

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



PREDMET PROCJENE: POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
MJESTO I ADRESA: poljoprivredno zemljište upisano u z.k.ul. 845, 1396, 38
sve k.o. Zmajevac I
NARUČITELJI PROCJENE: MASSILIA d.o.o. u stečaju, OSIJEK, Petofi Sandora 206/a,
OIB: 8614453117

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

| | |
|----------------|----------|
| 988.000,00 kn | |
| ILI 1EUR = | 7,544218 |
| 130.961,22 EUR | |

Elaborat izradio:
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj
vrijednosti nekretnina
Marko Milas, dipl.ing.građ.

U Osijeku, lipanj 2020.

SADRŽAJ

| | | |
|--------|--|----|
| I. | UVOD | 3 |
| II. | PODACI O OČEVIDU | 4 |
| III. | OPIS ZEMLJIŠTA | 5 |
| III.1. | OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA | 5 |
| III.2. | OPIS LOKACIJE | 7 |
| IV. | IDENTIFIKACIJA | 10 |
| IV.1. | GRUNTOVNICA | 9 |
| IV.2. | KATASTAR | 10 |
| IV.3. | LEGALNOS | 11 |
| V. | TEHNIČKI OPIS OBJEKATA | 12 |
| V.1. | RESTORAN | 12 |
| V.2. | PODRUM | 14 |
| VI. | ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI | 15 |
| VII. | PROCJENA VRIJEDNOSTI | 17 |
| VII.1. | ZEMLJIŠTE | 17 |
| VII.2. | UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI OBJEKATA | 20 |
| | - RESTORAN | 21 |
| | - PODRUM | 22 |
| VII.3. | KOMUNALNI DOPRINOS | 23 |
| VIII. | UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA | 24 |
| VII. | IZJAVA PROCJENITELJA | 25 |
| | PRILOZI | |

I. UVOD

Na temelju zahtjeva stečajnog upravitelja društva Massilia d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju, Osijek, Petofi Sandora 206/a, OIB: 86144563117 potrebno je odrediti tržišnu vrijednost zemljišta i nekretnina upisanih u u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Beli Manastir u k.č.br. 50/1 z.k.ul. 1396 k.o. Zmajevac I.

Svi potrebni podaci za procjenu vrijednosti nekretnina dobiveni su obilaskom lokacije i snimanja postojećeg stanja zemljišta.

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je na temelju ovih propisa:

- Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakona o gradnji (NN 153/13)
- Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)
- Zakona 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)
- Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Pravilnikom o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/14)
- Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)
- važećih građevinskih propisa i normativa RH

Sve vrijednosti nekretnina izražene su u kunama (kn) i preračunate u eure (EUR) prema srednjem tečaju HNB-a na dan procjene.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, na temelju pregleda prikupljenih podataka od predlagatelja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom. Vještak, bez neovisne verifikacije pretpostavlja točnost podataka koje su nam dostavljeni, te ne snosi nikakvu odgovornost za eventualnu netočnost prikupljenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.

II. PODACI O OČEVIDU

Datum procjene vrijednosti: 23. lipnja 2020.
Datum procjene kvalitete: 23. lipnja 2020.
Datum očevida: 23. lipnja 2020.

Očevid je obavljen na lokaciji u **Zmajevcu** gdje se nekretnina nalazi. Na nekretnini je obavljen pregled objekta iznutra i izvana, te okoliša. Mjerenje objekta je izvršeno na licu mjesta. Za dijelove građevina koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i sl.) stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi se i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete. Površina zemljišta se nije mjerila na licu mjesta, već su za izračun korišteni podaci javno dostupnih internetskih preglednika Državnog geodetskog ureda.

Prisutni su bili na očevidu, procjenitelj Marko Milas i gospodin Goran Dragišić.

Korištena slijedeća dokumentacija:

- izvod iz zemljišne knjige,
- preslika katastarskog plana.

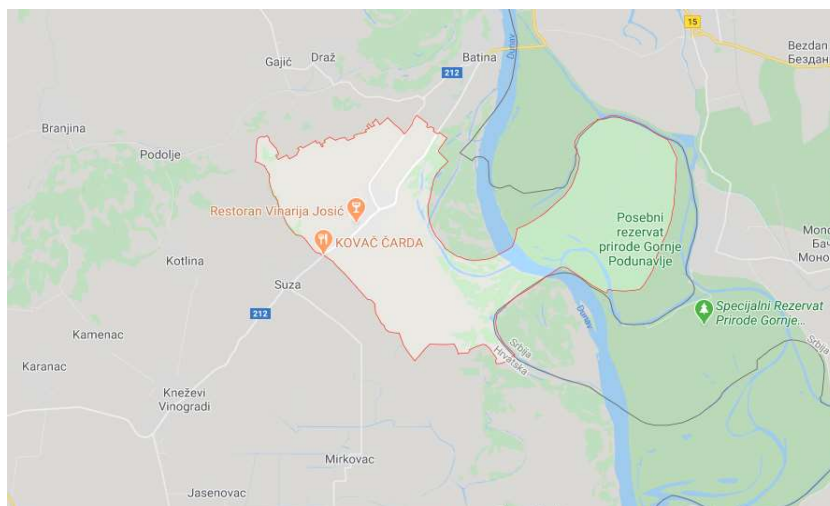
III. OPIS ZEMLJIŠTA

III.1. OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA

Procjenjivane katastarske čestice nalaze se u naselju Zmajevac, općina Kneževi Vinogradi. Naselje se nalazi na krajnjem sjeveroistočnom dijelu Republike Hrvatske, u regiji Baranja, na granici s Republikom Srbijom. Naselje je smješteno uz Stari Dunav, rukavac rijeke Dunav.



<https://www.google.com/maps/place/Zmajevac/@44.9518789,18.5749531,7.32z/data=!4m5!3m4!1s0x475cd1f21356079d:0xd5522b9d52e4119!8m2!3d45.8008843!4d18.8080429>



<https://www.google.com/maps/place/Zmajevac/@45.8015356,18.8339436,12z/data=!4m5!3m4!1s0x475cd1f21356079d:0xd5522b9d52e4119!8m2!3d45.8008843!4d18.8080429>

Naselje Zmajevac je prema popisu stanovništva 2011. godine imalo 853 stanovnika (cijela općina Kneževi Vinogradi 4.614 stanovnika).

Kroz Zmajevac prolazi državna cesta DC 212 koja ga spaja s naseljima Suza i Batina. U Batini se nalazi i granični prijelaz s Republikom Srbijom (udaljen oko 7 km). Zmajevac je i oko 7 km udaljen od državne ceste DC 7 koja spaja županijsko središte Osijek s graničnim prijelazom Duboševica (Republika Mađarska). Mrežom državnim cesta Zmajevac je povezan s županijskim središtem Osijekom (udaljenost oko 43km), a preko njega i s mrežom autocesta u Republici Hrvatskoj (A5 u izgradnji i A3) i zračnom lukom u Osijeku.

Naselje je okruženo plodnim oranicama te se gospodarstvo bazira na poljoprivredu (ratarstvu, vinogradarstvu i voćarstvu). Na području Zmajevca se nalazi južna strana Baranjske planine, što je preduvjet za proizvodnju vrhunskih vina po čemu je Zmajevac i poznat, kao i po svojoj gastro ponudi (vinske ceste, surduci). Također je, zbog blizine dunavskog rukavca jedno od boljih odredišta za slatkovodni ribolov u Baranji.

U Zmajevcu djeluje osnovna škola i dječji vrtić na hrvatskom i mađarskom jeziku, te više kulturnih i sportskih udruga.

III. 2. OPIS LOKACIJE

Procjenjivana nekretnina se nalazi uz prometnicu na izlazu iz naselja Zmajevac. Zemljište je namijenjeno za odmor i rekreaciju i do prije dvije godine bilo je dobro održavano. Trenutno je obraslo travom koja nije pokošena. Na dijelu koji je namijenjen sportu (golf) nema površinskih neravnina, teren je u različitoj nadmorskoj visini s prirodnim padinama i dijelovima ravnih površina na kojima su izdvojene veće ili manje površine pokrivene umjetnom travom s "rupama za lopticu".



IZVOR: <https://www.google.com/maps/@45.8046868,18.8073472,4408m/data=!3m1!1e3>

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

U okruženju procjenjivane čestice su izgrađene obiteljske kuće i obradive površine (nasadi lijeske i oranice).

Komunalna infrastruktura

Objekti su priključeni na svu dostupnu mjesnu infrastrukturu (vodovod, električna energija).

Pristup

Svi potrebni kolni i pješački pristupi objektima i terenu omogućeni su uređenim stazama. Pristup cijelom kompleksu omogućen je s lokalne asfaltirane ceste.

Parkiranje

Parkiranje je omogućeno na travnatom dijelu parcele kod ulaza.

Uvjeti za stanovanje

Procjenjivana nekretnina svojim oblikovanjem i položajem nije namijenjena za stanovanje.

Uvjeti za poslovnu djelatnost

Poslovni prostor se nalazi u manjem naselju, ali s dobrom prometnom (cestovnom) povezanošću i blizini lokalno poznatih ugostiteljsko turističkih sadržaja (vinski podrumi, restorani,...). Lokacije također u relativnoj blizini velikog gradskog središta (Osijek), te se zbog svega toga lokacija ocjenjuje kao vrlo dobra lokacija za djelatnost za koju je objekt namijenjen svojim oblikovanjem.

Štetne emisije u okruženju

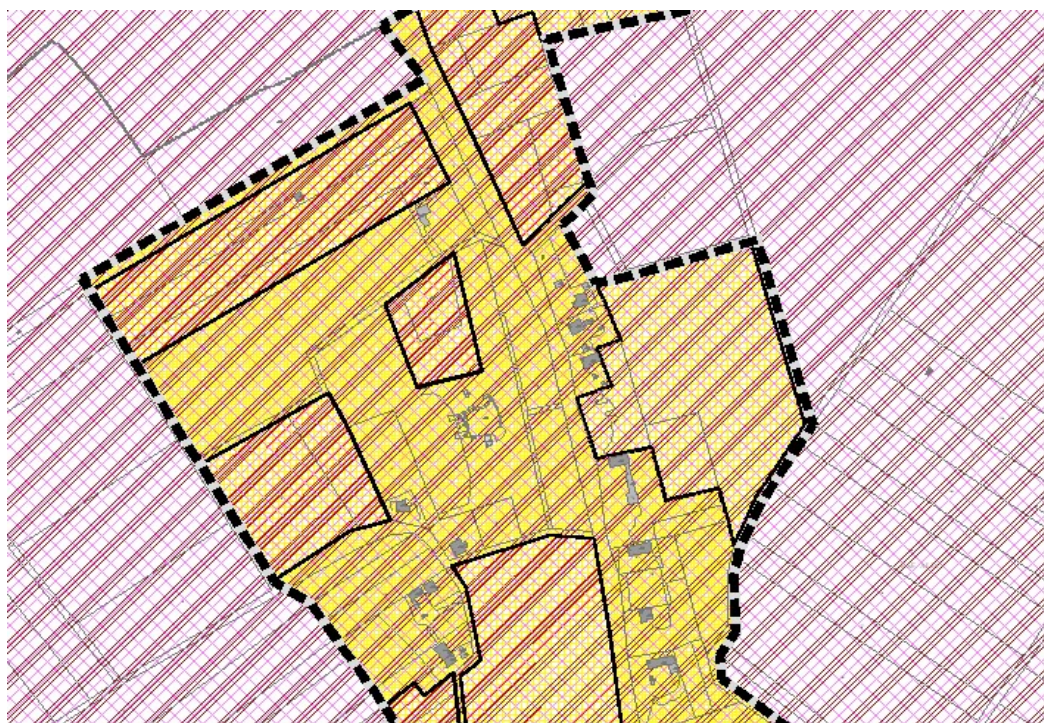
Vizualno nisu uočene bilo kakve štetne emisije, tj. iste je nemoguće utvrditi.

Štetne emisije u okruženju

Vizualno nisu uočene bilo kakve štetne emisije, tj. iste je nemoguće utvrditi.

Prema Prostornom planu uređenja općine Kneževi Vinogradi


(<http://www.prostorobz.hr/Planovi/Dostava%2011-2019/4.%20ID%20PPUO%20Kne%C5%BEEvi%20Vinogradi%2015-19/pdf/IV.ID-PPUO-KNJIGA%201-Doneseni%20plan.pdf>) procjenjivana katastarska čestica se nalazi u građevinskom području naselja, što je vidljivo izvatku iz kartografskog prikaza "Korištenje i namjena prostora".



1.1. GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

| | |
|---|-----------------------------|
|  | IZGRAĐENI DIO |
|  | NEIZGRAĐENI DIO |
|  | NEIZGRAĐENI ALI UREĐENI DIO |

3.2. TLO

 PODRUČJE POJAČANE EROZIJE

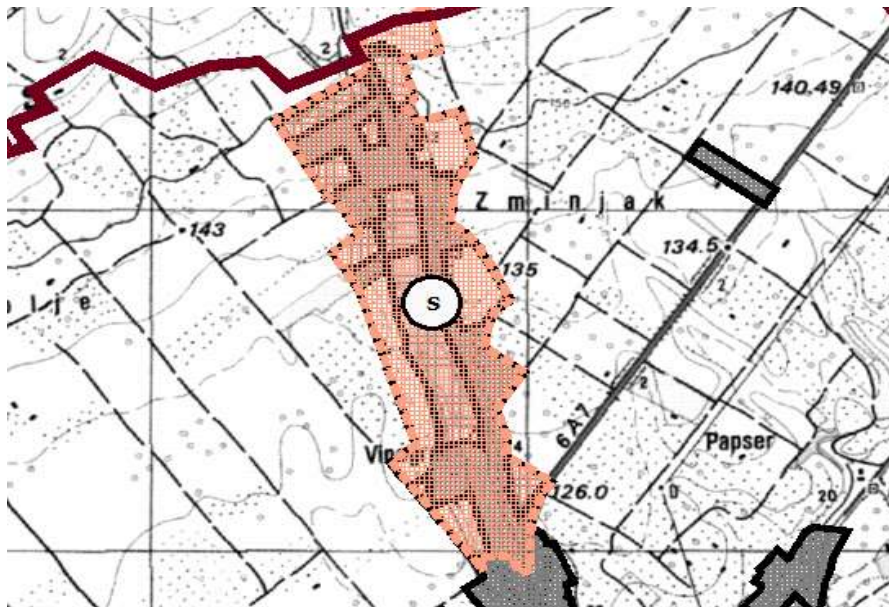
3.4. POSEBNA NAMJENA

| | |
|---|-----------------------------|
|  | ZONA OGRANIČENE IZGRADNJE |
|  | ZONA KONTROLIRANE IZGRADNJE |





http://www.prostorobz.hr/Planovi/Dostava%2011-2019/4.%20ID%20PPUO%20Kne%C5%BEEvi%20Vinogradi%2015-19/03_KARTOGRAFSKI%20PRIKAZI.htm

Za procijenjivano područje postoji obveza izrade "Urbanističkog plana uređenja "Sjever" Zmajevac.

Na kartografskom prikazu "3.D - Poručje primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" (http://www.prostorobz.hr/Planovi/Dostava%2011-2019/4.%20ID%20PPUO%20Kne%C5%BEvi%20Vinogradi%2015-19/03_KARTOGRAFSKI%20PRIKAZI.htm) vidljiv je obuhvat u prostoru.



PODRUČJA I DIJELOVI PRIMJENE
PLANSKIH MJERA ZAŠTITE

-  OBUHVAT VAŽEĆEG PROSTORNOG PLANA POSEBNIH OBLJEŽJA "KOPACKI RIT"
-  OBUHVAT VAŽEĆEG URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "REKREACIJSKI CENTAR KNEŽEVI VINOGRADI"
-  OBUHVAT VAŽEĆEG URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "JUGOISTOK" KNEŽEVI VINOGRADI
-  OBUHVAT OBVEZE IZRADA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "Sjever" ZMAJEVAC

TEKSTULANI DIO PLANA (<http://www.prostorobz.hr/Planovi/Dostava%2011-2019/4.%20ID%20PPUO%20Kne%C5%BEvi%20Vinogradi%2015-19/pdf/IV.ID-PPUO-KNJIGA%201-Doneseni%20plan.pdf>):

"

Članak 90.

Članak 296.a, mijenja se i glasi:

Sukladno potrebama prostornog uređenja i Zakonu, Općina Kneževi Vinogradi ovim Planom utvrđuje obvezu izrade Urbanističkog plana uređenja "Sjever" Zmajevac....

Članak 92.

Članak 296.c, mijenja se i glasi:

"Za Urbanistički plan uređenja "Sjever" Zmajevac, propisuju se slijedeće smjernice:

- u obuhvatu navedenog plana mogu se planirati stambene građevine, građevine javnih i društvenih djelatnosti, građevine gospodarskih djelatnosti (poslovne i ugostiteljsko turističke), športsko-rekeracijske građevine, građevine mješovite namjene te pomoćne, prometne i infrastrukturne građevine,

- za navedene građevine su važeći uvjeti iz članaka 33. do 73, 84. do 103, te članaka 118. do 142. ovih Odredbi."

IV. IDENTIFIKACIJA

Procjenjivana nekretnina je u naravi zapušteni teren za golf s izgrađenim ukopanim objektima, trgov i umjetnim jezerom. Na dijelu čestice se nalazi voćnjak i vinograd, ali su površine zapuštene i zarasle, a nasadi neupotrebljivi. Čestica je nepravilnog oblika, ravnih međa. Cijeli teren se nalazi na blagim padinama Baranjske planine.

IV.1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

| R.br. | K.č.br. | k.o. | z.k. Ul. | Opis nekretnine | Površina (m ²) |
|---------------|---------|------------|----------|---------------------------------|----------------------------|
| 1. | 50/1 | Zmajevac I | 160 | ULICA VAŠARIŠTE 11 | 15.027 |
| | | | | Podzemna poslovna zgrada | 50 |
| | | | | Podzemna poslovna zgrada | 42 |
| | | | | Podzemna poslovna zgrada | 18 |
| | | | | Podzemna poslovna zgrada | 11 |
| | | | | Podzemna poslovna zgrada | 4 |
| | | | | Nadstrešnica | 14 |
| | | | | Nadstrešnica | 35 |
| | | | | Trg | 586 |
| | | | | Zemljište za sport i rekreaciju | 14.267 |
| UKUPNO | | | | | 15.027 |

B. VLASTOVNICA: MASSILIA d.o.o., OIB: 86144563117, OSIJEK, VARAŽDINSKA 1
Upisana zabilježba stečajnog postupka (vidljivo na priloženom zk ulošku)

C. TERETOVNICA: Upisana zabilježba zabrane raspolaganja imovinom (vidljivo na priloženom zk ulošku)

IV. 2. KATASTAR



IZVOR: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=dkpViewerPublic>

[PREGLED KATASTARSKOG OPERATA](#)
[PREGLED ČESTICA](#)
[PREGLED STATUSA PREDMETA](#)
[PREGLED STATUSA DRUGOSTUPANJSKOG PREDMETA](#)

Pretraživanje po podacima o čestici
 Katastarski ured*: BELI MANASTIR
 Katastarska općina*: ZMAJEVAC I, 300349
 Broj kat. čestice*: 50 1 Traži

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu
 Broj posjedovnog lista: Traži

GRAFIKA Pregledaj PL/BZP Pregledaj ZKU/BZP

| Zgr | Broj k.č. | Broj PL | Broj D.L. | Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m2 | Pravo građenja |
|-----|-----------|---------|-----------|--|-------------|----------------|
| | 50/1 | 1403 | 4 | VAŠARIŠTE11 | 15027 | |
| | | 1403 | | PODZEMNA POSL ZGRADA | 18 | |
| | | 1403 | | PODZEMNA POSL ZGRADA | 42 | |
| | | 1403 | | PODZEMNA POSL ZGRADA | 11 | |
| | | 1403 | | PODZEMNA POSL ZGRADA | 4 | |
| | | 1403 | | TRG | 586 | |
| | | 1403 | | PODZEMNA POSL ZGRADA | 50 | |
| | | 1403 | | ZEMLJ ZA SPORT I REK | 14267 | |
| | | 1403 | | NADSTREŠNICA, VAŠARIŠTE | 14 | |
| | | 1403 | | NADSTREŠNICA, VAŠARIŠTE | 35 | |

Str. 1 od 1 1 - 1 od 1

| Broj ZK UL | Broj PL | Posebni pravni režimi | Broj zadnje promjene | Oznaka zadnjeg elaborata | Klasa zadnjeg upravnog rješenja | Plombe/Oznake |
|------------|---------|-----------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------|
| 160 | 1403 | | 191/2011 | 221/2008 | | |

IZVOR: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel>

Stanje u katastru je usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama.

IV.3. LEGALNOST

Procjenitelju nije na uvid dana nikakva dokumentacija (građevinska ili uporabna dozvola), ali su objekti ucrtani u katastar i upisani i u katastar i u zemljišne knjige, te izgrađeni u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom Iz svega zaključujemo da su objekti izgrađeni legalno.

V.1. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA - RESTORAN

Na lokaciji je izgrađeno više objekata. Prostori vinarije, kuhinje, sanitarnih čvorova i ostava izgrađeni su u brdu i povezani velikom otvorenom terasom s kojeg se dolazi i do poluugrađene vanjske natkrivene terase. Dio koji čini trg je popločan opekam. Svi navedeni prostori u funkciji su pružanja cjelodnevne usluga odmora, rekreacije, razonode, druženja i konzumacije jela i pića. Objekti su izgrađeni u baranjskom stilu. Ambijentalno i vizualno sve je jako dobro ukomponirano u prirodno okruženje, puno zelenila, drveća i raznih voćaka.

- **Etažnost** prizemno - poluukopano
- **Godina izgradnje** 2009. godine
- **Površina** 223,76 m²
- **Volumen** 500,66 m³
- **Temelji** AB temelji i AB podne ploče
- **Nosiva konstrukcija** AB zidovi i zidovi od pune opeke
- **Stropna konstrukcija** polukružni svodovi obloženi punom opekam
- **Krovište** krovište terase je drveno višestrešno pokriveno glinenim biber crijepom
- **Vanjski zidovi** AB zidovi obloženi punom opekam
- **Podovi** na AB ploče postavljeni su svi slojevi podova sa završnim slojem od opeke ili keramičkih pločica
- **Vanjska stolarija** drvena puna stolarija
- **Grijanje** dio prostora se grije s ogrijevrim tijelima na električnu energiju
- **Elektroinstalacija** provedena i u funkciji
- **Vodovod i kanalizacija** izvedeno i u funkciji
- **Ventilacija** prirodna
- **Energetski certifikat** nije predodčen
- **Opće stanje** zadovoljavajuće

IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

| Red.br | PROSTORIJA | dimenzije prostora (m ¹) | | površina (m ²) | koef. | Korisna vrijednost površina | Visina (m ¹) | Volum. (m ³) |
|--------|----------------------|--------------------------------------|------|----------------------------|-------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. | Ostava | 2,70 | 1,52 | 4,10 | 1,00 | 4,10 | 1,92 | 7,88 |
| 2. | Vinski podrum | | | | | | | |
| | - predprostor | 4,03 | 4,00 | 16,12 | 1,00 | 16,12 | 2,54 | 40,94 |
| | - vinski prostor | 5,90 | 4,00 | 23,60 | 1,00 | 23,60 | 2,54 | 59,94 |
| 3. | Kuhinja | 6,03 | 3,04 | 18,33 | 1,50 | 27,50 | 2,83 | 51,88 |
| 4. | Prostor restorana | 12,00 | 4,12 | 49,44 | 1,50 | 74,16 | 2,76 | 136,45 |
| 5. | Sanitarni prostori | | | | | | | |
| | - WC muški | 2,97 | 1,90 | 5,64 | 1,00 | 5,64 | 2,76 | 15,57 |
| | | -0,76 | 1,00 | -0,76 | 1,00 | -0,76 | 2,76 | -2,10 |
| | - WC ženski | 2,97 | 1,90 | 5,64 | 1,00 | 5,64 | 2,76 | 15,57 |
| | | -0,76 | 1,00 | -0,76 | 1,00 | -0,76 | 2,76 | -2,10 |
| | - predprostor | 1,40 | 0,90 | 1,26 | 1,00 | 1,26 | 2,76 | 3,48 |
| 6. | Vanjska terasa | 8,70 | 3,98 | 34,63 | 0,25 | 8,66 | 5,00 | 173,13 |
| 7. | Trg | | | 586,00 | 0,10 | 58,60 | | 0,00 |
| | UKUPNO PODRUM | | | 157,25 | | 223,76 | | 500,66 |

U izvatku iz zemljišne knjige i u katastru upisana je površina (zbrojeno) izgrađenih objekata od 160,00m² + površina trga 586m². Površine mjerene na lokaciji se razlikuju od upisane za manje od 2% (160,00m² x 2% = 3,20m²). Takova odstupanja su prema Članku 5, stavku 3 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) dozvoljena kod računanja samostalne uporabne jedinice. Za izračun odnosa vrijednosti površina potrebno je upotrijebiti koeficijente korisne vrijednosti površina prema Prilogu 1. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina. Tako izračunata površina se koristi kao osnovica za izračun procijenjene vrijednosti.

V.2. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA - PODRUM

Prostori podrum izvedeni su iza akumulacijskog jezera na samom ulazu u kompleks kao priprema za izgradnju hotela. Objekt je izveden ispod razine okolnog terena, završen s AB stropnom pločom, toplinski i hidroizolacijski izoliran. Namijenjen je za prostore hidroforske stanice, muške i ženske svlačionice sa sanitarnim čvorom, te kao prostor za odlaganje opreme.

- **Etažnost** -1
- **Godina izgradnje** 2009. godine
- **Površina** 60,02 m²
- **Volumen** 101,32 m³
- **Temelji** AB trakasti temelji i AB podna ploča
- **Nosiva konstrukcija** AB zidovi i zidovi od blok opeke
- **Stropna konstrukcija** Ravna AB ploča
- **Krovište** ---
- **Vanjski zidovi** AB zidovi
- **Pregradni zidovi** blok opeka
- **Podovi** svi slojevi poda su izvedeni sa završno postavljenim keramičkim pločicama
- **Vanjska stolarija** drvena puna stolarija
- **Unutrašnja stolarija** drvena bojana vrata
- **Grijanje** nije izvedeno
- **Elektroinstalacija** provedena i u funkciji
- **Vodovod i kanalizacija** izvedeno i u funkciji
- **Ventilacija** prirodna
- **Hlađenje** ----
- **Energetski certifikat** nije predodčen
- **Opće stanje** zapušteno (štete od poplave).

IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

| Red. br. | PROSTORIJA | dimenzije prostora (m ¹) | | površina (m ²) | koef. | neto korisna površina (m ²) | Visina (m ¹) | Volum. (m ³) |
|----------|----------------------|--------------------------------------|------|----------------------------|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | Podrum | | | | | | | |
| 1. | Hodnik | 11,46 | 1,19 | 13,64 | 1,00 | 13,64 | 2,32 | 31,64 |
| 2. | Crpna stanica | 3,75 | 3,15 | 11,81 | 1,00 | 11,81 | 2,39 | 28,23 |
| 3. | Garderoba - muška | 4,12 | 3,14 | 12,94 | 1,00 | 12,94 | 2,32 | 30,01 |
| 4. | WC | 3,14 | 1,57 | 4,93 | 1,00 | 4,93 | 2,32 | 11,44 |
| 5. | Garderoba - ženska | 3,75 | 3,14 | 11,78 | 1,00 | 11,78 | 2,32 | 27,32 |
| 6. | WC | 3,14 | 1,57 | 4,93 | 1,00 | 4,93 | 2,32 | 11,44 |
| | UKUPNO PODRUM | | | 60,02 | | 60,02 | | 101,32 |

VI. ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. ovog Zakona (Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Metoda procjene se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dopustivo, gospodarski opravdano, fizički izvedivo i dokazivo.

Predmet procjene je zapušteno golf igralište s izletištem i ukopanim gospodarskim objektima (vinskim podrumima i restoranom). Za objekte kojima je namjena stvaranje prihoda u prvom redu se primjenjuje prihodovna metoda. Međutim, procjenjivani objekt se dugo ne koristi i nema dovoljno poredbenih podataka za slične nekretnine u ruralnim područjima (uglavnom vlasnici gospodarstva obavljaju poslovnu aktivnost).

Zbog loše gospodarske situacije, te nepostojanja sličnih nekretnina kao najamnih nekretnina u okolici, nije moguće dobiti poredbene cijene najma sličnih objekata. Prema Čl. 53 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje građevina ako su drugi pouzdani podaci nedostupni.

Zbog svega gore navedenog, za procjenu vrijednosti nekretnina u ovom elaboratu bira se **troškovna metoda**.

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti. Troškovna vrijednost građevina proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa i normalnih troškova gradnje.

Za procjenu vrijednosti zemljišta potrebno je koristiti poredbenu metodu prema odredbama za neizgrađena zemljišta. Poredbenom metodom određuje se tržišna vrijednost iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Vrijednost vanjskih uređaja i opreme utvrđuje se u pravilu na temelju komercijalnih ponuda dobavljača. Vrijednosni udjel uređaja i opreme uzima se u obzir samo ako nije već uzet u obzir prilikom utvrđivanja normalnih troškova gradnje.

Kod nas ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

- približne vrijednosti zemljišta
- približne vrijednosti nekretnina
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijent za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje i
- indeksni nizovi.

Za procjenu nekretnina potrebni su slijedeći podaci,:

- Vrijednost zemljišta
- Troškovi gradnje građevine
- Procjena stvarnih troškova gradnje vanjskih objekta (s umanjenjem zbog starosti)
- Troškovi priključaka
- Vrijednost komunalnog doprinosa

Procjenitelj je uvidom u aplikaciju eNekretnine pribavio podatke o prodajnim vrijednostima građevinskog zemljišta s dovoljno podudarnih obilježja na odgovarajućim lokacijama.

Podaci upotrijebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja. Za umanjenje vrijednosti zbog korekcijske starosti koristi se slijedeća FK matrica :

Fk je stupanj uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri građevina odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja objekta. Fk matrica se uzima prema knjizi Seiser F.J, Kainz F: Der Welt von Immobilien, I. Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmBh, Graz, str 529 (2011.god)

FK matrica

| | | A – lokacija/ tržište | B – zgrada općenito | C – stanje zgrade |
|-------------------------------|---|---|--|--|
| Faktor korištenja zgrade (FK) | 1 | Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • 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 vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • 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 dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • 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 zgrade • 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 loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda | nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti | znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno |

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Po odabranom Fk vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima.

Vn - Vrijednost novogradnje

OVK - Ukupni vijek komercijalnog trajanja – održivi vijek korištenja

Sp - Starost na dan procjene

OOVK – Preostali vijek komercijalnog trajanja

$$OOVK = OVK - Sp$$

Izračun umanjenja vrijednosti u odnosu na novogradnju Uv se izračunava:

$$Uv = \frac{OVK - OOVK}{OVK}$$

$$\text{Sadašnja vrijednost (Sv)} = Vn \times (1 - Uv)$$

Tržišna vrijednost nekretnine izračunava se po formuli gdje je:

Pv - prethodna stvarna vrijednost = Sv

Kt - koeficijent prilagodbe troškovne i tržišne vrijednosti

Vdo - posebna obilježja specifična za nekretninu (dodaci, odbici)

$$\text{Tržišna vrijednost} = Pv \times Kt + Vdo$$

Podaci upotrijebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe uobičajeni su na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

VII. PROCJENA VRIJEDNOSTI

VII.1. ZEMLJIŠTE

Za procjenu vrijednosti poredbenom metodom koristit će se podaci iz aplikacije eNekretnine. U aplikaciji su vidljivi slijedeći podaci: vrsta nekretnine, datum ugovora, vrsta ugovora, površina u prometu, vrijednost nekretnine u kunama, datum ugovora, napomena o obračunatim porezima, cjenovni blok i pretežita namjena cjenovnog bloka, te označenu lokaciju na karti s katastarskom česticom i mogućnost uvida u prostorne planove.

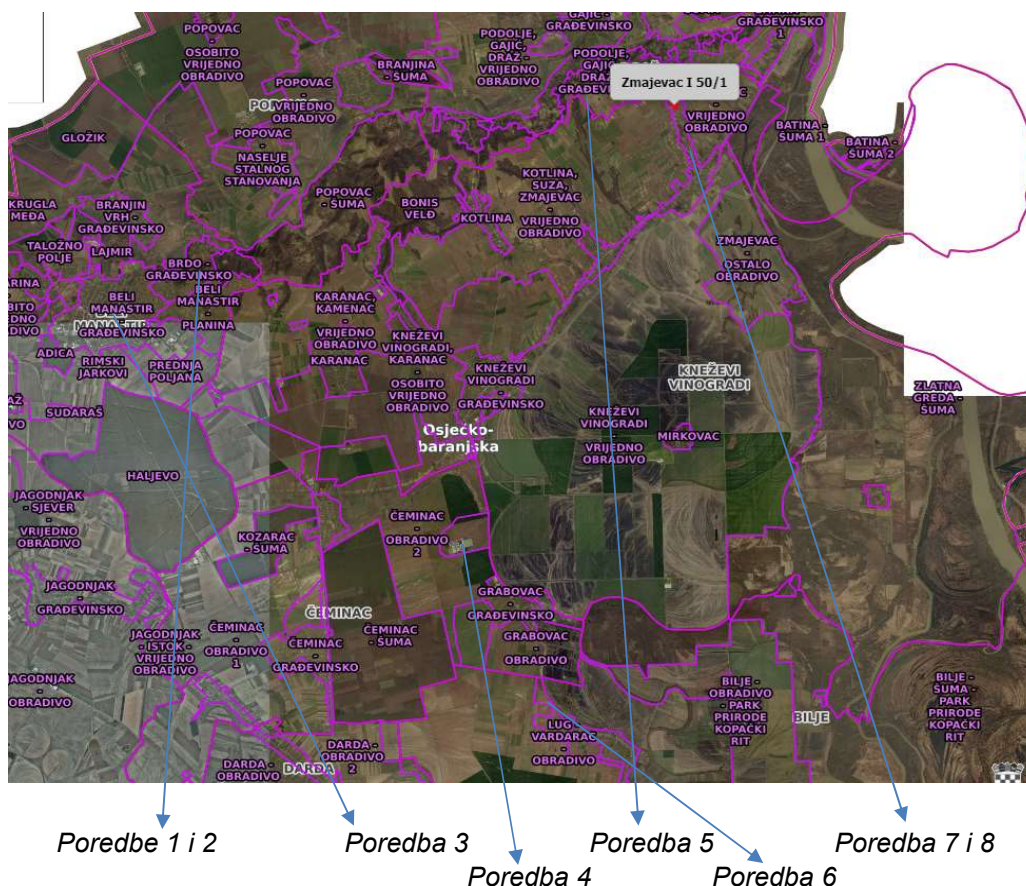
Procjenjivana čestica se nalazi u cjenovnom bloku Suza, Zmajevac - građevinsko. U istom cjenovnom bloku aplikacija bilježi od 01.01.2017. godine do dana vrednovanja 4 kupoprodaje. Radi se o česticama značajno manje površine od procjenjivane, ali su zbog nedostatka većih, kao poredbene nekretnine isključene samo 2 čestice izrazito male površine (159m² i 83m²).

Zbog nedostatka poredbenih nekretnina u procjenjivanom cjenovnom bloku, kao poredbene nekretnine su uzete u obzir čestice na području Baranje veće od 1.000,00m² u građevinskom području naselja, ali van samih središta većih naselja za koje je procjenitelj utvrdio da pokazuju dovoljno podudarnih obilježja s procjenjivanom česticom.

Poredbene čestice su intervremenski i interkvalitativno izjednačene primjenom odgovarajućih koeficijenata za preračunavanje. U tabličnom prikazu podataka je isključen podatak o katastarskoj čestici i točnoj adresi nekretnine zbog zaštite podataka. Isti podaci su poznati procjenitelju i ako postoji potreba, mogu se provjeriti.

Za vremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena nekretnina koristi se Indeksi cijena stambenih objekata kojeg objavljuje Državni zavod za statistiku.

Na kartografskom prikazu preuzetom iz aplikacije eNekretnine dan je približan položaj poredbenih nekretnina.



IZVOR: eNekretnine

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾*HOUSE PRICE INDICES¹⁾***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⁾ | | | | | | Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾ | | | | | | Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ³⁾ Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾ | | | | | |
|----------------|------------------------|---|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|--|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|---|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| | | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| | | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 2016. | Q1 | 101,21 | 99,07 | 101,73 | 100,43 | 101,77 | 100,21 | 1,3 | -0,4 | 1,5 | 1,8 | 1,3 | 0,0 | 0,2 | -1,8 | 0,6 | -1,2 | 0,8 | 0,0 |
| | Q2 | 100,28 | 95,80 | 101,23 | 99,91 | 100,33 | 100,52 | -0,9 | -3,3 | -0,5 | -0,5 | -1,4 | 0,3 | 1,2 | -2,9 | 1,9 | 0,1 | 1,9 | 0,0 |
| | Q3 | 101,31 | 96,67 | 102,30 | 101,96 | 101,80 | 97,74 | 1,0 | 0,9 | 1,1 | 2,1 | 1,5 | -2,8 | 1,5 | -4,3 | 2,9 | 2,0 | 1,8 | -1,4 |
| | Q4 | 100,75 | 94,84 | 101,97 | 100,56 | 101,39 | 98,26 | -0,6 | -1,9 | -0,3 | -1,4 | -0,4 | 0,5 | 0,8 | -4,7 | 1,8 | 2,0 | 0,9 | -1,9 |
| 2017. | Q1 | 100,85 | 92,86 | 102,51 | 100,72 | 102,25 | 95,53 | 0,1 | -2,1 | 0,5 | 0,2 | 0,8 | -2,8 | -0,4 | -6,3 | 0,8 | 0,3 | 0,5 | -4,7 |
| | Q2 | 104,55 | 96,71 | 106,17 | 102,69 | 106,58 | 100,93 | 3,7 | 4,1 | 3,6 | 2,0 | 4,2 | 5,7 | 4,3 | 0,9 | 4,9 | 2,8 | 6,2 | 0,4 |
| | Q3 | 105,13 | 97,76 | 106,65 | 106,45 | 105,46 | 100,20 | 0,6 | 1,1 | 0,5 | 3,7 | -1,1 | -0,7 | 3,8 | 1,1 | 4,3 | 4,4 | 3,6 | 2,5 |
| | Q4 | 108,45 | 98,73 | 110,46 | 110,46 | 108,67 | 102,26 | 3,2 | 1,0 | 3,6 | 3,8 | 3,0 | 2,1 | 7,6 | 4,1 | 8,3 | 9,8 | 7,2 | 4,1 |
| 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 | 0,9 | 0,3 | 1,0 | 1,6 | 1,7 | -2,6 | 8,5 | 6,6 | 8,9 | 11,4 | 8,1 | 4,2 |
| | Q2 | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 | -0,2 | -0,5 | -0,1 | 2,1 | -1,1 | -0,6 | 4,5 | 1,9 | 5,0 | 11,5 | 2,6 | -2,0 |
| | Q3 | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 | 2,8 | 2,3 | 2,9 | 3,9 | 2,6 | 1,6 | 6,8 | 3,1 | 7,5 | 11,8 | 6,4 | 0,3 |
| | Q4 | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 | 1,1 | 0,7 | 1,2 | 0,7 | 1,2 | 1,5 | 4,7 | 2,8 | 5,0 | 8,5 | 4,4 | -0,3 |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 | 3,5 | 7,4 | 3,0 | 4,3 | 4,6 | -1,4 | 7,4 | 10,1 | 7,1 | 11,4 | 7,4 | 1,0 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 | 2,6 | -2,2 | 3,2 | 4,9 | 0,5 | 1,6 | 10,4 | 8,2 | 10,7 | 14,5 | 9,1 | 3,3 |
| | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 | 0,6 | 2,4 | 0,4 | 1,8 | -1,0 | 1,7 | 8,0 | 8,2 | 8,0 | 12,2 | 5,2 | 3,5 |
| | Q4 | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 | 2,9 | -0,5 | 3,4 | 2,9 | 1,9 | 5,4 | 10,0 | 6,9 | 10,4 | 14,7 | 6,0 | 7,5 |

MEĐUVREMENSKO I MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

| REDNI BROJ TRANSAKCIJA | 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|
| K.Č.BR. | | | | | | | | |
| K.O. | Branjin Vrh | Branjin Vrh | Beli Manastir | Čeminac | Draž | Lug | Suza | Zmajevac I |
| VRSTA NEKRETNINE | građevinsko zemljište | građevinsko zemljište | građevinsko zemljište | građevinsko zemljište | građevinsko zemljište | građevinsko zemljište | građevinsko zemljište | građevinsko zemljište |
| POVRŠINA (m ²) | 1.682,00 | 4.849,00 | 4.208,00 | 4.399,00 | 1.212,00 | 1.100,50 | 1.957,00 | 594,00 |
| PORŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²) | 1.682,00 | 4.849,00 | 4.208,00 | 4.399,00 | 1.212,00 | 1.100,50 | 1.957,00 | 594,00 |
| UKUPNA CIJENA | 7.500,00 | 14.000,00 | 7.500,00 | 37.000,00 | 11.100,36 | 5.500,00 | 50.000,00 | 4.000,00 |
| JEDINIČNA CIJENA | 4,46 kn | 2,89 kn | 1,78 kn | 8,41 kn | 9,16 kn | 5,00 kn | 25,55 kn | 6,73 kn |
| DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 10.02.2020. | 08.01.2020. | 20.11.2019. | 24.10.2018. | 24.06.2019. | 24.06.2019. | 02.09.2019. | 06.03.2017. |
| PROSTORNI PLAN | BELI MANASTIR | BELI MANASTIR | BELI MANASTIR | ČEMINAC | DRAŽ | BILJE | KNEŽEVI VINOGRADI | KNEŽEVI VINOGRADI |
| NAMJENA | GP 1 | GP 1 | GP | GP | GP2 | | GP | GP |
| URBANA PRAVILA | | | | | | | | |
| KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (čl. 10. Pravilnika) | I. | I. | I. | I. | I. | I. | I. | I. |
| CJENOVNI BLOK | BRDO - građevinsko | BRDO - građevinsko | BELI MANASTIR - građevinsko | ČEMINAC - građevinsko | PODOLJE, GAJIĆ, DRAŽ - građevinsko | LUG - građevinsko | SUZA, ZMAJEVAC - građevinsko | SUZA, ZMAJEVAC - građevinsko |
| ULAZI U PRORAČUN | DA | DA | NE | DA | DA | DA | DA | DA |
| RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE | | | | | | | | |
| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE | | | | | | | | |
| INDEKS NA DAN TRANSAKCIJE | 109,64 | 109,64 | 109,64 | 102,00 | 102,24 | 102,24 | 103,98 | 95,53 |
| INDEKS NA DAN PROCJENE | 109,64 | 109,64 | 109,64 | 109,64 | 109,64 | 109,64 | 109,64 | 109,64 |
| KOREKTIVNI FAKTOR | 1 | 1 | 1 | 1,074901961 | 1,072378717 | 1,072378717 | 1,054433545 | 1,147702292 |
| INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE | | | | | | | | |
| KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | | | | | | | | |
| ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠA | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| KOREKCIJA ZA VELIČINU/POLOŽAJ | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,075 | 1,072 | 1,072 | 1,054 | 1,148 |
| JEDINIČNA CIJENA NAKON IZJEDNAČAVANJA | 4,46 | 2,89 | 1,78 | 9,04 | 9,82 | 5,36 | 26,94 | 7,73 |
| Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja manje od 40% (Pravilnik: Čl. 19) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -7,49 | -7,24 | -7,24 | -5,44 | -14,77 |
| PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA | 8,50 kn | | | | | | | |
| Neuobičajene okolnosti (odstupanje veće ±30% od prosječne kupoprodajne cijene nakon provođenja izjednačavanja) | -90,68 | -194,49 | -377,04 | -1,09 | 7,17 | -70,13 | 66,72 | -26,26 |
| ULAZI U PRORAČUN | NE | NE | NE | DA | DA | NE | NE | DA |
| PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA | 8,86 kn | | | | | | | |
| ODSTUPANJE U APSOLUTNIM IZNOSIMA | | | | -0,18 | -0,96 | | | 1,14 |

| | |
|----------------------|-------------|
| STANDARDNO ODSUPANJE | 1,057685726 |
| PRAVILO DVA SIGMA | 2,115371452 |

Procjenjivana površina 15.027,00 m² x 8,86 kn = 133.195,56 kn

VII.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje određena je jediničnom cijenom građenja 1m^2 prema podacima Hrvatske komore arhitekata - Pokazatelji troškova građenja - 2017. godine (<https://www.arhitekti-hka.hr/files/file/vijesti/2017/pdf/Pokazatelji%20tro%C5%A1kova%20gra%C4%91enja%202017.pdf>). Za procjenu vrijednosti restorana korist će se pokazatelji troškova za hotele srednjeg standarda - procijenjeno $7.000,00\text{kn/m}^2$, a za procjenu vrijednosti podruma hotele srednjeg standarda - početna cijena koja iznosi $5.350,00\text{kn/m}^2$.

Cijenom su obuhvaćeni:

- Zgrada - građevinska konstrukcija
 - * Građevna jama
 - * Temeljenje
 - * Vanjski zidovi
 - * Unutarnji zidovi
 - * Stropovi
 - * Krovovi
 - * Ostale građevinske konstrukcije
- Instalacije
 - * Odvodnja, vodovod, plin
 - * Grijanje
 - * Instalacije za obradu zraka
 - * Jaka struja
 - * Telekomunikacijske i informacijske instalacije

PROCJENA - RESTORAN

| | |
|--|-----------------------|
| Troškovi gradnje 1m ² građevine = | 7.000,00 kn |
| Neto korisna površina građevine = | 223,76 m ² |

| | | | |
|-------------|-----------------|----------------------|------------------------|
| Vn = | 223,76 X | 7.000,00 KN = | 1.566.343,10 kn |
|-------------|-----------------|----------------------|------------------------|

FK MATRICA

| | | A - lokacija - tržište | B - zgrada općenito | C - stanje zgrade |
|-------------------------------|---|--|--|--|
| FAKTOR KORIŠTENJA ZGRADE (FK) | 1 | Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvršna lokacija - velika potražnja za vrstom zgrade - 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 vrlo dobra lokacija - redovita potražnja za vrstom zgrade - 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 srednjeročno dana/osigurana dobra lokacija - još postoji potražnja za vrstom nekretnine - dovoljna ponuda | dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost | jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno |
| | 4 | Uporabivost ugraničeno dana/osigurana umjerena lokacija mala potražnja za vrstom zgrade 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 loša lokacija - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade - velika ponuda | nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti | znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkoročno |

ODABIR KLASIFIKACIJE iz Fk matrice

| | |
|---|-----|
| A | 2-3 |
| B | 2-3 |
| C | 2 |

Prema Prilogu 9 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina održivi vijek korištenja hotela je od 40 do 80 godina.

| | |
|---|-----------------|
| Faktor korištenja (Fk) | 2,5 |
| Vrijednost novogradnje (Vn) | 1.566.343,10 kn |
| Ukupni vijek komercijalnog trajanja (OVK) | 60 |
| Starost na dan procjenjivanja (Sp) | 11 |
| Preostali vijek komercijalnog trajanja | 49 |
| Relativna starost (G/OVK) u % | 81,67% |
| Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % | 46,00% |
| Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) | 27,6 |

$$\text{Umanjena vrijednost (Uv)} = \frac{\text{Ukupni vijek k.trajanja (OVK)} - \text{Preostali vijek k. Trajanja (OOVK)}}{\text{Ukupni vijek k.trajanja (OVK)}}$$

$$Uv = \frac{60-27,60}{60} = 0,54000$$

Sadašnja vrijednost (Sv) = Vn x (1-Uv)

| | |
|--|----------------------|
| Sv = 1.566.343,10 x (1-0,54000) = | 720.517,83 kn |
|--|----------------------|

PROCJENA - PODRUM

| | |
|--|----------------------|
| Troškovi gradnje 1m ² građevine = | 5.350,00 kn |
| Neto korisna površina građevine = | 60,02 m ² |

| | | | |
|-------------|----------------|----------------------|----------------------|
| Vn = | 60,02 X | 5.350,00 KN = | 321.113,96 kn |
|-------------|----------------|----------------------|----------------------|

FK MATRICA

| | | A - lokacija - tržište | B - zgrada općenito | C - stanje zgrade |
|-------------------------------|---|--|--|--|
| FAKTOR KORIŠTENJA ZGRADE (FK) | 1 | Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvršna lokacija - velika potražnja za vrstom zgrade - 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 vrlo dobra lokacija - redovita potražnja za vrstom zgrade - 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 srednjeročno dana/osigurana dobra lokacija - još postoji potražnja za vrstom nekretnine - dovoljna ponuda | dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost | jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno |
| | 4 | Uporabivost ugraničeno dana/osigurana umjerena lokacija mala potražnja za vrstom zgrade 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 loša lokacija - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade - velika ponuda | nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti | znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkoročno |

ODABIR KLASIFIKACIJE iz Fk matrice

| | |
|---|---|
| A | 3 |
| B | 2 |
| C | 2 |

Prema Prilogu 9 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina održivi vijek korištenja hotela je od 40 do 80 godina.

| | |
|---|---------------|
| Faktor korištenja (Fk) | 3 |
| Vrijednost novogradnje (Vn) | 321.113,96 kn |
| Ukupni vijek komercijalnog trajanja (OVK) | 60 |
| Starost na dan procjenjivanja (Sp) | 11 |
| Preostali vijek komercijalnog trajanja | 49 |
| Relativna starost (G/OVK) u % | 81,67% |
| Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % | 41,00% |
| Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) | 24,6 |

$$\text{Umanjena vrijednost (Uv)} = \frac{\text{Ukupni vijek k.trajanja (OVK)} - \text{Preostali vijek k. Trajanja (OOVK)}}{\text{Ukupni vijek k.trajanja (OVK)}}$$

$$Uv = \frac{60-24,60}{60} = 0,59000$$

Sadašnja vrijednost (Sv) = Vn x (1-Uv)

| | |
|--|----------------------|
| Sv = 321.113,96 x (1-0,59000) = | 131.656,72 kn |
|--|----------------------|

VII.3. KOMUNALNI DOPRINOS

Visina komunalnog doprinosa utvrđena je u Odlukom o komunalnom doprinosu Općine Kneževi Vinogradi od 21.12.2018. godine. Procjenjivana nekretnina se nalazi u II. zoni plaćanja komunalnog doprinosa (članak 6. iste Odluke), i iznosi 5,00kn/m³.

| Red. br. | Objekt | BVO (m3) | Cij/m ³ (kn) | Ukupno (kn) |
|----------|---------------|---------------|-------------------------|-----------------|
| 1. | Restoran | 500,66 | 5,00 | 2.503,31 |
| 2- | Podrum | 101,32 | 5,00 | 506,61 |
| | UKUPNO | 500,66 | | 3.009,92 |

REKAPITULACIJA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI (PRETHODNA STVARNA VRIJEDNOST)

| | | |
|--------|--------------------|----------------------|
| VII.1. | ZEMLJIŠTE | 133.195,56 kn |
| VII.2. | OBJEKTI | |
| | RESTORAN | 720.517,83 kn |
| | PODRUM | 131.656,72 kn |
| VII.3. | KOMUNALNI DOPRINOS | 3.009,92 kn |
| | UKUPNO: | 988.380,02 kn |

VIII. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina kao i Pravilnik o metodama procjene nekretnina, propisuju koeficijenti za prilagodbu. Zato će se koristiti procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.

Naselje Zmajevac je lokalno poznato po svojoj vinskoj cesti i gastro ponudu. U relativnoj blizini je grada Osijeka (4. po veličini u Republici Hrvatskoj) i granici s Republikom Mađarskom. U blizini (dijelom i u općini Kneževi Vinogradi) se nalazi najstariji park prirode u Republici Hrvatskoj - Kopački rit. Zbog svega navedenog potražnja za sličnim nekretninama postoji, te je postoji tržište za korištenje nekretnine za njenu namjenu. Međutim, zbog loše opće gospodarske situacije u zemlji općenito je smanjena gospodarska aktivnost, pa i interes za nekretninama. Oporavkom gospodarske situacije, atraktivnost za nekretninu bi trebala rasti.

Koristeći tako prikupljene, kao i općepoznate podatke, te dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina i opisanih obilježja procjenjivanih nekretnina, određujemo koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu

Tt= 1,00

Koeficijent prilagodbe troškovne i tržišne vrijednosti (Kt) određen je temeljem općepoznatog prometa nekretnina u regiji i dugogodišnjem iskustvu procjenitelja u procjenama takvih i sličnih nekretnina. Svi bitni parametri za iskaz procijenjene vrijednosti uzeti su u obzir kod izračuna vrijednosti troškovnom metodom (lokacija nekretnine, stanje na tržištu i stanje objekta).

| | |
|---|------------|
| Prethodna stvarna vrijednost (Pv) = Sv = | 988.380,02 |
| Koeficijent prilagodbe troškovne i tržišne vrijednosti (Kt) = | 1,00 |
| Posebna obilježja specifična za nekretninu (dodaci, odbici) (Vdo) | 0 |

Tržišna vrijednost = Pv x Kt +Vdo

Tržišna vrijednost = 988.380,02 x 1,00+0,00

Tržišna vrijednost = 988.380,02 kn

Zaokruženo = 988.000,00 kn

Procijenjena vrijednost zemljišta i objekata izgrađenih na k.č.br. 50/1 k.o. Zmajevac iznosi

988.000,00 kn

(slovima: devetstoosamdesetosamtisuća kuna)

što po srednjem tečaju HNB za EUR na dan 23. lipnja 2020. godine (1EUR= 7,544218kn) iznosi:

130.961,22 EUR

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uzima u obzir terete (upisane u zemljišnim knjigama i eventualne neupisane) kojima je opterećena nekretnina. Upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

Prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost koji je na snazi, procjenjivane nekretnine imaju status oslobođene isporuke u sustavu Poreza na dodanu vrijednost (od prvog korištenja prošlo više od 2 godine). Prilikom eventualne prodaje nekretnine prodavatelj može izabrati način oporezivanja (ovisno o poreznom statusu kupca).

IX. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene smo djelovali kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti zadržavamo pravo izmjene ili nadopune procjene. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima ili informacijama.
4. Nismo osobno zainteresirani za predmet procjene.
5. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.
6. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.
7. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
8. Procjenitelj ispunjava stručnu spremu i ima ovlaštenje za obavljanje ove procjene.

U Osijeku, lipanj 2020.

VALORIS d.o.o. OSIJEK
Marko Milas, dipl.inž.građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I
PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

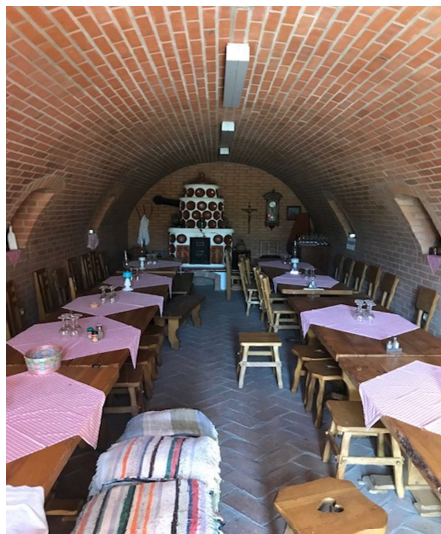
Marko Milas, dipl.inž.građ.

PRILOZI

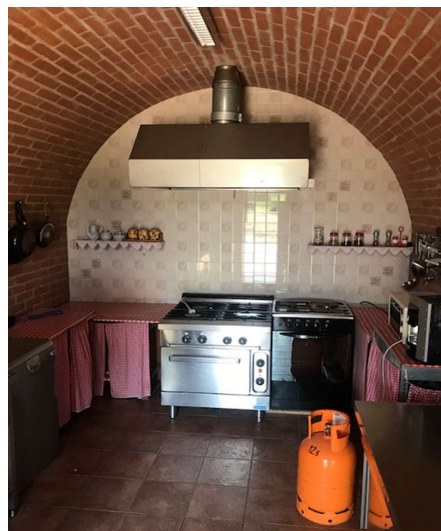
- FOTODOKUMENTACIJA
- IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
- RJEŠENJE ZA VJEŠTAKA
- Z.K. IZVADAK
- IZVADAK IZ KATASTARSKOG PLANA
- TEČAJNA LISTA

FOTODOKUMENTACIJA

RESTORAN



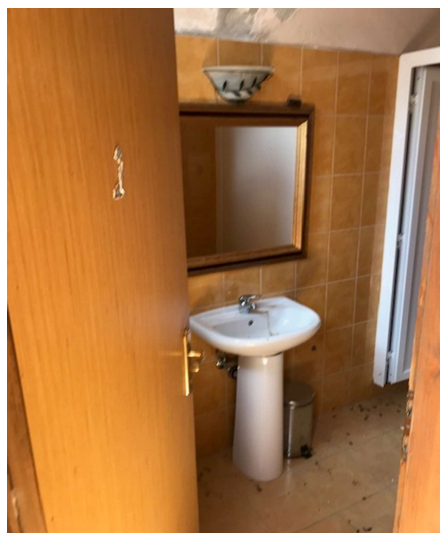
KUHINJA



OSTAVA



SANITARIJE



VINARIJA



FASADA



TERASA



TRG



PODRUM

