RUŽA HRGIĆ, ing.građ. - STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Ovl.broj: 4-Su-56 / 2020-3 od 04.02.2020.g.

N.Š. Zrinski 25, 33520 SLATINA
TEL. 033 / 551-765
MOB. 098 / 518 - 308

El. broj: 01-07/2021

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA	:	**POSLOVNA, DVIJE POMOĆNE, DVIJE GOSPODARSKE ZGRADE** **k.č. 2410/1, ko. Čađavica**
LOKACIJA	:	**33 523 ČAĐAVICA, Vukovarska 201 A**
NARUČITELJ	:	**SLAVONIJA ŽUPANJA D.D., J.J. Strossmayera 65, Županja**
VLASNIK:	:	**SLAVONIJA ŽUPANJA D.D., OIB: 62010045532, Hrvatska, Županja, Josipa Jurja Strossmayera 65 -- - 1/1**
SVRHA	:	**Procjena tržišne vrijednosti**

U Slatini, 17.07.2021.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Procjena tržišne vrijednosti
Naručitelj procjene	SLAVONIJA ZUPANJA D.D., J.J. Strossmayera 65, Županja
Adresa nekretnine	33 523 ČAĐAVICA, Vukovarska 201 A
Tip nekretnine	POSLOVNA, DVIJE POMOCNE, DVIJE GOSPODARSKE ZGRADE
katastarska općina	Čađavica
z.k. uložak	4322
poduložak	-
zemljišno knjižna čestica	2410/1
površina zemljišta (m²)	20873
Neto korisna površina (m²)	913,30
Brutto građevinska površina (m²)	1.291,63
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	1.989.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	265.700,00
Sadašnja građevinska vrijednost (kn)	1.904.584,22
Sadašnja građevinska vrijednost (€)	254.410,88
Nova građevinska vrijednost (kn)	5.385.415,09
Nova građevinska vrijednost (€)	719.373,91
Legalitet	DA
Upisana pozitivna zabilježba	DA - za poslovnu i dvije pomoćne zgrade
Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	DA - za dvije gospodarske zgrade po ishođenju uporabne dozvole
Prilaz javnoj površini	DA
Energetski certifikat	Nije predočen
Procjenitelj:	Ruža Hrgić, ing.građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
RUŽA HRGIĆ, ing.građ.
SLATINA, N.S. Zrinskog 25

Republika Hrvatska
Županijski sud u Bjelovaru
Bjelovar, Josipa Jelačića 1
Ured predsjednika

Broj: 4 Su-56/2020-3
Bjelovar, 4. veljače 2020.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjedniku suda Goranu Milakoviću, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine" 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

r i j e š i o j e

Ruža Hrgić, ing. građevinarstva, rod. 8. siječnja 1958. u Čačincima, općina Slavonska Orahovica, Republika Hrvatska s prebivalištem u Slatini, N.Š. Zrinskog 25, OIB: 24263897255

ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za
graditeljstvo i procjenu nekretnina
na vrijeme od 4 godine

Obrazloženje

Ruža Hrgić, podnijela je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Zahtjev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da podnositeljica zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:

- da je državljanka RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završila studij više škole u Sveučilištu u Osijeku što je vidljivo iz diplome od 31. siječnja 1981.,
- da je stalno zaposlena što je vidljivo iz potvrde od 29. siječnja 2020.,
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti,
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Utvrđeno je da je uz zahtjev priložila popis provedenih vještačenja, te ostalu dokumentaciju.

Zahtjev vještaka Ruže Hrgić podnesen je izvan roka propisanog čl. 12. Pravilnika. Odredbom čl. 12a Pravilnika propisano je da ako se za stalnog sudskog vještaka imenuje osoba koja je već bila imenovana za stalnog sudskog vještaka, a nije podnijela zahtjev za ponovno imenovanje u roku iz čl. 12. st. 2. ovog Pravilnika, u postupku imenovanja nije dužna polagati

provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivalja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

S obzirom da su ispunjeni svi uvjeti za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom riješeno je kao u izreci, primjenom odredbe čl. 12a Pravilnika.

Predsjednik suda

Goran Milaković

Dokument je elektronički potpisan:
GORAN MILAKOVIĆ
Vrijeme potpisivanja:
04.02.2020
12:03:03

PRAVNA POUKA

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi pisanim putem u tri istovjetna primjerka putem Županijskog suda u Bjelovaru, ureda predsjednika suda.

O TOME OBAVIJEST
1. Ruža Hrgić
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinski sudovi
4. Spis Su-

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
* Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima pročišćeni tekst (NN 81/15, 94/17)
* Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17; 39/19, 125/19)
* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17; 114/18; 39/19, 98/19)
* Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 121/16; 9/17)
* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i
* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16)
* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
* Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog
* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije
* Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 88/17)
* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
* Prostorni planovi JLS
* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne
* Normativi RH za građevinarstvo
* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
* Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **SLAVONIJA ŽUPANJA D.D., J.J. Strossmayera 65, Županja**

izvršeno je istraživanje kako bi se izrazilo mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **POSLOVNA, DVIJE POMOĆNE, DVIJE GOSPODARSKE ZGRADE**

na lokaciji: **33 523 ČAĐAVICA, Vukovarska 201 A**

Procjenu treba napraviti u dobroj vjeri, na bazi dostupnih tržišno održivih podataka kao i podataka koje naručitelj dostavi.

Naručitelj:

dan kakvoće: 10.07.2021.

dan vrednovanja: 10.07.2021.

Opis nekretnine: Nekretninu čine poslovna, dvije pomoćn, dvije gospodarske zgrade sa građevinskim i poljoprivrednim zemljištem.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Osobno sam obavila očevid nekretnine, te proučila lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

4. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

Naselje Čađavica je naselje smješteno u sjevernom dijelu Slavonije. Po veličini je manje mjesto, općinsko središte. Samo naselje je smješten na 102 m.n.m., na ravničarskom terenu. Naselje je samo cestovno povezano - nalazi se na županijskoj prometnici Slatina-Donji Miholjac. Naselje Čađavica ima oko 678 stanovnika, općina Čađavica zauzima ukupnu površinu od 90,60 km2 i ima oko 2009 stanovnika.

Prometna povezanost je cestova, dosta dobra.



izvor: https://www.google.hr/maps/place/

5. MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju

Predmetna nekretnina je locirana u rubnom dijelu naselja Čađavica, Vukovarska ulica, u sklopu I zone, na uređenom i komunalno potpuno opremljenom građevinskom zemljištu, u zoni stambene namjene. U bližoj okolici nalaze se svi bitni sadržaji. Mikro okolicu čine uglavnom obiteljske kuće. Pristup objektu moguć je direktno sa prometnice.



izvor: https://www.google.hr/maps/place/

U e-prerisu **katastarskog plana** evidentirana je **k.č.br. 2410/1, k.o. Čađavica** sa ucrtanom poslovnom i dvije pomoćne zgrade



izvor: www.katastar.hr

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

6.1. Zemljišna knjiga

Prema E-izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici, ZK odjel Slatina
k.o. Čađavica
z.k.ul. 4322
podul. -
datum: 07.07.2021.

U popisnom listu A prvi upisano je:
odjeljak

k.č.	2410/1	poslovna zgrada, Čađavica, Vukovarska 201 A (122 m2), spremište (16 m2), voćnjak (12672 m2), dvorište (3101 m2), pomoćna zgrada (66 m2), oranica 4896 m2)	20.873 m2
		Sveukupno:	20.873 m2

U popisnom listu A upisano je:
drugi odjeljak

1.1 Na temelju čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da su za građevine upisane na kč.br. 2410/1 (oznaka prije izmjere 438/1, 438/2) i to: poslovna zgrada (broj zgrade 632) površine 122 m2, priloženi Rješenje Općine Podravska Slatina, Općinskog komiteta za privredu, Referade za građevinarstvo, broj UP/I-25-5307/83 od 26. prosinca 1983., i Potvrda Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprave za inspekcijske poslove, Sektor nadzora građevinske inspekcije, Odjel inspekcijskog nadzora PJ u Virovitici, KLASA: 362-01/11-11/580, URBROJ: 531/07-1-12-IŠ-11-2 od 11. veljače 2011., da je za građevinu: pomoćna zgrada (broj zgrade 633) površine 66 m2, priloženo Rješenje o izvedenom stanju KLASA: 361-06/08-01/56, URBROJ: 2189/1-10/11-09-7 od 9. veljače 2009., koje je izdao Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i zaštitu okoliša Virovitičko-podravske županije, dok za građevinu: spremište (broj zgrade 634) površine 16 m2, nije priložena uporabna dozvola.

U vlasničkom listu B upisano je:

SLAVONIJA ŽUPANJA D.D., OIB: 62010045532, Hrvatska, Županja, Josipa Jurja Strossmayera 65 — 1/1

U teretnom listu C upisano je:

Tereta nema !

6.2. Katastar

E - prijepis posjedovnog lista broj 4322, k.o. Čađavica - preuzet sa www.katastar.hr
Stanje na dan 07.07.2021.

1/ 1 SLAVONIJA ŽUPANJA D.D., Hrvatska, Županja, Josipa Jurja Strossmayera 65 (Vlasnik)

k.č	806/5	poslovna zgrada, Čađavica, Vukovarska 201 A (122 m2), spremište (16 m2), voćnjak (12672 m2), dvorište (3101 m2), pomoćna zgrada (66 m2), oranica 4896 m2)	20873 m²
		Ukupno:	20873 m²

Kopija katastarskog plana - preuzeta sa www.katastar.hr
Datum ispisa 10.07.2021.

6.3. Dokumentacija o gradnji

Rješenje o izvedenom stanju - poslovna zgrada

klasa:	UP/I-944-16/18-01/28	ur.broj:	2189/1-08/5-18-10
izdano:	Slatina, 11.06.2018.	izvršno:	

Rješenje o izvedenom stanju - pomoćne zgrade

klasa:	UP/I-361-06/08-01/56	ur.broj:	2189/1-10/11-09-7
izdano:	Slatina, 09.02.2009.	izvršno:	10.03.2009.

Rješenje za gradnju - gospodarske zgrade

klasa:	UP/I-361-06/13-01/54	ur.broj:	2189/1-08/7-13-7
izdano:	10.06.2013.	izvršno:	

Rješenje o izmjeni i dopuni rješenja za građenje - gospodarske zgrade

klasa:	UP/I-361-03/14-01/000078	ur.broj:	2189/1-08711-14-0010
izdano:	Slatina, 24.10.2014.	izvršno:	

6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje prema upisu je usklađeno.

Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige

Izvedeno stanje poslovne i dvije pomoćne zgrade je usklađeno sa stanjem u katastru i zemljišnim knjigama. Dvije gospodarske zgrade nisu evidentirane u zemljišnim knjigama niti u katastarskim operatima.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnina ima neposredan pristup na javno prometnu površinu ulica anagrafske oznake Vukovarska kč. 3083, ko. Čađavica, u zk upisana kao Vukovarska ulica u vlasništvu Republike Hrvatska - javno dobro u općoj uporabi.

Legalitet nekretnine

Za legalitet nekretnine priložena je dokumentacija:

- Rješenje o izvedenom stanju - poslovna zgrada
- Rješenje o izvedenom stanju - pomoćne zgrade
- Rješenje za gradnju - gospodarske zgrade
- Rješenje o izmjeni i dopuni rješenja za građenje - gospodarske zgrade

Očevidom na licu mjesta i pregledom dokumentacije utvrđeno je slijedeće:
Na uvid je dana Snimka izvedenog stanja izrađena po EXPERT d.o.o.Našice, T.D. S-01/2018 od siječnja 2018.godine.

Vizualnim pregledom građevina i priložene dokumentacije može se potvrditi legalitet procjenjivanih poslovne, dvije pomoćne i dvije gospodarske zgrade.

Predmet procjene nije hortikultura i postojeći voćnjak .

Upis pozitivne zabilježbe

Upisana je za poslovnu i dvije pomoćne zgrade. Temeljem priložene dokumentacije nije moguć upis iste za dvije gospodarske zgrade, upućuje se vlasnika na ishođenje uporabne dozvole..

7. OPIS NEKRETNINE

7.1. Iskaz površina

PROSTORIJA	tlocrtna površina m²	koef. neto	NKP m²	koef. bruto	BGP m²	h m	BV m³
POSLOVNA ZGRADA							
Podrum					KBR=	1,30	
ulazno stepenište	8,32	0,35	2,91	0,00	0,00	2,40	0,00
prostorija	15,33	0,60	9,20	1,00	19,90	2,40	47,76
prostorija	15,82	0,60	9,49	1,00	20,53	2,40	49,28
ukupno podrum :	**39,47**		**21,60**		**40,43**		**97,04**
Prizemlje					KBR=	1,21	
ulazno stubište	1,39	0,25	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00
ulaz	4,21	1,00	4,21	1,00	5,08	2,87	14,57
hodnik i stubište	18,51	1,00	18,51	1,00	22,32	2,87	64,07
kupaona	5,61	1,00	5,61	1,00	6,77	2,87	19,42
prostorija	10,69	1,00	10,69	1,00	12,89	2,87	37,00
prostorija	10,64	1,00	10,64	1,00	12,83	2,87	36,83
prostorija	21,83	1,00	21,83	1,00	26,33	2,87	75,56
prostorija	12,86	1,00	12,86	1,00	15,51	2,87	44,51
ostava	2,74	1,00	2,74	1,00	3,30	2,87	9,48
lođa	1,91	0,75	1,43	1,00	2,30	1,00	2,30
balkon	4,65	0,25	1,16	0,00	0,00	0,00	0,00
stubište otvoreno vanjsko	7,63	0,25	1,91	0,00	0,00	0,00	0,00
ukupno prizemlje :	**102,67**		**91,94**		**107,33**		**303,74**
Potkrovlje					KBR=	1,06	
prostor	63,29	0,90	56,96	1,00	67,03	2,58	172,94
prostor	31,70	0,30	9,51	1,00	33,57	1,72	57,75
balkon	6,07	0,25	1,52	0,00	0,00	0,00	0,00
ukupno potkrovlje :	**101,06**		**67,99**		**100,60**		**230,68**
Ukupno poslovna zgrada :	**243,20**		**181,53**		**248,37**		**631,46**
POMOĆNA I							
					KBR=	1,07	
terasa	9,03	0,50	4,52	1,00	9,62	1,00	9,62
kuhinja	11,68	1,00	11,68	1,00	12,45	2,74	34,10
ostava	11,58	1,00	11,58	1,00	12,34	2,74	33,81
garaža	22,70	0,60	13,62	1,00	24,19	2,74	66,27
ukupno pomoćna I:	**54,99**		**41,40**		**58,59**		**143,80**
POMOĆNA II							
					KBR=	1,11	
prostor	9,54	0,50	4,77	1,00	10,56	2,45	25,87
nadstrešnica	6,24	0,35	2,18	1,00	6,24	1,00	6,24
ukupno pomoćna II:	**15,78**		**6,95**		**16,80**		**32,11**
PODNO SKLADIŠTE							
					KBR=	1,06	
skladište zatvoreno	383,44	1,00	383,44	1,00	407,60	8,94	3.643,91
provoz	391,38	0,50	195,69	1,00	391,38	1,00	391,38
otvoreno skladište	86,13	0,25	21,53	1,00	86,13	1,00	86,13
ukupno skladište:	**860,95**		**600,66**		**885,11**		**4.121,42**

KOLNA VAGA							
					KBR=	1,17	
vaga	74,88	1,00	74,88	1,00	74,88	1,00	74,88
vagarska kućica	7,88	1,00	7,88	1,00	7,88	2,50	19,70
ukupno kolna vaga:	**82,76**		**82,76**		**82,76**		**94,58**
SVEUKUPNO:	**1.257,68**		**913,30**		**1.291,63**		**5.023,38**

REKAPITULACIJA

BGP = 1.291,63 m²

NKP = 913,30 m²

BV = 5.023,38 m³

7.2. Konstrukcija i materijali

POSLOVNA ZGRADA

- katnost:	Po+Pr+Pk
- godina izgradnje:	2009
- godina obnove:	
- temelji:	AB trakasti
- nosiva konstrukcija:	zidana blok opeka+ VS+HS
- pregradni zidovi	opeka
- krov i pokrov:	kosi, drvena, crijep
- pročelje:	obična žbuka+sep
- obrada podova:	keramika, parket, laminat, cementni estrih
- obrada unutrašnjih zidova:	žbuka i boja, dio keramika
- fasadni otvori	pvc u boji+izo staklo+rolete
- unutarnja stolarija	drvena puna
- grijanje	centralno na kruto gorivo
- sanitarna oprema	standardna
- ostalo:	zgrada je građena je materijalima dobre kvalitete, dobro je održavana

POMOĆNA I

- katnost:	Pr+0
- godina izgradnje:	2009
- temelji:	AB trakasti
- nosiva konstrukcija:	zidana blok opeka+ VS+HS
- krov i pokrov:	kosi, drvena, crijep
- pročelje:	obična žbuka+sep
- obrada podova:	keramika, cementni estrih
- obrada unutrašnjih zidova:	žbuka + boja, dio keramika
- fasadni otvori	pvc+izo staklo, metalna
- grijanje	peć na kruto gorivo
- sanitarna oprema	-
- ostalo:	zgrada je građena materijalima dobre kvalitete, dobro je održavana

POMOĆNA II

- katnost:	Pr+0
- godina izgradnje:	2009
- godina obnove:	
- temelji:	AB trakasti
- nosiva konstrukcija:	zidovi blok opeka + čelični stupovi
- pregradni zidovi	-
- krov i pokrov:	kosi, ploče
- pročelje:	obična žbuka
- obrada podova:	beton
- obrada unutrašnjih zidova:	ožbukani
- fasadni otvori	metalna
- unutarnja stolarija	-
- grijanje	-
- sanitarna oprema	-
- ostalo:	zgrada je građena materijalima dobre kvalitete i dobro je održavana

GOSPODARSKA - PODNO SKLADIŠTE

- katnost:	Pr+0
- godina izgradnje:	2014
- temelji:	AB trakasti, temeljne stope
- nosiva konstrukcija:	čelična
- pregradni zidovi	-
- krov i pokrov:	čelični rešetkasti nosači, pokrov trapezni lim
- pročelje:	beton, trapezni lim
- obrada podova:	zaglađeni beton
- obrada unutrašnjih zidova:	bojani lim
- fasadni otvori	-
- unutarnja stolarija	-
- grijanje	-
- sanitarna oprema	-
- ostalo:	zgrada je građena materijalima dobre kvalitete, novo

GOSPODARSKA - KOLNA VAGA

- katnost:	0 + Pr
- godina izgradnje:	2014
- temelji:	AB trakasti
- nosiva konstrukcija:	čelična
- pregradni zidovi	-
- krov i pokrov:	-
- pročelje:	-
- obrada podova:	čelični lim
- obrada unutrašnjih zidova:	-
- fasadni otvori	-
- unutarnja stolarija	-
- grijanje	-
- sanitarna oprema	-
- ostalo:	građena materijalima dobre kvalitete, novo

7.3. Infrastruktura

Zgrade su priključena na komunalne sustave:
- elektro energetska mreža, angažirana snaga 35 kwh
- vodovodna mreža
- odvodnja na sabirnu jamu
- telekomunikacije

7.4. Ostale karakteristike

- Štetne emisije u okruženju	Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju	Na parceli
- Karakteristike okolnih nekretnina	Stambene i gospodarske zgrade

7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine	Podno skladište polj. proizvoda
- Mogućnost alternativnog korištenja	Da
- Mišljenje	Skladište je trenutno u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni

7.6. Doprinosi i priključci

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada / naselja.
Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/2015).
Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni C.

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Indeks razviijenosti prema MRRFEU za naselje Čađavica iznosi 90,434 (1. skupina od ukupno 8). Naselje Čađavica karakterizira slaba tržišna aktivnost glede kupoprodaje nekretnina. Detaljno provedenim istraživanjem kao i analizom internetskih portala (Go home, Burza nekretnina, Njuškalo i slično) utvrđeno je da ne postoji ponuda ovakvog tipa nekretnina (izvor: Go home). Sustav eNekretnine za posljednje 4 godine ne sadrži niti jednu ostvarenu transakciju za poslovne zgrade. Ovi podaci će se primijeniti u izračunu vrijednosti nekretnine.

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

Poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.
Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.
Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđujese na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.
Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina se koristi za potrebe vlasnika. Nekretnina prema svom načinu korištenja i obilježjima može generirati prihode. Isto tako, na tržištu u široj okolici ima podataka o eventualnim transakcijama sličnih objekata ili zakupima.

S obzirom na sve prethodno navedeno, procjena vrijednosti izraditi će se TROŠKOVNOM metodom i PRIHODOVNOM metodom za potrebe usporedbe, a podaci uporabljeni u odabranoj metodologiji kao i koeficijent prilagodbe, uobičajeni su na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

Zemljište će biti procjenjeno poredbenom metodom.

9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Za potrebe ove procjene izvršeno je istraživanje lokalnog tržišta, te su prikupljeni podaci iz svih izvora koji su bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina: eNekretnine

Građevinsko

Poredba 1:

Građevinsko zemljište u izgrađenom građevinskom području naselja Starin.

Katastarska općina: Starin

Katastarska čestica: 156/473 ID ZKC 1067746

Obilježja: 1€ =

kategorija: I srednji tečaj HNB-a: 7,423829 kn

veličina zemljišta: 651,00 (m2)

cijena: 7.000,00 (kn) 942,91 (€) 1,45 €/m2

datum: 3/2019

ID ZKC	1067746
Datum pregleda	11.7.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3992822
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	651,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.000,00
Datum ugovora	04.03.2019

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a



Poredba 2:

Građevinsko zemljište u izgrađenom građevinskom području naselja Podravska Moslavina.

Katastarska općina: Moslavina Podravska

Katastarska čestica: 103/13 ID ZKC 1020087

Obilježja: 1€ =

kategorija: I srednji tečaj HNB-a: 7,426076 kn

veličina zemljišta: 1.250,00 (m2)

cijena: 20.000,00 (kn) 2.693,21 (€) 2,15 €/m2

datum: 10/2018

ID ZKC	1020087
Datum pregleda	11.7.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3911049
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.250,00
Vrijednost nekretnine (KN)	20.000,00
Datum ugovora	30.10.2018

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.



Poredba 3:

Građevinsko zemljište u izgrađenom građevinskom području naselja Viljevo.

Katastarska općina: Viljevo

Katastarska čestica: 14 ID ZKC 1333372

Obilježja:

1€ =

kategorija: I srednji tečaj HNB-a: 7,566579 kn

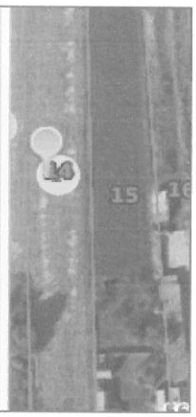
veličina zemljišta: 4.077,00 (m2)

cijena: 30.000,00 (kn) 3.964,80 (€) 0,97 €/m2

datum: 10/2020

ID ZKC	1333372
Datum pregleda	11.7.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4351571
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.10.2020
Površina u prometu	4.077,00
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00
Datum ugovora	13.10.2020
POREZI:	

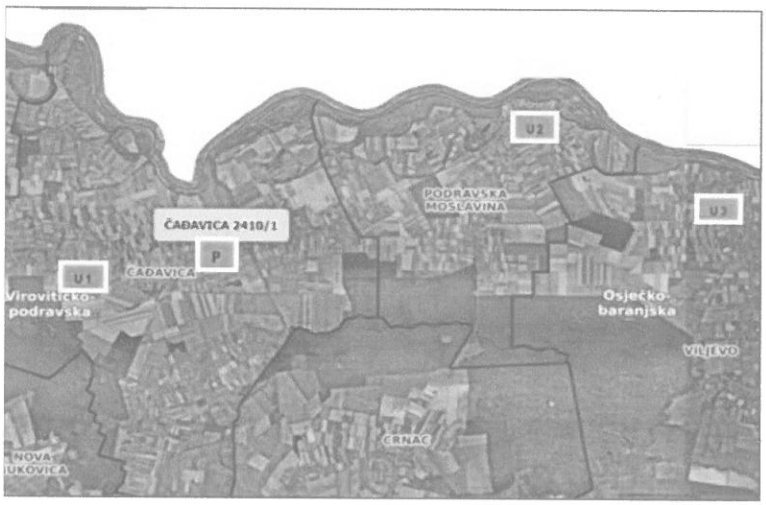
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.



LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

P lokacija predmetne nekretnine

U1 lokacija usporednih nekretnina



* Poredbene nekretnine nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Poljoprivredno

Poredba 1:

Poljoprivredno zemljište na području naselja Čađavica, lokacija slična procjenjivanoj.

Katastarska općina: Čađavica

Katastarska čestica: 483/1 ID ZKC 878288

Obilježja: 1€ =

kategorija:			IV		srednji tečaj HNB-a:	7,500010 kn
veličina zemljišta:			7.553,00	(m2)		
cijena:	15.000,00	(kn)	2.000,00	(€)	0,26	€/m2
datum:			10/2017			

ID ZKC	878288
Datum pregleda	11.7.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3696866
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	7.553,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.000,00
Datum ugovora	09.10.2017
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	



Poredba 2:

Poljoprivredno zemljište na području naselja Čađavica, lokacija slična procjenjivanoj.

Katastarska općina: Čađavica

Katastarska čestica: 655/1 ID ZKC 1080628

Obilježja: 1€ =

kategorija:			IV		srednji tečaj HNB-a:	7,433265 kn
veličina zemljišta:			4.772,42	(m2)		
cijena:	8.000,00	(kn)	1.076,24	(€)	0,23	€/m2
datum:			4/2019			

ID ZKC	1080628
Datum pregleda	11.7.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4008379
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	4.722,42
Vrijednost nekretnine (KN)	8.000,00
Datum ugovora	04.04.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	



Poredba 3:

Poljoprivredno zemljište na području naselja Čađavica, lokacija slična procjenjivanoj.

Katastarska općina: Čađavica

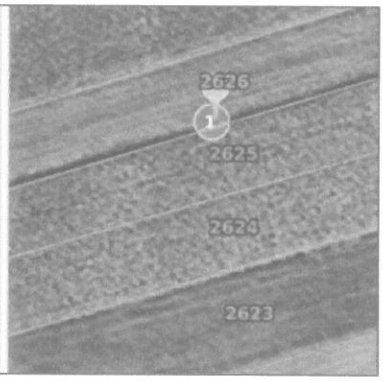
Katastarska čestica: 2626 ID ZKC 960955

Obilježja:

kategorija:			IV		1€ = srednji tečaj HNB-a:	7,444977 kn
veličina zemljišta:			1.107,77	(m2)		
cijena:	2.000,00	(kn)	268,64	(€)	0,24	€/m2
datum:			3/2018			

ID ZKC	960955
Datum pregleda	11.7.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3827520
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.107,77
Vrijednost nekretnine (KN)	2.000,00
Datum ugovora	06.03.2018
POREZI:	

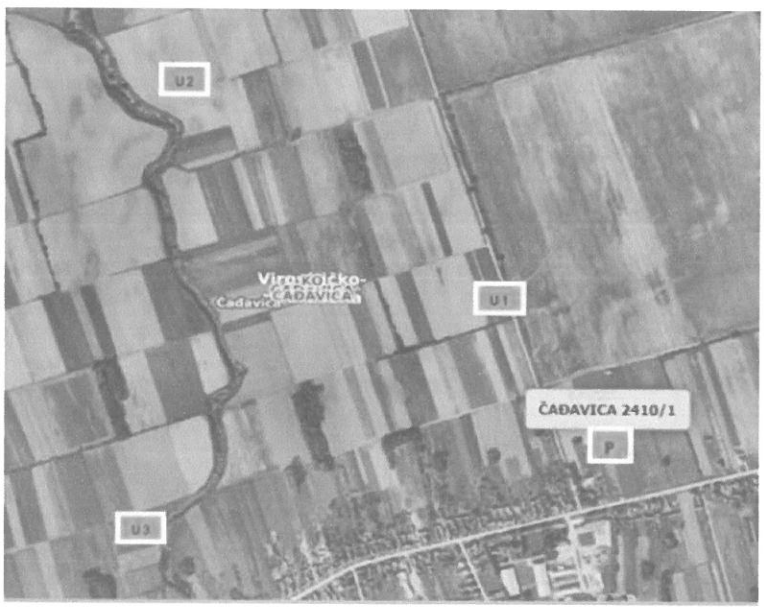
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.



LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

P lokacija predmetne nekretnine

U1 lokacija usporednih nekretnina



* Poredbene nekretnine nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

9.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES[1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / Indices (Ø 2015 = 100)[2)]					
		ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71

https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2017/13-01-02_02_2017.htm

Građevinsko

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Starin	Moslavina Podravska	Viljevo		
Katastarska čestica:	156/473	103/13	14		
Datum transakcije:	3/2019	10/2018	10/2020		
Površina (m2) :	651,00	1.250,00	4.077,00		
Prodajna vrijednost (€):	943	2.693	3.965		
Cijena (€/m2) :	1,45	2,15	0,97		
Cijena (kn/m2) :	11	16	7		
Indeks / dan transakcije:	100,59	102,00	119,45		
Indeks / dan vrednovanja:	115,71	115,71	115,71		
Korekcijski faktor:	1,15	1,13	0,97		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	12,47	18,30	7,05		

Poljoprivredno

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Čađavica	Čađavica	Čađavica		
Katastarska čestica:	483/1	655/1	2626		
Datum transakcije:	10/2017	4/2019	3/2018		
Površina (m2) :	7.553,00	4.772,42	1.107,77		
Prodajna vrijednost (€):	2.000	1.076	269		
Cijena (€/m2) :	0,26	0,23	0,24		
Cijena (kn/m2) :	2	2	2		
Indeks / dan transakcije:	102,26	102,24	99,57		
Indeks / dan vrednovanja:	115,71	115,71	115,71		
Korekcijski faktor:	1,13	1,13	1,16		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	2,24	1,91	2,11		

9.4. Interkvalitativno izjednačenje (s analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

Građevinsko

PREDMET PROCJENE:	ZEMLJIŠTE				
Kategorija:	I. kategorija				
Mjera korištenja (Kis):	-				
Veličina (m2):	9.634,00				
Redni broj - usporedbe	1	2	3		
Katastarska općina:	Starin	Moslavina Podravska	Viljevo		
Katastarska čestica:	156/473	103/13	14		
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	12,47	18,30	7,05		
Kategorija	I	I	I		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Lokacija (atraktivnost):	slična	bolja	slična		
Prilagodba	-20%	-20%	0%		
Veličina:	651	1.250	4.077		
Prilagodba	-10%	-10%	-5%		
Fizičke karakteristike:	slične	slične	slične		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Zagađenja:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Uklanjanje objekta	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	-10%	0%		
Ostalo - oblik čestice:	sličan	sličan	sličan		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (%):	-30%	-40%	-5%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (kn):	8,73	10,98	6,70		

STATISTIKA					
Prosjek:	8,80				
Odstupanja od prosjeka:	-0,07	2,18	-2,10		
Kvadrat odstupanja:	0,01	4,73	4,42		
suma	9,16				
Standardno odstupanje:	1,75	19,85%			
Pravilo dva-sigma (±)	3,50				
Odstupanja od prosjeka:	-0,82%	24,71%	-23,89%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
Odstupanja od ±30%:	ne	ne	ne		

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m2):	**8,80**
Prosječna vrijednost (€/m2):	**1,18**
Vrijednost nekretnine (kn)	**84.809,20**
Vrijednost nekretnine (eur)	**11.328,66**

Poljoprivredno

PREDMET PROCJENE:	ZEMLJIŠTE
Kategorija:	IV. kategorija
Mjera korištenja (Kis):	-
Veličina (m2):	11.239,00

Redni broj - usporedbe	1	2	3		
Katastarska općina:	Čađavica	Čađavica	Čađavica		
Katastarska čestica:	483/1	655/1	2626		
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	2,24	1,91	2,11		
Kategorija	IV	IV	IV		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Lokacija (atraktivnost):	slična	slična	slična		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Veličina:	7.553	4.772	1.108		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Fizičke karakteristike:	slične	slične	slične		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Zagađenja:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Uklanjanje objekta	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Ostalo - oblik čestice:	sličan	sličan	sličan		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (%):	0%	0%	0%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (kn):	2,24	1,91	2,11		

STATISTIKA					
Prosjek:	2,09				
Odstupanja od prosjeka:	0,16	-0,18	0,02		
Kvadrat odstupanja:	0,02	0,03	0,00		
suma	0,06				
Standardno odstupanje:	0,14	6,54%			
Pravilo dva-sigma (±)	0,27				
Odstupanja od prosjeka:	7,44%	-8,49%	1,05%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
Odstupanja od ±30%:	ne	ne	ne		

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m2):	**2,09**
Prosječna vrijednost (€/m2):	**0,28**
Vrijednost nekretnine (kn)	**23.465,00**
Vrijednost nekretnine (eur)	**3.134,41**

9.5. Troškovna metoda

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	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
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	**mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno**
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	**srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude**	**dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena**	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	**umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda**	**dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala**	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće 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

PODACI O NEKRETNINI - POSLOVNA ZGRADA	
Godina izgradnje objekta	2009
Starost objekta	12
Tip nekretnine	Upravne i uredske zgrade
Održivi vijek korištenja (granice)	40 - 80
Održivi vijek korištenja (odabrano)	80
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	3,5
B - zgrada općenito	3,5
C - stanje zgrade	2,0
FK odabrano:	**3,5**
Relativna starost	15,00%
OOVK (%)	**45**
OOVK (god)	36,00
Zamjenska starost zgrade	44,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	55,00%

PODACI O NEKRETNINI - POMOĆNA I	
Godina izgradnje objekta	2009
Starost objekta	12
Tip nekretnine	Proizvodne građevine, radionice (masivne)
Održivi vijek korištenja (granice)	30 - 60
Održivi vijek korištenja (odabrano)	60
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	3,5
B - zgrada općenito	3,5
C - stanje zgrade	2,0
FK odabrano:	**3,5**
Relativna starost	20,00%
OOVK (%)	**44**
OOVK (god)	26,40
Zamjenska starost zgrade	33,60
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	56,00%

PODACI O NEKRETNINI - POMOĆNA II	
Godina izgradnje objekta	2009 prosječna starost
Starost objekta	12
Tip nekretnine	Proizvodne građevine, radionice (masivne)
Održivi vijek korištenja (granice)	30 - 60
Održivi vijek korištenja (odabrano)	60
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	3,5
B - zgrada općenito	3,5
C - stanje zgrade	2,0
FK odabrano:	**3,5**
Relativna starost	20,00%
OOVK (%)	**44**
OOVK (god)	26,40
Zamjenska starost zgrade	33,60
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	56,00%

PODACI O NEKRETNINI - GOSPODARSKA - PODNO SKLADIŠTE	
Godina izgradnje objekta	2014
Starost objekta	7
Tip nekretnine	Proizvodne građevine, radionice (masivne)
Održivi vijek korištenja (granice)	30 - 60
Održivi vijek korištenja (odabrano)	60
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	3,5
B - zgrada općenito	3,5
C - stanje zgrade	2,0
FK odabrano:	**3,5**
Relativna starost	11,67%
OOVK (%)	**47**
OOVK (god)	28,20
Zamjenska starost zgrade	31,80
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	53,00%

PODACI O NEKRETNINI - GOSPODARSKA - KOLNA VAGA	
Godina izgradnje objekta	2014
Starost objekta	7
Tip nekretnine	Kontejnerske građevine
Održivi vijek korištenja (granice)	15 - 30
Održivi vijek korištenja (odabrano)	30
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	3,5
B - zgrada općenito	3,5
C - stanje zgrade	2,0
FK odabrano:	**3,5**
Relativna starost	23,33%
OOVK (%)	**43**
OOVK (god)	12,90
Zamjenska starost zgrade	17,10
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	57,00%

Pokazatelji troškova građenja

Vrsta zgrade		Poslovne zgrade srednjeg standarda	Bolnice	Osnovne škole i opće srednje škole	Srednje strukovne škole	Vrtići srednji standard	Sportske dvorane (27/45)	Kuće jednostavnog standarda	Stamb. niz. srednjeg standarda	Višestambene zgrade srednjeg standarda	Domovi za starije	Hoteli srednjeg standarda	Industrijski proizvodni objekti
Troškovi													
Konstrukcija													
građevna jama		1,4%	1,6%	1,5%	1,0%	1,3%	1,8%	3,0%	1,4%	4,0%	1,6%	2,3%	2,6%
temeljenje		8,5%	8,9%	11,3%	8,9%	11,9%	12,6%	8,4%	7,2%	4,8%	10,1%	4,4%	17,7%
vanjski zidovi		25,4%	19,0%	24,8%	20,3%	23,7%	16,9%	33,6%	27,2%	23,6%	16,6%	12,2%	20,4%
unutarnji zidovi		14,3%	15,5%	11,3%	9,8%	14,2%	9,0%	11,9%	13,9%	15,1%	17,2%	16,5%	8,6%
stropovi		12,8%	12,4%	8,8%	8,8%	3,9%	4,4%	15,8%	15,4%	17,7%	9,3%	15,6%	3,3%
krovovi		9,6%	9,0%	14,3%	16,5%	18,3%	22,2%	10,7%	11,4%	8,4%	10,6%	5,1%	20,6%
građevinske ugradnje		0,7%	0,8%	0,7%	1,6%	2,3%	4,8%	-	1,0%	1,2%	0,5%	9,5%	-
ostale građ. konstr.		3,6%	3,4%	4,1%	3,8%	3,0%	5,6%	2,4%	2,7%	4,8%	3,0%	2,5%	2,0%
ukupno konstr.		**76,3%**	**70,6%**	**76,8%**	**70,7%**	**78,6%**	**77,3%**	**85,8%**	**80,2%**	**79,6%**	**68,9%**	**68,1%**	**75,2%**
Instalacije													
odvodnja, voda, plin		3,6%	5,0%	3,4%	4,2%	6,3%	5,4%	4,9%	7,3%	7,6%	9,7%	8,0%	3,2%
grijanje		5,7%	2,4%	4,8%	4,1%	5,7%	6,7%	5,9%	5,0%	5,2%	4,0%	5,9%	3,2%
obrada zraka		2,1%	4,9%	2,5%	4,5%	2,2%	3,9%	0,0%	2,6%	0,5%	3,2%	4,9%	1,2%
jaka struja		7,5%	9,4%	7,3%	9,0%	5,8%	5,1%	2,8%	4,1%	4,4%	7,1%	5,3%	8,3%
telekom i informatika		3,0%	3,6%	1,5%	2,3%	1,2%	0,8%	0,5%	0,9%	0,4%	3,6%	0,9%	1,1%
transportni uređaji		0,7%	2,0%	0,9%	0,9%	0,1%	0,4%	-	-	2,6%	1,2%	2,7%	0,8%
postrojenja za korištenje		0,4%	0,7%	1,6%	2,3%	-	0,1%	-	-	-	2,3%	3,9%	6,8%
automatika zgrade		0,7%	1,2%	0,8%	2,0%	-	0,2%	-	-	-	0,1%	-	0,2%
ostale instalacije		0,0%	0,1%	0,5%	0,0%	0,2%	0,1%	-	-	-	0,1%	0,1%	-
ukupno instalacije		**23,7%**	**29,3%**	**23,3%**	**29,3%**	**21,5%**	**22,7%**	**14,1%**	**19,9%**	**20,7%**	**31,3%**	**31,7%**	**24,8%**
Sveukupno		**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (€)	**od**	601	701	648	608	688	708	401	414	427	528	715	374
	sred.	775	868	788	775	828	855	434	461	501	608	842	454
	do	1.082	1.002	962	1.002	975	1.009	461	508	621	708	1.155	501
1 Eur= 7,49 Kn													
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (Kn)	**od**	**4.500**	**5.250**	**4.850**	**4.550**	**5.150**	**5.300**	**3.000**	**3.100**	**3.200**	**3.950**	**5.350**	**2.800**
	sred.	**5.800**	**6.500**	**5.900**	**5.800**	**6.200**	**6.400**	**3.250**	**3.450**	**3.750**	**4.550**	**6.300**	**3.400**
	do	**8.100**	**7.500**	**7.200**	**7.500**	**7.300**	**7.550**	**3.450**	**3.800**	**4.650**	**5.300**	**8.650**	**3.750**
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (usvojeno)	**(€)**												
	(Kn)												

Izvor: Hrvatska komora arhitekata, 2017. godina

POSLOVNA ZGRADA

Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (kn)
NKP objekta	**248,37 m2**	1 eur = 7,49 kn	
BV objekta	**631,46 m3**		
Komunalni doprinos	2,00 kn / m3	0,27 eur / m2	1.262,93 kn
Vodni doprinos	5,03 kn / m3	0,67 eur / m2	3.176,27 kn
Troškovi komunalnih priključaka			38.500,00 kn
Tehnička dokumentacija			55.883,39 kn
Ostali troškovi (takse,...)			1.500,00 kn
Ukupni troškovi			**100.322,58 kn**
Nova građevinska vrijednost	5.625,00 kn	751,38 eur	**1.397.084,68 kn**
*** na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV**			
Nova građevinska vrijednost			
koeficijent dovršenosti:		**0,90**	**1.257.376,21 kn**
Umanjenje vrijednosti			
Starost objekta			12
Održivi vijek korištenja			80
Relativna starost			15,00%
Obračunska površina (NKP) m2			248,37
OOVK (%)			45
OOVK (god)			36,00
Zamjenska starost zgrade			44,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			55,00%
Preostala vrijednost zgrade			**565.819,29**
Ukupna vrijednost			
Vrijednost zgrada			565.819,29 kn
Komunalni doprinos			1.262,93 kn
Vodni doprinos			3.176,27 kn
Troškovi komunalnih priključaka			7.700,00 kn
Tehnička dokumentacija			55.883,39 kn
Ostali troškovi (takse,...)			1.500,00 kn
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / legalizacija			0,00 kn
Preliminarna vrijednost nekretnine			**635.341,88 kn**

POMOĆNA I

Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (kn)
NKP objekta	**58,59 m2**	1 eur = 7,49 kn	
BV objekta	**143,80 m3**		
Komunalni doprinos	2,00 kn / m3	0,27 eur / m2	287,60 kn
Vodni doprinos	5,03 kn / m3	0,67 eur / m2	723,32 kn
Troškovi komunalnih priključaka			7.700,00 kn
Tehnička dokumentacija			4.614,11 kn
Ostali troškovi (takse,...)			1.500,00 kn
Ukupni troškovi			**14.825,02 kn**
Nova građevinska vrijednost	2.625,00 kn	350,64 eur	**153.803,59 kn**
*** na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV**			
Nova građevinska vrijednost			
koeficijent dovršenosti:		**1,00**	**153.803,59 kn**
Umanjenje vrijednosti			
Starost objekta			12
Održivi vijek korištenja			60
Relativna starost			20,00%
Obračunska površina (NKP) m2			58,59
OOVK (%)			44
OOVK (god)			26,40
Zamjenska starost zgrade			33,60
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			56,00%
Preostala vrijednost zgrade			**67.673,58**
Ukupna vrijednost			
Vrijednost zgrada			67.673,58 kn
Komunalni doprinos			287,60 kn
Vodni doprinos			723,32 kn
Troškovi komunalnih priključaka			7.700,00 kn
Tehnička dokumentacija			4.614,11 kn
Ostali troškovi (takse,...)			1.500,00 kn
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / legalizacija			0,00 kn
Preliminarna vrijednost nekretnine			**82.498,60 kn**

POMOĆNA II

Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (kn)
NKP objekta	**16,80 m2**	1 eur = 7,49 kn	
BV objekta	**32,11 m3**		
Komunalni doprinos	2,00 kn / m3	0,27 eur / m2	64,23 kn
Vodni doprinos	5,03 kn / m3	0,67 eur / m2	161,53 kn
Troškovi komunalnih priključaka			0,00 kn
Tehnička dokumentacija			504,02 kn
Ostali troškovi (takse,...)			1.500,00 kn
Ukupni troškovi			**2.229,78 kn**
Nova građevinska vrijednost	1.000,00 kn	133,58 eur	**16.800,78 kn**
*** na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV**			
Nova građevinska vrijednost			
koeficijent dovršenosti:		**1,00**	**16.800,78 kn**
Umanjenje vrijednosti			
Starost objekta			12
Održivi vijek korištenja			60
Relativna starost			20,00%
Obračunska površina (NKP) m2			16,80
OOVK (%)			44
OOVK (god)			26
Zamjenska starost zgrade			34
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			56%
Preostala vrijednost zgrade			**7.392,34**
Ukupna vrijednost			
Vrijednost zgrada			7.392,34 kn
Komunalni doprinos			64,23 kn
Vodni doprinos			161,53 kn
Troškovi komunalnih priključaka			0,00 kn
Tehnička dokumentacija			504,02 kn
Ostali troškovi:			0,00 kn
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / legalizacija			0,00 kn
Preliminarna vrijednost nekretnine			**8.122,13 kn**

GOSPODARSKA - PODNO SKLADIŠTE

Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (kn)
NKP objekta	**885,11 m2**	1 eur = 7,49 kn	
BV objekta	**4.121,42 m3**		
Komunalni doprinos	2,00 kn / m3	0,27 eur / m2	8.242,85 kn
Vodni doprinos	5,03 kn / m3	0,67 eur / m2	20.730,77 kn
Troškovi komunalnih priključaka			15.400,00 kn
Tehnička dokumentacija			137.191,54 kn
Ostali troškovi (takse,...)			1.500,00 kn
Ukupni troškovi			**183.065,16 kn**
Nova građevinska vrijednost	3.875,00 kn	517,62 eur	**3.429.788,54 kn**
*** na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV**			
Nova građevinska vrijednost			
koeficijent dovršenosti:		**1,00**	**3.429.788,54 kn**
Umanjenje vrijednosti			
Starost objekta			7
Održivi vijek korištenja			60
Relativna starost			11,67%
Obračunska površina (NKP) m2			885,11
OOVK (%)			47
OOVK (god)			28
Zamjenska starost zgrade			32
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			53%
Preostala vrijednost zgrade			**1.612.000,61**

Ukupna vrijednost	
Vrijednost zgrada	1.612.000,61 kn
Komunalni doprinos	8.242,85 kn
Vodni doprinos	20.730,77 kn
Troškovi komunalnih priključaka	15.400,00 kn
Tehnička dokumentacija	137.191,54 kn
Ostali troškovi:	0,00 kn
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / legalizacija	0,00 kn
Preliminarna vrijednost nekretnine	**1.793.565,77 kn**

GOSPODARSKA - KOLNA VAGA

Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (kn)
NKP objekta	**82,76 m2**	1 eur = 7,49 kn	
BV objekta	**94,58 m3**		
Komunalni doprinos	2,00 kn / m3	0,27 eur / m2	189,16 kn
Vodni doprinos	5,30 kn / m3	0,71 eur / m2	501,27 kn
Troškovi komunalnih priključaka			15.400,00 kn
Tehnička dokumentacija			15.517,50 kn
Ostali troškovi (takse,...)			0,00 kn
Ukupni troškovi			**31.607,93 kn**
Nova građevinska vrijednost	4.687,50 kn	626,15 eur	**387.937,50 kn**
*** na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV**			
Nova građevinska vrijednost			
koeficijent dovršenosti:		**1,00**	**387.937,50 kn**
Umanjenje vrijednosti			
Starost objekta			7
Održivi vijek korištenja			30
Relativna starost			23,33%
Obračunska površina (NKP) m2			82,76
OOVK (%)			43
OOVK (god)			13
Zamjenska starost zgrade			17
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			57%
Preostala vrijednost zgrade			**166.813,13**
Ukupna vrijednost			
Vrijednost zgrada			166.813,13 kn
Komunalni doprinos			189,16 kn
Vodni doprinos			501,27 kn
Troškovi komunalnih priključaka			15.400,00 kn
Tehnička dokumentacija			15.517,50 kn
Ostali troškovi (takse,...)			0,00 kn
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / legalizacija			0,00 kn
Preliminarna vrijednost nekretnine			**198.421,06 kn**

REKAPITULACIJA

Ukupna vrijednost		
POSLOVNA ZGRADA		635.341,88 kn
POMOĆNA I		82.498,60 kn
POMOĆNA II		8.122,13 kn
GOSPODARSKA - PODNO SKLADIŠTE		1.793.565,77 kn
GOSPODARSKA - KOLNA VAGA		198.421,06 kn
Vrijednost zemljišta		108.274,20 kn
Troškovi vanjskog uređenja	- ograda, cesta, betonske površine	146.000,00 kn
Preliminarna vrijednost nekretnine		**2.972.223,64 kn**
Koeficijent za prilagodbu =	**0,75**	
Tržišna vrijednost nekretnine		**2.229.167,73 kn**

Za predmetnu nekretninu nisu pronađeni podaci za prilagodbu tržištu, pa se odabire vrijednost koeficijenta 0,75

zaokruženo **2.229.000 Kn**
298.000 €

9.6. Prihodovna metoda

Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina - ZAKUP

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji
Izvor poredbenih nekretnina: e-nekretnine

Poredba 1: Slatina — ID ZKC: 124014

Poslovni prostor u prizemlju

Obilježja:	površina (NKP)	3000,00	(m2)	= 2,00	(€/m2)
	cijena:	44.587,12	(kn)	tečaj HNB-a:	7,43
	cijena:	6.000,00	(€)	k.o. Podravska Slatina k.č.	1509/3
	datum transakcije:	16.04.2019.		položaj u objektu:	-
	namjena:	poslovna		god. izgradnje:	- g.

Poredba 2: Osijek — ID ZKC: 1280699

Poslovni prostor

Obilježja:	površina (NKP)	1260,00	(m2)	= 3,00	(€/m2)
	cijena:	27.969,59	(kn)	tečaj HNB-a:	7,40
	cijena:	3.780,00	(€)	k.o. Osijek k.č.	9770/153
	datum transakcije:	19.6.2019.		položaj u objektu:	-
	namjena:	poslovna		god. izgradnje:	- g.

Poredba 3: Osijek — ID ZKC: 1227905

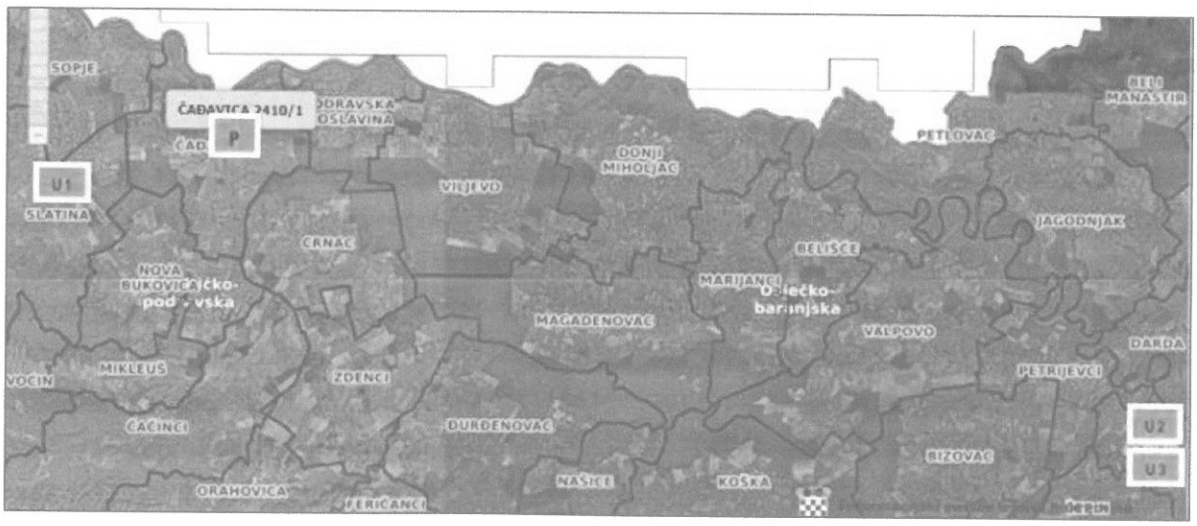
Poslovni prostor u prizemlju

Obilježja:	površina (NKP)	729,00	(m2)	= 2,62	(€/m2)
	cijena:	14.178,04	(kn)	tečaj HNB-a:	7,43
	cijena:	1.909,24	(€)	k.o. Osijek k.č.	10781/18
	datum transakcije:	23.04.2019.		položaj u objektu:	-
	namjena:	poslovna		god. izgradnje:	- g.

LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

U1 - lokacija usporednih nekretnina

P - lokacija predmetne nekretnine



Međuvremensko izjednačenje

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES[1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / Indices (Ø 2015 = 100)[2)]					
		ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71

www.dzs.hr

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Podravska Slatina	Osijek	Osijek		
Katastarska čestica:	1509/3	9770/153	10781/18		
Datum transakcijeje:	16.04.2019.	19.06.2019.	23.04.2019.		
Površina (m2) :	3000,00	1260,00	729,00		
Vrijednost najma (€):	6.000	3.780	1.909		
Cijena (€/m2) :	2,00	3,00	2,62		
Cijena (kn/m2) :	15	22	20		
Indeks / dan transakcije:	102,24	102,24	102,24		
Indeks / dan vrednovanja:	115,71	115,71	115,71		
Korekcijski faktor:	1,13	1,13	1,13		
Indeks razvijenosti Poredbene nekretnine	97,83	106,211	106,211		
Indeks razvijenosti procjenjivane nekretnine	90,434	90,434	90,434		
Korekcijski faktor:	0,92	0,85	0,85		
Međuvremensko i prema indeksu razvijenosti izjednačenje cijena (kn/m2):	15,66	21,64	18,89		

Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje

PREDMET PROCJENE:	Površina	Starost	Stanje	Adaptacija	Parkiranje
	1257,68	9	slično	ne	vlastiti parking
Redni broj - usporedbe	**1**	**2**	**3**		
Katastarska općina:	Podravska Slatina	Osijek	Osijek		
Katastarska čestica:	1509/3	9770/153	10781/18		
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):	15,66	21,64	18,89		
Atraktivnost (lokacija)	bolja	puno bolja	puno bolja		
Prilagodba	-15%	-35%	-35%		
Veličina	3.000,00	1.260,00	729,00		
Prilagodba	10%	0%	-5%		
Starost	-	-	-		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Stanje nekretnine	lošije	slično	slično		
Prilagodba	5%	0%	0%		
Ostalo	-	-	-		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (%):	0%	-35%	-40%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (kn):	15,66	14,07	11,34		
STATISTIKA					
Prosjek:	13,69				
Odstupanja od prosjeka:	1,97	0,38	-2,35		
Kvadrat odstupanja:	3,90	0,14	5,54		
suma	9,58				
Standardno odstupanje:	1,79	13,05%			
Pravilo dva-sigma (±)	3,57				
Odstupanja od prosjeka:	14,43%	2,76%	-17,19%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m2):	**13,69**
Prosječna vrijednost (€/m2):	**1,83**

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	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
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	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
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće 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

Troškovi gospodarenja se u načelu utvrđuju kao uobičajeni i građevini prikladni troškovi uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja prema iskustvenim stopama.

Troškovi upravljanja nekretninom utvrđuju se prema vrsti nekretnine, podjeli predmeta procjene vrijednosti u korisne jedinice i odnosima na lokalnom tržištu. Tarife se mogu prikazati bilo kao omjer jedinice najma i unajmljene površine, odnosno kao postotak osnovnog zakupa/najma.

U troškove održavanja ulaze troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica prema posebnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i posebnim propisima kojima se uređuje gradnja.

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine ovisi o stanju i vrsti nekretnine kao i o položaju na lokalnom tržištu uz uzimanje u obzir predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja. Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine može se prikazati kao postotak osnovnog zakupa/najma.

PODACI O NEKRETNINI		
Godina izgradnje objekta	2012	Prosječna starost
Starost objekta	9	
Tip nekretnine	Proizvodne građevine, radionice (masivne)	
Održivi vijek korištenja (granice)	30 - 60	
Održivi vijek korištenja (odabrano)	60	
Faktor korištenja zgrade:		
A - lokacija / tržište	3,5	
B - zgrada općenito	3,5	
C - stanje zgrade	2,0	
FK odabrano:	**3,5**	
Relativna starost	15,00%	
OOVK (%)	45	
OOVK (god)	27	
Zamjenska starost zgrade	33	
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	55,00%	

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska	Odabran
Položaj nekretnine	loš do dobar, povećani rizici	od 0,5 do 1,0	**1,0%**
Kvaliteta građevine	prosječna	od -0,5 do 1,0	**0,5%**
Gospodarska situacija	lošija u odnosu na prosjeku RH	od -0,5 do 1,0	**1,0%**
Razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	od 0 do -2,0	**0,0%**
			2,5%

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
Poslovne i proizvodne zgrade	od 6,5% do 8,0%	**7,0%**	**9,5%**

Elementi izračuna:		**VRIJEDNOST (kn)**
Mjesečni bruto prihod		17.216,56
Godišnji bruto prihod		**206.598,67**
Rizik gubitka zakupa / najma	10,00%	150,00
Troškovi upravljanja	5,00%	75,00
Troškovi održavanja	10,00%	150,00
Pogonski (režijski) troškovi	10,00%	150,00
Ukupni troškovi gospodarenja		**525,00**
Vrijednost zemljišta		84.809,20
Kamata na vrijednost zemljišta		8.056,87
Godišnji neto prihod		**198.016,80**
Tržišna kamatna stopa na nekretninu		9,50%
Održivi vijek korištenja građevine		27,00
Multiplikator		9,62
Prihodovna vrijednost zgrade		**1.904.584,22**
Vrijednost zemljišta		84.809,20
Dodatni prihodi		0,00
Dodatni troškovi (dovršetak radova)		0,00
Prihodovna vrijednost nekretnine		**1.989.393,42**

VRIJEDNOST NEKRETNINE po poredbenoj metodi (kn):	**1.989.393,42 kn**
UMANJENJE NEKRETNINE za dovođenje u prvobitno stanje (kn):	
VRIJEDNOST NEKRETNINE NAKON UMANJENA (kn):	**1.989.393,42 kn**
VRIJEDNOST NEKRETNINE po poredbenoj metodi (kn) ZAOKRUŽENO:	**1.989.000,00 kn**
VRIJEDNOST NEKRETNINE po poredbenoj metodi (eur):	**265.739,54 €**

ZAOKRUŽENO **1.989.000,00 Kn**
265.700,00 €

9.6. Rekapitulacija vrijednosti

Provedenim izračunom različitim metodama dobivene su niže navedene vrijednosti procjenjivane nekretnine:

	Vrijednost kn	Vrijednost €	€ / m²
Troškovna metoda	2.229.000,00	298.000,00	237
Prihodovna metoda	1.989.000,00	265.700,00	211

S obzirom na provedene postupke procjene vrijednosti nekretnine, procjenjujem prihvatljivijim odabir **prihodovne metode** procjene vrijednosti nekretnine.

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, te tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

POSLOVNA, DVIJE POMOĆNE, DVIJE GOSPODARSKE ZGRADE

na lokaciji:

33 523 ČAĐAVICA, Vukovarska 201 A

na dan kakvoće: 10.07.2021.

na dan vrednovanja: 10.07.2021.

dajem mišljenje o procijenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,49 kn

zaokruženo	**1.989.000**	**Kn**
	265.700	**€**

Navedeni iznosi sadrži PDV.

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom.

Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovala sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procjenjenoj vrijednosti

Slatina, 17.07.2021.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
RUŽA HRGIĆ, ing. grad
SLATINA, N.Š.Zrinskog 25

Procjenu izradila :

Ruža Hrgić, ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom.
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao ni kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja
- Potvrđujem da kao Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata, nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen za i u svrhe koje odredi Naručitelj, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dala :

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
RUŽA HRGIĆ, ing. građ
SLATINA, N.Š.Zrinskog 25

Ruža Hrgić, ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina