

Naručitelj : *HRASTOVČANKA doo*
43280 Garešnica, Hrastovac, Trg Ante Starčevića 1

Oznaka : *52/23*

Datum : *01.08.2023.*

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
na k.č.br. 167 k.o. Hrastovac

Izradio : Željko Petrović, dipl.ing.građ.

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE**
- A. **UVOD**
 - A. 1. *Zadatak*
 - A. 2. *Status procjenitelja i sukob interesa*
- B. **SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA**
- C. **LOKACIJA**
- D. **OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU**
- E. **PROCJENA**
 - E. 1. *Dan kakvoće*
 - E. 2. *Stanje nekretnine prema rezultatima očevida*
 - E. 3. *Prostorno-planska dokumentacija*
 - E. 4. *Geometrijski podaci*
 - E. 5. *Metoda procjene*
 - E. 6. *Izračun vrijednosti nekretnina*
 - E. 6.1. *Usporedne nekretnine*
 - E. 6.2. *Izračun vrijednosti zemljišta*
 - E. 6.3. *Izračun vrijednosti objekata*
- F. **MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK**
- G. **PRILOZI**
 - G. 1. *Fotografije*
 - G. 2. *Dokumentacija*
 - G. 3. *Popis primjenjenih propisa*



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4 Su-1220/97
Bjelovar, 17. prosinca 2019.

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

riješio je

ŽELJKO PETROVIĆ, dipl. ing. građevinarstva rođ. 17. ožujka 1959. godine u Pakracu, Republika Hrvatska s prebivalištem u Daruvaru, Radićeva 17,

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

Obrazloženje

Željko Petrović, podnio 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 podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:

- da je državljanin RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završio Fakultet građevinskih znanosti, Sveučilište u Zagrebu, Građevinski instituta što je utvrđeno uvidom u diplomu od 5. srpnja 1984. godine,
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Željko Petrović je pravovremeno podnio zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložio popis provedenih vještačenja, te ostalu dokumentaciju.

S obzirom da su ispunjeni svi uvjeti za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA

Goran Milaković

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : HRASTOVČANKA doo
Nekretnina : Poslovni objekt
Lokacija : Hrastovac, Trg Ante Starčevića 6

Procjena tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine izrađena je na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i dokumenata koji su dostavljeni od strane ovlaštenih osoba naručitelja, uz uvažavanje važećih standarda, zakona i propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj sa potrebnim iskustvom u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

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.

Za potrebe realizacije naloga naručitelja proveden je pregled nekretnine, te izvršeno istraživanje lokalnog tržišta, a prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni uz korištenje zakonske regulative, važećih standarda, te vlastitog iskustva.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Poslovni objekt
Lokacija : Hrastovac, Trg Ante Starčevića 6
Naručitelj: HRASTOVČANKA doo
Korisnik procjene: HRASTOVČANKA doo
Dan kakvoće : 01.08.2023.
Dan vrednovanja : 01.08.2023.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Troškovna metoda
Namjena procjene : Kupoprodaja
Z.K. izvadak: E izvadak
Općinski sud: Bjelovar, ZK odjel Garešnica
Katastr.općina : Hrastovac

PODACI IZ Z.K.				PODACI IZ KATASTRA			OPIS
z.k.ul.	k.č.br.	površina (čhv)	vlasnik	posj.list br.	k.č.br.	površina (m2)	
652	167	588	HRASTOVČANKA doo Hrastovac	247	167	2115	ugostiteljsko poslovni objekt
	ukupno	588			ukupno	2115	

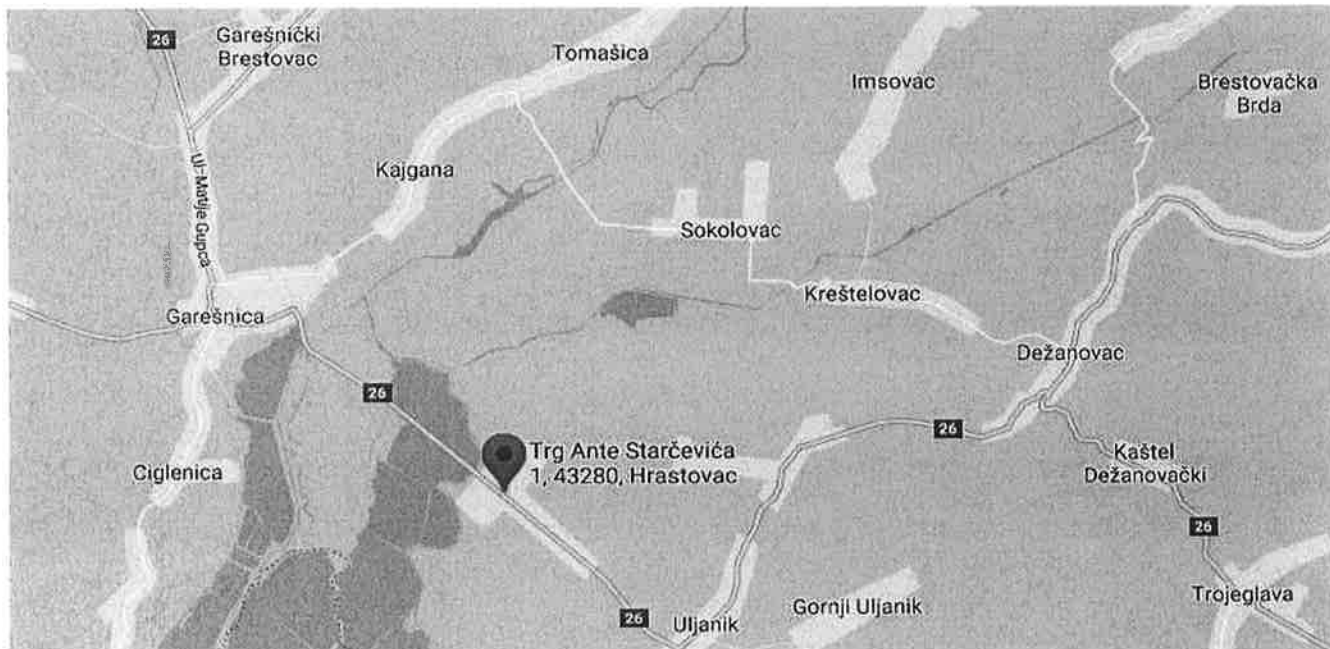
Teret: Nema, u skladu sa upisom u ZK
Legalitet: Izdana građevinska dozvola
Parcela ima direktni pristup na JPP
Energetski certifikat nije prezentiran
Godina gradnje : 1994.
Onečišćenja : Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka : Nisu uočeni vanjski izvori buke
Alternativna upotreba : Moguća, uz znatna ulaganja

C. LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u prigradskom naselju grada Garešnice, u jugoistočnom dijelu Bjelovarsko-bilogorske županije.

Udaljenost od Garešnice je 5 km, a od Bjelovara 49 km.

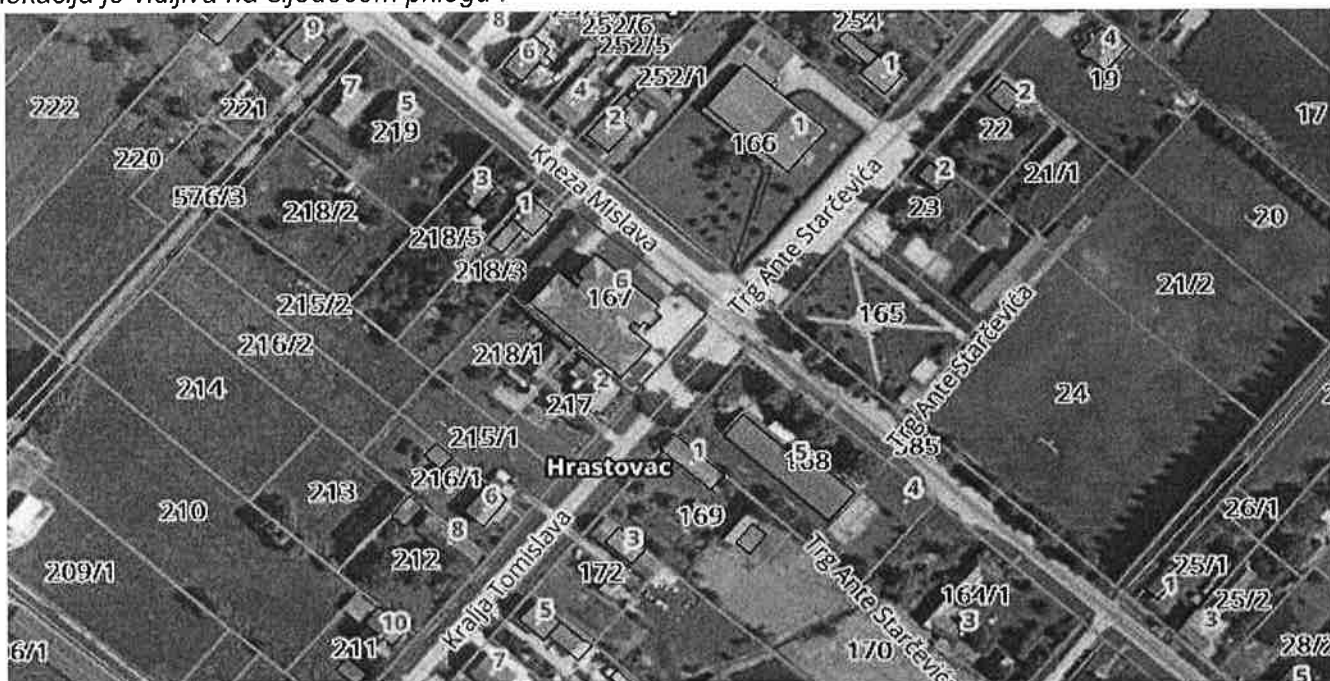
Makrolokacija je vidljiva na sljedećem prilogu :



Objekt se nalazi na lokaciji Trg Ante Starčevića 2. U neposrednoj blizini se nalaze se stambeni i poslovni objekti slične katnosti i namjene. Parkiranje (promet u mirovanju) je moguće unutar parcele. Pristup parceli je sa istočne strane neposredno sa JPP.

Objekt je samostojeća dvokatnica s dograđenim prizemnim skladištem, prosječno održavana, bez oštećenja koja utječu na funkciju i vrijednost nekretnine.

Mikrolokacija je vidljiva na sljedećem prilogu :



D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak potražnje, osobito u Zagrebu i primorskim dijelovima.

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Pregled nekretnine izvršen je dana 01.08.2023.godine, kada je sačinjen i fotozapis koji se prilaže ovom elaboratu.

Polazni podaci za procjenu korišteni su iz sljedećih izvora :

- podaci dostavljeni od strane naručitelja
- javno dostupni podaci iz zemljišnih knjiga i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

2.1. Priklučci

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	priključen

2.2. Objekti

Godina izgradnje	1994.godine
Katnost	prizemlje + 1.kat + potkrovlje
Temelji	masivni trakasti temelji
Hidroizolacija poda	izvedena
Termoizolacija poda	izvedena

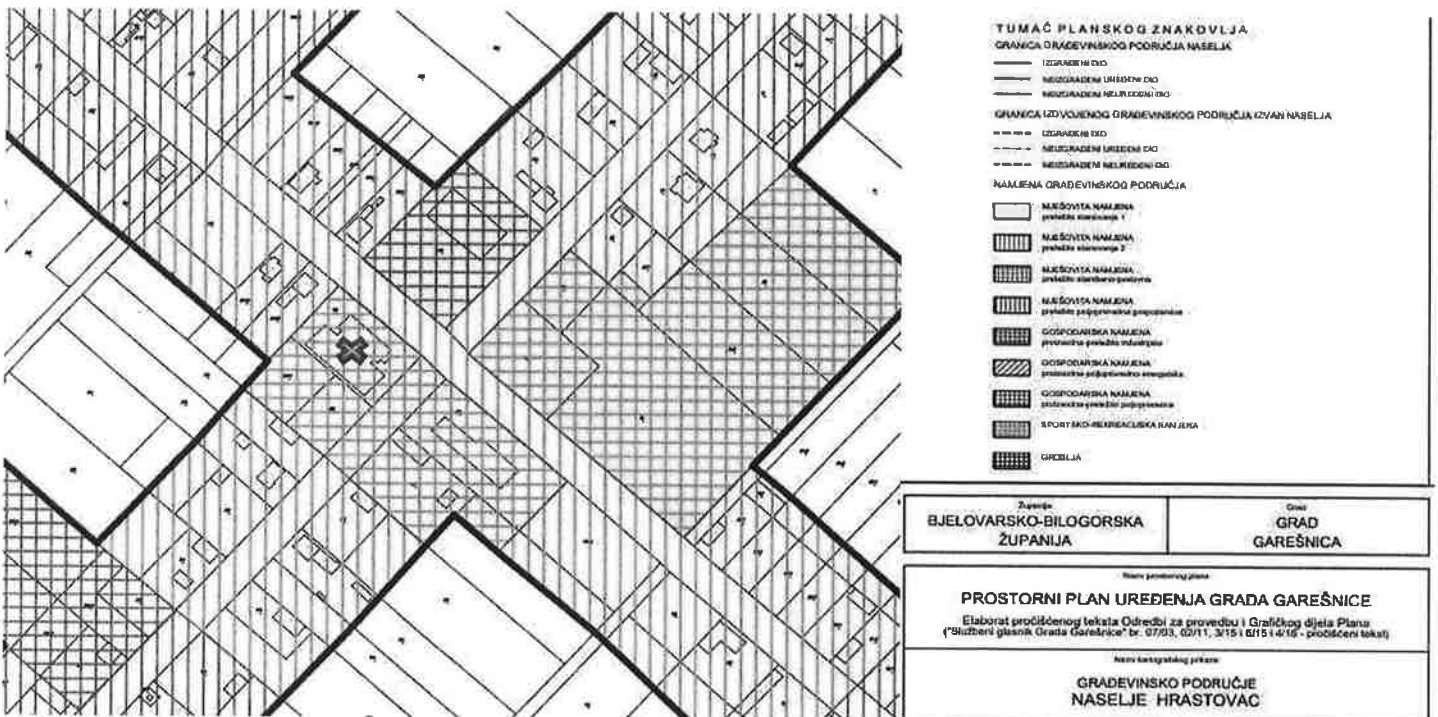
Nosiva konstrukcija	blok opeka ojačana AB serklažima
Međukatna konstr.	AB ploča
Krovna k. + pokrov	drvena konstrukcija + profilirani lim
Limarija	pocinčana
Pročelje	ožbukano i oličeno
Vanjska stolarija	drvena sa izo staklom
Pregradni zidovi	od opeke
Obrada zidova	žbuka + poludisperzivna boja, keramičke pločice
Obrada podova	keramika, kamen, tepison, beton
Unutarnja stolarija	drvena tipska
Instalacije	elektroinstalacije, vodovod, kanalizacija, plin, telekom
Grijanje	centralno na kruta goriva
Ventilacija	prirodna
Klima	ugrađena
Stanje:	loše (procurjevanje krova i vanjske stolarije, potrebna hitna sanacija)
Utrživost	vjerojatna u srednjem periodu
Napomena:	rekonstruirani dio građevine se ne koristi, prostor je devastiran u dograđenom dijelu koristi se samo prizemlje, 1.kat je dovršen "roh-bau", a stambeni prostor u potkrovlju se duže vrijeme ne koristi

2.3. Vanjsko uređenje

Nema elemenata koji bi mogli biti obuhvaćeni procjenom.

3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećem Prostornom planu uređenja grada Garešnice, ova lokacija nalazi se unutar građevinskog područja naselja Hrastovac, u zoni mješovite namjene.



4. GEOMETRIJSKI PODACI

Potrebni geometrijski podaci izračunati su prema glavnom projektu.

Netto korisna površina (NKP):

PROSTOR	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST (m ²)	VISINA (m)
REKONSTRUKCIJA - PRIZEMLJE (ugostiteljski prostor)				
ulaz	8,30	1,00	8,30	
wc ženski	6,60	1,00	6,60	
wc muški	4,45	1,00	4,45	
kuhinja	17,90	1,00	17,90	
spremište	5,00	1,00	5,00	
wc za osoblje	2,90	1,00	2,90	
šank	8,60	1,00	8,60	
spremište	11,65	1,00	11,65	
sala	126,50	1,00	126,50	
sala	49,50	1,00	49,50	
UKUPNO:	241,40		241,40	3,00
REKONSTRUKCIJA - GALERIJA (ugostiteljski prostor)				
galerija	107,50	1,00	107,50	
šank	13,55	1,00	13,55	
sala	49,50	1,00	49,50	
wc ženski	4,85	1,00	4,85	
wc muški	4,85	1,00	4,85	
terasa	11,20	0,75	8,40	
UKUPNO:	203,75	0,25	3,08	
DOGRADNJA - PRIZEMLJE (prodajni prostor)				
natkriveni ulaz	11,30	0,50	5,65	
prodajni prostor	423,30	1,00	423,30	
skladište	119,50	1,00	119,50	
kotlovnica	26,90	1,00	26,90	
hidrofor	13,20	1,00	13,20	
smeće	6,10	1,00	6,10	
predprostor ulaza za kat dogradnje	5,30	0,50	2,65	
ulaz i stubište za kat dogradnje	14,70	1,00	14,70	
garderoba za osoblje trgovine	7,30	1,00	7,30	
predprostor i wc za osoblje trgovine	10,05	1,00	10,05	
UKUPNO:	637,65		629,35	3,07
DOGRADNJA - KAT (prodajni prostor)				
prodajni prostor	608,00	1,00	608,00	
garderoba za osoblje trgovine	7,30	1,00	7,30	
predprostor i wc za osoblje trgovine	10,05	1,00	10,05	
podest stubišta prema trgovini	4,50	1,00	4,50	
stubište prema potkrovlju	19,25	1,00	19,25	
UKUPNO:	649,10		649,10	3,07
DOGRADNJA - POTKROVLJE (stambeni prostor)				
stubište vanjsko	16,00	0,50	8,00	
hodnik	65,00	0,75	48,75	
stubište unut.	20,75	0,75	15,56	
garsonjera A ... 16 kom x 18,10	289,60	0,75	217,20	
garsonjera B ... 2kom x 25,15	50,30	0,75	37,73	
stan C ... 2 kom x 81,75	163,50	0,75	122,63	
UKUPNO:	605,15		449,86	1,50-2,46
KORISNA VRIJEDNOST SVEUKUPNO:	2.337,05		2.161,44	

Napomena : koeficijent preuzet iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Brutto građevinska površina (BGP) :

$$NKP \times 1,20 = 2804,46 \text{ m}^2$$

Brutto volumen (BV) :

$$BGP \times 3,30 \text{ m} = 9254,72 \text{ m}^3$$

5. METODA PROCJENE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Ovom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena 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 za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluizgrađene 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.

Predmetna nekretnina je poslovni objekt specifične namjene, te je kao metoda procjene vrijednosti zgrade odabrana **TROŠKOVNA METODA**.

6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

6.1. USPOREDNE NEKRETNINE

Podaci o usporednim nekretninama dostupni su na mrežnoj stranici :

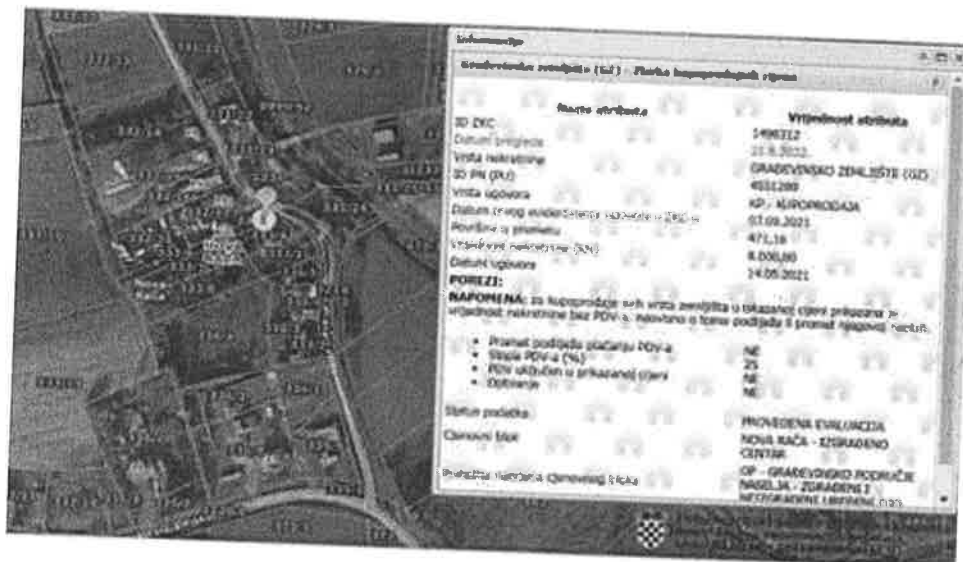
<https://nekretnine.mgipu.hr>

Usporedna nekretnina 1 :

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	
Vrijednost atributa	
ID ZKC	1416021
Datum pregleda	24.1.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (EU)	4453093
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.04.2021
Površina u prometu	507,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.000,00
Vrijednost nekretnine (SLR)	23.03.2013
Datum ugovora	
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u prikazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promatranjivoj transakciji.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključan u prikazanu cijenu	NE
• Odbitak	NE
Status podneka	PROVEDENA EVALUACIJA
Čerovni blok	KONČANICA - GRAĐEVINSKI 1
Priredita namjena čerovnog bloka	OP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Usporedna nekretnina 2 :

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	
Vrijednost atributa	
ID ZKC	1869681
Datum pregleda	12.8.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (EU)	4972120
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.04.2022
Površina u prometu	403,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.534,50
Vrijednost nekretnine (SLR)	1.000,00
Datum ugovora	16.11.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u prikazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promatranjivoj transakciji.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključan u prikazanu cijenu	NE
• Odbitak	NE
Status podneka	PROVEDENA EVALUACIJA
Čerovni blok	VELIKI GROEVAC - GRAĐEVINSKI 2
Priredita namjena čerovnog bloka	OP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



6.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Ojnovni blok	kat.čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
01.08.2023.	Hrastovac	kč 167	Građevinsko zemljište	2.115	GP	1,2	I

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Ojnovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (kn/m ²)	Površina m ²	Namjena	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	Končanica	ožu.21	13,81	507	GP	1,2	I
2	Veliki Grđevac	stu.22	18,70	403	GP	1,2	I
3	Nova Rača	svi.21	16,98	471	GP	1,2	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Ojnovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (kn/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
1	Končanica	ožu.21	13,81	115,71	154,22	1,33	18,40
2	Veliki Grđevac	stu.22	18,70	146,19		1,05	19,72
3	Nova Rača	svi.21	16,98	122,17		1,26	21,43

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA

Redni broj transakcije	Ojnovni blok	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1.kategoriju po prilogu 4. Pravilnika	Kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1.kategoriju po prilogu 4. Pravilnika	Korekcijski faktor	Međuvremenski i po kategoriji zemljišta izjednačena cijena (kn/m ²)
1	Končanica	I.	100,00%	I	100,00%	1,00	18,40
2	Veliki Grđevac	I.	100,00%			1,00	19,72
3	Nova Rača	I.	100,00%			1,00	21,43

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Osnovni blok Hrastovac	Površina m ²	Međuvremenski i po kategoriji zemljišta izjednačena cijena (kn/m ²)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje prema prilogu 11. Pravilnika	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)
1	Končanica	507	18,40	1,2	1,2	1,00	18,40
2	Veliki Grđevac	403	19,72	1,2		1,00	19,72
3	Nova Rača	471	21,43	1,2		1,00	21,43

Redni broj transakcije	Osnovni blok: Hrastovac	Daljnja obilježja nekretnine					kpo Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
1	Končanica	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
2	Veliki Grđevac	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
3	Nova Rača	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Osnovni blok Hrastovac	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Končanica	18,40	1,00	18,40	7,31%	1,45	2,11
2	Veliki Grđevac	19,72	1,00	19,72	0,65%	0,13	0,02
3	Nova Rača	21,43	1,00	21,43	7,96%	1,58	2,50

suma	59,56	4,62
prosjeak	19,85	1,54
standardno odstupanje	1,24	6,25%
pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja	2,48	

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Osnovni blok Hrastovac	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Fondirana vrijednost (kn/m ²)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (kn/m ²)
1	Končanica	18,40	7,31%	zadovoljava!	33,3%	6,13	19,85
2	Veliki Grđevac	19,72	0,65%		33,3%	6,57	
3	Nova Rača	21,43	7,96%		33,3%	7,14	

suma 100%

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Konfigurirana vrijednost
	Ardnacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
19,85	1	0	0	0	0	0	19,85
1,00							

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi : 19,85 kn/m²

Površina zemljišta : 2.115 m²

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE **41.989 kn**

6.3. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI IZGRAĐENOG OBJEKTA TROŠKOVNOM METODOM

Polazni podatak za prosječan trošak građenja po m2 bruto površine preuzima se iz tablice "Pokazatelji troškova građenja - 2022" izdane od Hrvatske komora arhitekata u ožujku 2023.godine :

- skladišne zgrade : ukupni trošak građenja = 2.905 - 7.854 kn/m2 (bez PDV)

Za predmetni objekt usvaja se donja granica vrijednosti troška građenja, zbog niskog standarda gradnje.

Grupa troškova	% troškova	dovršenost	% izvedeno
Zgrada - građevinska konstrukcija	85,4		80,8
građevna jama	2,6	1,0	2,6
temeljenje	19,0	1,0	19,0
vanjski zidovi	27,4	1,0	27,4
untarnji zidovi	4,9	1,0	4,9
stropovi	1,8	1,0	1,8
krovovi	25,1	1,0	25,1
građevinske ugradnje	1,4	0,0	0,0
ostale građevinske konstrukcije	3,2	0,0	0,0
Instalacije	14,6		13,0
odvodnja, vodovod, plin	3,2	1,0	3,2
grijanje	2,6	1,0	2,6
instalacije za obradu zraka	0,4	0,0	0,0
jaka struja	7,2	1,0	7,2
telekomunikacije i informatika	0,7	0,0	0,0
transportni uređaji	0,0	0,0	0,0
posebna postrojenja	0,4	0,0	0,0
automatika zgrade	0,1	0,0	0,0
ostale instalacije	0,0	-	-
UKUPNO	100,0		93,8

TROŠAK GRAĐENJA PO m2 : $2.905 \text{ kn/m}^2 \times 0,938 = 2.724,89 \text{ kn}$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti i tržišnog položaja objekta provodi se postupkom propisanim u Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), preko "FK MATRICE" :
(prema: Seiser F. J., Kainz F. (2011) Der Wert von Immobilien, I, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmBh, Graz, str. 529.)

		A.lokacija - tržište	B.zgrada općenito	C.stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost 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	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

Umanjenje vrijednosti provodi se primjenom koeficijenata iz tablica prema navedenom Pravilniku, na način da se za svaki tip objekta određuje održivi vijek korištenja (OVK) i izračunava ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) i zamjenska starost (Gz) kao razlika (OVK-OOVK), a koeficijent za umanjene vrijednosti dobiva se iz odnosa Gz/OVK.

Nakon izračuna troškovne vrijednosti nekretnine, provodi se postupak prilagodbe troškovne vrijednosti tržišnoj.

Prilagodba troškovne vrijednosti tržišnoj za period dok nadležno tijelo ne objavi kriterije i koeficijente za prilagodbu, primjenjuje se tako da se koeficijent za prilagodbu računa s vrijednošću 1,00..

1.1. TROŠKOVI GRADNJE

Normalni troškovi gradnje :	2.804,46	m ²	x	2.724,89	kn/m ²	=	7.641.845 kn
-----------------------------	----------	----------------	---	----------	-------------------	---	---------------------

UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐENJA ZBOG STAROSTI

Godina procjene		2023					
Godina izgradnje / prosječna starost		1994					
Starost zgrade G		29					
OVK		50				FK Matrica	
Relativna starost $R_s = G/OVK$		0,58	58%			A	4,5
Faktor korištenja FK		4,5				B	3,5
OOVK	26%	13				C	3
Zamjenska starost $G_z = OVK - OOVK$		37					
Umanjenje G_z/OVK		0,74	74%				
Troškovna vrijednost građevine							5.654.965 kn
							1.986.880 kn

1.2. DOPRINOSI

	kn/m ³		V (m ³)	
Komunalni doprinos	4,50	Garešnica 3.zona, proizv.objekt	9.254,72	41.646 kn
Vodni doprinos	0,90	RH zona B, proizv.namjena		8.329 kn
DOPRINOSI UKUPNO				49.975 kn

1.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE

NOVA VRIJEDNOST x 2,5% =	7.641.845	x	0,025	=	191.046 kn
STRUČNE I OSTALE USLUGE UKUPNO					191.046 kn

1.4. VANJSKO UREĐENJE

Troškovi sadržani u cijeni građenja	
Vanjsko uređenje ukupno	0 kn

1.5. TROŠKOVI DOVRŠENJA PRODAJNOG PROSTORA NA KATU I SANACIJE LIMENOG POKROVA

Žbukanje i ličenje zidova	m ² 440 x 160 kn =	-70.400 kn
Opločenje podova keramikom	m ² 608 x 350 kn =	-212.800 kn
Izrada spuštenog stropa	m ² 608 x 240 kn =	-145.920 kn
Elektroinstalacije i grijanje	paušalno	-129.000 kn
Sanacija limenog pokrova	m ² 1100 x 300 kn =	-330.000 kn
		-888.120 kn kn

PRIVREMENA VRIJEDNOST (1.1 + 1.2 + 1.3 + 1.4 + 1.5)

1.339.781 kn

2. PRILAGODBA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

Troškovna vrijednost kn	Koeficijenti prilagodbe tržištu						Koeficijent prilagodbe
	izgrađenost parcele	specifičnost građevine	atraktivnost građevine	funkcionalnost građevine	pomoćne građevine	stanje tržišta	
1.339.781	1	1	1	1	1	1	1,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST = troškovna vrijednost x koeficijent prilagodbe = 1.339.781 kn

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

Svrha izrade ovog elaborata je izračun tržišne vrijednosti nekretnina predloženih od naručitelja.

Tržišna vrijednost nekretnine je iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na dan procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obavještena o svim relevantnim činjenicama, te je postupila razborito i bez prisile.

Ovaj procjembeni elaborat izrađen je nepristrano i neovisno, a tržišna vrijednosti nekretnina izračunata je pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze, te važeće propise i standarde.

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina predloženih od naručitelja, utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnina na lokaciji Hrastovac, Ante Starčevića 2, iznosi (prema tečaju konverzije ... 1 EUR = 7,53450 kn) :

OPIS	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	
	kn	EUR
građevinsko zemljište	41.988,73	5.572,86
poslovni objekt	1.339.780,83	177.819,47
UKUPNO	1.381.769,56	183.392,34
ZAOKRUŽENO	1.381.000,00	183.000,00

U navedene vrijednosti nije uključen porez na promet nekretnina. Ukoliko nadležno tijelo utvrdi postojanje porezne obveze, porez je po važećim zakonskim odredbama dužan platiti stjecatelj nekretnine.

U Daruvaru, 01.08.2023.



Izradio :

Željko Petrović, dipl.ing.građ.

FEBUS
društvo s ograničenom odgovornošću
za prolaznu, inžovinu uslugu
DARUVAR, Radiceva 17

G. PRILOZI

1. FOTOGRAFIJE



OBJEKT IZVANA



REKONSTRUIRANI DIO OBJEKTA - PRIZEMLJE



REKONSTRUIRANI DIO OBJEKTA - GALERIJA



REKONSTRUIRANI DIO OBJEKTA - KUHINJA I WC



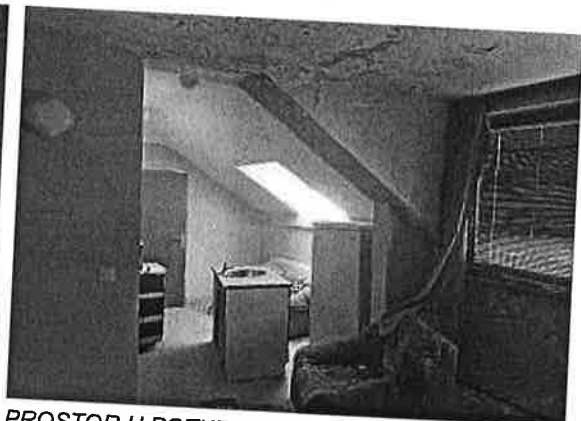
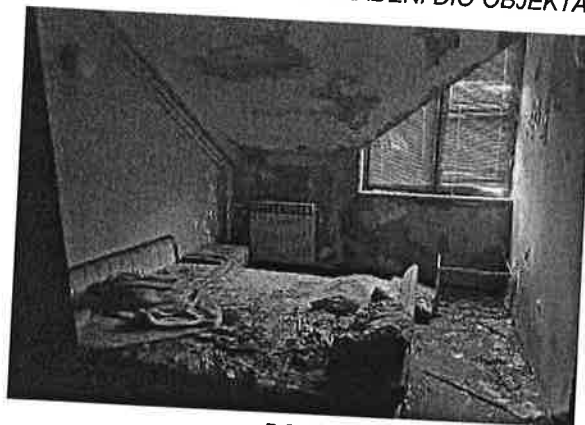
DOGRAĐENI DIO OBJEKTA - TRGOVINA U PRIZEMLJU



DOGRAĐENI DIO OBJEKTA - NEDOVRŠENI PROSTOR NA KATU



DOGRAĐENI DIO OBJEKTA - PROSTOR U POTKROVLJU



DOGRAĐENI DIO OBJEKTA - PROSTOR U POTKROVLJU

2. DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovari

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL GAREŠNICA

Stanje na dan: 11.08.2023. 09:57

Katastarska općina: 309699, HRASTOVAC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6736/2023

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 652

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kaž. častice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čiv	m2	
1.	21/2	ORANICA OKUČNICA		1079		
2.	167	UGOSTITELJSKO-POSLOVNI OBJEKAT NA TRGU ANTE STARČEVIĆA U HRASTOVCU		588		
		UKUPNO:		1667		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 HRASTOVČANKA D.O.O., OIB: 05484853676, HRASTOVAC, TRG ANTE STARČEVIĆA 1	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.08.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA
GAREŠNICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.08.2023. 09:57

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: HRASTOVAC (šifr. 309699)

Posjedovni list: 247

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HRASTOVČANKA D.O.O., TRG ANTE STARČEVIĆA 1, HRASTOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	05484853676

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		21/2	POTKUĆNICA	3879	3		
			ORANICA	3879			
		166	TRG ANTE STARČEVIĆA	4313	3		
			LIVADA	2281			
			INDSTR. DV.	1190			
			INDSTR. OBJ.	842			
		167	TRG ANTE STARČEVIĆA	2115	3		
			DVORIŠTE	500			
			LIVADA	593			
			UGOSIII.OBJ.	369			
			POSLOVNI OBJ.	653			
Ukupna površina katastarskih čestica				10307			

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

INVESTITOR : " NADA " EXPORT - IMPORT , HRASTOVAC
OBJEKT : STAMBENO - POSLOVNI
LOKACIJA : HRASTOVAC - GAREMNICA
PROJEKTANT : " ARTING " BJELOVAR
T.D. : 26/92

GLAVNI PROJEKT
/ ARHITEKTONSKI DIO /

Projektant :

Gezi Marijan , dipl.ing.arh.

kontrola :
Uradnik :

Katica Večerić, dipl.ing.arh.
Sužana Nigović, dipl.ing.arh.

Bjelovar, listopad 1992.

direktor :

Marijan Gezi, dipl.ing.arh.

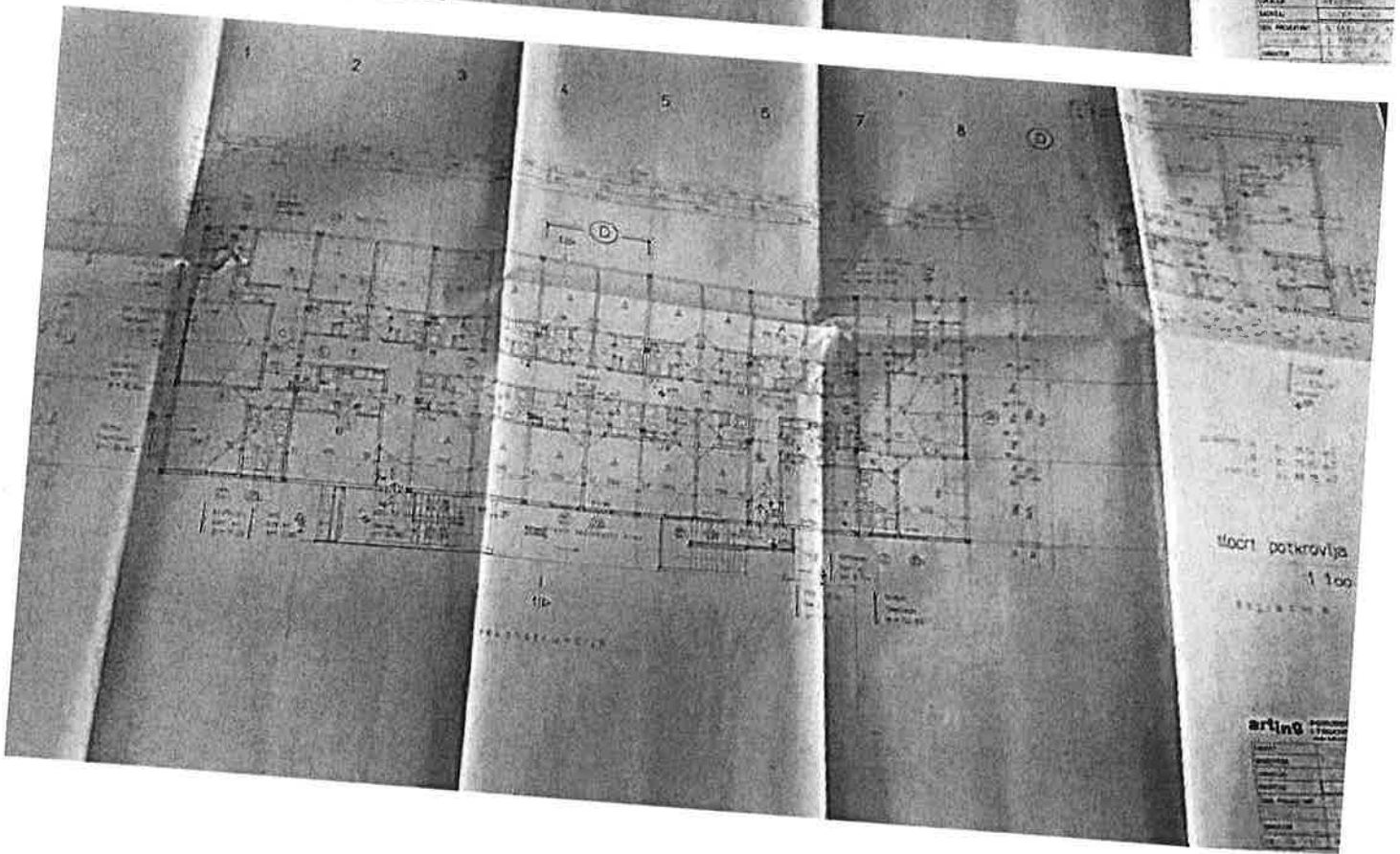
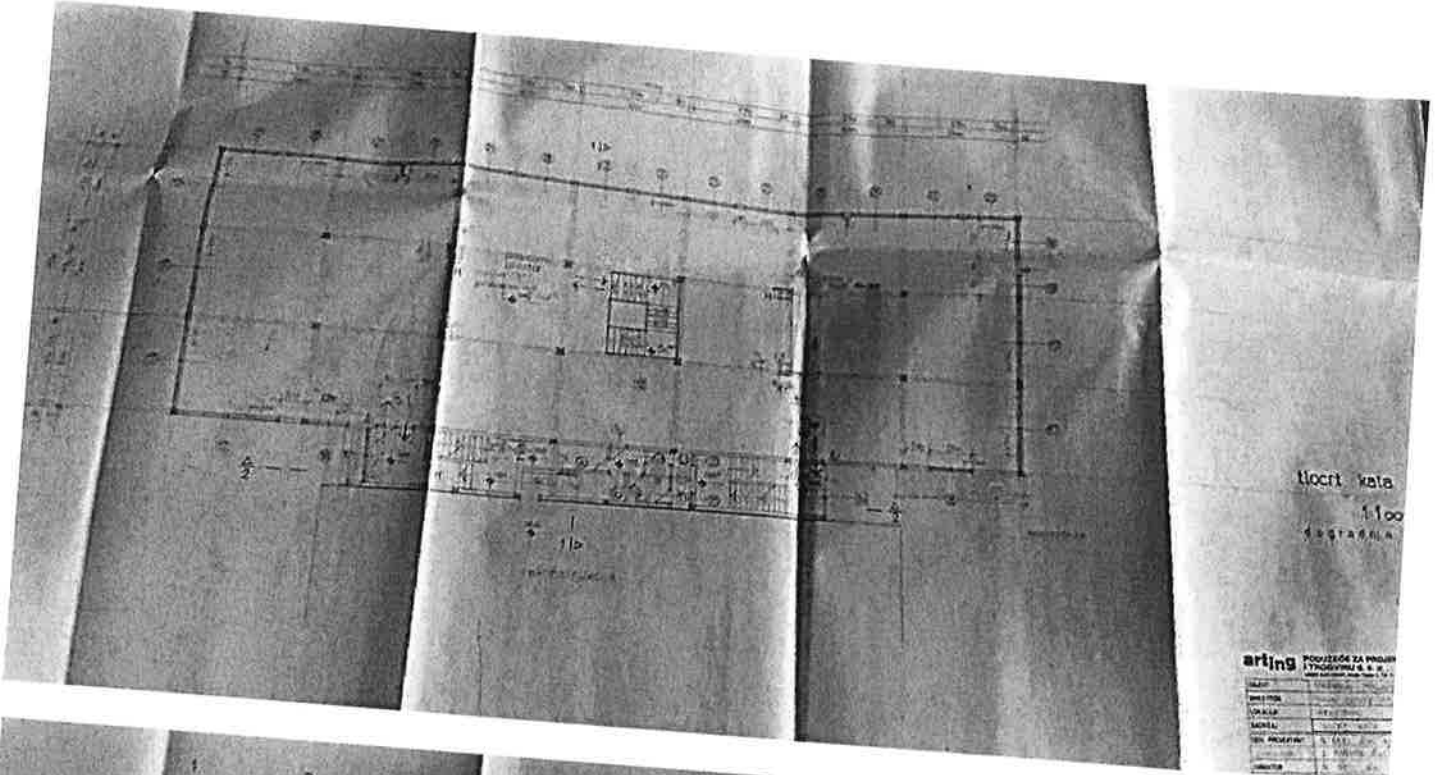
arting
POSUJEĆE ZA PROJEKTIRANJE,
INŽENJERING I TRGOVINU d.o.o.
BJELOVAR

UPK-301-05/92-01/92

31.05.1993

Ovjerava:





REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINA GAREŠNICA

Sekretarijat gospodarstva, graditeljstva,
prostornog uređenja i zaštite okoliša
KLASA: UP/I-361-03/93-01/76
UREĐUJ: 2123-09-01-93-2
Garešnica, 31. ožujka 1993. godine

POTVRDIJE SE DA JE OVO
PJEČENJE POSTALO
KONAČNO/PRAVOMOCNO
DANA 17. 04. 2023. GODINE.
OPĆINSTVA GAREŠNICA



Sekretarijat gospodarstva, graditeljstva, prostornog uređenja i zaštite okoliša općine Garešnica rješavajući po zahtjevu "Nada" poduzeća za proizvodnju tekstilnih proizvoda i unutarnju i vanjsku trgovinu Hrastovac u predmetu izdavanja građevinske dozvole za gradnju stambeno-poslovnog objekta u Hrastovcu biskupinjske ul. 30. Zakona o gradnji (NN br. 77/92), izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

- I ODOBRYVA SE INVESTICIJNU "Nada" poduzeće za proizvodnju tekstilnih proizvoda i unutarnju i vanjsku trgovinu Hrastovac gradnje stambeno-poslovnog objekta u Hrastovcu.
- II Sastavni dio ove građevinske dozvole je sljedeća tehnička dokumentacija:
 - glavni projekt - arhitektonski dio TD 26/92 izrađen po "Artiny" Bjelovar
 - statički proračun TD 18/92 izrađen po "Incom" inženjering, građevinarstvo i trgovina Bjelovar,
 - izvedbeni projekt vodovoda i kanalizacije TD 26/92 izrađen po "Artiny" Bjelovar
 - glavni projekt električna i gronobranska instalacije TD 24/92 izrađen po "IPS" Bjelovar
 - glavni elektroaraki projekt instalacija ulje za loženje centralnog grijanja i ventilacije TD 27/92 izrađen po "Termoplus" Bjelovar
- III Ove građevinske dozvole prestaje važiti ako se sa radovima ne započne u roku 2 godine od dana pravomoćnosti.

O b r a z l o ž e n j e

- "Nada" poduzeće za proizvodnju tekstilnih proizvoda, unutarnju i vanjsku trgovinu Hrastovac podnijelo je zahtjev ovom Sekretarijatu kojim traži izdavanje građevinske dozvole za gradnju stambeno-poslovnog objekta u Hrastovcu.
- Zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole priloženo je sljedeće:
1. Tehnička dokumentacija prema specifikaciji datoj u točki II dispozitiva ove građevinske dozvole,
 2. Sanitarna izvješćje Sanitarne inspekcije općine Garešnica klasi 540-02/93-01/10 od 18. veljače 1993. na tehničku dokumentaciju
 3. Potvrda MUP-a - Policijska uprava u Kutini br. 511-06-04-1-206/93 od 15.02.1993. na projektnu dokumentaciju,
 4. Odborenje MUP-a - Policijska uprava u Kutini br. 511-06-04-1-UP-1-110/1-92 od 5. kolovoza 1992. na postavljanje podzemnog rezervara za lož ulje.
 5. Elektroenergetiku suglasnost broj: 4/07-404/5A od 29.03.1993. izdana po "Elektri" KR12
 6. Dokaz o prava vlasništva župe, 167 R.O. Hrastovac na kojoj se objekt gradi.
- Prema naprijed navedenom ovaj organ je utvrdio da su ispunjeni uvjeti za dobivanje građevinske dozvole propisani Zakonom o gradnji te zahtjevu udovoljeno i riješeno kao u dispozitivu.
- Protiv ove građevinske dozvole nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana dostave. Žalba se podnosi Ministarstvu graditeljstva i zaštite okoliša RH, putem ovog Sekretarijata i taksira se na 200.- HRD administrativne taksae.

Ovo je ...
...
...
...

- 2 -

Na ova građevinsku dozvolu naplaćena je taksa po Tkr. 1. i 60. Uredba
o administrativnim taksama u iznosu od 67.553.- HRD koja je uplaćena putem vir-
tanskeg naloga.

Dostaviti

1. "Nada" Hrastovac
2. Evidencija
3. Arhiva .-

[Handwritten signature]

SECRETAR
Marija Pintarić

[Handwritten signature]

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) – u daljnjem tekstu Zakon,
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- * Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- * Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- * Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- * Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- * Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- * Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- * važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građ.zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- * podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- * podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- * Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17),
- * European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- * bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- * važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- * Norma HRN ISO 9836:2011,
- * Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunal.doprinosu, (NN 15/19),
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- * Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- * Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- * Indeks cijena stambenih nekretnina – MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske,
- * priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

