održivog vijeka korištenja provedenog prema postupku faktora korištenja kao stupnja daljnje uporabivosti.
Preliminarna vrijednost je koeficijentom prilagođena tržištu.

Tablica s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)

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

OSNOVNI OBJEKT			
Fk	rel. Starost	OOVK	
7	55	10	32

DOGRAĐENI DIO			
Fk	rel. Starost	OOVK	
7	25	16	35

FK matrica					
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
			• optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
			• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
			• srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje
			• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
			• nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

R.br.	Opis	Osnovni objekt			Rekonst/održavanje		
1	Godina procjene:	2022					
2	Godina izgradnje(zamjenska starosti):	1978			2002		
3	Starost zgrade - n:	44			20		
4	Održivi vijek korištenja (OVK):	80			80		
5	Preostali vijek korištenja:	36			60		
6	Faktor korištenja (Fk):	4,0	4,0	A	a	4,0	4,0
			2,0	B	b	2,0	
	odabrano:		2,0	C	c	2,0	
7	Relativna starost:	55%			25%		
8	Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	32%	-	26	35%	-	28
9	Zamjenska starost zgrade:	54,4			52		
10	Linearni otpis vrijednosti:	68%	-	0,32	65%	-	0,35
Sadašnja vrijednost objekta (Sv)					83.046,57 €		
Consulting usluge, sveukupno(od projekta do izgradnje)		obračunato u JC				0	
Okoliš		po Pravilniku se NE obračunava				0	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine(SGVn)		Fkor. =	m2	332,77	€/m2	263,27	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine(SGVn)		FZe. =	m2	230.832	€/m2	0,36	

PRIKAZ TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA(prema metodi)

Br.	Opis	Cijena (€)
1	Zemljište - (Z)	11.110,93 €
2	Priključci	7.350,00 €
3	POSLOVNI PROSTOR (u naravi dječiji vrtić)	83.046,57 €
4	Pomoćni objekti i vanjsko uređenje	0,00 €
5	Konsulting, projekti, nadzor(obračunato u građevini)	2,5%
6	Naknade(za uklanjanje/čišćenje lokacije - PROCJENJENO)	0,00 €
S _{GV} SVEUKUPNO:		101.507,50 €

NGP = 332,77 m2

GZe = 230.832 m2

TV/NGP= 305,04 €/m2

TZ/Pz= 0,44 €/m2

PROCJENA NEKRETNINA - PRIHODOVNA METODA(POREDBA NAJMA)**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 bazu podataka ugovora o najmu/zakupu eNekretnina. U slučaju da u samom naselju nema podataka o zakupu/najmu nekretnina, usporedne nekretnine će biti u rubnom dijelu naselja, te će se izvršiti prilagodba. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih zakupa/najma za predmetno područje.

Izabrano je po tri(3) nekretnine sličnih karakteristika u istoj katastarskoj općini, te odabrano za sveukupnu analizu tri(3) jedinstvene, sa sličnijim karakteristikama i obilježjima čestica.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:			
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Vrsta nekretnine	Veličina (m ²)
30.06.	ŠEĆERANA - GRAĐEVINSKO	POSLOVNI PROSTOR	332,77
UKUPNO:			332,77

Prodajne cijene najma nije moguće pronaći u namjeni "D4" ili sličnih nekretnina, međutim kako nekretnina pored javne namjene nužno zaopstanak mora generirati profitabilnost, preuzete su najniže cijene najma nekretnina na predmetnom području za koje procijenitelj može utvrditi da izbjegavaju neuobičajne okolnosti, a da su iz uređene baze podataka (eNekretnine).

POREDBENE NEKRETNINE

R.br.	Lokacija	kčbr.	ID ZKC/ ID PU	Datum kupoprodaje	Veličina u prometu (m ²)	Zakup/najam (Kn/mj)	Zakup/najam JC (Kn/mj/m ²)
1	BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO	1901/2	1693326	8.4.2022	405,00 M ²	9.000,00 KN	22,22
2	BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO	1908	1493918	27.7.2021	120,00 M ²	2.100,00 KN	17,50
3	BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO	655	1548346	1.3.2020	290,00 M ²	2.700,00 KN	9,31
4	BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO	537/1	1493676	10.8.2021	14,20 M ²	296,00 KN	20,85
5	BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO	2782/1	1675298	1.12.2021	699,97 M ²	5.250,00 KN	7,50
6	BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO	898	1625347	3.3.2022	25,00 M ²	1.000,00 KN	40,00

Za daljnju statističku obradu i izračun odabrane su tri ili više nekretnina, karakteristika i obilježja koji se podudaraju sa promatranom - procjenjivana nekretnina po svojim obilježjima.

Ostale nekretnine su uz objašnjenje eliminirane iz daljnjeg razmatranja radi velike razlike u JC, čime se ne može zadovoljiti uvjete odstupanja <30%.

Izvršena je kontrola po međuvremenskom izjednačavanju za obuhvaćene poredbene nekretnine.(što u naravi ne smije dati različite rezultate - kontrola).

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE(kontrola)

R.br.	kčbr.	ID ZKC	Datum transakcije	JC Kn/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja	Bazni indeks na dan skl. ugovora	Korekcijski faktor	Međuvremensko izjednačenje cijena Kn/m ²
1	1901/2	1693326	2Q2022	22,22	124,37	124,37	1,00	22,22
2	1908	1493918	3Q2021	17,50		122,62	1,01	17,75
3	655	1548346	1Q2021	9,31		115,71	1,07	10,01
4	537/1	1493676	3Q2021	20,85		122,62	1,01	21,14
5	2782/1	1675298	4Q2021	7,50		124,37	1,00	7,50
6	898	1625347	1Q2022	40,00		115,71	1,07	42,99

20,27

Iz statističke obrade i izračuna su eliminirane transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima značajno odstupaju od procjenjivane nekretnine - članak 4 Pravilnika:

ELIMINACIJA TRANSAKCIJA

** isključene radi odstupanja vrijednosti

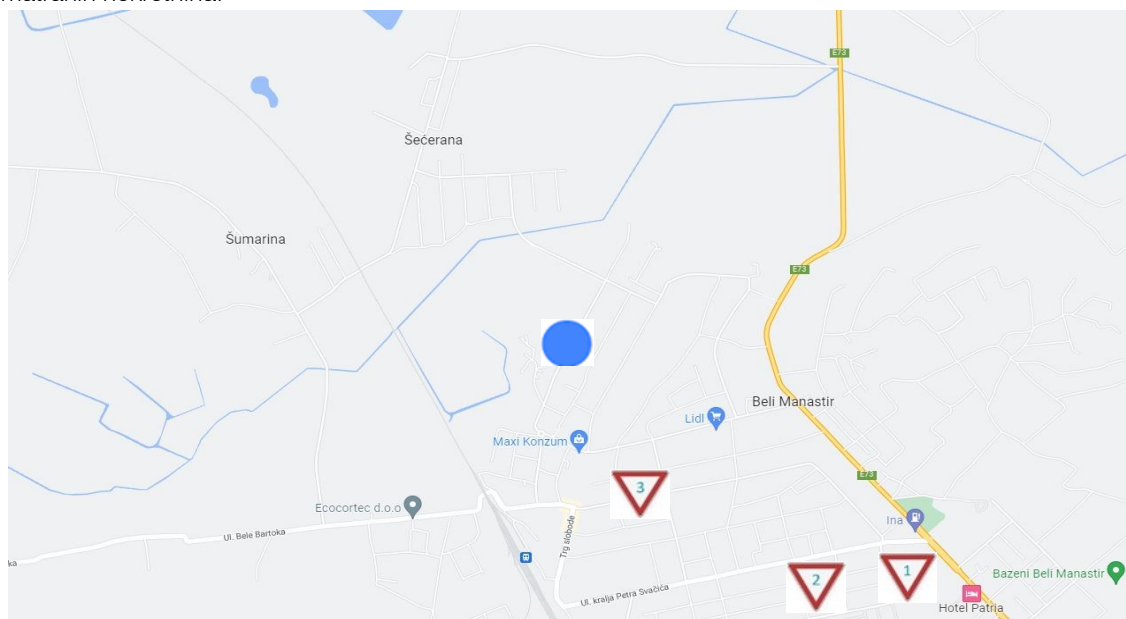
3 poredbena nekretnina	visoka cijena za analitiku, vrijednost	> 15% od prosječne cijene
5 poredbena nekretnina	visoka cijena za analitiku, vrijednost	> 20% od prosječne cijene
6 poredbena nekretnina	visoka cijena za analitiku, vrijednost	> 20% od prosječne cijene

Za daljnju statističku obradu i izračun odabrane su tri nekretnine, karakteristika približnih promatranoj - procjenjivanoj nekretnini po svojim obilježjima.

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE

R.br.	Lokacija	kčbr/ ko	ID ZKC	Datum ugovora	Veličina u prometu (m ²)	zakup/najam (Kn/mj)	zakup/najam JC (Kn/mj/m ²)
1	BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO	1901/2	1693326	8.4.2022	405,00 M ²	9.000,00 KN	22,22
2	BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO	1908	1493918	27.7.2021	120,00 M ²	2.100,00 KN	17,50
4	BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO	537/1	1493676	10.8.2021	14,20 M ²	296,00 KN	20,85

Lokacije promatranih nekretnina:



interkvalitativno izjednačenje - tablica podataka prilagodbe (trenutno nisu propisani; k - 1,0)

KVALITATIVNI PRIKAZI ZGRADE	Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
	(-20 - 20)%	1,00	1,00	1,00	1,00
	Veličina - oblik	332,77	405,00 M ²	120,00 M ²	14,20 M ²
	(-20 - 20)%	1,00	1,00	1,00	1,00
	Buka	nema	nema	nema	nema
	(-10 - 0)%	1,00	1,00	1,00	1,00
	Etažnost	Pr + 1	-	-	-
	(-20 - 20)%	1,00	-	-	-
	Kolni pristup - parking				
	(-10 - 10)%	1,00	1,00	1,00	1,00
Ukupno korekcija					
Ukupna korekcija (Kp)		1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor korekcije (Fk)		1,00	1,00	1,00	1,00

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji, te koeficijenti prilagodbe, obzirom na veličine prostora poredbenih nekretnina nisu u nesrazmjeru, obzirom da se procjenjivani prostor može fizički dijeliti na približne veličine/površine usporednih nekretnina, te sa odvojenim ili zajedničkim ulazima, kao i sa osiguranim parking mjestima.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

R.br.	Cjenovni blok	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
	ŠEĆERANA - GRAĐEVINSKO	€/m ²	PODJEDINO(+/-30)	(apsolutno)	(apsolutno)
1	BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO	2,95	10%	0,27	0,07
2	BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO	2,32	13%	0,36	0,13
3	BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO	2,77	3%	0,09	0,01
	PROSJEČNA KUPOPRODAJNA CIJENA	2,68	ZADOVOLJAVA <30% (Pravilo 2-sigma, Pojedinačno)		
	STANDARDNA DEVIJACIJA	0,26			
	DVOSTRUKA STANDARDNA DEVIJACIJA	0,53			
	PROSJEČNO APSOLUTNO ODSUTANJE	0,24			

POREDBENE NEKRETNINE				PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjeak	Odstupanje od sredine			Kp x Fk	Vrijednost
€/m ²	€/m ²		%		€/m ²
2,68	0,27		10%	1,00	2,68

5.4.2. Posebna obilježja i karakteristike

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom temelji se osobito na položajnim obilježjima koji utječu na vrijednost nekretnine, prema unaprijed opisanom.

Položaj poslovnih prostora - zgrada uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema lokacijskom obilježju, visinskom položaju koje nije moguće poboljšati radi nedostatka koeficijenata, a iskustveno stečeni se su dozvoljeni u nrimieni temeljem zakona. te su kavalitativna obilježja ograničeni na koef - 1.0.

5.4.3. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Stopa kapitalizacije prema Pravilniku

ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE

Stambena namjena:

obiteljske kuće	2,0 - 3,0 %
višestambene zgrade	3,0 - 5,0 %

Poslovna namjena:

poslovni prostori	4,5 - 6,0 %
poslovne zgrade	5,0 - 6,0 %
trgovački centri	5,0 - 6,0 %
robne kuće	5,5 - 6,5 %
javne garaže	6,0 - 7,0 %
skladišne hale	6,0 - 7,0 %
benzinske crpke	6,5 - 8,0 %
logistički centri	6,5 - 8,0 %
Proizvodne građevine	6,5 - 8,0 %

Posebna namjena:

hoteli	6,0 - 7,0 %
gastronomija	6,0 - 7,0 %
rehabilitacija, domovi	6,0 - 7,0 %
klinike	6,5 - 7,5 %
sport, rekreacija, zabava	7,0 - 8,0 %

Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima,

stanovi	4,0 %
uredi	5,0 %
lokali	5,5 %
robne kuće	5,5 %

Odabir diskontne stope

poslovne zgrade	kategorija	6,0% - 7,0%	>	6,5 %
-----------------	------------	-------------	---	-------

prilagođavanje diskontne stope	prilagodba prema položaju	>	0,5 %
	Prema kvaliteti građevine	>	0 %
	Prilagodba prema riziku napla	>	-0,5 %
	gospodarska situacija	>	-0,5 %
	razvojni potencijal	>	0,5 %
	korigirana	>	6,5 %

Godišnji rast čistog prihoda osnovne djelatnosti

Rast godišnjeg prihoda je 1% , u razdoblju od 10 godina

Rast godišnjeg prihoda od 1%, možemo temeljiti sa osnova mogućnosti promjene i korištenja više vrsta

Sa predvidive osnove moguće je predvidjeti/prognozirati rast od 1%, a maksimum do kojeg se rast prihoda uzima računanje je 10 godina.

Tablica "pokazatelja vrijednosti ili učešća" daje prikaz u učešću korisnih površina iz osnovne namjene, koji može imati ograničenja, odnosno uvjeta korištenja, korekcije se procjenjuju u grubim ili finojoj podjeli, odnosno skale iskoristivosti su 25% ili 10%. koja se temelji na Pravilniku o obračunu korisnih površina. Ovakav način vrednovanja se koristi u svakom slučaju zasebno i odnosi unutar prostora ne uspoređujući neke druge nekretnine ili nekretnine slične namjene.

Za uredski prostor obzirom na veličinu i usporedive značajke nekretnina, se umanjuju za 20%.

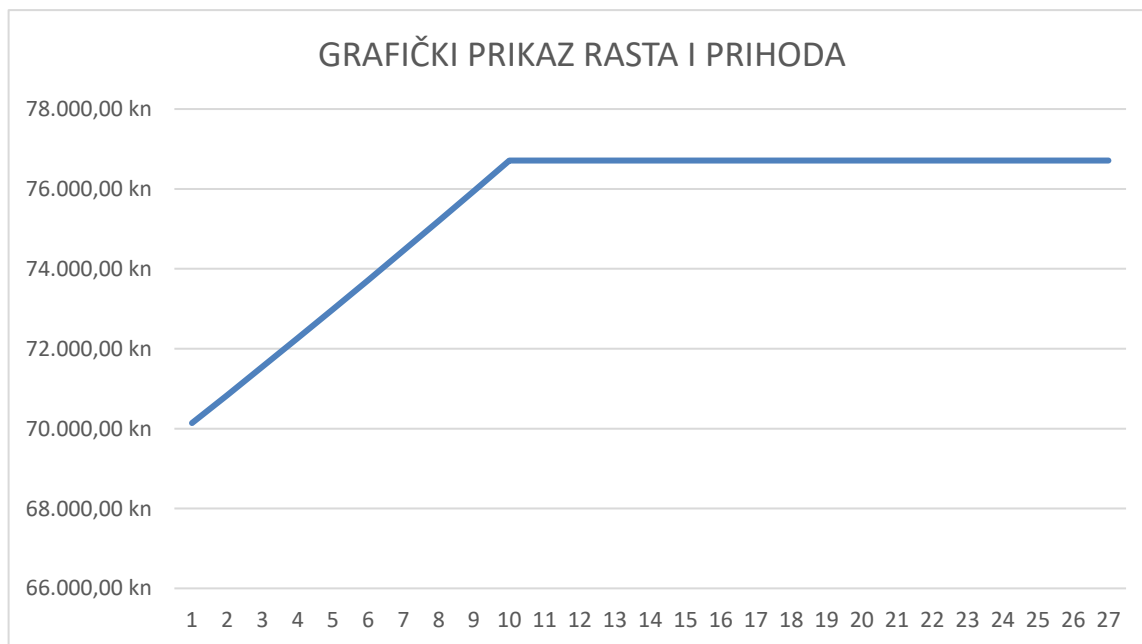
Tablica pokazatelja vrijednosti najma

	površina/kom	najam €/m2	mjesečno	godišnje	učešće
ZATVORENI PROSTOR - DJEČIJI VRTIĆ	219,77	2,68	589,24	7.070,85	100%
OTVORENI DIO - NADSTREŠNICA	113,00	2,68	302,97	3.635,65	100%
PARKIRALIŠTE					
UKUPNO	332,77	2,68	892,21	10.706,50	

Izračun troškova gospodarenja nekretninom

r.br	OPIS	Osnovica	Svota osnovice za korekciju(€)	Stopa za poslovne nekretnine %	Svota korekcije - poslovne nekretnine
1	Troškovi upravljanja nekretninom	ukupni korigirani prihod nekretnine iz Tablice do 2%	10.706,50	2	214,13
2	Redovito održavanje- godišnje - osnovica je m2	13 e/m2 za OOVK do 47 10e/m2 za OOVK do 58 8 e/m2 za OOVK do 80	ukalkulirano u direktne troškove		
3	Izvanredno održavanje	od 7-25% ukupnog godišnjeg prihoda	10.706,50	7	749,45
4	Investicijske poboljšice	Prema investicijskom programu			
5	Ukupno troškovi održavanja nekretnine - max od 7-25%	Zbroj 2+3+4		.=2+ 3+4	749,45
6	Rizik gubitka najamnine/rizik gubitka tržišta proizvoda/rizik	ukupni korigirani prihod nekretnine iz Tablice	10.706,50	4	428,26
7	Voda i odvodnja	faktura dobavljača			
8	grijanje, plin, struja, dimnjačarina,				
9	odvoz otpada i čišćenje				
10	deratizacija, održavanje zelenila, dizala				
11	obvezna osiguranja				
12	troškovi zajed.antene, tr.održavanja pomoćnih prostorija,				
13	troškovi koji nastaju temeljem vlasništva na nekretninom				
14	UKUPNO - režijski i slični indirektni troškovi (nisu pogonske režije)			7+8 +9+10+11+12+13	-
15	Rizik obveze osuvremenjavanja	Proizvodna vrijednost građevine do 3% . =1+2	83.046,57	0	-
16	Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom			.=1+5+ 6+7+15	1.391,84 €

Periodička prihodovna metoda		n	Čisti prihod	q^n	Sadašnja vrijednost
Ostatak održivog vijeka korištenja:	26	1	70.139,32 kn	1,0650	65.858,52 kn
Diskontna stopa:	6,5%	2	70.840,72 kn	1,1342	62.457,38 kn
Vrijednost zemljišta:	83.665,33 kn	3	71.549,12 kn	1,2079	59.231,88 kn
Ukupni godišnji prihod:	80.619,91 kn	4	72.264,61 kn	1,2865	56.172,95 kn
Troškovi gospodarenja:	10.480,59 kn	5	72.987,26 kn	1,3701	53.272,00 kn
Godišnji rast čistog prihoda:	1,00%	6	73.717,13 kn	1,4591	50.520,87 kn
Dužina razmatranog razdoblja u kojem prihod raste (b):	10	7	74.454,31 kn	1,5540	47.911,81 kn
Početni čisti prihod:	70.139,32 kn	8	75.198,85 kn	1,6550	45.437,49 kn
Čisti prihod iz preostalog razdoblja:	76.710,34 kn	9	75.950,84 kn	1,7626	43.090,95 kn
Sadašnja vrijednost čistog prihoda tijekom razmatranog razdoblja:	524.819,44 kn	10	76.710,34 kn	1,8771	40.865,60 kn
M_{n-b}	9,62	11	76.710,34 kn	1,9992	38.371,45 kn
$PG_{n-b} * M_{n-b}$	738.297,11 kn	12	76.710,34 kn	2,1291	36.029,53 kn
$1/q^b$	0,53	13	76.710,34 kn	2,2675	33.830,55 kn
Sadašnja vrijed. čist. prih. iz preostalog razdoblja:	393.310,09 kn	14	76.710,34 kn	2,4149	31.765,77 kn
$1/q^n$	0,20	15	76.710,34 kn	2,5718	29.827,02 kn
Sadašnja vrijednost zemljišta:	16.687,66 kn	16	76.710,34 kn	2,7390	28.006,59 kn
Procijenjena vrijednost cijele nekretnine:	934.817,20 kn	17	76.710,34 kn	2,9170	26.297,27 kn
		18	76.710,34 kn	3,1067	24.692,27 kn
		19	76.710,34 kn	3,3086	23.185,23 kn
		20	76.710,34 kn	3,5236	21.770,17 kn
		21	76.710,34 kn	3,7527	20.441,47 kn
		22	76.710,34 kn	3,9966	19.193,87 kn
		23	76.710,34 kn	4,2564	18.022,41 kn
		24	76.710,34 kn	4,5331	16.922,45 kn
		25	76.710,34 kn	4,8277	15.889,63 kn
		26	76.710,34 kn	5,1415	14.919,84 kn
		27	76.710,34 kn	5,4757	14.009,24 kn
					937.994,21 kn
Sadašnja vrijednost zemljišta:					16.687,66 kn
					954.681,87 kn



VRIJEDNOST NEKRETNINE (PRIHODOVNOM METODOM)

954.681,87 HRK

126.783,78 €

NGP = 332,77 m²

GZe = 230.832 m²

TEČAJ: 7,53 HRK = 1€

TV / NGP = 381,00

TV / GZe = 0,55

€/m²

€/m²

Osvrt na rezultate metode procjene

Rezultat procjene prihodovnom metodom, je proveden bez utjecaja funkcije - rada društvenih/poslovnih prostora ili sl..

Razvojni potencijal lokacije je značajan.

Ovo ne umanjuje vrijednost dobivenih rezultata prema dostupnim podacima, na dan vrednovanja.

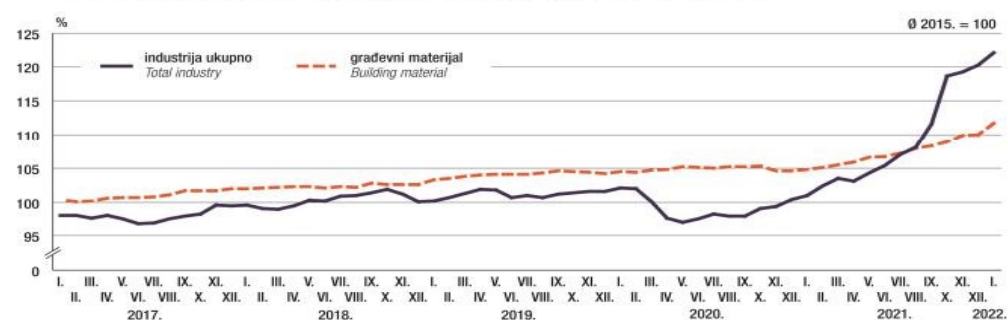
Ulaganje/dovršenje

Kako se predmetna nekretnina - "dječi vrtić" koristi povremeno, neodržavanje neprimjereno namjeni ili se ne koristi duže vrijeme, očividno su utvrđena određena oštećenja na nekretnini koja umanjuju osnovnu smanjene uporabivost nekretnine (oštećenja podova, zidova i stropa, vanjske i unutarnje stolarije, nema grijanja, djelomično oštećene i dotrajale instalacije, neodržavana u min potrebi za funkcionalnosti. Temeljem navedena nužna su značajna ulaganja. Građevina je djelomična uređena bez bitnih zahtjeva, da bi ispunila osnovne uvjete - temeljne uvjete za korištenje građevine.

Potrebno je izvršiti temeljitu adaptaciju nekretnine u svrhu uklanjanja navedenih oštećenja, privesti namjeni - stanovanju, izmijeniti dotrajalu stolariju, instalacije, podove, a posebno pokrovna ab ploča je propustila na više mjesta.

POKAZATELJI TROŠKOVA GRAĐENJA

G-1. INDEKSI PROIZVOĐAČKIH CIJENA GRAĐEVNOG MATERIJALA NA DOMAĆEM TRŽIŠTU OD SIJEČNJA 2017. DO SIJEČNJA 2022.¹⁾
PRODUCER BUILDING MATERIAL PRICE INDICES ON DOMESTIC MARKET, JANUARY 2017 – JANUARY 2022¹⁾



1) Prikazani su u usporedbi s indeksima proizvođačkih cijena industrije na domaćem tržištu objavljenima u Priopćenju IND-2022-1-1/1 od 24. veljače 2022.

1) Presented in comparison with the industrial producer price indices on the domestic market published in the First Release IND-2022-1-1/1 of 24 February 2022.

1. MJESEČNI INDEKSI PROIZVOĐAČKIH CIJENA GRAĐEVNOG MATERIJALA NA DOMAĆEM TRŽIŠTU OD 2015. DO 2021.
MONTHLY BUILDING MATERIAL PRODUCER PRICE INDICES ON DOMESTIC MARKET, 2015 – 2021

	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.
2015. = 100							
I.	100,3	100,4	102,0	103,3	104,5	104,8	111,7
II.	99,8	100,1	102,1	103,5	104,4	105,1	
III.	99,7	100,2	102,2	103,8	104,7	105,5	
IV.	99,6	100,6	102,3	104,0	104,8	105,9	
V.	99,5	100,7	102,3	104,1	105,2	106,6	
VI.	99,4	100,7	102,1	104,1	105,1	106,7	
VII.	99,6	100,8	102,3	104,1	105,0	107,2	
VIII.	99,7	101,1	102,2	104,3	105,2	107,9	
IX.	100,0	101,7	102,8	104,6	105,2	108,3	
X.	99,9	101,7	102,6	104,5	105,3	108,9	
XI.	100,0	101,7	102,6	104,4	104,6	109,9	
XII.	100,1	102,0	102,6	104,2	104,6	110,0	

Etalonska cijena građenja prema Standardnoj kalkulaciji radova u visokogradnji, bilten XII. 2020. kao prosječna cijena Ce za Republiku Hrvatsku na dan 31. prosinac 2020. prema podacima IGH (dobivenih na osnovu praćenja cijena usluga, radova i građevinskog materijala iznosi 9.101,70 Kn/m2.

Cijena građenja za Grad Osijek

prema Standardnoj kalkulaciji IGH iznosi (Kn/m2)

..... 9.101,70

REKAPITULACIJA CIJENE GRAĐENJA TIP V - A.3

POVRŠINA KUĆE:	brutto razvedena (m ²)	173,60
	netto korisna (m ²)	133,00

VRSTA RADA		UKUPNO KUNA	kn/m ² NETTO	UČEŠĆE	
				u grupi	ukupno
ZEMLJANI RADOVI	• predradnje	3.994,64	30,03	11,70%	0,33%
	• iskopi	11.864,41	89,21	34,74%	0,98%
	• nasipavanje i razastiranje	18.293,20	137,34	53,56%	1,51%
	• transporti	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	34.152,25	256,78	100,00%	2,82%
KONSTRUKCIJA I FAZA	• betonski radovi	20.267,70	152,39	4,33%	1,67%
	• armiranobetonski radovi	69.489,33	522,48	14,84%	5,74%
	• mont. konstr. i elementi	6.536,83	49,15	1,40%	0,54%
	• armirački radovi	95.897,73	721,04	20,48%	7,92%
	• tesarski radovi	82.198,91	618,04	17,56%	6,79%
	• zidarski radovi	193.835,74	1.457,41	41,40%	16,01%
	• grad. radovi za instalacije	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	468.226,24	3.520,50	100,00%	38,68%
KONSTRUKCIJA II FAZA	• izolaterski radovi	54.360,65	408,73	17,87%	4,49%
	• krovopokrivački radovi	91.006,50	684,26	29,92%	7,52%
	• limarski radovi	16.339,12	122,85	5,37%	1,35%
	• stolarski radovi	125.423,96	943,04	41,23%	10,36%
	• bravarski radovi	17.064,25	128,30	5,61%	1,41%
	• staklarski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	• podne podloge	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	304.194,48	2.287,18	100,00%	25,13%
ZAVRŠNI RADOVI	• teracenski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	• keramičarski radovi	26.908,61	202,32	26,07%	2,22%
	• podovi	52.083,18	391,60	50,46%	4,30%
	• ličil. i soboslikarski radovi	11.348,71	85,33	11,00%	0,94%
	• tapetarski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	• oblaganja	12.872,40	96,78	12,47%	1,06%
	• završnomontažerski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	• ugradnja opreme	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	103.212,90	776,04	100,00%	8,53%
ELEKTROINSTALACIJE	• razdjelnici	10.000,00	75,19	11,35%	0,83%
	• rasvjeta	1.475,00	11,09	1,67%	0,12%
	• instalacijski materijal i pribor	35.770,00	268,95	40,61%	2,95%
	• telefon, portafon, antenski sustav	30.620,00	230,23	34,76%	2,53%
	• zaštita od munje	10.225,00	76,88	11,61%	0,84%
	UKUPNO	88.090,00	662,33	100,00%	7,28%
	VODOVOD I KANALIZACIJA	• instalacije vode	34.450,86	259,03	49,00%
• instalacije kanalizacije		22.685,38	170,57	32,26%	1,87%
• sanitarni uređaji i armature		13.178,58	99,09	18,74%	1,09%
UKUPNO		70.314,82	528,68	100,00%	5,81%
STROJARSKE INSTALACIJE		• dizalice topline	142.335,00	1.070,19	100,00%
	• kotao na pelete	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	• plinski bojler (zemni plin)	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	• plinski bojler (UNP)	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	• hlađenje i ventilacija	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	142.335,00	1.070,19	100,00%	11,76%
	OSTALO	• dizala	0,00	0,00	0,00%
• skloništa osnovne zaštite		0,00	0,00	0,00%	0,00%
• ostalo		0,00	0,00	0,00%	0,00%
UKUPNO		0,00	0,00	0,00%	0,00%
UKUPNO KUĆA		1.210.525,69	9.101,70	100,00%	100,00%
	• vodosprema	0,00			
	• septička jama	0,00			
	• uređenje parcele	98.652,80			
	• garaža	195.985,65			
SVEUKUPNO		1.505.164,14			

TABLICA IZRAČUNA DOVRŠENOSTI GRAĐEVINE (STANDARDNA KALKULACIJA XII/20 - IGH)					
IZRAČUNSKA CIJENA: 9.101,70 kn/m ² (737,00 E/m ² - 5.549,61HRK)					
VRSTA RADOVA		U GRUPI	UKUPNO %	kn/m ²	KONTROLA
ZAMJANI RADOVI	KONTROLA			156,50	A
	predradnje	11,70	0,33	0,00	0,00
	iskopi	34,74	0,98	0,00	0,00
	nadipavanje i razastiranje	53,56	1,51	0,00	0,00
	transport	0,00	0,00	0,00	0,00
	UKUPNO	100,00	2,82	0,00	0,00
KONSTRUKCIJA I FAZA	KONTROLA			2.146,03	B
	betonski radovi	4,33	1,67	0,00	0,00
	armirano-bet. radovi	14,87	5,74	0,00	0,00
	mont. kons. elemenata	1,40	0,54	0,00	0,00
	armirani radovi	20,48	7,92	0,00	0,00
	tesarski radovi	17,56	6,79	0,00	0,00
	zidarski radovi	41,36	16,01	0,00	0,00
	građ. rad. za instalacije	0	0	0,00	0
	UKUPNO	100,00	38,67	0,00	0,00
KONSTRUKCIJA II FAZA	KONTROLA			1.394,62	K
	izolaterski radovi	17,87	4,49	408,73	17,87
	krovopokrivni radovi	29,92	7,52	8,95	29,92
	limarski radovi	5,37	1,35	74,89	5,37
	stolarski radovi	41,23	10,36	209,19	15,00
	brvnerski radovi	5,61	1,41	19,66	1,41
	staklarski radovi	0,00	0,00	0,00	0,00
	podine podloge	0,00	0,00	0,00	0,00
	UKUPNO	100,00	25,13	721,43	69,57
ZAVRŠNI RADOVI	KONTROLA			472,83	D
	teracerski radovi	0,00	0,00	106,78	13,77
	keramičarski radovi	26,07	2,22	1,52	12,31
	podovi	50,46	4,30	4,60	21,44
	litič. i soboslikarski radovi	11,00	0,94	52,01	11,00
	tapetarski radovi	0,00	0,00	0,00	0,00
	oblaganja	12,47	1,06	5,01	1,06
	završnomontažerski radovi	0,00	0,00	0,00	0,00
	ugradnja opreme	0,00	0,00	0,00	0,00
	UKUPNO	100,00	8,52	169,92	59,58
ELEKTROINSTALACIJE	KONTROLA			404,01	E
	jaka struja	11,35	0,83	4,04	1,00
	razvodni uređaji	1,67	0,12	6,46	1,60
	rasvjetna tijela	40,61	2,95	5,66	1,40
	slabo struja, telefon	34,76	2,53	0,00	0,00
	tele. Parla, antenski sustav	11,61	0,85	0,00	0,00
	UKUPNO	100,00	7,28	16,16	4,00
VODOVOD I KANALIZACIJA	KONTROLA			322,43	F
	instalacija vode	49,00	2,85	9,19	2,85
	instalacija kanalizacije	32,26	1,87	6,03	1,87
	sanitarni uređ. i armatura	18,74	1,09	3,51	1,09
	UKUPNO	100,00	5,81	18,73	5,81
OTS KLIMA	KONTROLA			653,19	G
	dizalice topline	100,00	11,77	653,19	100,00
	kotao na pelete	0,00	0,00	0,00	0,00
	plinski bojler	0,00	0,00	0,00	0,00
	hlađenje i ventilacija	0,00	0,00	0,00	0,00
	UKUPNO	100,00	11,77	653,19	100,00
OSTALO	KONTROLA			0,00	H
	instalacija plina	0,00	0,00	0,00	
	dizela	0,00	0,00	0,00	
	sklonište ocn. zaštite	0,00	0,00	0,00	
	ostalo	0,00	0,00	0,00	
	UKUPNO	0,00	0,00	0,00	
SVEUKUPNO		KONTROL	100,00	9.101,70	%
POTREBAN IZNOS ZA PRIVOĐENJE NAMJENE		KN	5549,61	1.579,43	26,46

Prema podacima cijena građevinskih materijala (armaturne šipke, armaturne mreže, beton, opeka, polistiren, drvo, drvene daske i cement) od kolovoza 2020. do kolovoza 2021. najviše je u prvih 6 mjeseci poskupile armaturne šipke (za 42,74 %) i armaturna mreža (za 25,35 %). U idućih 6 mjeseci najviše je poskupilo drvo (za 105,41 %) i drvene daske (za 61,38 %). Ukupno povećanje cijena u zadnjih godinu dana najviše je uočljivo za drvo koje je ukupno poskupilo za 111,11 %, armaturne šipke koje su poskupile za 74,19 %, drvene daske koje su skuplje za 67,14 % te armaturna mreža za 66,20 %.

U odnosu na prosinac 2020., tj. na godišnjoj razini, u prosjeku su više za 5,5%, dok su u godišnjem prosjeku više za 2,6%.

Cijena građenja za Grad Osijek
 prema Standardnoj kalkulaciji IGH iznosi (Kn/m2) 9.101,70
 Preračunato - zamjenska građevina, troškovna metoda ...737,00E 5.549,61

Ukupna ulaganja u dovršetak objekta iznose:

1	Korisna površina prostora (m2)	332,77
2	Jedinična cijena građenja (Kn/m2)	5.549,61
3	Bazna godina 2020 - XII/2021 - 2,6%	2,60%
4	Potrebna ulaganja (%)	28,46%
5	Potrebna ulaganja (Kn/m2) 215,20 €	1.620,48
6	Ukupno potrebna ulaganja	539.248,43 kn
		71.613,34 €

Ukupna potrebna ulaganja da bi se predmetna nekretnina dovela u uporabljivo stanje će se odbiti od utvrđene tržišne vrijednosti dobivene poredbenom metodom da bi se dobila tržišna vrijednost stvarnog stanja.

SVEUKUPNA REKAPITULACIJA

Pregledom/očevidom građevine utvrđeno je stanje koje je nužno dovesti u stanje funkcije, kako bio se procjena provela po prihodovnoj metodi - kao obaveznoj. Obzirom na stanje zgrade neodržavanje, višegodišnje nekorisćenje, za privođenje namjeni izvršena je procjena troškova, sa minimalno procenjenim ulaganjima, a sve kako je prikazano u gornjim tablicama.

ZEMLJIŠTE -(GZ) - NAMJENA "D4"	230.832	×	0,00	11.110,93 €
GRAĐEVINA - NAMJENA "D4"	219,77	×	576,89	126.783,78 €
ULAGANJA (privođenje namjeni - funkciji)	332,77	×	-215,20	-71.613,34 €
UKUPNO ZEMLJIŠTE	332,77		165,79	55.170,44 €

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 točnosti.

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. Posebna pozornost posvećena je lokaciji, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji

Na okolnost utrživosti - ograničeni razvojni potencijal - suvlasništvo.

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:

POSLOVNI PROSTOR (u naravi dječiji vrtić)
na adresi: HR - 31300 Beli Manastir, ulica ing. Mirka Markovića br. 1
naručitelja: Stečajna masa iza GP & PARTNERS d.d. u stečaju,
HR 31000 Osijek, Vijenac P. Kolarića br. 9
OIB: 25112293628

utvrđuje se vrijednost:

SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (zaokružena vrijednost po čl. 68 Pravilnika)

55.170,44 €

ili

415.433,44 kn

ZAOKRUŽENO (po Pravilniku)

415.000,00 kn

Na dan, 30.06. 2022.god prema tečaju NBH 1 € = 7,53 kn

Udio vrijednosti zgrade

1/1 dijela

44.059,51 €

ili

331.300,00 kn

Udio vrijednosti zemljišta (za pripadajuću veličinu zemljišta)

11.110,93 €

ili

83.700,00 kn

ili po jedinici mjere **€/m²** odnosno **kn/m²**

Pz = 230.342 m²

TVz / Pz = 0,24 €/m²

1,80 kn/m²

Osijek, 30.06. 2022.god



ELABORAT IZRADIO

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Broj: 4-Su-676/2020-3

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 procjemenog 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 procjemenom 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 procjemenom 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.

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Broj: 4-Su-676/2020-3



- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- dozvole, rješenja , tlocrti i presjeci

FOTOGRAFIJE



ISTOČNI DIO



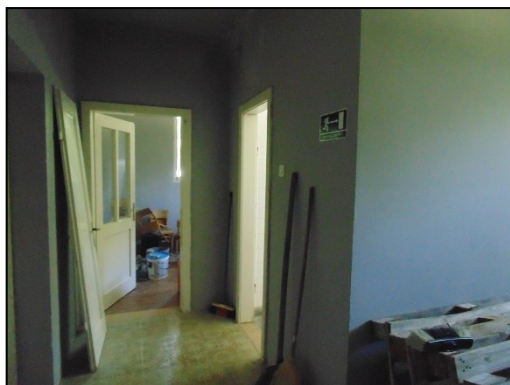
JUGO-ISTOČNI DIO



JUŽNI DIO



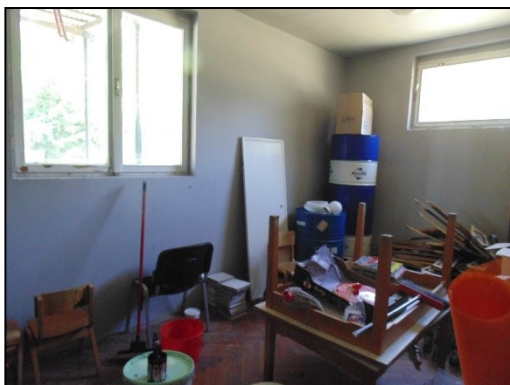
PROSTOR 1



HODNIK



SANITARNI ČVOR



IGRAONICA



IGRAONICA

FOTOGRAFIJE



KUHINJA



HODNIK



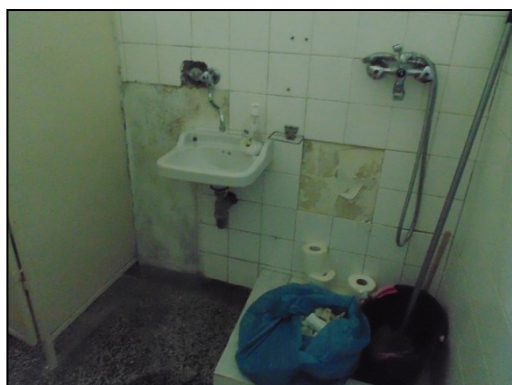
JUŽNI DIO



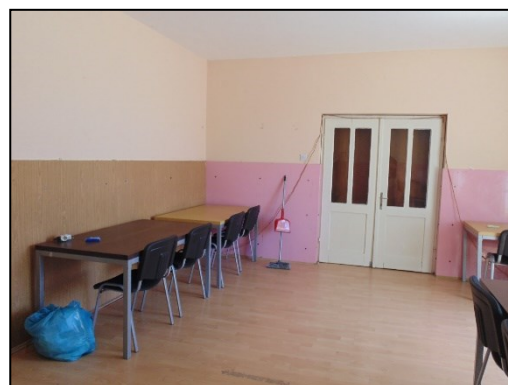
WC



SANITARNI ČVOR



WC



PROSTOR 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL BELI MANASTIR
 Stanje na dan: 05.07.2022. 23:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300071, BRANJIN VRH

Broj ZK uložka: 1406

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12304/2021
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 35 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

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

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

06.07.2022. 14:26:18

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 300071, BRANJIN VRH

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1406
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		3 SKLADIŠTA ZAPALJIVE TEKUĆINE			57	
		PUMPNA STANICA ZA VODU			92	
		DVA REZERVOARA ZA VODU			212	
		REZERVOAR ZA MAZUT			305	
		KOTLOVNICA			441	
		3 RADIONICE			1274	
		DVORIŠTE			190037	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			2567	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			146	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			109	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			55	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			1046	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			22	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			69	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			206	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			18	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			28	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			58	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			106	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			58	
2.	867/2	UL. ING. MIRKA MARKOVIĆA 1			8754	
		DJEČJI VRTIĆ			490	
		DVORIŠTE			8264	
		UKUPNO:			230342	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
35.	Suvlasnički dio: 109/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35) POSLOVNI PROSTOR br. 35 u prizemlju, označen zelenom bojom u diobnom planu, a koji se sastoji od: pp 35/1 sa 157,50 m2 pp 35/2 62,27 m2 pp 35/3 113,00 m2 pp 35/4 113,00 m2 ----- ukupno prizemlje 445,77 m2 Ukupna površina poslovnog prostora br. 35 sa 445,77 m2, a isti se nalazi u zgradi u ul. M. Markovića 1. na k.č.br. 867	PU 35

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

06.07.2022. 14:26:18

Stranica: 2

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300071, BRANJIN VRH

Broj ZK uložka: 1406

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
GP & PARTNERS INDUSTRIJA ŠKROBA D.D., B. MANASTIR, M. MARKOVIĆA 1.		
3.1	Primljeno:19.11.2008. Z-4433/08. Na temelju prijedloga i nepravomoćnog rješenja broj OVR-1939/08. od 30.10.2008. zabilježuje se ovrha na nekretnine u A ovrhovoditelja Jurišić Zvonimira. Sl. Brod za iznos od 352.737,00 KN ovršenika G&P Partners industrija škroba Beli Manastir do namirenja tražbine.	
5.1	Zaprimljeno 30.10.2009. broj Z-3189/09 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Osijeku br. XIII ST-34/09 od 28.10.2009. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama stečajnog dužnika GP & Partners - industrija škroba d.d. u stečaju, Beli Manastir.	
6.1	Zaprimljeno 11.01.2012. broj Z-85/12 Na prijedlog predlagatelja Grada Belog Manastira od, a temeljem tužbe zaprimljene kod Trgovačkog suda u Osijeku dana 10. siječnja 2012. godine zabilježuje se spor na nekretninama u A, E-35, a u pravnoj stvari tužitelja Grada Belog Manastira protiv tuženika GP & Partners-industrija škroba d.d. i Zovko-Zagreb d.o.o., radi utvrđivanja prava vlasništva.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 35 (109/10000)			
1.1	Zaprimljeno 03.02.2009. broj Z-336/09 Na temelju ovisudnog Rješenja br. Ovr-869/08 od 14.10. 2008. uknjižuje se ovršno založno pravo na nekretnine upisane u A I, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.402.122,43 kuna, kamate u iznosu od 89.014,80 kuna na dan 15.09.2008. sve do namirenja tražbine i troškove postupka u iznosu od 34.910,00 kuna, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA	3.402.122,43 KN	
1.2	Zabilježuje se da ovršnost tražbine ima učinak i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.07.2022.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.07.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRANJIN VRH (Mbr. 300071)

Posjedovni list: 1707
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	1776/10000	HUDEK ŽELJKO, SUNEKOVA ULICA 154, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	90430833593
2	380/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
3	238/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
4	520/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
5	319/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
6	757/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
7	156/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
8	27/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
9	63/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
10	9/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
11	16/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
12	38/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
13	64/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
14	230/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
15	72/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
16	167/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
17	231/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
18	6/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
19	74/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
20	179/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
21	361/10000	GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O, VIJEĆE EUROPE 28, VUKOVAR (VLASNIK)	1/1	22880720451
22	1116/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
23	59/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
24	320/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
25	286/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
26	170/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
27	57/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
28	38/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
29	47/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
30	95/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
31	139/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
32	29/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
33	177/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
34	4/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
35	109/10000	GP & PARTNERS INDUSTRIJA ŠKROBA D.D., ING.MIRKA MARKOVIĆA 10, ŠEĆERANA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
36	2/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
37	196/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
38	676/10000	ĐURO ĐAKOVIĆ INDUSTRIJSKA RJEŠENJA D.D., ULICA DR. MILE BUDAKA 1, 35000 SLAVONSKI BROD, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	30530221804
39	15/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
40	106/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569

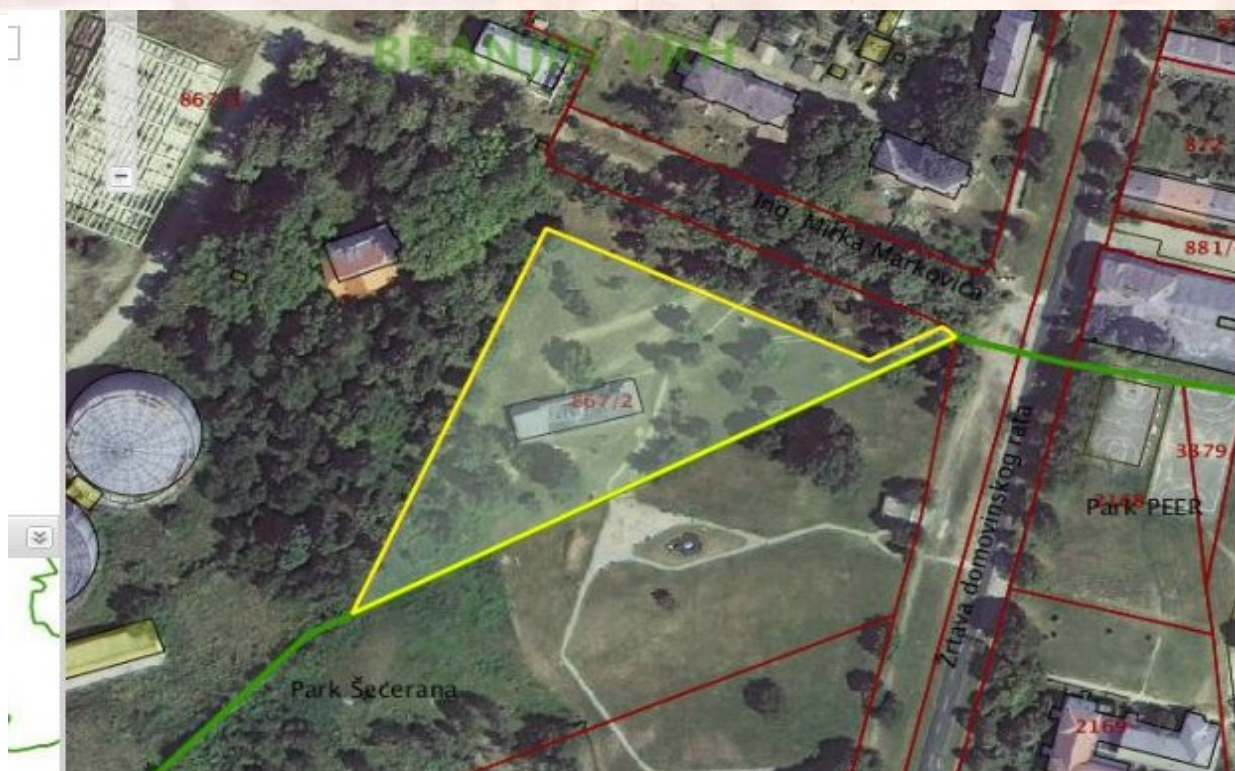
Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
41	256/10000	BRNICA MILAN, VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
42	420/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072

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
		867/1	ING.MIRKA MARKOVIĆA	221588	38		
			UPRAVNA ZGRADA, Šećerana, ING.MIRKA MARKOVIĆA 3	303			
			AMBULANTA, Šećerana, ING.MIRKA MARKOVIĆA 10	379			
			GARAŽA, ING.MIRKA MARKOVIĆA	206			
			GOSPODARSKA ZGRADA, LABARATORIJ, ING. MIRKA MARKOVIĆA	324			
			TRAFOSTANICA, ING.MIRKA MARKOVIĆA	11			
			HANGAR, ING.MIRKA MARKOVIĆA	411			
			REZERVAR ZA MAZUT	305			
			SKLADIŠTE SJEMENA	581			
			3 RADIONICE	1274			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	22			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	1046			
			SKLADIŠTE UGLJA	154			
			PUMPNA STANIZA VODU	92			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	206			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	106			
			DIMNJAK	31			
			SKLAD.ŠEĆERA KOCKA	2847			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	310			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	58			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	18			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	69			
			GOSPODAR. ZGR.	9			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	25			
			ZGRADA TOPLANE	2505			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	39			
			KOTLOVNICA	441			
			DVA REZERVAR.ZA VODU	212			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	9			
			TVORNIČKA HALA	6187			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	109			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	9			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	55			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	52			
			TALOŽNIK	4681			
			SKLADIŠTE MATERIJALA	594			
			KOMPRESORSKA STANICA	255			

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
			3 SKLAD.ZAPALJ.TEKUĆ	57			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	146			
			PUMP.N.STAN.TALOŽNIKA	198			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	190037			
			2 REZER.ZA GUSTI SOK	2944			
			PUMPNA STANIC.ZA SOK	79			
			SKLADIŠTE ŠEĆERA	1539			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	58			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	2567			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	28			
		867/2	ING.M.MARKOVIĆA	8754	38		
			DJEČJI VRTIĆ, ING.M.MARKOVIĆA 1	490			
			DVORIŠTE	8264			
Ukupna površina katastarskih čestica				230342			

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



OBJEKT BR.35
DJEČJI VRTIĆ
M 1 : 100

