



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

Naručitelj:

Stečajna masa iza BAŠTINE d.o.o., Nijemci
HR - 32245 Nijemci, Ciglaska 10
OIB 67326740010

14 St - 293/2020-8

Naziv građevine/nekretnine:

POSLOVNA ZGRADA (uredski dio i skladište)

Lokacija građevine/nekretnine:

HR - 32245 Nijemci, Ciglaska ul. 10
kč.br. 4200 i 4201, zk.ul. 2792 ko Nijemci

Svrha elaborata:

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

Oznaka /broj elaborata:

2020/25334

Mjesto i vrijeme:

Osijek, studeni 2020.



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

Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.



Suradnik:

Rogač Roman, bacc.ing.aedif.



SAŽETAK PROCJENE													
Naručitelj:		Stečajna masa iza BAŠTINE d.o.o., Nijemci HR - 32245 Nijemci, Ciglaska 10											
Broj elaborata		2020/25334											
Datum očevida		20.11. 2020god.											
Datum kakvoće		20.11. 2020god.											
Datum vrednovanja		20.11. 2020god.											
Adresa nekretnine	Županija		OBŽ										
	Grad i poštanski broj												
	Naziv ulica i k.b.		HR - 32245 Nijemci, Ciglaska ul. 10										
	Gradska četvrt												
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :										28.614,07		€	
										216.000,00		HRK	
Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:		<p>Zabilježba na obje parcele:</p> <p>Zabilježu se temeljem obavijesti katastra Vinkovci da je nadstrešnica sa 219 m2 i nadstrešnica sa 352 m2 sagrađene na kč.br. 4201 evidentirane u katastru bez priloženih dokaza legalnosti zgrade, u katastarskoj izmjeri temeljem odredbi članka 148.a st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnju (NN 20/2017).</p> <p>Zabilježu se temeljem obavijesti katastra Vinkovci da je upravna zgrada sa 29 m2, pomoćna zgrada sa 81 m2 sagrađene na kč.br. 4200 evidentirane u katastru bez priloženih dokaza legalnosti zgrade, u katastarskoj izmjeri temeljem odredbi članka 148.a st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnju (NN 20/2017).</p>										
	dozvole:		15/2/1968.g		L.D.	+	G.D.		UP.D.		ET-V		
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:		Zgrade upisane i ucrтана u gruntovnici i katastarskom operatu, bez potrebite dokumentacije po posebnom zakonu. Zgrade su nelegalne kako je navedeno u zabilježbi u Zkul.										
ZK (KPU)	Općinski sud		Vinkovci										
	Katastarska općina		Nijemci										
	Katastarska čestica		4200; 4201										
	Zk uložak / poduložak		2793; 2792		-								
	Površina zemljišta (m2)		5.150										
Vrsta nekretnine			POSLOVNA ZGRADA (uredski dio i skladište)						poslovna				
Klasifikacija nekretnine			4										
Kategorija lokacije / tip lokacije			III		C					EC -			
Godina gradnje / rekonstrukcije					1998		2000						
Površina objekta	bruto (m2)												
	netto (m2)		651,42										
Cijena/ m2 objekta (EUR)			43,93										
Cijena/ m2 zemljišta			5,56										
Procjenitelj	Naziv tvrtke:		R2 - obrt za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija										
	Procjenu izvršio:		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:

1. OPĆENITO

2. IDENTIFIKACIJA

- 2.1. Lokacija
- 2.2. Mikrolokacija i planska dokumentacija
- 2.3. Predmet procjene

3. GEOMETRIJSKI PODACI

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

- 4.1. Priključci
- 4.2. Nekretnina
- 4.3. Uređenje nekretnine

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

- 5.1. Metode procjene nekretnina - odabir metode procjene
- 5.2. Poredbena metoda - zemljište
- 5.2. Troškovna metoda - građevine
- 5.4. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom .- ne provodi se

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

7. IZJAVA PROCJENITELJA

8. PRILOZI

1. OPĆENITO

Nekretnina: POSLOVNA ZGRADA (uredski dio i skladište)

Lokacija: HR - 32245 Nijemci, Ciglaska ul. 10

Naručitelj: Stečajna masa iza BAŠTINE d.o.o., Nijemci
HR - 32245 Nijemci, Ciglaska 10

Dan vrednovanja i dan kakvoće

Datum očevida: 20.11. 2020god.

Datum kakvoće: 20.11. 2020god.

Datum vrednovanja: 20.11. 2020god.

Svrha procjene

Svrha izrade ovog elaborata je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine - poslovnog prostora (dvije zgrade poslovne namjene upravnim dijelom i skladištem) na temelju pregleda i prikupljenih podataka od naručitelja, u svrhu rada sa financijskim institucijama, a sve prema pismenom/usmenom zahtjevu naručitelja, te prihvaćenoj ponudi br. 2020/25251 od kolovoza 2020 god

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

O upisanim teretima neće se posebno provoditi osvrt sa opisima i komentarima.

Primjena propisa, literaturre 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, 38/09; 153/09; 143/12; 152/14; 81/15-pročišćeni txt i 94/17 - ispravak)
- 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 88/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- 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, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGI Z - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
2. Hanžek Z., Pokazatelji troškova građenja – 2017 (I kvartal 2017), HKA, Zagreb
<https://www.arhitekti-hka.hr/files/file/vijesti/2017/pdf/Pokazatelji%20tro%C5%A1kova%20gra%C4%91enja%202017.pdf>, (access 20-11-2017)
3. Krtalić V., Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (svibanj 2007. I -izdanje), HDSV, Zagreb

IZVOR PODATAKA (za upotrebu temeljem regulative, te kontrolu)

- 1. Baza podataka o procjeni nekretnina, eNekretnine, R2 - PBZ ,Zg (2016 - 2020god.)
- 2. Standardne kalkulacije (IGH) (struktura i učešće radova)
- 3. Vrijednost izgradnje - 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. Preporuka HGK Zagreb o kretanju stopa kapitalizacije

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 Vinkovci

Katastarska općina: Nijemci

Uložak broj: 2793; 2792

PUložak broj: -

Čestica: 2 parcele 4200; 4201

Opis nekretnina: *kčbr. 4200

CIGLARSKA ULICA

3716

POMOĆNA ZGRADA

81

GOSPODARSKO DVORIŠTE

3606

UPRAVNA ZGRADA

29

*kčbr. 4201

CIGLARSKA ULICA

1434

GOSPODARSKO DVORIŠTE

863

NADSTREŠNICA

219

NADSTREŠNICA

352

Površina (m2) : 5.150 m2 (korisna veličina 1.434 3.716 m2)

Vlasnik: BAŠTINA doo, Nijemci 1/1 dijela

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Energo certifikat - nedostupan

Teret: sukladno upisu u ZK

Legalnost:

Zabilješka na obje parcele:

Zabilježu se temeljem obavijesti katastra Vinkovci da je nadstrešnica sa 219 m2 i nadstrešnica sa 352 m2 sagrađene na kč.br. 4201 evidentirana u katastru bez priloženih dokaza legalnosti zgrade, u katastarskoj izmjeri temeljem odredbi članka 148.a st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (NN 20/2017).

Zabilježu se temeljem obavijesti katastra Vinkovci da je upravna zgrada sa 29 m2, pomoćna zgrada sa 81 m2 sagrađene na kč.br. 4200 evidentirane u katastru bez priloženih dokaza legalnosti zgrade, u katastarskoj izmjeri temeljem odredbi članka 148.a st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (NN 20/2017).

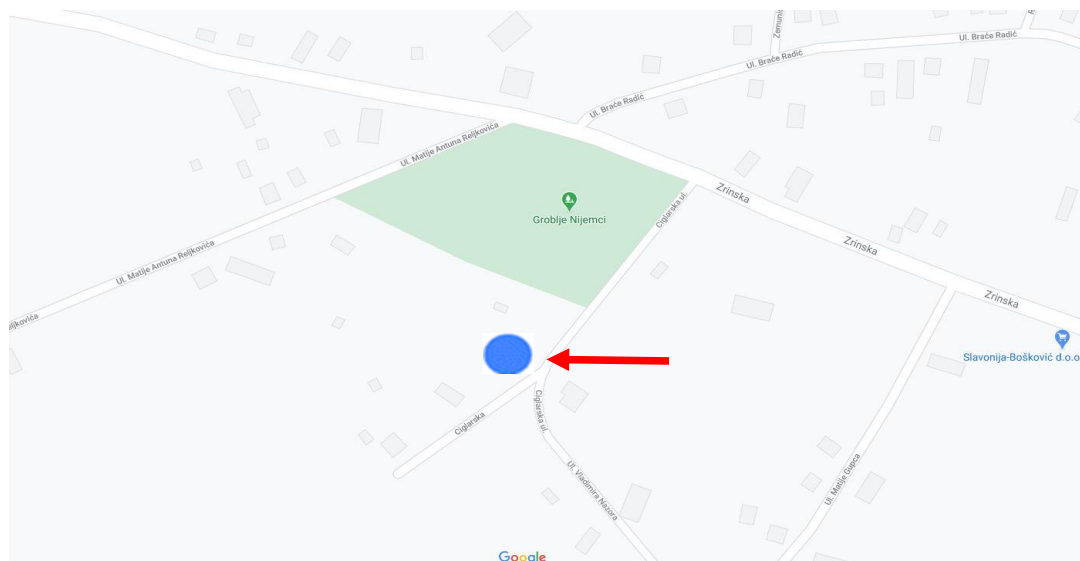
Napomena:

Današnje stanje po DKP-u



2.1. LOKACIJA I OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI

Lokacija: Predmetna nekretnina nalazi na frekventnoj lokaciji u gospodarskoj zoni.
Mikrolokacija



Izvodi iz drugih publikacija - NBH - sektor nekretnina :

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

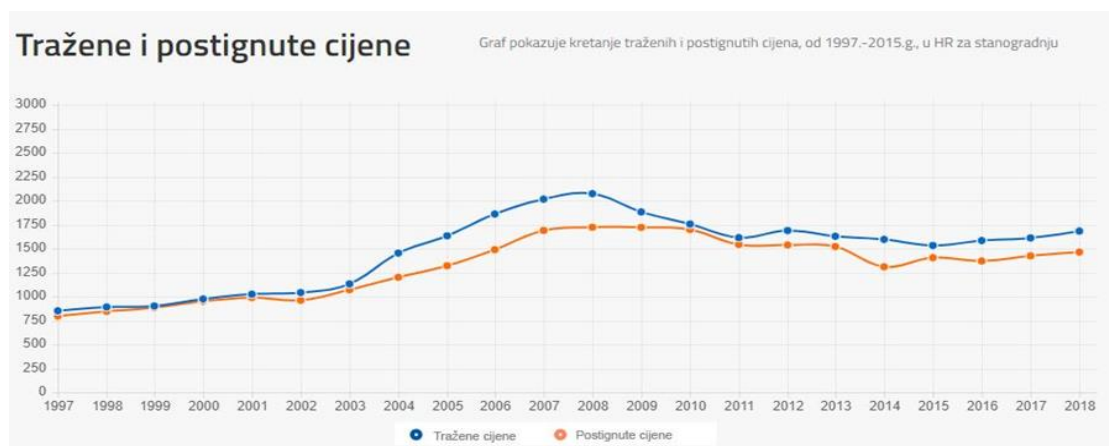
Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog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

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

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

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

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

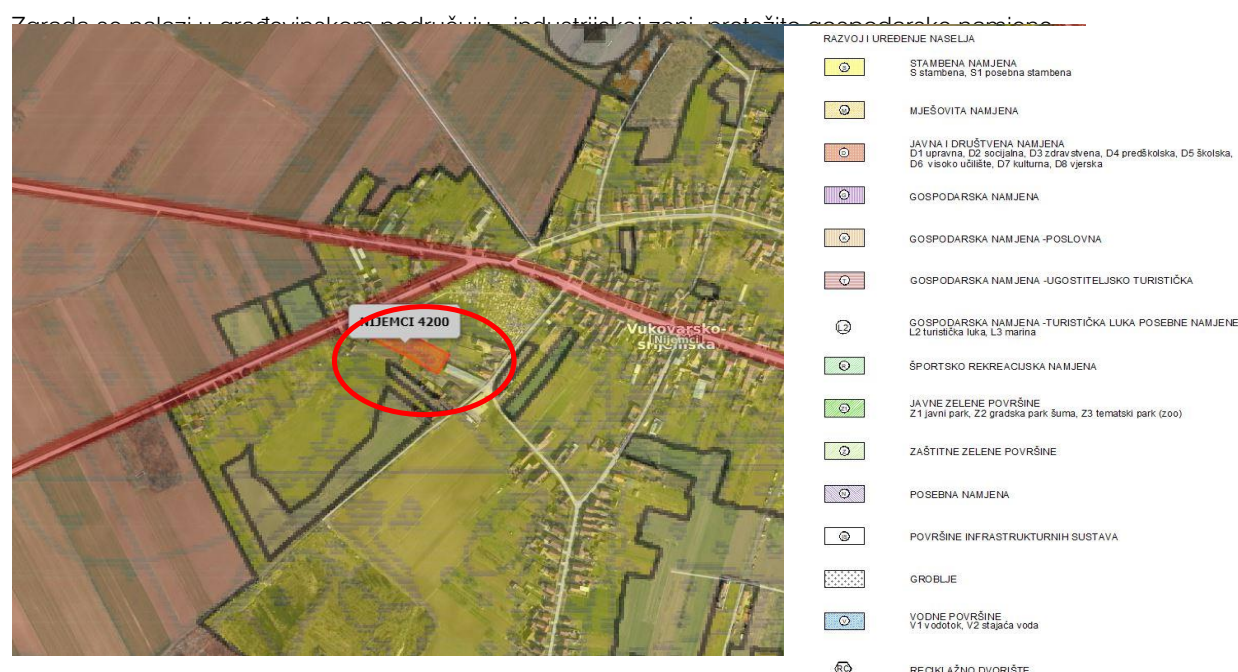


Procjenjivana nekretnina - osvrt na prostorni plan:

Poslovna građevina - poslovni prostori u zgradi poslovne namjene nalaze se u rubnom dijelu naselja, ulica Ciglarska u neposrednoj blizini glavne prometnice - na zapad - Otok, istok-ju - prema AC 2. Izgrađene građevine - tri građevine na dvije parcele - kao samostalne zgrade - koje je moguće po potrebi dijeliti/etažirati - odnosno izvršiti razdiobu, te podijeliti sa udjelom zemljišta i da isti djeluju kao neovisni subjekti. Izravan pristup parceli osiguran je preko ulice - javne površine. Jednostavnog su tlocrtnog oblika, te se sastoje od jedne etaže - iznad zemlje. Orijentacija ulice je zapad-istok. Zgrada je koncipirana kao pomoćna - upravna - nadstrešnica, bez sanitarnih sklopova dio, Sve ograničenih veličina, nedovršeno i nelegalno - bez potrebite dokumentacije, te plaćanje dopinosa i naknada. Gospodarsko dvorište nije uređeno, ima naznaka ostataka kamenog nabačaja.

Promet u mirovanju je riješen na privatnom parkiralištu na parceli.

Godina izgradnje : 1998.god. (najranije)



100

Površine preuzete iz projekta i izračunate temeljem posebnih propisa o izračunu površina

POSLOVNA ZGRADA (poslovni prostori u zgradi)				etaža	-
R.br.	Opis	vel/m ²	koef.	površina	
<i>Poslovni prostor - UREDSKI PROSTOR</i>					
PP 1					
Prizemlje					
1	poslovni prostor	28,70	1,00	28,70	
		28,70		28,70	
UKUPNO UREDSKI DIO		28,70		(m²)	28,70

Poslovni prostor - skladište + dvorišne zgrade				
PP 2				
Prizemlje				
2	ulaz	6,00	0,85	5,10
3	pomoćni prostor	21,00	0,85	17,85
4	pomoćni prostor	54,00	0,85	45,90
5	nadstrešnica	219,00	0,97	212,43
6	nadstrešnica	352,00	0,97	341,44
		81,00		622,72
UKUPNO SKLADIŠNI DIO		81,00	(m ²)	622,72
SVEUKUPNO			(m ²)	651,42

Vanjsko uređenje(ograda, manipulativne površine)				
PP 2				
1	Ograda sa kapijom	192,00	1,00	192,00
2	Manipulativne površine - parking	544,00	1,00	544,00
UKUPNO - Vanjsko uređenje			(m ²)	736,00

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

POSLOVNA ZGRADA (uredski dio i skladište)

HR - 32245 Nijemci, Ciglaska ul. 10

Netto korisna površina poslovnog prostora (KP) KP = 651,42 m²

Brutto građevinska površina (BGP)

$$\text{BGP} = \text{NGP} \times k \quad k = 3,833 \quad = \quad 133,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen (V)} = \text{BGV} \times h$$

$$h = 2,80 \text{ m} = 901,00 \text{ m}^3$$

$$h_2 = 1,00 \text{ m}$$

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

4.1. Priključci

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

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

4.2. Nekretnina - POSLOVNA ZGRADA (uredski dio i skladište)

Godina gradnje:	1998 god.	rekonstrukcija:	2000
Katnost:	Pr		
Položaj:	objekt u gospodarskoj zoni		
Temelji:	AB - trakasti (roštilj)		
Nosiva konstrukcija:	opeka, metalna konstrukcija, drvena konstrukcija		
Međukatna konstrukcija:	drvene grede-r gips		
Krovna kon. + pokrov:	čelična konstrukcija - lim ploče		
Limarija:	nema		
Pročelje:	neožbukano , neoobojeno		

Vanjska stolarija:	PVC - izo staklo
Pregradni zidovi:	opeka
Obrada zidova:	unutrašnjost pom, građ. Ožbukano, neoobojeno
Obrada podova:	zaribani beton
Unutarnja stolarija:	drvena
Grijanje:	-
Dodatne instalacije:	-

Stanje:

nekretnina se ne koristi, nedovršena i neodržavana od strane korisnika, te upitne kvalitete konstrukcije prema rasponima istih, na dijelu nadstrešnice, uočeno pri vizualnom pregledu

Ostalo: Nekretnina je stara cca20 god, građena kvalitetnim materijalim, statičkih raspona koji moraju proći kontrolu, nedovršena, kod pomoćne i upravne zgrade - nisu primijećeni prodori vlage kroz zidove i oštećenja što može utjecati na funkciju i vrijednost nekretnine.

4.3. Uređenje nekretnine

Uređenje lokacije je djeljivo: Uredski dio i pomoćne zgrada uređenjem prilaza/pristupa s ulične strane - druga ulica, nadstrešnica - skladišni dio zaseban ulaz, dvorište neuređeno - neprimjereno namjeni) za pristup vozilima. Izvedeno od materijala standardne kvalitete, dok je unutarnji dio uređen primjereno uredskoj-poslovnoj, te skladišnoj namjeni - nedovršeno.

Zgrada ima vlastito parkiralište

Okoliš je neuređen - JP neodržavana.

5.1. Metode procjene nekretnine - odabir metode**A1/ POREDBENA METODA**

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

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

Kod nekih lokacija nekretnina gdje ne postoji aktivno tržište nekretninama se može dogoditi da ima malo ili uopće nema nekretnina za usporedbu. U tim slučajevima, najbolja procjena vrijednosti se dobiva uzimajući u obzir korisnu površinu, blizina ceste, prilaz ulici, pristup komunikacijama, udaljenost od prodavaonica, neposredne ne poželjnosti (buka, prašina, zagađivači i drugo), veličinu zgrade, površina za iznajmljivanje, volumen, visina zgrade, visina plafona, broj katova; kvalitetu konstrukcije: kvaliteta materijala, izvedba, arhitektura; konstrukcijske materijale: temelji, okviri, katovi, zidovi (unutarnji i vanjski), plafon, krov i ostale značajke zgrade: broj soba po tipovima, grijanje, zaštita od požara; starost (vremensku uporabljivost): kronološka starost, efektivna starost, ekonomski vremenska uporabljivost, stanje nekretnine itd..

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, zato što je tržište nekretnina radi loše ekonomske situacije posve zamrlo, što bitno otežava procjenu.

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta, uz obaveznu primjenu dohodovne metode, koje mogu ostaviti dobit, rentom i slično.

A2/ TROŠKOVNA METODA (TROŠKOVA GRADNJE)

Ovom se metodom procjenjuje visina reproduksijskih troškova, odnosno troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine, a zatim se od tako dobivene vrijednosti oduzima iznos amortizacije. Tom iznosu pribraja se cijena građevinskog zemljišta koje pripada predmetnoj nekretnini.

Metoda se može primjenjivati i za procjene nekretnina o kojima nema dovoljno podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina (npr. industrijski objekti), ali i za nekretnine kojima osnovna namjena nije ostvarivanje dobiti (npr. škole, muzeji itd).

Bit ove metode je da kod racionalnog kupca ne postoji interes za kupnju predmetne nekretnine ako se za nižu cijenu može izgraditi (pod)jednaka građevina na zemljištu određene veličine na istoj lokaciji i/ili u neposrednoj blizini.. 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 ili od dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti.

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

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

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

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

B1/ NEUOBICAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

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

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajno odstupanje može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).)

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti, ne smatraju se transakcijama i nisu uzimane kao relevantne za izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Postupak prilagođavanja - odabir metode procjene:

Kako su nekretnine po svojoj prirodi heterogene, nije moguće provoditi direktnu međusobnu usporedbu, pa se prilikom primjene ove metode nužno vrše prilagodbe u uspoređivanju, i to na osnovu podataka o:

- vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati;
- lokaciji, veličini i obliku parcele,
- opremljenosti infrastrukturom,
- mogućnostima gradnje (zone);
- drugi dio korekcije se tiče usporednih građevina (ili: poslovnog/stambenog prostora), iz razloga što se iste razlikuju od predmetne nekretnine po npr. položaju, veličini, opremljenosti i drugim svojstvima.

Usporedbom svojstava cijena usporednih građevina se prilagođava predmetnoj nekretnini, na način da pojedine razlike proizvode pozitivan ili negativan učinak na vrijednost.

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

Temeljem namjene nekretnine nužno je odabrati metodu, procjene za vrijednost nekretnine - poslovnog prostora/građevina - prihodovna metoda, međutim obzirom na stanje legalnosti nekretnina, nije moguće odrediti niti su predviđeni koeficijeti prilagodbe, te će se odabrati samo troškovna metoda za utvrđivanje tržišne vrijednosti, koja inače služi kao metoda potpore.

Odabrana metoda je izabrana obzirom da se vrši poslovnog prostora, te da ima dovoljno nekretnina za poredbu svojstava i karakteristika sa kojima se unaprijed navedenu proceduru može provesti izračun vrijednosti.

Vrijednost zemljišta - izabrana POREDBENA METODA.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno približno slične, iz istoga su ili usporedivoga cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag četiri godine, što jest jedan od postupaka za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, koji daje srednju cijenu za nekretninu na dan utvrđivanja iste. Očevid izvršen u potpunosti zbog dostupnosti i kooperativnosti, te utvrđeno sukladnost predmetnih nekretnina.

5.2. POREDBENA METODA - ZEMLJIŠTE

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, te temeljem prikupljenih ugovora, prikupljenih podataka o realiziranoj prodaji sličnih nekretnina koje je procjenitelj pronašao u razumnom roku, te ih obradio.

U slučaju da na lokaciji nema podataka o prodaji nekretnina, usporedne nekretnine izabrati će se one su čije karakteristike i obilježja slična ili ista, te da su u istom ili po "namjeni" sličnom cjenovnom bloku, te prema kom će se izvršiti prilagodba. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnine se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem ISCN-a prema Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 koji se temelje na hedonističkim regresijskim modelima, što je preporučena metodologija izrade ovakvih indeksa od strane Eurostata i usporedbom poznati i procijenjeni svojstva kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

Izabrano je po tri(3) nekretnine sličnih karakteristika u obje katastarske općine, te odabrano za sveukupnu analizu tri(3) jedinstvene, sa pobližim karakteristikama i obilježjima čestica.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:			
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Vrsta nekretnine	Zemljište (m ²)
20.11.	NIJEMCI - GOSPODARSKO	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	5.150
UKUPNO:			5.150

OIB 67326740010

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

POREDBENE NEKRETNINE						
R.br.	Lokacija	ID PU	Datum kupoprodaje	Zemljišta u prometu (m ²)	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprodajna JC (Kn/m ²)
1	NIJEMCI - POLJOPRIVREDNO 3	1317810	23.09.2020.	2.652,00 M ²	20.000,00 KN	7,54
2	NIJEMCI - GOSPODARSKO	1288558	21.05.2020.	41.713,00 M ²	581.000,00 KN	13,93
3	DONJE NOVO SELO - GRAĐEVINSKO	1199160	23.10.2019.	911,00 M ²	10.000,00 KN	10,98
4	NIJEMCI - GRAĐEVINSKO 2	871227	28.12.2017.	1.837,00 M ²	10.000,00 KN	5,44
5	NIJEMCI - POLJOPRIVREDNO 3	871206	23.11.2017.	4.023,00 M ²	22.000,00 KN	5,47
6	NIJEMCI - GRAĐEVINSKO 2	676162	28.10.2016.	6.545,00 M ²	37.514,35 KN	5,73

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

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

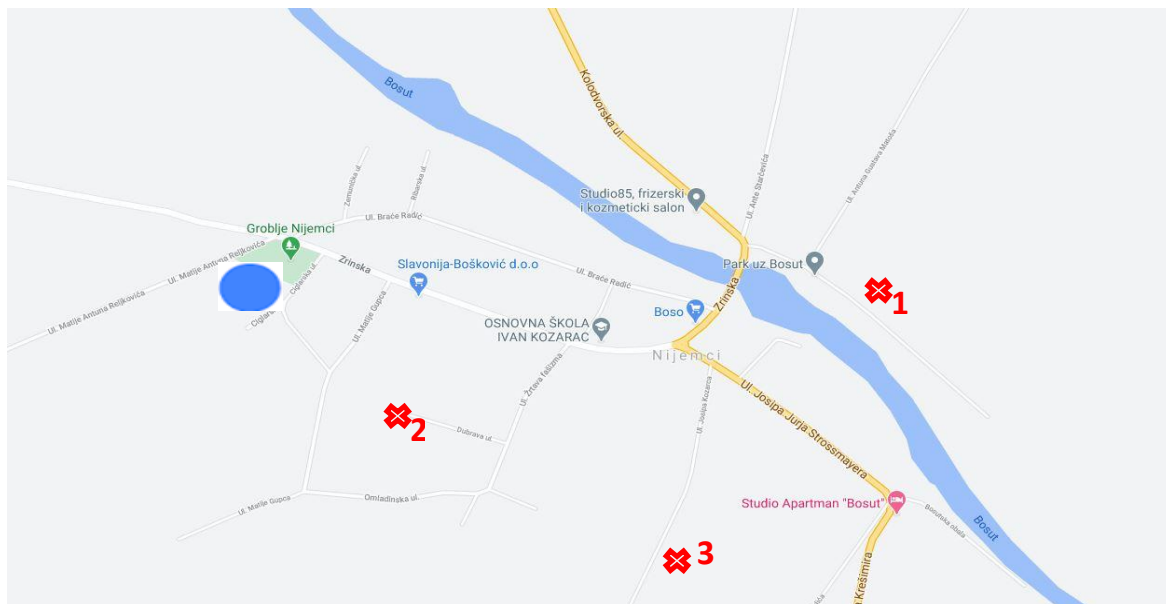
POREDBENE NEKRETNINE

- 1 poredbena nekretnina rub građ. područja
- 3 poredbena nekretnina visoka cijena
- 5 poredbena nekretnina približno niža cijena

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

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE							
R.br.	Lokacija	Br.kčbr. ko SB	ID ZKC	Datum kupoprodaje	Zemljišta u prometu (m ²)	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprodajni JC (Kn/m ²)
2	NIJEMCI - GOSPODARSKO	9702/1	1288558	21.5.2020	41.713,00 M ²	581.000,00 KN	13,93
4	NIJEMCI - GRAĐEVINSKO 2	9702/1	871227	28.12.2017	1.837,00 M ²	10.000,00 KN	5,44
6	NIJEMCI - GRAĐEVINSKO 2	10780/20	676162	28.12.2016	6.545,00 M ²	37.514,35 KN	5,73

PRIKAZ LOKACIJE - ODABRANIH POREDBENIH NEKRETNOSTI



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 izjednačene 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.

5.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

Nekretnina	Procjenjivana Nijemci	Usporedna 1 Nijemci	Usporedna 2 Nijemci	Usporedna 3 Nijemci
Grad/naselje	NIJEMCI - GOSPODARSKO	NIJEMCI - GOSPODARSKO	NIJEMCI - GRAĐEVINSKO 2	NIJEMCI - GRAĐEVINSKO 2
Lokacija	GZ	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
Nekretnina	nalog	izvor PU	izvor PU	izvor PU
Izvor podataka	-	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	4Q2020	2Q2020	4Q2017	4Q2016
Datum transakcije	1.434 3.716	41.713,00 M ²	1.837,00 M ²	6.545,00 M ²
Površina (m2) (GZ)	651	0	0	0
Površina (m2) (NKP)	-	76.953,64	1.325	4.969
Cijena (€)	-	1,84 kn	0,72	0,76
Cijena po m2	<i>interkavlitativno izjednačenje</i> - tablica podataka prilagodbe			
Protok vremena	4Q2020	2Q2020	4Q2017	4Q2016
HNB hedonistički index	115,90	115,90	102,26	98,26
Vremensko usklađenje		0,0%	13,3%	18,0%
Korigirana vrijednost po/m2		1,85	0,82	0,90

POVOLJNOSTI KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA (Kp) - 1

OPIS	CJENOVNI BLOK - NIJEMCI - GOSPODARSKO							
	koeficijenti povoljnosti - K _p							
veličina (-0,2-0,2)	srednja	1,00	mala	1,00	mala	1,00	slična	1,00
oblik (-0,2-0,2)	pravilan	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
mikrolokacija(-0,2-0,2)	u naselju	1,00	u naselju	1,00	u naselju	1,00	u naselju	1,00
Konfiguracija terena (-0,2-0,2)	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00
Komunalna infrastruktura (-0,2-0,2)	nedostupna	1,00	dostaupna	1,00	dostupna	1,00	dostupna	1,00
orijentacija (-0,1-0,1)	S-J	1,00	I-Z	1,00	I-Z	1,00	I-Z	1,00
zagađenje(-0,15 -0,0)	umjerena	1,00	nema	1,00	umjerena	1,00	nema	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.

Kp	1,00	1,00	1,00	1,00
Koef. korekcije (po kis)	0,00	0,00	0,00	0,00

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):

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

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (Kp) - 1								
OPIS	CJENOVNI BLOK - NIJEMCI - GOSPODARSKO							
	koeficijenti povoljnosti - K _p		poredbene nekretnine					
KATEGORIJA	100%	1.	100%	1.	100%	1.	100%	1.
prilog 4. Pravilnika(NN105/15)	prilagodba	1,00	1,00	1,85	1,00	0,82	1,00	0,90
MJERA KORIŠTENJA	M	0,4		0,4		0,4		0,4
prilog 11. Pravilnika(NN105/15)	KP (k - S)	0,66	1,00	0,66	1,00	0,66	1,00	0,66
	(k - O) K/PNn		1,00		1,00		1,00	
	prilagodba	€/m ²		1,85		0,82		0,90
VELIČINA		5.150	ista	41.713	ista	1.837	ista	6.545
	prilagodba		0,50	0,93	1,00	0,82	1,00	0,90
LOKACIJA		1,00	slična	1,00	slična	1,00	slična	1,00
	prilagodba		1,00	0,93	1,00	0,82	1,00	0,90
PRILAGODBA - I		€/m ²		0,93		0,82		0,90

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

R.br.	Cjenovni blok	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
			GRUPNO (+/- 30)	(apsolutno)	(apsolutno)
	NIJEMCI - GOSPODARSKO	€/m ²			
1	NIJEMCI - GOSPODARSKO	0,93	-5%	-0,05	0,00
2	NIJEMCI - GRAĐEVINSKO 2	0,82	7%	0,06	0,00
3	NIJEMCI - GRAĐEVINSKO 2	0,90	-2%	-0,02	0,00
PODATCI	POREDBENE NEKRETNINE		PROCJENJIVANA NEKRETNINA		
	Prosjek	Odstupanje	Kp	Vrijednost	
	€/m ²	€/m ²		€/m ²	
	0,88	0,05		0,88	
		GRUPNO (+/- 30)			

ZEMLJIŠTE -(GZ)	1.434	×	0,8833	1.266,70 €
ZEMLJIŠTE - (GZ) (oranica i sl.)	3.716	×	0,8833	3.282,47 €
UKUPNO ZEMLJIŠTE	5.150			4.549,17 €

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

5.3. TROŠKOVNA METODA - GRAĐEVINE

Objekt – POSLOVNA ZGRADA (uredski dio i skladište)

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Provodi se na GOSPODARSKOJ ZGRADI - cjelokupnom obuhvatu - zgradi, te uređenju okoliša (pristupne ceste, parkirališta, ograde).

Odabrana metoda izračuna tržišne vrijednosti predmetne nekretnine je metoda na temelju troškova gradnje.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti **troškovnom metodom**, obzirom da bi druge metode podcjenile vrijednost promatrane građevine, iz razloga ne postojanja podataka kojima bi se izvršila prilagodba tržišta.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu, kako je navedeno nema.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

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

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV)

IZRAČUN VRIJEDNOSTI

ZGRADE	koef. dovr	JC/ €/m2	Korig. KP(m2)	Korisna površina (KP) - (m ²)	Kpovr.	UKUPNO
Poslovni prostor - UREDSKI PROS	k _B = 1,00	399	21,52	28,70	75,0%	8.585,80
Pomoćna zgrada	k _B = 1,00	399	34,43	68,85	50,0%	13.733,38
Nadstrešnica	k _B = 1,00	399	100,00	553,87	30,0%	66.287,63
	kontrola				UKP:	88.606,81
VANJSKO UREĐENJE(ogrda, kapija)		15		192,00	50,0%	1.440,00
VANJSKO UREĐENJE(ceste, park,)		20		544,00	20,0%	2.176,00
UKUPNO:				651,42	141,57	92.222,81

Proračun sadašnje vrijednosti S_v uzimajući u obzir umanjenje zbog starosti:

TABLICA IZRAČUNA - OBILJEŽJA GRAĐEVINE (KONTROLA)									
Nova vrijednost objekta - dovršene zgrade									
VGr=	901,00	m3		Godina izgradnje:		1998	28,70		
BP=	133,00	m2		Godina rekonstrukcije:		2000	622,72		
KP=	651,42	m2	Cizg=	399	€/m2NGP		NV=	85.975 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =		0,30		120	€/m2NGP				
Godina procjene	2019	Godina izgradnje		1998	Starost n=		21	Trajnost N=	40
PRIKLJUČCI + KOM NAKNADE		Nova vrijednost		UČEŠĆE					
		€/m2	NGP	€/m2NGP					
Priključci		0,0	133	0		prama broju i vrsti komunal. priključak			
Komunalni doprinosi(II zona)		0,0	901	0		prema rješenju lokalne jedinice			
Vodni doprinos		0,0	901	0		prema rješenju HV			
Prikljuci i doprinosi				0					

Proračun sadašnje vrijednosti S_v uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti:

Priloge 1. Sadašnja vrijednost objekta (S _v)							
R.br.	Opis	Osnovni objekt			Rekonstrukcija / dogradnja		
1	Godina procjene:	2020					
2	Godina izgradnje(zamjenska starosti):	1998			2000		
3	Starost zgrade - n:	22			20		
4	Održivi vijek korištenja (OVK):	40					
5	Preostali vijek korištenja:	18			20		
6	Faktor korištenja (Fk):	2,0	2,0	A	a	4,0	4,0
			1,0	B	b	1,0	
			odabrano:	1,0	C	c	
7	Relativna starost:	55,0%			50,0%		
8	Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	60%	-	24	40%	-	16
9	Zamjenska starost zgrade:	16			24		
10	Linearni otpis vrijednosti:	40%	-	0,60	60%	-	0,40
Sadašnja vrijednost objekta (S _v)					33.836,13 €		

REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Br.	Opis	Cijena (€)
1	Zemljište - (Z)	4.549,17 €
2	Priključci	0,00 €
3	Objekt - ZGRADE	33.836,13 €
4	Pomoćne građevine	0,00 €
5	Konzalting, projekti, nadzor(procjena - 15 €/m2)	-9.771,23 €
S_{GV} SVEUKUPNO:		28.614,07 €

NGP = 651,42 m2

Pz = 5.150 m2

TV / NGP = 43,93 € / m2

TZ / Pz = 5,56 € / m2

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

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

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

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

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

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

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

Nekretnina prema svom položaju, geometriji jest djeljiva - moguća je provedba geometrijske diobe - te dva neovisna ulaza, te je moguća prenamjena iste u cijelosti ili djelomično.

Nekretnina je upisana u gruntovnicu i katastar, sa potrebitom dokumentacijom, potpuno je dovršena, u funkciji, održavana i na dan vrednovanja nisu potrebna ulaganja u istu.

Na okolnost utrživosti - Lokacija je idealna pri ovoj namjeni, sa racionalnim udjelom pomoćnih prostora, sa mogućnosti - razvijanje dodatnih - sadžaja.

Prema trenutnim uvjetima poslovanja, karakteristikama i obilježijima nekretnine, smatram istu -
utrživu u određenom vremenu

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

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

POSLOVNA ZGRADA (uredski dio i skladište)

na adresi: HR - 32245 Nijemci, Ciglaska ul. 10

naručitelja: Stečajna masa iza BAŠTINE d.o.o., Nijemci
HR - 32245 Nijemci, Ciglaska 10

OIB 67326740010

utvrđuje se vrijednost:

- Ukupna tržišna vrijednost (TV) iznosi:

28.614,07 €

ili

216.000,00 kn

Na dan, 20.11. 2020.god. srednji tečaj NBH 1 € = 7,55 kn

Osijek, 20.11. 2020.god. godine

ELABORAT IZRADIO

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.



Stalni sudski vještak za graditeljstvo

Broj: 4Su-44/2017-4

Kratki osvrti na procjenu ili pretpostavke i ograničenja

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

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

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

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

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

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

- Opći uvjeti

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

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

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

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

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

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.



Stalni sudski vještak za graditeljstvo

Broj: 4Su-44/2017-4

8. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- rješenje o imenovanju sudskog vještaka
- ostali prilozi

FOTOGRAFIJE



POMOĆNA ZGRADA



POM ZGRDAA - 2



OGRADA



UPRAVNA ZGRADA



ZEMLJIŠTE



NADSTREŠNICA



NADSTREŠNICA



NADSTREŠNICA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VINKOVCI

Stanje na dan: 21.11.2020. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332151, NIJEMCI

Broj ZK uložka: 2792

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4200	CIGLARSKA ULICA POMOĆNA ZGRADA GOSPODARSKO DVORIŠTE UPRAVNA ZGRADA			3716 81 3606 29	
		UKUPNO:			3716	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zabilježuje se temeljem obavijesti katastra Vinkovci da je upravna zgrada sa 29 m2, pomoćna zgrada sa 81 m2 sagrađene na kč.br. 4200 evidentirane u katastru bez priloženih dokaza legalnosti zgrade, u katastarskoj izmjeri temeljem odredbi članka 148.a st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (NN 20/2017).	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BAŠTINA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU, OIB: 67326740010, NIJEMCI, CIGLARSKA 10	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1437/2014/293 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 30.03.2005. Z - 1444/05 Na temelju Izjave od 01.03.2005. Ugovora o kreditu uz valutnu klauzulu br. 11/05-71028255 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 01.03.2005. uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama Slavonske banke dd Osijek, Podružnica Vinkovci - kao prethodnog vlasnika i Baština d.o.o. Nijemci, Ciglarska 10 kao potonjih vlasnika na nekretnine u A i to na kč.br. 2030/2 za iznos od 765.000,00 kn. (sedamstošezdesetpetisućakuna) protuvrijednosti EUR-a na dan odobrenja po srednjem tečaju HNB s rokom vraćanja od 6 godina + 9 mjeseci grace perioda s kamatnom stopom od 8.50% godišnja na iznos kredita iskazan u valuti promijeniva te svim redovnim i	765.000,00 KN	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 332151, NIJEMCI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2792

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-1437/2014/293 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 03.01.2011. broj Z-3/11 Na temelju ovosudnog rješenja broj Ovr.-1/11. od 13. siječnja 2011. i članka 70 Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A i to na kč.br. 4200 (stara 2030/2).		OVR.-1/11

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.11.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VINKOVCI
Stanje na dan: 21.11.2020. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332151, NIJEMCI

Broj ZK uložka: 2793

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4201	CIGLARSKA ULICA GOSPODARSKO DVORIŠTE NADSTREŠNICA NADSTREŠNICA			1434 863 219 352	
		UKUPNO:			1434	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zabilježu se temeljem obavijesti katastra Vinkovci da je nadstrešnica sa 219 m2 i nadstrešnica sa 352 m2 sagrađene na kč.br. 4201 evidentirana u katastru bez priloženih dokaza legalnosti zgrade, u katastarskoj izmjeri temeljem odredbi članka 148.a st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (NN 20/2017).	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BAŠTINA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU, OIB: 67326740010, NIJEMCI, CIGLARSKA 10	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1437/2014/294 prenosi se slijedeći upis: Priljeno: 30.03.2005. Z - 1444/05 Na temelju Izjave od 01.03.2005., ugovora o kreditu uz valutnu klauzulu br. 11/05 - 71028255 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 01.03.2005. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine Slavonske banke dd Osijek, Podružnica Vinkovci - kao prethodnog vlasnika i Baština d.o.o. Nijemci - kao potonjih vlasnika u A i to na kč.br.2034 za iznos od 765.000,00 kn (sedamstošezdesetpettisuća kuna) protuvrijednosti EUR-a na dan odobrenja po srednjem tečaju NBH s rokom vraćanja od 6 god. + 9 mjeseci grace perioda s kamatnom stopom od 8,50 % godišnje na iznos kredita iskazan u valuti, promjenjiva, te svim redovnim i ostalim kamatama, naknadama i troškovima sukladno ugovoru i sporazumu za korist: H-ABDUO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	765.000,00 KN	



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VINKOVCI

Stanje na dan: 21.11.2020. 22:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NIJEMCI (Mbr. 332151)
Posjedovni list: 2792

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BAŠTINA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU, NIJEMCI, CIGLARSKA 10 (VLASNIK)	67326740010

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
		4200	CIGLARSKA ULICA	3716	25-1		
			UPRAVNA ZGRADA	29			
			POMOĆNA ZGRADA	81			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	3606			
Ukupna površina katastarskih čestica				3716			

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



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VINKOVCI

Stanje na dan: 21.11.2020. 22:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NIJEMCI (Mbr. 332151)
Posjedovni list: 2793

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BAŠTINA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU, NIJEMCI, CIGLARSKA 10 (VLASNIK)	67326740010

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
		4201	CIGLARSKA ULICA	1434	25-1		
			NADSTREŠNICA	219			
			NADSTREŠNICA	352			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	863			
Ukupna površina katastarskih čestica				1434			



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA

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

Županijski sud u Osijeku po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 182/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, i 29/16), a povodom zahtjeva Zvonimira Rogača iz Osijeka, Vatrogasna 73, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje

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

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

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Anto Rašić, v.r.

DOSTAVITI:

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



Za točnost otpis
Anđela Gotar