

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: Poslovne zgrade i dvorište
Lokacija: Sisak, Lađarska ulica 28d
Naručitelj: VIDAR j.d.o.o.
Svrha: Za potrebe Naručitelja (postupci u tijeku)

Zagreb, 22.05.2024.

SAŽETAK PROCJENE:

Naručitelj:	VIDAR j.d.o.o.
Procjenitelj:	Tihomir Orečić, d.i.g.
Svrha procjene:	Potrebe Naručitelja (postupci u tijeku)
Predmet procjene:	Poslovna zgrada i dvorište
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Adresa predmeta procjene:	Sisak, Lađarska ulica 28d
Korištenje predmeta procjene:	Poslovna (uredska, proizvodna, skladišna)
Vlasništvo:	Prema priloženom izvratku iz BZP
Zona:	M1 (mješovita, pretežito stambena)
Datum izrade procjene:	22.05.2024.
Datum kakvoće:	16.05.2024.
Datum vrednovanja:	16.05.2024.
Tržišna vrijednost:	117.000,00 Eur

1. UVOD

1.1. Popis primijenjenih propisa i literature

Zakoni

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Podzakonski akti

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15,)

Stručna literatura

- Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

1.2. Zadatak

Na zahtjev naručitelja, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine i to poslovne zgrade i dvorište u Sisku, Lađarska 28d, izgrađene na zk.č.br. 718/9 k.o. Novi Sisak, upisane u zk.ul.br. 3350 zemljišnoknjižnog odjela Sisak, Općinskog suda u Sisku.

Procjena se radi za potrebe postupaka na Trgovačkom sudu u Sisku, i eventualnih drugih vezanih postupaka.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 16.05.2024. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

U izraženoj tržišnoj vrijednosti u zaključku procjene nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

2. METODE PROCJENE

2.1 Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

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

Osnova proračuna je korisna površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje te jedinična cijena izražena po 1 m² NKP iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. 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 uzorčestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) utvrđuje se 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. Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

2.2 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode

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

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

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

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

- opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
- pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
- prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

Nakon provedenog istraživanja koje je obuhvatilo više sličnih županija nisu dobivena saznanja o realiziranim prihodima od zakupa sličnih nekretnina te ova metoda nije korištena.

2.3 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode

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

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

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

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

S obzirom da nisu dobivena saznanja o stvarno provedenim transakcijama sličnih poredbenih nekretnina niti su dobivena saznanja o realiziranim prihodima od zakupa sličnih nekretnina, u ovoj procjeni vrijednosti nekretnine troškovna metoda primijenjena je kao osnovna metoda.

2.4 Obrazloženje za odabir metode

Za nekretnine poslovne ili slične namjene je uobičajeno odabrati prihodovnu metodu. U tu svrhu je izvršeno istraživanje na području k.o. Novi Sisak, te je utvrđeno da postoji određeni broj podataka o zakupu prostora koji imaju dovoljnu podudarnost sa procjenjivanom nekretninom.

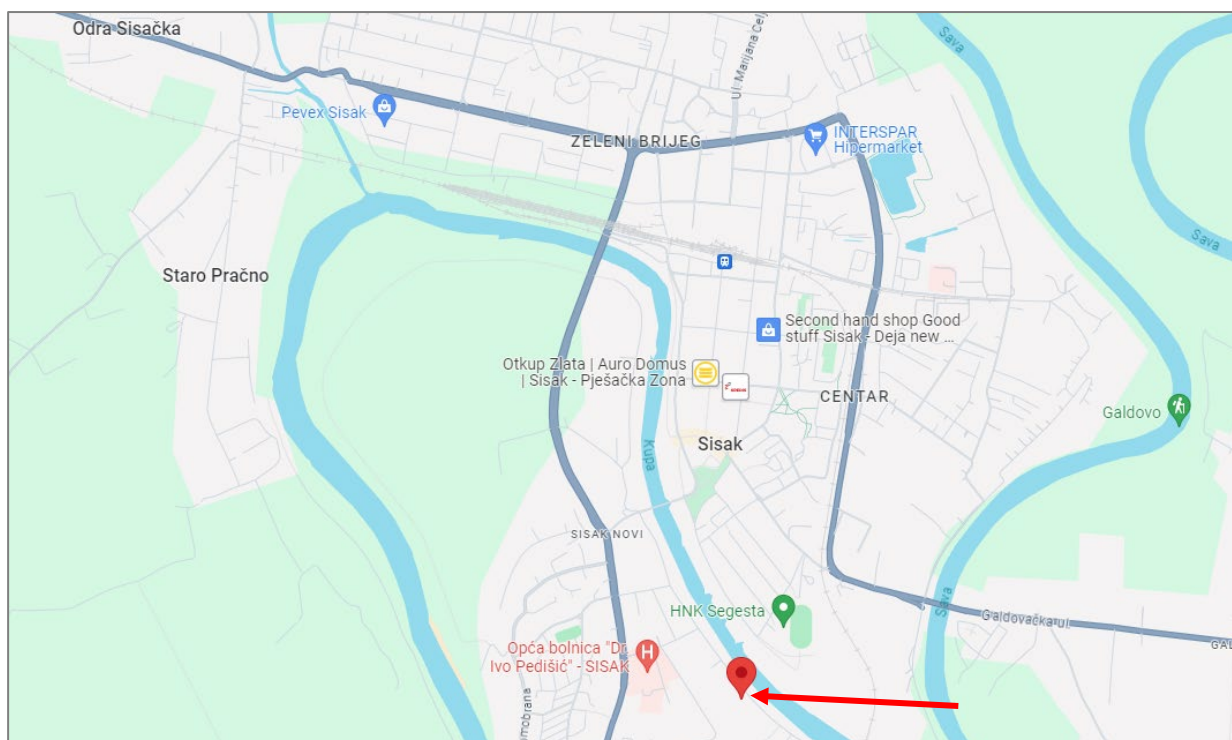
Važna napomena je da će prihodovna metoda biti primijenjena samo na prostor ulične zgrade. Razlog za to je vrlo loše tehničko stanje bočne, a osobito dvorišne zgrade. Bočna zgrada je vrlo stara, nikada nisu rađene adaptacije ili rekonstrukcije, održavanje je vrlo loše, uočena su brojna oštećenja i od potresa i od vlage i ostalih utjecaja. Upitna je stabilnost i funkcionalnost za daljnje korištenje. Dvorišna zgrada je u značajnoj mjeri urušena i oštećena, i od potresa i od urušavanja konstrukcije. Stupovi su izvedeni od opeke i vjerojatno više nemaju nosivost i stabilnost.

Zemljište će biti procijenjeno poredbenom metodom, korištenjem zemljišta iste namjene, u istoj katastarskoj općini.

Izvor podataka o stvarno provedenim transakcijama usporednih nekretnina korištenih u ovom elaboratu su eNekretnine.

3. OPĆI PODACI

3.1 Lokacija



Procjenjivana nekretnina se nalazi u Sisku, u novom dijelu grada, u ulici uz rijeku Kupu. Prometna povezanost je dobra. U okolici su slične poslovne građevine, dijelom stambene.



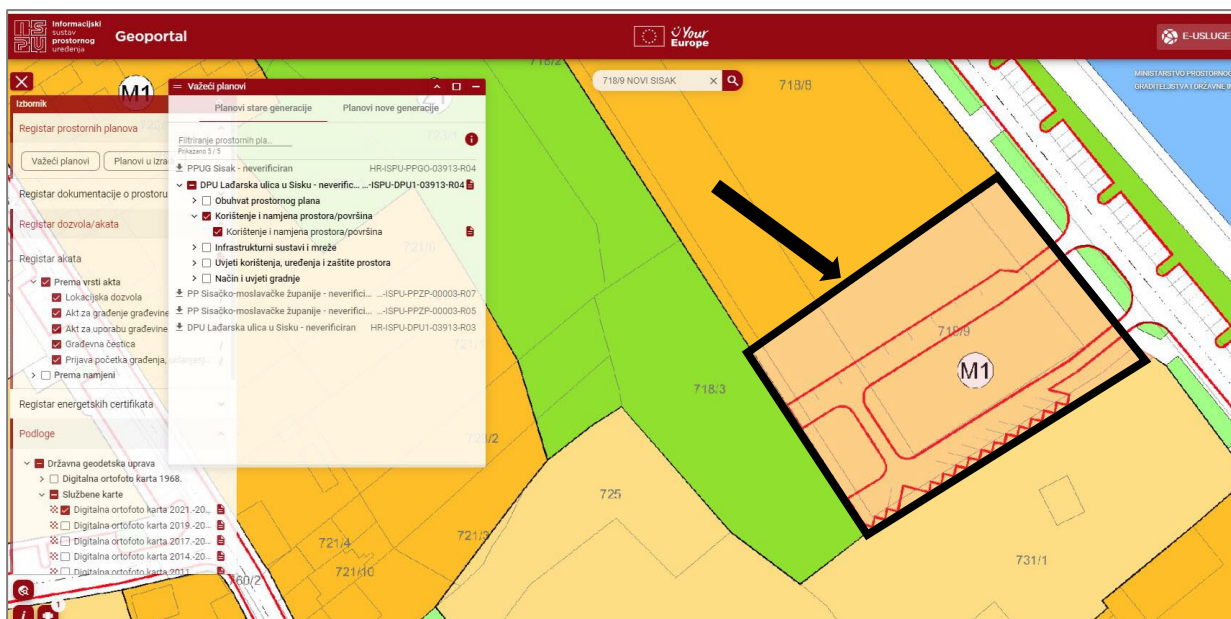
3.2 Najbolja namjena i utrživost

Nekretnina trenutno nije u najboljoj namjeni, obzirom na važeći detaljni prostorni plan i razvojne mogućnosti. Ovo se odnosi na potez od nekoliko čestica u ulici, gdje sadašnja namjena nije u skladu sa pretežitom namjenom prostornog plana.

Utrživost je moguća u nekom dužem periodu, uz kvalitetan marketing.

3.3 Prostorno planska dokumentacija

Prikaz prostorno planskih podataka (izvor: DPU Lađarska ulica):



3.4 Dokaz vlasništva

Priložen je izvadak iz BZP Općinskog suda u Sisku, zemljišnoknjižni odjel Sisak, zk.ul.br. 5647 k.o. Novi Sisak, i izvod iz katastarskog plana (u prilogu elaborata).

3.5 Osnovica za vrednovanje:

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost.

*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

3.6 Tehnički opis

Poslovna zgrada je izgrađena prije 15. veljače 1968. godine. Sastoji se od tri zgrade povezane u jednu cjelinu (U oblika, uz međe na sjeveroistoku, jugoistoku, jugozapadu). Dio ulične zgrade, desno od kolnog ulaza, je sada u funkciji stambenog prostora.

Ulična zgrada je održavana, prije cca 10 godina je postavljena vanjska PVC stolarija. Uočene su pukotine od potresa, te oštećenja od vlage.

Bočna zgrada je u lošem tehničkom stanju, neodržavana. Stolarija je praktično izvan funkcije. Postoje samo instalacija struje koja pretpostavljeno nije u funkciji. Vidljive su pukotine od potresa, ljuštenje žbuke i boje, i oštećenja od vlage.

Dvorišna zgrada je u velikoj mjeri oštećena i uništena.

Mišljenje je da bočnu i dvorišnu zgradu treba ukloniti (dvorišna je i vrlo opasna za bilo koji oblik korištenja).

Konstrukcija zgrade

Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	stupovi od betona i opeke, grede od betona ili drveta
Konstrukcija zidova:	opeka
Međukatna konstrukcija:	drveni grednik, žbukano
Krovište:	dvostrešno, drvena konstrukcija, pokrov salonit ploče i crijep
Pročelja:	izvedena (žbuka i završna obrada)
Limarija:	izvedena
Pregradni zidovi:	opeka
Vanjski otvori:	PVC sa izo staklima (ulična zgrada), drvena stara i oštećena (bočna zgrada i dvorišna zgrada)

Unutarnja obrada

podovi:	keramika (ulična zgrada), beton (ostale zgrade)
zidovi:	žbukani i bojani, dijelom keramika
unutarnja stolarija:	drvena
grijanje / hlađenje:	peći na struju

Priključci:

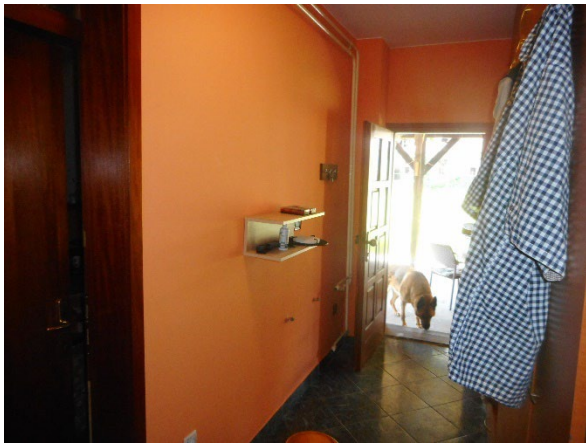
NN mrežu:	da
plin:	ne
vodoopskrba:	da
odvodnja:	da

Vanjsko uređenje:

dvorište:	dvorište je ograđeno (metalna inustrijska ograda), većim dijelom zelena površina, manjim dijelom betonska i šljunčana površina
-----------	--

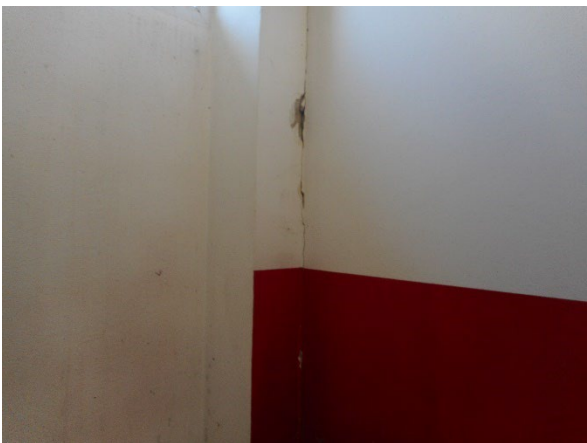
3.7 Fotodokumentacija nekretnine





Ulična zgrada:







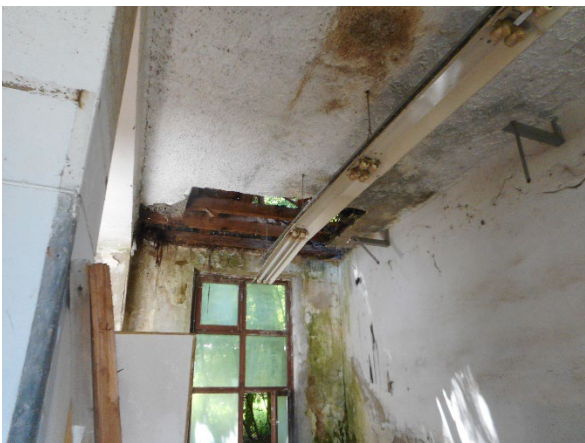
Bočna zgrada:





Dvorišna zgrada:







3.8 Iskaz površina

Obračunske površine se prikazuju temeljem izvršene detaljne izmjere tijekom očevida:

Opis zgrade / prostora	Neto podna površina (m ²)	Koef	Neto korisna površina (m ²)	Bruto površina (m ²)	Bruto volumen (m ³)
Ulična zgrada - poslovno					
prostorija	82,50	1,00	82,50		
prostorija	52,82	1,00	52,82		
prostorija	9,80	1,00	9,80		
prostorija	10,67	1,00	10,67		
wc	3,64	1,00	3,64		
wc	4,88	1,00	4,88		
hodnik	13,56	1,00	13,56		
prostorija	6,12	1,00	6,12		
prostorija	5,16	1,00	5,16		
prostorija	8,10	1,00	8,10		
prostorija	9,22	1,00	9,22		
Ulična zgrada - stambeno					
kupaona	6,80	1,00	6,80		
hodnik	8,65	1,00	8,65		
soba	22,78	1,00	22,78		
kuhinja	9,56	1,00	9,56		
soba	11,20	1,00	11,20		
soba	12,40	1,00	12,40		
terasa natkrivena	48,03	0,50	24,02		
Ukupno	325,89		301,88	382,00	1.528,00
Bočna zgrada					
prostor u uglu	51,12	1,00	51,12		
prostorija	56,24	1,00	56,24		
prostorija	56,46	1,00	56,46		
prostorija	46,70	1,00	46,70		
prostorija	14,64	1,00	14,64		
predprostor wc-a	1,80	1,00	1,80		
wc	5,00	1,00	5,00		
Ukupno	231,96		231,96	292,00	1.314,00
Dvorišna zgrada					
prostorija	36,43	1,00	36,43		
prostorija	39,18	1,00	39,18		
prostorija	230,00	1,00	230,00		
prostorija	241,74	1,00	241,74		
prostorija	83,45	1,00	83,45		
prostorija	7,80	1,00	7,80		
Ukupno	638,60		638,60	694,00	3.261,80
Sveukupno	1.196,45		1.172,44	1.368,00	6.103,80

4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

Stanje na tržištu nekretnina u Q3 i Q4 2023. godine:

Drugu polovicu 2023.g. obilježava trend usporavanja rasta cijena nekretnina, iako je rast i dalje značajan, te se RH nalazi na čelu navedene statističke kategorije u zemljama EU. Na tržištu je primjetan pad broja transakcija u odnosu na prethodne godine te izražene razlike između traženih i realiziranih kupoprodajnih cijena. Navedene pojave vjerojatno signaliziraju nadolazeću korekciju tržišta, odnosno stabilizaciju i smanjenje cijena. Ipak, izdani broj građevinskih dozvola u 2023.g. ostao je na razini prethodne godine, u skladu sa snažnom potražnjom u prethodnom razdoblju.

Projekcija stanja na tržištu nekretnina u Q1 i Q2 2024.godine:

S obzirom na povoljne makroekonomske pokazatelje RH u 2023.g. i rekordne rezultate turističke sezone očekuje se nastavak trenda ulaganja u nekretnine i u 2024.g., ali ipak u ponešto nepovoljnijim okolnostima. Rast troškova zaduživanja i mjere suzbijanja inflacije, kao i činjenica da će 2024.g. biti prva kalendarska godina bez natječaja APNa, zasigurno će utjecati na dinamiku i volumen ukupnih transakcija. Izvještaji DZS-a za Q3 2023 pokazuju da su cijene u blagom padu svim dijelovima RH izuzev tržišta grada Zagreba, te se nastavak ovog trenda svakako očekuje u prvoj polovici 2024.g.

5. LEGALITET NEKRETNINE

Za zgradu je priloženo Uvjerenje o evidenciji građevine prije 15.02.1968. godine. U privitku uvjerenja se nalazi kopija katastarskog plana i posjedovni list 5647.

6. PRIKAZ IZRAČUNA

6.1 Izračun vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Za potrebe ovog dijela procjene korištena je baza provedenih transakcija eNekretnine. Za analizu su korišteni podaci za zemljišta u istoj katastarskoj općini, iste namjene.

Predmet procjene	
Površina:	3350
Vrsta:	M1
Mjera:	2
Kategorija:	1.
Udjel vrijednosti u postotcima	100% 100,00%
Lokacija:	
Dan vrednovanja:	16.05.2024.

Ulazni podaci	ID ZKC	Novi Sisak	Novi Sisak	Novi Sisak	Novi Sisak	Novi Sisak
	Katastarska općina	Novi Sisak	Novi Sisak	Novi Sisak	Novi Sisak	Novi Sisak
	Katastarska čestica	1504/25	1504/21	1504/22	678/1	376/1
	Površina katastarske čestice	217	1078	1139	1166	303
	Tip transakcije	Ostvarena	Ostvarena	Ostvarena	Ostvarena	Ostvarena
	Cijena €/m ²	9,22	7,42	7,02	5,67	8,76
	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	30.09.2021.	21.09.2021.	21.09.2021.	29.04.2021.	28.09.2020.
	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	M1	M1	M1	M1	M1
	Koeficijent iskoristivosti	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
	Kategorija zemljišta	1.	1.	1.	1.	1.
Cjenovni blok	Sisak Novi - mješovito 5	Sisak Novi - mješovito 5	Sisak Novi - mješovito 5	Sisak Novi - mješovito 1	Sisak Novi - mješovito 4	
Međuvremensko i interkvalitetno izjednačavanje	Grubo čišćenje					
	Ulazi u izračun	DA	DA	DA	DA	DA
	Razlog					
	Međuvremensko izjednačavanje					
	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	122,62	122,62	122,62	122,17	113,35
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	167,17	167,17	167,17	167,17	167,17
	Korekcijski faktor =(B)/(A)	1,36	1,36	1,36	1,37	1,47
	Interkvalitativno izjednačena cijena (ki)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	12,57	10,12	9,57	7,76	12,92
	Statistička kontrola					
Odstupanje od prosjeka u %	18,73%	-4,45%	-9,60%	-26,72%	22,03%	
Odstupanje od prosječne vrijednosti	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	1,98	-0,47	-1,02	-2,83	2,33	
Odstupanje od sigma -dva pravila	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Odstupna	Ne odstupa	
Dodatna umanjnja	Utjecaj kategorije zemljišta					
	Udjel vrijednosti u postocima	100%	100%	100%	100%	100%
	Odabrano	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Korigirana vrijednost	12,57	10,12	9,57	7,76	12,92
	Utjecaj zagađenje					
	Zagađenje	nizak	nizak	nizak	nizak	nizak
	Smanjenje vrijednosti nekretnine	do 10%	do 10%	do 10%	do 10%	do 10%
	Odabrani utjecaj	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Korigirana vrijednost	12,57	10,12	9,57	7,76	12,92
	Tip transakcije					
Smanjanje vrijednosti nekretnine	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

Statistička analiza

Prosjek	10,59	
Standardno odstupanje (±):	1,31	12,42%
Pravilo dva-sigma (±):	2,63	

Mjerodavna prosječna vrijednost nekretnine	10,59
Tržišna vrijednost	35.465,74

Procijenjena vrijednost zemljišta iznosi 35.465,74 Eur

6.2 Izračun prema prihodovnoj metodi

Prikaz zakupa sličnih poslovnih prostora / objekata:

RB	ID ZKC	KO	KČ	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	ETAŽA	STATUS	CJENOVNI BLOK	eur/m2
1	1745998	NOVI SISAK, Sisak	1830/2	17.05.2022.	2.659,88	1.130,00	PR	Provedena evaluacija	CAPRAG - MJEŠOVITO 2	2,35
2	1746046	NOVI SISAK, Sisak	1830/2	17.05.2022.	2.659,88	786,00	PR	Provedena evaluacija	CAPRAG - MJEŠOVITO 2	3,38
3	1745976	NOVI SISAK, Sisak	1830/2	17.05.2022.	1.103,85	472,00	PR	Provedena evaluacija	CAPRAG - MJEŠOVITO 2	2,34
4	1749093	NOVI SISAK, Sisak	1944/9	01.05.2022.	1.000,00	906,00	PR	Provedena evaluacija	CAPRAG - POSLOVNO 3	1,10
										2,30

Prikaz prihodovne metode:

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade

Godina izgradnje objekta	1964
Starost objekta	60
Tip nekretnine:	uredsko-skladišne zgrade
Granice održivog vijeka korištenja (OVK)	40 80
Odabrani OVK	80

FK matrica	
A – lokacija/tržište	3,5
B – zgrada općenito	3,0
C – stanje zgrade	3,0

Faktor korištenje zgrade (FK) =	3,5
Rs (zaokruženo)	75,00%
OOVK (%)	36,00%
OOVK	28,80
Zaokruženo	28,80
Zamjenska starost zgrade	51,2
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	64,00%
Preostala vrijednost zgrade	36,00%

Opće karakteristike nekretnine	Zatečeno stanje	Orientacijska korekcija stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	slab do dobar, povećani rizici	0,5 do 1,0	1,00%
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...)	prosječna	0,0	0,00%
Gospodarska situacija	naročito loša	do 1,0	0,50%
Razvojni potencijal nekretnine	uočljiv	do -1,0	-1,00%
Ukupna korekcija			0,50%

Proizvodno-skladišna zgrada	Orientacijska stopa (%)	Odabrana stopa	Korigirana stopa	Površina (m ²)	Zakup (eur/m ²)	Ukupna zakupnina
proizvodne građevine	6,5- 8,0	8,00%	8,50%	301,88	2,30	694
Ukupni prihod						8.332
Troškovi upravljanja nekretninom						2,0%
Troškovi održavanje nekretnine						2,0%
Rizik od gubitka najamnine						5,0%
Pogonski troškovi						0,0%
Ukupni gospodarski troškovi						9,0%
Prihod						7.582
Vrijednost zemljišta vazano za građevinu						9.528
Vrijednost ukupnog zemljišta						35.466
Tržišna kamatna stopa na nekretninu						8,5%
Održivi vijek korištenja građevine						28,8
Multiplikator (M)						10,64
Prinos na zemljištu						810
Neto nominalni prihod od građevine						6.772
Prihodovna vrijednost terena						72.069
Vrijednost zemljišta						35.466
Dodatni prihodi						59.235
Dodatni troškovi						-49.300
Prihodovna vrijednost nekretnine						117.470 EUR

6.3 Izračun prema troškovnoj metodi (pomoćna metoda)

Ova metoda će biti prikazana samo kao dodatni podatak o procjeni preostale troškovne vrijednosti nekretnine. Važna napomena je da troškovna metoda ne prikazuje tržišnu vrijednost (potreban je koeficijent prilagodbe sa troškovne na tržišnu vrijednost nekretnine).

Za procjenu troškovne vrijednosti zgrade (ulična zgrada) korišten je podatak iz Pokazatelja troškova građenja Hrvatske komore arhitekata za 2022. godinu (trenutno važeći podaci), i to za skladišne i proizvodne zgrade. Vrijednost zemljišta je iz poredbene metode. Vrijednost doprinosa je prema podacima lokalne uprave i objavljenih podataka.

Godina izgradnje objekta	1964
Starost objekta	60
Tip nekretnine:	uredsko-skladišne zgrade
Granice održivog vijeka korištenja (OVK)	40 80
Odabrani OVK	80
FK matrica	
A – lokacija/tržište	3,5
B – zgrada općenito	3,0
C – stanje zgrade	3,0
Faktor korištenje zgrade (FK) =	3,5
Rs (zaokruženo)	75,00%
OOVK (%)	36,00%
OOVK	28,80
Zaokruženo	28,80
Zamjenska starost zgrade	51,2
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	64,00%
Preostala vrijednost zgrade	36,00%

Prikaz vrijednosti troškovnom metodom:

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
	Površina zemljišta	Pz =	3.350,00 m ²
	Jedinična cijena zemljišta	Jcz =	10,59 € /m ²
	Prometna vrijednost zemljišta	Vz =	35.465,74 €
KOMUNALNI DOPRINOS			
	Bruto volumen	Bv =	6.103,80 m ³
	Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	6,64 € /m ³
	Vrijednost komunalnog doprinosa	Vkd =	40.505,67 €
VODNI DOPRINOS			
	Bruto volumen	Bv =	6.103,80 m ³
	Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,12 € /m ³
	Vrijednost vodnog doprinosa	Vkd =	729,10 €
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA			
	troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		
	Vrijednost priključaka - procjena		10.000,00 €
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING			
	troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		
	Vrijednost tehničke dokumentacije		8.000,00 €
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST			
	ulična zgrada		382,00 /m ²
	troškovi građenja i opremanja		732,00 € /m ²
	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		279.624,00 €
UMANJENJE VRIJEDNOSTI			
STAROST (prosjek, obzirom na uređenja i održavanje)	n =		60 godina
Održivi vijek trajanja (OVK)	N =		80 godina
Relativna starost (G/OVK)			75,00%
UKUPNA POVRŠINA ulične zgrade	Fn =		382,00 m²
FK (A - lokacija / tržište)			3,5
FK (B - stanje općenito, funkcionalnost)			3,0
FK (C - tehničko stanje)			3,0
FK	odabrano		3,5
OOVK			36,00%
OOVK			28,80
Zamjenska starost zgrade			51,20
Preostala vrijednost			36,00%
	PREOSTALA VRIJEDNOST		100.664,64 €

Preostala vrijednost zgrade =	100.664,64 €
Vrijednost zemljišta =	35.465,74 €
Vrijednost komunalnog doprinosa =	40.505,67 €
Vrijednost vodnog doprinosa =	729,10 €
Vrijednost priključaka =	10.000,00 €
Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora =	8.000,00 €
Troškovi uklanjanja i zbrinjavanja ostale dvije zgrade	-49.300,00 €
UKUPNO	146.065,15 €

Koeficijent za prilagodbu = **1,00**

Tržišna vrijednost	146.065,15 €
Jedinična cijena (po m ² zemljišta):	43,60 € /m ²
Jedinična cijena (po m ² objekata):	106,77 € /m ²
Tržišna vrijednost - zaokruženo	146.000,00 €

7. ZAKLJUČAK

Predmetna nekretnina je u korištenju, koje je pretežito poslovne namjene (proizvodnja, skladištenje: Jedan manji dio je prostor u stambenoj funkciji, za potrebe korisnika prostora i tvrtke koja u zgradama obavlja svoju djelatnost.

Zgrada ima tri dijela: ulični (većim dijelom poslovni i manjim dijelom stambeni) koji je održavan i djelomično adaptiran i u kojem se obavlja djelatnost, bočni dio koji je u lošem stanju i upitne stabilnosti i funkcionalnosti (u dijelu prostora vidljive odložene stvari – uz pretpostavku da nisu vezane za proces proizvodnje i skladištenja), te dvorišni dio koji je u značajnoj mjeri urušen i koji ima gubitak stabilnosti, nosivosti i funkcionalnosti.

Za bočni i dvorišni dio zgrade nije vidljiva mogućnost daljnjeg korištenja, te ovi dijelovi nisu uračunati u prihodovnoj metodi procjene vrijednosti.

U pomoćnoj metodi (koja nije mjerodavna za ocjenu tržišne vrijednosti) bočni i dvorišni dio su obračunati temeljem vrijednosti komunalnih i vodnih doprinosa (obzirom da su dijelovi legalni), ali uz troškove uklanjanja tih dijelova i propisnog zbrinjavanja otpadnog materijala (građevinski materijal, salonitne valovite ploče koje zahtijevaju posebno zbrinjavanje).

Vrijednost zemljišta je procijenjeno poredbenom metodom, a na isti način je procijenjena i cijena zakupa za ulični dio zgrade.

Poredbena metoda za zgradu nije odabrana jer ne postoje relevantni podaci za korištenje te metode, a i zbog vrlo lošeg stanja većeg dijela zgrade.

Slijedom navedenog, odabrana je i korištena prihodovna metoda, kao prikladna tržišna metoda, te je primjenom iste dobivena procijenjena tržišna vrijednost nekretnine u iznosu od:

117.000,00 Eur

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

Izradio:
Tihomir Orečić, d.i.g.

8. Korištenje dokumenta i ograničenja

- Pretpostavlja se točnost korištenih dokumenata i podataka preuzetih sa državnih javnih servisa i podataka dobivenih od Naručitelja, bez dodatne provjere istih (nije izvršena posebna verifikacija navedenih podataka)
- Ovaj procjembeni elaborat predstavlja stručno mišljenje, izrađeno temeljem svih navedenih pretpostavki, dostupnih podataka, te razumijevanja i interpretacije korištenih podataka o nekretninama i tržištu sličnih nekretnina. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje podataka navedenih u ovom procjembenom elaboratu
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te osobama i tvrtkama koje su autorizirane od strane Naručitelja. Za korištenje dokumenta u druge svrhe ili od drugih osoba se ne prihvaća odgovornost.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti (niti je to bio dio zadatka ovog elaborata)
- 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
- U vrijeme izrade procjembenog elaborata ne postoje ekološka pitanja (uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće stanje zagađenja zemlje, vode, zraka štetnim i opasnim tvarima) koja bi utjecala na postojeće stanje nekretnine, ili na buduće objekte, i ne preuzimamo odgovornost za bilo koja ispitivanja u cilju postojanja istih

9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

- Prilikom izrade procjembenog elaborata mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu elaborata ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine

10. PRILOZI

Zemljišne knjige i katastar:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SISAK
Stanje na dan: 20.05.2024. 20:10

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 326534, NOVI SISAK

Broj ZK uložka: 5647

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5116/2023
Aktivne plombe: Z-7840/2024

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	718/9	90	LAĐARSKA 28 D DVORIŠTE DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, LAĐARSKA 28 D	3350 1641 341 1368	
			UKUPNO:	3350	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SAVIA SISAK D.O.O., OIB: 55208846738, SISAK, MIHANOVIĆEVA OBALA 33	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Temeljem zapisnika broj Z-2024/2008/5647 prenosi se slijedeći upis: Priljeno: 24. srpnja 2007 Z-4412/07 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu od 02. srpnja 2007 godine, ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt i Dodatka I ugovoru od 09. srpnja 2007 godine, ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za iznos od 2.000.000,00 kn (dvamilijunakuna), uz godišnju kamatnu stopu od 8,9%, promjenjiva, te ostale troškove koji mogu nastati iz Ugovora, za korist: VIDAR J.D.O.O., OIB: 24822382802, LAĐARSKA ULICA 28D, 44000 SISAK	2.000.000,00 KN	
3.	3.1 Zaprimljeno 13.04.2023.g. pod brojem Z-5116/2023 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE OVR-184/2023 13.04.2023, radi osiguranja novčane tražbine određivanjem privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina u predmetu Ovr-184/2023.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.05.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SISAK

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. NOVI SISAK
k.č.br.: 718/9

Stanje na dan: 20.05.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Uvjerenje o evidenciji:



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SISAK

KLASA: 935-08/14-02/00177
URBROJ: 541-12-02/9-14-2
SISAK, 07.07.2014.

PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK, ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SISAK povodom zahtjeva FRUGIS BENE D.O.O. iz SISAK, LAĐARSKA 28/D, na temelju članka 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ("Narodne novine" br. 16/07, 124/10), članka 159. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br. 47/09), izdaje

UVJERENJE

Da je na katastarskoj čestici broj 718/9, katastarska općina NOVI SISAK, evidentirana građevina prije 15. veljače 1968. godine.

Sastavni dio ovog uvjerenja su kopija katastarskog plana i prijepis posjedovnog lista.

Upravna pristojba prema tarifnom broju 4,55,56. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11) u iznosu od 85.00 kn naplaćena je podnositelju zahtjeva i poništena na podnesku.

Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne izmjere i katastra nekretnina ("Narodne novine" br. 148/08, 75/09, 51/13) u iznosu od 35,00kn naplaćeni u gotovu.

Priloga: 2

Izradio:
stručni referent za katastarske poslove
LONČAREVIĆ SANJA
Lončarević



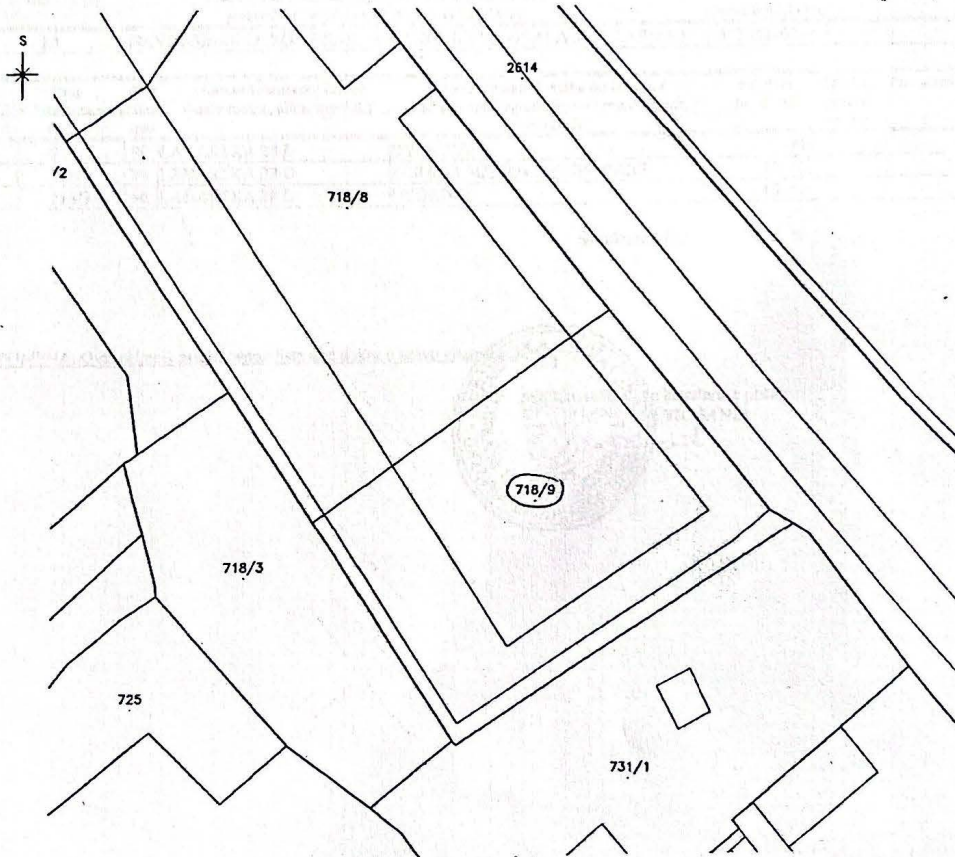
9V89
Ksenija Lončarević, dipl.ing.geod.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
OIB: 84891127540
Sisak, 07.07.2014. godine

Katastarska općina NOVI SISAK
Broj lista katastarskog plana 90
Katastarske čestice 718/9
HOK: SISAK 5219-8,

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
Mjerilo 1: 1000



Izradio:

Sanja Lovišević



gov. osoba:
Vod. djela:
inž. geod.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SISAK

SISAK, 07.07.2014.

Katastarska općina: NOVI SIŠAK

Matični broj: 326534

POSJEDOVNI LIST 5647

Dio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj	Osobni identifikacijski broj	Primjedba
I/I	SAVIA SISAK D.O.O., SISAK, MIHANOVIĆEVA OBALA 33 (VLASNIK)	55208846738	

Zgr Dio	Broj čestice	Broj detaljnog lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina ha a m2	Posebni pravni režimi	Primjedba
	718/9	90	LAĐARSKA 28 D	DVORIŠTE	3 41		
	718/9	90	LAĐARSKA 28 D	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE	13 68		
	718/9	90	LAĐARSKA 28 D	DVORIŠTE	16 41		

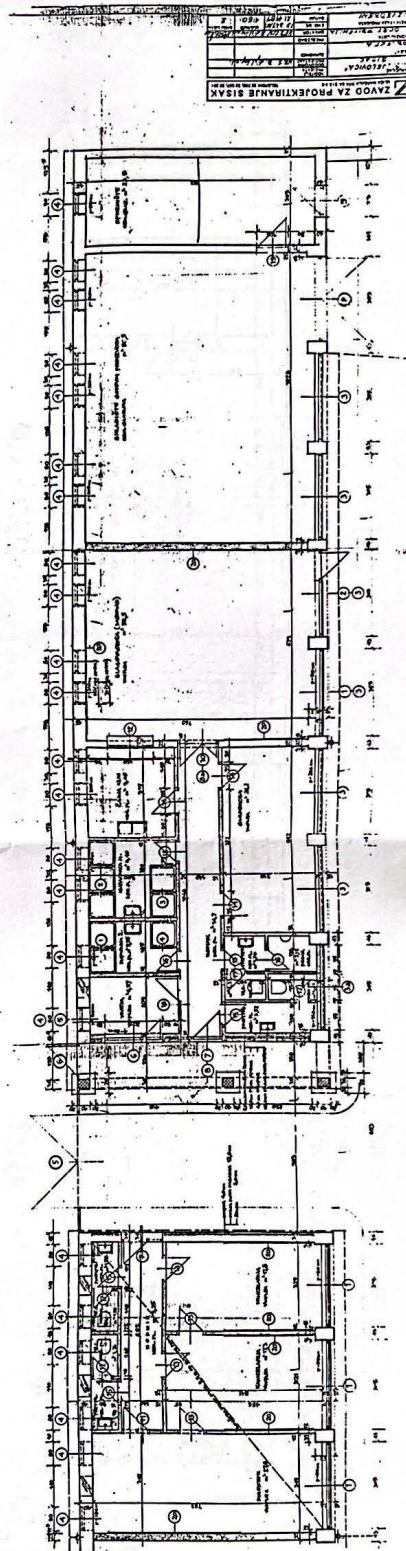
Sveukupno PL: 33 50

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o pravu vlasništva.



Referentica katastarske poslove
LONČAR EVIĆ SANJA

Tlocrti:



Scanned with CamScanner

