



Tržišna vrijednost trgovine procijenjena je na dan 28. 12. 2020. godine u visini

,00 kn

PROCJEMBENI ELABORAT

NEKRETNINA: Poslovni prostor (ured), etažno vlasništvo(E-7) na prvom katu površine 50,39 m², u Kutini, Ulica kralja Petra Krešimira IV broj 59, na k.č.br. 3748/6 k.o. Kutina

SVRHA: utvrđivanje tržišne vrijednosti

RRADI: Stečajni postupak

NARUČITELJ: odvjetnički ured Lalić, Osijek, Gundulićeva 5,
Sabina Lalić, stečajna upraviteljica

Kutina, 28. 12. 2020.

Procjenitelj:
Ivan Čarapar, ing. građ.

SADRŽAJ:

- 1.IMENOVANJE (RJEŠENJE O IMENOVANJU)
- 2.POPIS PRIMJENJENIH PROPISA
- 3.ZADATAK
 - 3.1. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE
 - 3.2.OSNOVICA ZA VREDNOVANJE
 - 3.3.LOKACIJA
- 4.OČEVID
- 5.KAKVOĆA NEKRETNINE
 - 5.1.PLANSKI STATUS
 - 5.2. OBILJEŽJE GRAĐEVINE
- 6.PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH OPĆIH VRIJENOSTI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- 7.ODABIR METODE
- 8.POREDBENE ZAKUPNINE ZA POSLOVNI PROSTOR UREDSKE NAMJENE
- 9.PRIVREMEN ATRŽIŠNARIJEDNOST
 - 9.1.PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA
 - 9.2.IZRAČUN KAMATNE STOPE
 - 9.3.IZRAČUN ČISTOG GODIŠNJEG PRIHODA
- 10.UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- 11.ZAKLJUČAK
- 12.IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI
- 13.PRILOZI

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SISKU
URED PREDSEDNIKA

BROJ: 4-Su-717/16
16. siječnja 2017.
Sisak,

Predsjednica Županijskog suda u Sisku, odlučujući povodom zahtjeva za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine", broj 38/14, 123/15 i 29/16), donosi

RJEŠENJE o ponovnom imenovanju

IVAN ČARAPAR, ing.građ. iz Kutine, Vinogradska 64.

ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI

na vrijeme od četiri (4) godine za područje Županijskog suda u Sisku.

Obrazloženje

Ivan Čarapar je dana 21. prosinca 2016. godine podnio zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti.

Kako je u toku postupka utvrđeno da imenovani osim općih uvjeta za prijam u državnu službu ispunjava i uvjete iz čl. 2. Pravilnika, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

Slijedom svega navedenog odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

PREDSEDNICA
Lidijana Vukelić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja (čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima).

Žalba se podnosi ovom sudu u tri primjerka.



2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENJE STRUČNE LITERATURE

ZAKONI		
Zakon o prostornom uređenju	NN	153/13,65/17
Zakon i gradnji	NN	153/13, 20/17
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	NN	NN 86/12,143/13
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	NN	78/15
PRAVILNICI		
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina		105/15
POPIS OSTALIH PRIMJENJIVIH PROPISA		
Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (autor Vladimir Krtalić, izdavač. Hrvatsko društvo sudskih vještaka)		
Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina- Uhlir, Majčica		
Prostorni plan uređenja Grada Kutine		
Pokazatelji troškova građenja	Hrvatska komora arhitekata	
BILTEN STANDARDNA KALKULACIJA RADOVA U VISOGOGRADNJI (IGH)		

3.ZADATAK

Na zahtjev naručitelja „Odvjetnički ured Lalić Osijek, Gundulićeva 5“, stečajne upraviteljice Sabine Lalić, zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost poslovnog prostora – ureda, etažno vlasništvo (E- 7) koji se nalazi na prvom katu stambeno-poslovne zgrade u Kutini, Ulica kralja Petra Krešimira IV broj 59.

3.1.DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE

Procjena vrijednosti poslovnog prostora izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine, a prema zadatku naručitelja.

Sukladno navedenom slijedi:

Dan vrednovanja: 15. 12. 2020. god.

Dan kakvoće : 15. 12. 2020. god.

Dan procjene: 28.. 12. 2020. god.

3.2. OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Temeljem članka 21. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (dalje u tekstu: Zakon), osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine koja će se utvrditi sukladno odabranoj metodi za procjenu vrijednosti nekretnine.

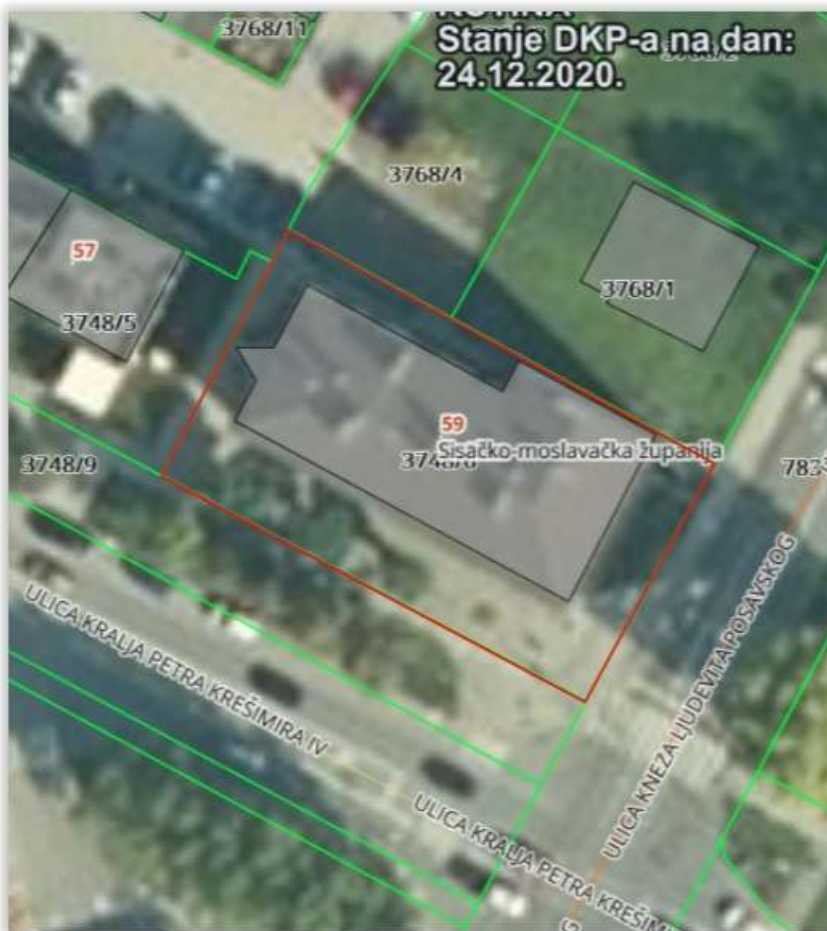
3.3.LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u području šireg centra grada Kutina, zona Centar-Istok, na raskrsnici Državne ceste Ulica Ludevita Posavskog i Ulica kralja P. Krešimira IV, u okruženju stambeno-poslovnih zgrada i dječjeg vrtića.

Položaj procjenivane nekrtenine na položaj u Gradu Kutina



Mikrolokacija



4. OČEVID

Očevid je obavljen dana 15. 12. 2020. g.

Procjenjivana nekretnina je poslovni prostor- ured koji se nalazi na katu stambeno-poslovne zgrade, etažno vlasništvo E-7, površine 50,39 m2 u Ulici Petra Krešimira IV broj 59, na k.č.br. 3748/6 k.o. Kutina.

Omeđena je ulicama Ljudevita Posavskog i P. Krešimira IV.

Građevina je izgrađena oko 1990. godine, kao stambeno - poslovna. U prizemlju i na katu izgrađeni su poslovni prostori (uredski prostori i trgovine), a na drugom i trećem katu stambeni prostor.

Za istu je izdana uporabna dozvola što je evidentirano u zk. ul. broj 6322 katastarske općine Kutina.

Građevina je priključena na gradsku komunalnu infrastrukturu mrežu (plin, voda, kanalizacija, el. mreža)

Uredski prostor nalazi se na katu sa prilaznim vanjskim stubištem.

Dispozicija prostora: dvije kancelarije, hodnik wc i ostava.

Uredski prostor ima vlastiti plinski priključak, elektro priključak i vodovodni priključak. Vanjska stolarija je eloksirani aluminijski lim sa IZO staklom.

Grijanje prostora je zidnim plinskim bojlerom.

Ogrijevna tijela su radijatori.

Grijanje, hlađenje

Hlađenje prostora je SPLIT klima uređajem.

Na dan očevida u uredskom prostoru nalazio se knjigovodstveni servisi vještaku je bilo zabranjeno fotografiranje i detaljniji pregled prostorija.

Dispozicija prostora: prodajni prostor, skladišni prostor i wc.

5.KAKVOĆA NEKRETNINE

Prilikom izrade ovog elaborata evidentirano stanje čestice prokazano je u sljedećoj tablici:

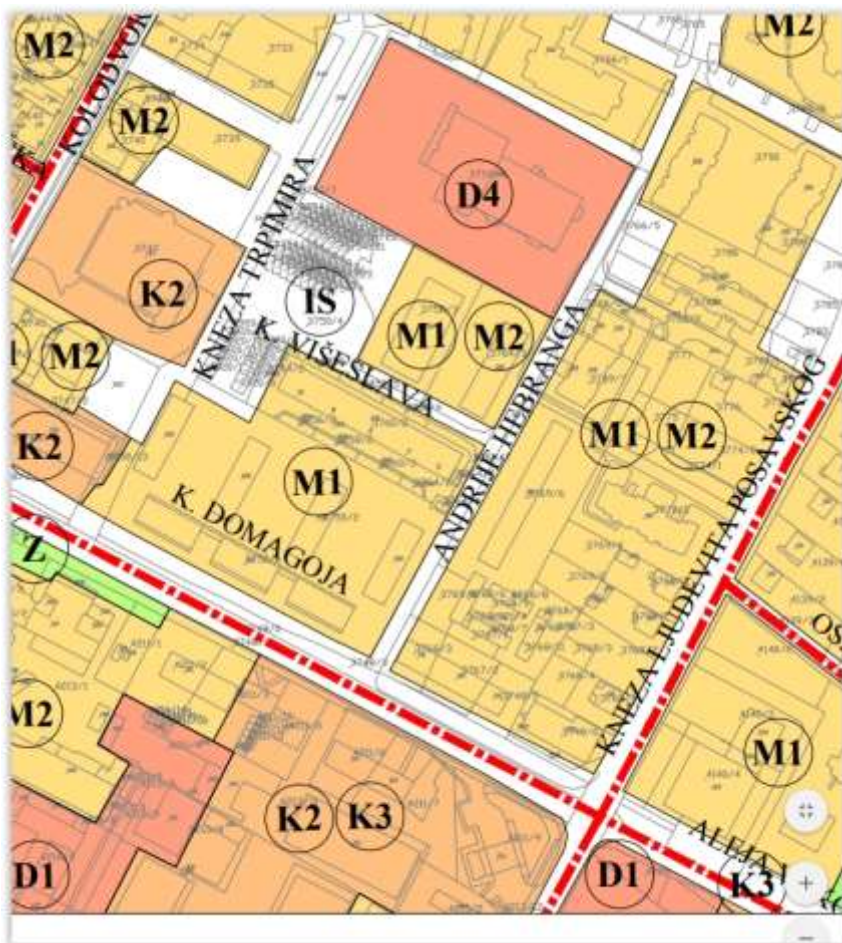
r.br.	zk.č.br.	k.o.	broj zk.ul.	površina (m2)
1.	3748/6	Kutina	6322	834

5.1. PLANSKI STATUS

Zemljište se nalazi u granicama obuhvata Generalnog urbanističkog plana Kutina.

Prema Planu namjene površina nekretnina se nalazi nalazi se u zoni M1 i M2.

Prema načinu gradnje nekretnina se nalazi u višestambenom načinu gradnje.



Izvor GUP Kutina: Plan nmajene površina



Izvor GUP Kutina: uvjeti i način gradnje

Legenda:

Način gradnje	
	jednoobiteljski SS - samostojeći, D - dvojni, S - skupni
	višeobiteljski SS - samostojeći, D - dvojni, S - skupni
	višestambeni
	mješovita gradnja

5.2. OBILJEŽJA NEKRETNINE

Položajno obilježje

Sukladno odredbi članka 14. stavak 6. podstavak 2. Pravilnika. Prema položajnom obilježju lokacija se može ocjeniti kao „dobra lokacija“- nalazi se u središtu grada s dobrom infrastrukturom i dobre prometne povezanosti.

Neto površina uredskog prostora

Površina poslovnog prostora od 50,39 m² upisana je u Izvadak zemljišne knjige zk.ul.br. 6322 k.o. Kutina.

U vlastovnici je upisan suvlasnički dio: 5/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7).

6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema izvješću o tržištu nekretnina za 2019. godinu Sisačko-moslavačke županije na području Grada Kutine manji je broj zakupnina u odnosu na 2018. godinu.

Grad Kutina

vrsta nekretnosti	promet nekretnosti ukupan broj				preuzeto od PU	provedena evaluacija	KP Z N		
	2016	2017	2018	2019			2019	2019	2019
ST stan/apartman	52	41	60	38	12	26	31 (26)	0	7
OK stambeni objekt (kuća)	3	6	59	72	55	17	71 (127)	0	1
PZG poslovne zgrade	0	0	4	5	4	1	5 (5)	0	0
PP poslovni prostor	24	37	48	30	36	4	4 (15)	26 (13)	0
BN razližne nekretnosti	79	74	20	34	34	0	34	0	0
GZ građevinsko zemljište	11	12	16	39	28	11	39 (120)	0	0
PZ poljoprivredno zemljište	265	259	272	*107	11	96	99 (98)	8	
G garaža	0	1	1	3	2	1	3 (1)	0	0
SKL skladište	0	1	0	1	1	0	0	1	0
VIX nekretnost za povremeni boravak	0	0	3	0	0	0	0	0	0
ŠZ šumsko zemljište	28	7	20	47	42	5	46 (11)	1	0
ukupno	462	438	503	376	215	161	332	36	8

Podaci su iz izvora PU i PU, objavljeni 2020. godine

Podatak se odnosi na promet nekretnosti u 2019. godini i to samo za evaluirane podatke

Ispod tablice je navedeno da su podaci o broju transakcija ušli 17. veljače 2020. godine, obzirom da se podaci o realiziranom prometu nekretnosti prikupljaju svakodnevno iz Evidence prometa nekretnosti Ministarstva financija – Porezne uprave, odnosno svakodnevno mijenjaju/dopunjuju novima, tako se radi o prometu nekretnosti u 2019. godini.

* U prikazanim podacima za 2019. godinu, a u odnosu na prethodnu godinu, uočljiv je pad broja transakcija PZ – poljoprivrednog zemljišta. Ovdje se ne radi o smanjenom prometu poljoprivrednim zemljištima, već o većem broju evaluiranih podataka, odnosno brisanja višestrukih unosa (jednim kupoprodajnim ugovorom kupljeno je više čestica – Porezna uprava evidentira svaku navedenu česticu kao jednu transakciju, pa se umjesto jedne transakcije u bazi pokazuje broj transakcija koliko je čestica u navedenom ugovoru). Evaluacijom podataka za 2019. godinu, brisani su svi višestruki unosi, a sve prodane čestice su navedene u napomeni uz jedan ugovor.

KP = kupoprodaja OK = stambenih objekata (kuća) – u obzir treba uzeti da se rijetko govori o kupoprodaji samog objekta, već se kod ove vrste nekretnosti govori o kupoprodaji kuće s okućnicom i okućnim zemljištima (voćnjak, livada...).

Isto tako treba napomenuti da se cijena kvadrata izdvojena za pojedine vrste nekretnosti odnosi samo na evaluirane podatke (bez podataka koji u statusu imaju: preuzeto od PU). Broj evaluiranih podataka nalazi se u zagradi iza broja (-). Ovdje se ne radi o tržišnim cijenama pojedinih vrsta nekretnosti, već o prosječnoj cijeni izvedenoj iz baze nekretnosti, temeljem prometa u 2019. godini. Uz akur prosječne cijene bilo bi zanimljivo vidjeti i podatak o najnižoj i najvišoj cijeni, no sustav to ne omogućava, kao što se na listama i tablicama ne može vidjeti cijena u kvadrat, već samo cijena u cijeni i to samo za evaluirane podatke (osim na listu iz ZKC-a).

7. ODABIR METODE

S obzirom da nekretnost može stvarati prihod odabrana je prihodovna metoda na način da se na neto površinu nekretnosti primjenjuju zakupnine dobivene poredbenom metodom, uspoređujući zakupnine poredbenih nekretnosti što sličnijih obilježja.

Sukladno člancima 30., 39. i 43. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, te prema čl. 23. i 24. zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti izabrana je opća prihodovna metoda za procjenu vrijednosti poslovnog prostora.

Prilikom primjene prihodovne metode na primjeri na način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnosti uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnosti, troškova gospodarenjem i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnosti.

Za procjenu vrijednosti poslovnog prostora- ured prihodovnom metodom vještak je koristio dostupne podatke iz Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacija eNekrteneine.

Položaj poredbenih nekretnina u odnosu na procjenjivanu nekretninu



8. POREDBENE ZAKUPNINE ZA POSLOVNI PROSTOR UREDSKE NAMJENE

Namjena poslovnog prostora

-uredski

Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Oznaka komercijalnog objekta		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		0081359
Datum pregleda		21.12.2020
Vrsta nekretnosti		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		50,79
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KM)		2.300,00
Datum ugovora		25.02.2018
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanu cijenu Opširnost 		25
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cijena po m ²	KUTINA - MJEŠOVITO STAMBENO	
Površina namjena (planiranih m ²)	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - MJEŠOVITO STAMBENO	

Transakcija 1

Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Oznaka komercijalnog objekta		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		0044066
Datum pregleda		21.12.2020
Vrsta nekretnosti		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		50,63
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KM)		1.852,87
Datum ugovora		25.02.2018
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanu cijenu Opširnost 		25
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cijena po m ²	KUTINA - MJEŠOVITO STAMBENO	
Površina namjena (planiranih m ²)	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - MJEŠOVITO STAMBENO	

Transakcija 2

Informacije	
Načiv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	309093
Datum pregleda	23.12.2017
Vrsta nekretnosti	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	56,62
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	1.465,00
Datum ugovora	21.12.2017
POREZI:	
• Promet podjeda plaćanja PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanu cijenu	
• Općina	
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjeloviti blok	KUTINA - MJEŠOVITO STAMBENO
Predložak namjena cjelovitog bloka	M3 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Transakcija 3

Informacije	
Načiv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	100618
Datum pregleda	28.12.2014
Vrsta nekretnosti	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	31,03
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	2.300,00
Datum ugovora	15.07.2017
POREZI:	
• Promet podjeda plaćanja PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanu cijenu	
• Općina	
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjeloviti blok	KUTINA - MJEŠOVITO STAMBENO
Predložak namjena cjelovitog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Transakcija 4

Informacije	
Načiv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	78860
Datum pregleda	23.12.2016
Vrsta nekretnosti	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	50,62
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	1.875,00
Datum ugovora	17.01.2017
POREZI:	
• Promet podjeda plaćanja PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanu cijenu	
• Općina	
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjeloviti blok	KUTINA - MJEŠOVITO STAMBENO
Predložak namjena cjelovitog bloka	M3 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Transakcija 5

Informacije	
Načiv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	76361
Datum pregleda	26.12.2016
Vrsta nekretnosti	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	55,94
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	1.800,00
Datum ugovora	01.09.2014
POREZI:	
• Promet podjeda plaćanja PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanu cijenu	
• Općina	
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjeloviti blok	KUTINA - MJEŠOVITO STAMBENO
Predložak namjena cjelovitog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Transakcija 6

Međuvremensko izjednačenje (čl. 4. st.1. Pravilnika)							
Redni broj	Adresa	Datum	kn/m2	Bazni index na dan sklapanja ugovora	Bazni index na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
1.	P.K.IV.59	25.2.2019.	45,28	100,59	115,90	1,15	52,07
2.	P.K.IV.59	21.2.2019.	37,00	100,59	115,90	1,15	42,55
3.	P.K.IV.59	21.12.2017.	23,23	102,26	115,90	1,13	26,24
4.	P.K.IV.59	15.7.2017	45,00	100,20	115,90	1,16	52,20
5.	P.K.IV.59	17.1.2017.	37,00	95,53	115,90	1,21	44,77

6.	P.K.IV.59	01.9.2016.	32,00	97,74	115,90	1,19	38,08
----	-----------	------------	-------	-------	--------	------	-------

Državni zavod za statistiku RH. Tablica 13.1.3. : Indeks cijena stambenih nekrtenina

Nakon međuvremenskog izjednačenja u daljnjem postupku pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl.4.st. 1. Pravilnika tj. provjeri postojanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cinene poredbenih nekretnina kako slijedi:

Kontrola neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1 . Pravilnika)

Redni broj	Adresa	Datum	Prilagođena cijena kn/m2	Prosječna prilagođena cijena	Razlika (%)	Kontrola (+-30%)
1.	P.K.IV.59	25.2.2019.	52,07	42,65	22,08	DA
2.	P.K.IV.59	21.2.2019.	42,55	42,65	-0,23	DA
3.	P.K.IV.59	21.12.2017.	26,24	42,65	-38,48	NE
4.	P.K.IV.59	15.7.2017	52,20	42,65	22,39	DA
5.	P.K.IV.59	17.1.2017.	44,77	42,65	4,97	DA
6.	P.K.IV.59	01.9.2016.	38,08	42,65	-10,72	DA

Statističkom analizom utvrđeno je da se jedna poredbena zakupnina pod rednim brojem 3. nakon provođenja međuvremenskog i interkvaklitativnog izjenačenja na nalazi unutar dopuštenog raspona od +/- 30%, te je nakon njenog izbacivanja iz daljnjeg izračuna potrebno ponovno izraditi kontrolu neuobičajenih okolnosti kako slijedi:

Kontrola neuobičajenih okolnosti (čl.4.st. 1. Pravilnika)

Redni broj	Adresa	Datum	Prilagođena cijena kn/m2	Prosječna prilagođena cijena	Razlika (%)	Kontrola (+-30%)
1.	P.K.IV.59	25.2.2019.	52,07	45,93	13,36	DA
2.	P.K.IV.59	21.2.2019.	42,55	45,93	7,36	DA
4.	P.K.IV.59	15.7.2017	52,20	45,93	13,65	DA
5.	P.K.IV.59	17.1.2017.	44,77	45,93	2,53	DA
6.	P.K.IV.59	01.9.2016.	38,08	45,93	17,10	DA

Statističkom analizom utvrđeno je da svih pet poredbenih zakupnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvaklitativnog izjenačenja nalazi unutar dopuštenog raspona od +/- 30%, što dobiveni rezultat čini prihvatljivim za daljnji izračun.

Privremena poredbena vrijednost zakupa poslovnih prostora uredske namjene: 45,93 kn/m²

9. PRIVREMENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

9.1. PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA

Građevina je izgrađena 1990. godine, a sukladno Priloga 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) održivi vijek korištenja (OVK) za poslovne građevine iznosi 100 godina. Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) izračunat je prema tablicama i formulama danim u Prilogu 10. Pravilnika, te on za predmetnu građevinu iznosi -- god.

PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA	
Godina izgradnje	1990.
Godina procjne	2020.
Starost građevine	30
Održivi vijek korištenja (OVK)	100
Faktor korištenja FK matrica	
a.lokacija/tržište	3
b.zgrada općenito	2
c.stanje zgrade	1
Relativna starost 30/100; (G/OVK)	30%
OOVK u % (očitano)	49%
Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK (OOVK u % x OVK) 49 % x 49% X 100	49

Provođenjem faktora korištenja najlošija klasifikacija prema uvjetima iz matrice je iskazana pod stavkom a- lokacija (3), s obzirom da je dobra lokacija.

9.2. IZRAČUN KAMATNE STOPE NA NEKRETNINU

Kamatna stopa na nekretninu su jedan od nužnih podataka koje su upravna tijela županija, Grada Zagreba odnosno velikog grada dužna osigurati na svom području temeljem odredbe članka 16. stavak 1. podstavak 3. ZOPVN.

Nadalje, odredbom članka 24. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina kamatne stope utvrđuju se na temelju prikladnih kupoprodajnih cijena i njima odgovarajućih čistih prihoda koji se mogu ostvariti od najma ili zakupa nekretnine za istovrsno izgrađene i korištene nekretnine uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade prema osnovama prihodovne metode.

Bitno je napomenuti da je to uvijek lokalni podatak za pojedinu županiju, Grad Zagreb odnosno veliki grad. Budući da u pravilu niti jedan veliki grad ne raspolaže kamatnim stopama na nekretnine, izračun kamatne stope na nekretninu odrediti će se prema Prilogu 13. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina sukladno čl. 24. stavak 3. istog Pravilnika.

Dakle, radi se o podatku koji ne mora nužno precizno odražavati lokalne promjene općih vrijednosnih odnosa kamatnih stopa poslovnih zgrada na području Grada Kutine. Primjena orijentacijskih stopa je supsidijarne naravi u nedostatku lokalno izvedivih nužnih podataka.

Orijentacijska kamatna stopa u Prilogu 13. Pravilnika za poslovne zgrade dana je u rasponu od 5,0-6,0 %, te je kao bazna kamata odabrana vrijednost od 6%.

Bazna kamatna stopa prilagođena je prema dodatnim faktorima: položaj nekretnine, kvaliteta građevine, gospodarske situacije te razvojnog potencijala nekretnine.

Položaj nekretnine

Nekretnina se nalazi u blizini središta grada na dobrom prometnom položaju te je odabran dobar do vrlo dobar položaj s prosječnim rizicima sa korekcijom korekcije kamatne stope od + 1,00%.

Kvaliteta građevine

Ukupna trajnost građevine je smanjena dijelom zbog starosti a dijelom zbog načina gradnje, odnosno loše izvedene fasade.

Također smatram da se građevina u najnižem energetske razredu.

Slijedom navedenog kvaliteta građevine odabrana je kao prosječna te je odabrana bez korekcije kamatne stope.

Gospodarska situacija

Gospodarska situacija u Hrvatskoj zbog korona krize je loša.

Slijedom navedenog odabrana je naročito loša gospodarska situacija te je odabrana korekcija +1%.

Razvojni potencijal

Razvojni potencijal nekretnine ne postoji jer ju limitira veličina građevinske čestice i koeficijent izgrađenosti. Također tip gradnje bez mogućnosti brze i fleksibilne prenamjene ne ostavlja prostora za brzu prenamjenu. Sve navedeno ne ostavlja prostora za povećanje potencijala zgrade, stoga je odabrana korekcija od 8,0%

KAMATA NA NEKRETNINU		
Trgovina		6%
PRILAGOĐAVANJE KAMATNIH STOPA NA NEKRETNINE OD PROSJEČNIH PODATAKA		
PREMA POLOŽAJU NEKRETNINE		
Vrlo dobar di izvrstan, ograničeni rizici	-0,50 do -1,00%	1,00%
Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,00%	
Loš do dobar, povećani rizici	+0,50% do +1%	
KVALITETA GRAĐEVINE		
Naročito dobra	do -0,50%	0,00%
Prosječna	0,00 %	
Naročito loša	do +1%	
GOSPODARSKA SITUACIJA		
Naročito dobra	do -0,50%	1,00%
Prosječna	0,00%	
Naročito loša	do+1,00%	
RAZVOJNI POTENCIJAL NEKRETNINE		
Ne postoji	0,00%	0,00%
Uočljiv	do-1,00%	
Visok	do -2,00%	
UKUPNA STOPA KAPITALIZACIJE		
8%		

9.3. IZRAČUN ČISTOG GODIŠNJEG PRIHODA

Troškovi gospodarenja nekretninom

Nije moguće doći do podataka o stvarnim troškovima gospodarenja predmetnom nekretninom, sukladno članku 44. stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednost nekretnina, troškovi gospodarenja uzeti su na temelju iskustvenih stopa za gospodarenja sličnih nekretnina.

Troškovi upravljanja nekretninom

Sukladno članku 45. stavak 1. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina troškovi upravljanja nekretninom određuju se prema vrsti nekretnine, podjeli predmeta procjene vrijednosti u korisne jedinice i odnosima na lokalnom tržištu.

Troškovi održavanja

Troškovi održavanja su troškovi koji nastaju zbog istrošenosti, starenja i utjecaja atmosferilija a kojim se osigurava namjensko korištenje građevine tijekom njezinog održivog vijeka korištenja, pri čemu isti obuhvaćaju i troškove popravka. Obzirom na ostatak održivog vijeka korištenja (16 godina) , minimalni godišnji troškovi održavanja zgrade iznosili bi do 13 E/m² (Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlr, Majčica, str.186).

Troškovi gubitka zakupnine

U trenutku očevida poslovni prostor se djelomično koristi . Procjenjuje se da će prosječan gubitak zakupnine iznositi 10%.

10. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PARAMETAR	Zakup (kn)
Ured površine 50,39 m ²	
tržišna zakupnina za ured 45,93 kn/m ²	
MJESEČNI PRIHOD	2.314,00
GODIŠNJI PRIHOD	27.768,00
Opis	Ukupno
Troškovi upravljanja (godišnji)	
Troškovi održavanja (godišnji)	
Troškovi gubitka zakupnine (10% godišnjeg prihoda)	

GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO (30% ukupnog prihoda):	8.330,00
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD	19.438,00
Kamatna stopa na nekretninu	8%
OOVK	49 god.
Multiplikator (Prilog 14. Pravilnika)	12,21
Prihodovna vrijednost poslovnog prostora 19.438 kn x*12,21	237.337,00
Prihodovna vrijednost	237.337,00 kn

11. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog Procjembenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost uredskog prostora koja se nalazi u Kutini, Ulica kralja petra Krešimira Iv broj , na k.č.br. 3748/6 k.o. Kutina, iznosi.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNE GRAĐEVINE	237.337,00
ZAOKRUŽENO (P. čl. 68. st.5.)	237.000,00

Napomena:

Zaokruživanje je sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti nisu predmet razmatranja u ovom eleboratu.

Procjenitelj:

Ivan Čarapar, ing. građ.

12. IZJAVA O NEOVISNOSTI IPRISTARNOSTI:

Izjavljujem da je ova procjena izvršena nepristrano, neovisno, te u skladu s važećim propisima i najboljim znanjem.

Kutina, 28. 12. 2020.

Procjenitelj:

Ivan Čarapar, ing. građ

13.PRILOZI

- Vlasnički list

-Fotografije



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Kutini
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KUTINA
Stanje na dan: 21.12.2020. 23:38

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316199, KUTINA

Broj ZK uložka: 6322

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3886/2019
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3748/6	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE I STAZA U KUTINI			834	
		UKUPNO:			834	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 13.06.2018.g. pod brojem Z-10462/2018 ZABILJEŽBA, PRAVOMOĆNA UPORABNA DOZVOLA UREDA DRŽAVNE UPRAVE U SISAČKO-MOSLAVAČKOJ ŽUPANJI SLUŽBA ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA, GRADITELJSTVO I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE ISPOSTAVA U KUTINI KLASA: UPI-361-05/02-01/5 URBROJ: 2176-07-02-02-4 OD 10.05.2002. , priložen akt za uporabu izgrađenog dijela stambeno-poslovne građevine "Uglovnica" u Kutini i to stambeni dio građevine ukupno 14 stanova (bez poslovnih prostora koji su izgrađeni u prizemlju i katu građevine) na kčbr. 3748/6	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 5/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom POSLOVNOG PROSTORA "PP7" koji se nalazi na prvom katu, ukupne površine 50,39 m2 1/2 PRIMA PROFIS D.O.O., KUTINA, A. HEBRANGA 8 1/2 STEČAJNA MASA IZA JEL-CER D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26344431923, IVANA GUNDULIĆA 5, 31000 OSIJEK	
7.1	Zaprimljeno 05.11.2018.g. pod brojem Z-18105/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU ST-928/18 02.11.2018, ZABILJEŽBA STEČAJNOG POSTUPKA na dijelu poslovnog prostora JEL-CER d.o.o., Kutina, A. Hebranga 8.	na 7 (1.1)

Fotografije



Slika 1: pročelje Ulice P. Krešimira IV



Slika 2: Ulazno vanjsko stubište u ured na 1. katu