

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I
PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

Alen Mišćević, dipl.ing.građ.

Tenja, Petra Berislavića 29

Porezni broj: 32501472717

Tel: 098 174 96 48

e-mail: amiscevic.vjestak@gmail.com

201

PROCJEMBENI ELABORAT

STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA, SALON NAMJEŠTAJA I SKLADIŠTE

Adresa: **Čepin, Osječka ulica 132**
k.č.br. 1479/1, 1479/2
Br. Podul. -
Zk.ul. 1851
k.o. Čepin
Svrha procjene **STEČAJNI POSTUPAK**
Elaborat br: **05/2019**



TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

274.840,98 €

2.040.000,00 Kn



SAŽETAK

Naručitelj	Adresa	OIB
CLINBER d.o.o. u stečaju	Osijek, Sv. L. B. Mandića 111C	24965869585

tip nekretnine	mjesto	adresa	kućni broj
STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA	ČEPIN	OSJEČKA ULICA	132

IDENTIFIKACIJA

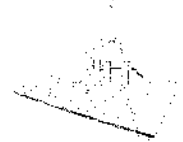
OPĆINSKI SUD U OSIJEKU					
ZK odjel	katstarska općina	broj čestice	br. Podul.	uložak	površina (m ²)
OSIJEK	ČEPIN	1479/1	-	1851	623
OSIJEK	ČEPIN	1479/2	-	1851	5041
Oznaka zemljišta:	1479/1	Kuća, dvor i 2 zgrade Osječka 132			
	1479/2	Zgrada, 2 poslovne zgrade, dvorište i oranica ul. Osječka			
Vlasništvo:	CLINBER d.o.o., za proizvodnju, trgovinu i usluge, Osijek, Sv. L. B. Mandića 111C				1/1
Teretovnica:	Prema priloženom ZK izvatku				
Napomena:	U stečaju. Zastupano po stečajnom upravitelju Davoru Lamzi.				

OPĆI PODACI O NEKRETNINI

površina zemljišta	objekt			katnost	dovršenost
	KP (m ²)	BGP (m ²)	V (m ³)		
5664	3426,60	4202,43	10949,97	Po+P+1+Pk	100%
Godina izgradnje:	1995	-	2001	-	2006
Tip nekretnine:	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA				
Namjena:	STAMBENO-POSLOVNA, TRGOVINA, SALON I SKLADIŠTA				

TRŽIŠNI POKAZATELJI

Datum očevida:	21.02.2019
Datum vrednovanja:	21.02.2019
Datum kakvoće:	21.02.2019
Napomena:	-
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	iznos u Kn: 2.040.000,00 kn
	iznos u €: 274.840,98 €
	iznos u €/m ² : 796 €/m ²



298

SADRŽAJ:

1. OPĆENITO	.....	str. 3
2. IDENTIFIKACIJA	.....	str. 4
3. GEOMETRIJSKI PODACI	.....	str. 7
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	.....	str. 8
4.1. Priklučci		
4.2. Nekretnina		
4.3. Vanjsko uređenje		
5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	.....	str. 11
6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST	.....	str. 19
7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK	.....	str. 20
8. PRILOZI	.....	str. 22

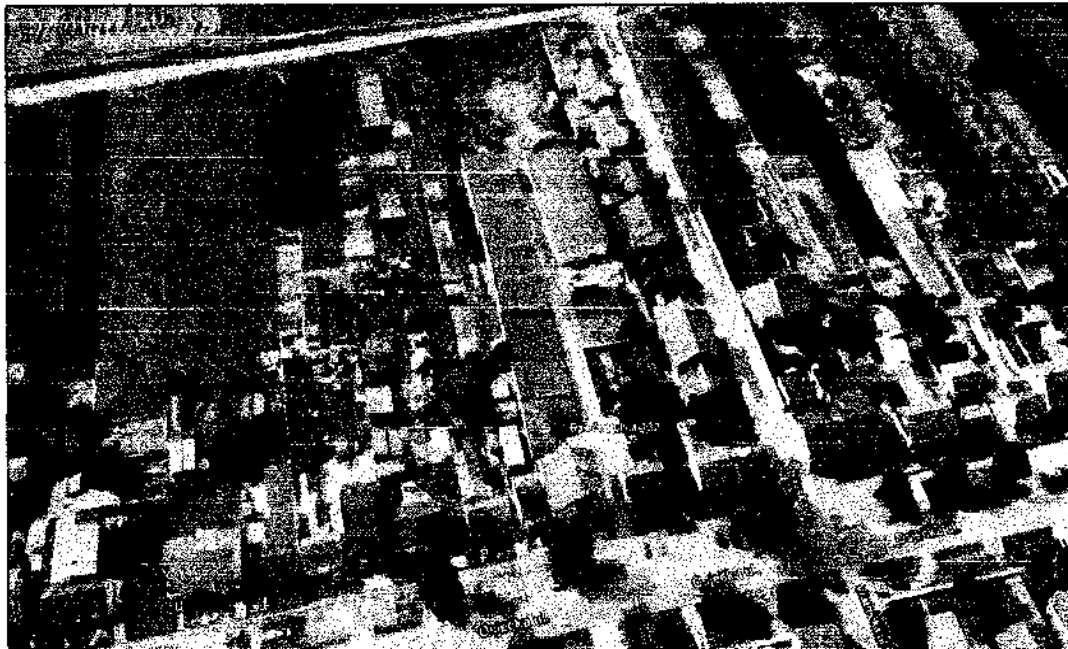
234

1. OPĆENITO

Prema zahtjevu naručitelja CLINBER d.o.o. u stečaju, zastupanog po stečajnom upravitelju Davoru Lamzi, sa zadatkom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine izrađen je ovaj procjembeni elaborat.

Predmet procjene je nekretnina..... STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA

Slijedom navedenog, izvidom na terenu bio je omogućen pristup građevini te sukladno važećim propisima i trenutnim kretanjima cijena na tržištu i raspoloživim podacima, pristupa se izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje.



Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi elementi.

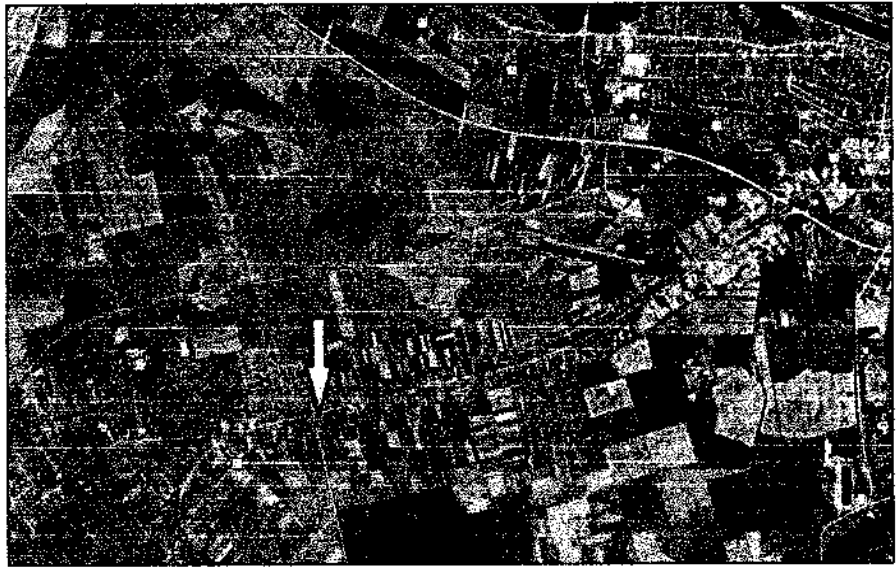
Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta daje se sljedeći nalaz i mišljenje.

2. IDENTIFIKACIJA

Lokacija:

MAKROLOKACIJA:

Predmetna nekretnina nalazi se u mjestu Čepin, Osječko-baranjska županija. Čepin se nalazi 9 km jugozapadno od Osijeka. Površina Čepina iznosi 106 km². Poljoprivredne površine čine 8.453, a šumske površine 1.045 ha. Naselja u sastavu općine su Beketinci, Čepin, Čepinski Martinci, Čokadinci, i Livana.



MIKROLOKACIJA:

Predmetna nekretnina nalazi se unutar građevinskog područja mjesta Čepin na adresi Osječka 132. Udaljenost nekretnine od centra grada Osijeka je cca. 7,78 km jugozapadno.



Zemljište:

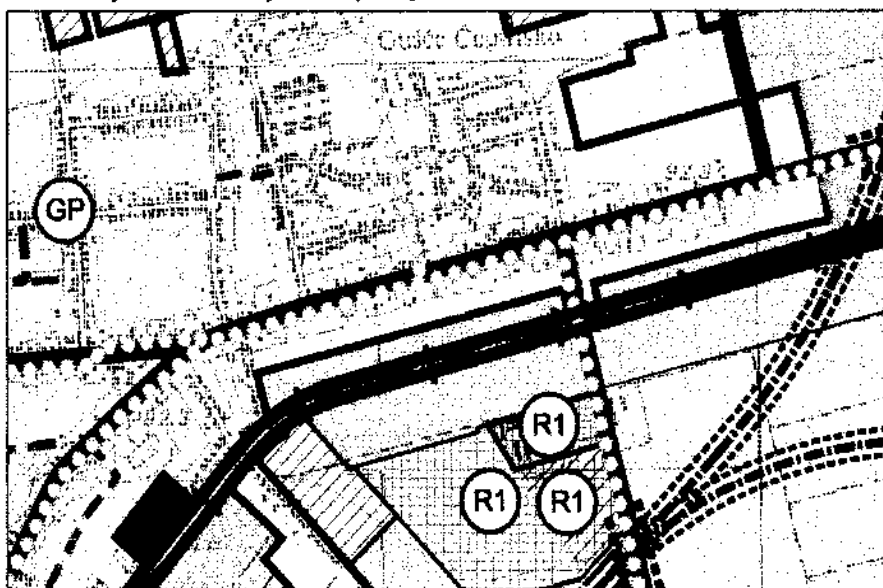
Zgrade se nalaze na zemljištu izduženog složenog oblika s uličnom frontom s sjeverne strane. Teren je ravan.



- Pristupačnost:** Predmetna nekretnina ima direktan pristup na javnu površinu
- Legalnost:** Predmetne nekretnine su evidentirane u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.
- GRAĐEVINSKA DOZVOLA:**
- izdana 16.03.1989., klasa: UP/I-361-03/89-03/108 S, urbroj: 2158-06-05/4-89-2 za izgradnu jednokatne stambeno-poslovne zgrade ugostiteljske djelatnosti sa pokrovljem
 - izdana 25.05.1994., klasa: UP/I-361-03/94-02/109, urbroj: 2158-04-3/4-94-2 izmjena i dopuna
 - izdana 19.10.2001., klasa: UP/I-361-03/01-02/340, urbroj: 2158-04-3/2-01-2 za izgradnju poslovne građevine - skladišta namještaja

 - izdana 21.12.2004., klasa: UP/I-361-03/04-02/227, urbroj: 2158-03-2/4-04-6 za dogradnju poslovne građevine
 - izdana 03.03.2006., klasa: UP/I-361-03/04-02/342, urbroj: 2158-03-2/4-06-6 za izgradnju poslovne građevine - trgovine namještaja
- RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU:**
- Potvrda upravnog odjela da je Clinber d.o.o. predao zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za salon namještaja i skladišta izdana 23.07.2014., klasa: 361-03/13-06/17489
- UPORABNA DOZVOLA:**
- izdana 27.06.1995., klasa: UP/I-361-05/95-01/139, urbroj: 2158-04-03/7-95-4 za uporabu poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine za obavljanje ugostiteljske i trgovačke djelatnosti
 - izdana 27.06.2003., klasa: UP/I-361-05/03-01/57, urbroj: 2158-03-2/7-03-4 za uporabu poslovne građevine skladišta namještaja
- Teret:** Prema priloženom zemljišno-knjižnom izvatku

Prostorno planska dok.: Prostorni plan uređenja općine Čepin
PPZP Osječko-baranjska županija



Predmetna nekretnina se nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja

Okolna obilježja: Okolne nekretnine su obiteljske kuće istih ili sličnih obilježja kao procjenjivana nekretnina

Rizik zagađenja: Ne postoji rizik zagađenja nekretnine. Prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena.

Napomena: nema

228

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Korisne površine i volumen objekata su preuzeti iz Revizije procjene 83-07/2014 izrađene od Vilim Capić, ing.građ., 16.07.2014.g.

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

ETAŽA	Korisna površina (KP) - (m ²)	Bruto površina (BGP) - (m ²)	Volumen (V) - (m ³)
STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA $k_g = 1,3$ $h = 2,65$ m	345,36	448,97	1191,47
POSLOVNA ZGRADA (TRGOVINA I SALON) $k_g = 1,25$ $h = 2,52$ m	2100,38	2625,48	6628,50
POSLOVNA ZGRADA (SKLADIŠTA) $k_g = 1,15$ $h = 2,77$ m	980,86	1127,99	3130,00
UKUPNO:	3426,60	4202,43	10949,97



4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

4.1. Priklučci

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

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

4.2. Nekretnina - STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA

- Godina gradnje: 1995 god.
- Naknadno ulaganje: redovito održavano
- Energetski razred: nepoznato (energetski certifikat nije predodčen)
- Katnost: Po+P+1+Pk
- Položaj: objekt u naselju
- Temelji: masivni trakasti temelji od betona
- Nosiva konstrukcija: masivni nosivi i pregradni zidovi od bloka i opeke
- Međukatna konstrukcija: polumontažni sistem s monta gredicama i ispunom
- Krovn kon. + pokrov: kosi drveni dvostrešni krov s pokrovom od crijepa
- Limarija: pocinčana
- Pročelje: ožbukano i obojano, termički izolirano. Postoje vidljivi znakovi oštećenja i dotrajalosti
- Vanjska stolarija: PVC stolarija s izo staklom, PVC rolete
- Pregradni zidovi: opeka
- Obrada zidova: ožbukani i obojani, djelom obloženi keramičkim pločicama
- Obrada podova: klasični parket, keramičke pločice, mramor, beton
- Unutarnja stolarija: drvena
- Grijanje: centralno
- Dodatne instalacije: -
- Stanje: Predmetna zgrada je prosječno opremljena, neodržavana i postoje vidljivi znakovi oštećenja ili dotrajalosti(ulično pročelje oštećeno). Zidovi podruma neožbukani i neobojani, podovi nedovršeni. U potkrovlju postavljene glazure bez završnog uređenja podova. Zidovi ožbukani i neobojani, kupaonica nedovršena (postavljene instalacije bez završnih obloga zidova i poda), u potkrovlju postavljene instalacije grijanja bez grijaćih tijela (radijatora).



4.2. Nekretnina - POSLOVNA GRAĐEVINA - TRGOVINA NAMJEŠTAJA

Sastoji se od tri spojene građevine (dilatacije) i to jedne prizemne i dvije prizemlje i potkrovlje koje se funkcionalno nadovezuju na stambeno-poslovnu građevinu do ulice.

Godina gradnje:	2001 god.
Naknadno ulaganje:	redovito održavano
Energetski razred:	nepoznato (energetski certifikat nije predodčen)
Katnost:	P i P+Pk
Položaj:	objekt u naselju
Temelji:	masivni trakasti temelji od betona
Nosiva konstrukcija:	armirano betonski skeletni sustav od greda i stupova s ispunom od blok opeke
Međukatna konstrukcija:	polumontažni sistem s monta gredicama i ispunom
Krovna kon. + pokrov:	kosi drveni jednostrešni krov s pokrovom od profiliranog valovitog lima
Limarija:	pocinčana
Pročelje:	ožbukano i obojano
Vanjska stolarija:	PVC i drvena stolarija s izo staklom
Pregradni zidovi:	opeka
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, djelom obloženi keramičkim pločicama
Obrada podova:	keramičke pločice, tepison, beton
Unutarnja stolarija:	drvena
Grijanje:	centralno
Dodatne instalacije:	unutarnja hidrantska mreža
Stanje:	Predmetna zgrada je prosječno opremljena, održavana i ne postoje vidljivi znakovi oštećenja ili dotrajalosti, trenutno se ne koristi.



4.2. Nekretnina - POSLOVNA GRAĐEVINA - SKLADIŠTE

Sastoji se od jedne samostojeće poslovne građevine katnosti prizemlje i potkrovlje. Poslovna zgrada - skladište je smještena uz zapadni rub parcele nasuprot trgovine namještaja.

Godina gradnje:	2006 god.
Naknadno ulaganje:	redovito održavano
Energetski razred:	nepoznato (energetski certifikat nije predodčen)
Katnost:	P+Pk
Položaj:	objekt u naselju
Temelji:	masivni trakasti temelji od betona
Nosiva konstrukcija:	armirano betonski skeletni sustav od greda i stupova s ispunom od blok opeke
Međukatna konstrukcija:	polumontažni sistem s monta gredicama i ispunom
Krovn kon. + pokrov:	kosi drveni dvostrešni krov s pokrovom od profiliranog valovitog lima
Limarija:	pocinčana
Pročelje:	ožbukano i obojano
Vanjska stolarija:	PVC stolarija s izo staklom
Pregradni zidovi:	opeka
Obrada zidova:	neožbukani i neobojani
Obrada podova:	beton
Unutarnja stolarija:	nije ugrađena
Grijanje:	nema
Dodatne instalacije:	
Stanje:	Predmetna zgrada je prosječno opremljena, održavana i ne postoje vidljivi znakovi oštećenja ili dotrajalosti, trenutno se ne koristi i nije dovršena.

4.3. Vanjsko uređenje

Okoliš neodržavan. Uređeno. Ograđeno. Teren je ravan, neizgrađeni dijelovi parcele su dijelom popločeni betonskom galanterijom i asfaltirani a dijelom ozelenjeni travom.

242

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PRIHODOVNA METODA

U prvom redu se primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postiže na tržištu - održivi prihod. 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.

POREDBENA METODA

Metoda se temelji na usporedbi tržišnih obilježja istih ili sličnih zemljišta za promatrano područje na kojem se nalazi procjenjivano zemljište. Dostupni podaci o usporednim nekretninama su uzeti iz uređene baze podataka sa vrijednostima i kupoprodajnim cijenama (eNekretnine) koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda u prvom je redu 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, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive

Vrijednost građevine izračunata je prihodovnom metodom na temelju budućeg prihoda. Za izračun su korišteni podaci o ostvarivim i održivim visinama zakupa poslovnih nekretnina promatranog cjenovnog bloka. Jedinična vrijednost zakupa izražena je u odnosu na specifičnost predmetne nekretnine u smislu mikrolokacije, funkcionalnosti, veličine te namjene i kvalitete prostora.

Dobiveni ostvareni godišnji prihod umanjen je za troškove održavanja, upravljanja, modernizacije te troškove izostanka zakupnine praznih prostora koje vlasnik neće moći naplatiti od zakupnika. Primjenjena je stopa kapitalizacije obzirom na dostupne podatke s tržišta o ponudi i potražnji.

Vrijednost zemljišta je utvrđena poredbenom metodom uzimajući u obzir kupoprodajne cijene onih zemljišta koje s procjenjivanim zemljištem pokazuju dovoljan broj podudarnih obilježja.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:					
R.br.	Vrsta nekretnine	Namjena	Lokacija Cjenovni blok	Zemljište (m ²)	Objekt KP (m ²)
1	STAMBENO- POSLOVNA ZGRADA	STAMBENO-POSLOVNA, TRGOVINA, SALON I SKLADIŠTA	ČEPIN OSJEČKA ULICA	5664	3426,60

243

POREDBENA METODA

Poredbenom metodom je izračunata tržišna vrijednost zemljišta na temelju usporedbi tržišnih obilježja istih ili sličnih zemljišta za promatrano područje na kojem se nalazi procjenjivano zemljište. Dostupni podaci o usporednim nekretninama su uzeti iz uređene baze podataka sa vrijednostima i kupoprodajnim cijenama (eNekretnine) koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju.

POREDBENE NEKRETNINE						
R.br.	Cjenovni blok	ID PN	Datum kupoprodaje	Površina zemljišta (m ²)	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprod. jedinična cijena (Kn/m ²)
1	Čepin - građevinsko	3888236	14.08.18.	504	44.400,00 kn	88,10
2	Čepin - građevinsko	3833446	03.07.18.	1925	92.240,75 kn	47,92
3	Čepin - građevinsko	3835727	29.06.18.	402	36.850,00 kn	91,67
4	Čepin - građevinsko	3728090	28.12.17.	750	62.588,19 kn	83,45
5	Čepin - građevinsko	3769853	20.03.18.	385	20.000,00 kn	51,95
6	Čepin - građevinsko	3834800	16.03.18.	240	10.000,00 kn	41,67

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

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

POREDBENE NEKRETNINE

- 2 poredbena nekretnina nerealna cijena
- 5 poredbena nekretnina nerealna cijena
- 6 poredbena nekretnina nerealna cijena, premala površina

Za daljnju statističku obradu i izračun odabrane su tri nekretnine koje se podudaraju s procjenjivanom nekretninom po svojim obilježjima. Dodatni ograničavajući element za pronalazak poredbenih nekretnina predstavlja relativno malu površinu procjenjivane nekretnine.

246

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE						
R.br.	Cjenovni blok	ID PN	Datum kupoprodaje	Površina zemljišta (m ²)	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprod. jedinična cijena (Kn/m ²)
1	Čepin - građevinsko	3888236	14.08.2018	504	44.400,00 kn	88,10
3	Čepin - građevinsko	3835727	29.06.2018	402	36.850,00 kn	91,67
4	Čepin - građevinsko	3728090	28.12.2017	750	62.588,19 kn	83,45

Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene kroz indekse prema kretanju cijena stambenih nekretnina. Kod interkvalitativnog izjednačavanja koeficijenti povoljnosti su utvrđeni na temelju dostupnih podataka i pokazatelja.

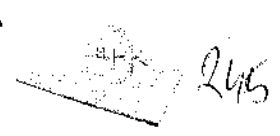
Izračun vrijednosti zemljišta preko indeksnih pokazatelja

R.br.	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja	Bazni indeks na dan kupoprodaje	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²
1	Čepin - građevinsko	14.08.18.	11,89		100,51	1,00	11,89
2	Čepin - građevinsko	29.06.18.	12,37	100,51	98,94	1,02	12,57
3	Čepin - građevinsko	28.12.17.	11,26		102,26	0,98	11,07

Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja

1	Koeficijent iskoristivosti (kis) usporedivih zemljišta		0,8
2	Koeficijent iskoristivosti (kis) usporedivih zemljišta	prema izvodu iz Prostornog plana	0,8
3	Koeficijent iskoristivosti (kis) usporedivih zemljišta		0,8

Koeficijent iskoristivosti (kis) predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta (prema izvodu iz Prostornog plana):		0,8
---	--	-----



Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki):

$$KP = 0,6 \times \sqrt{ki} + 0,2 \times ki + 0,2$$

usporediva zemljišta					procjenjivano zemljište		
Kis			KP		Kis	KP	
0,8	0,8	0,8	0,90	0,90	0,8	0,90	

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
Opis	Procjenjivana nekretnina	Poredbena nekretnina 1	Poredbena nekretnina 2	Poredbena nekretnina 3
Cjenovni blok	ČEPIN	Čepin - građevinsko	Čepin - građevinsko	Čepin - građevinsko
koeficijenti povoljnosti - K_p				
UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRAĐENJE (Prilog 4)				
Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za građenje	1 kategorija	1 kategorija	1 kategorija	1 kategorija
udio vrijednosti	100%	100%	100%	100%
koeficijent preračunavanja		1,00	1,00	1,00
UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA				
Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	1,00	1,00	1,00	1,00
Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	1,00	1,00	1,00	1,00
IZJEDNAČENA CIJENA ZBOG UTJECAJA SPREMNOSTI ZA GRADNJU I PRAVA SLUŽNOSTI				
		11,89	12,57	11,07
koeficijent iskoristivosti	0,80	0,80	0,80	0,80
koeficijent preračunavanja		1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja		11,89	12,57	11,07
Konačno izjednačena cijena (€/m²)		11,89	12,57	11,07

246

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti za preračunavanje su izračunati prema razlikama u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina (prema čl. 27. Pravilnika o metodama procjena nekretnina).

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
R.br.	Cjenovni blok	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
			(%)	(apsolutno)	(apsolutno)
1	Čepin - građevinsko	11,89	-0,4%	-0,05	0,00
2	Čepin - građevinsko	12,57	-6,1%	-0,73	0,53
3	Čepin - građevinsko	11,07	6,5%	0,77	0,60

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjek €/m ²	Odstupanje		Kp	Vrijednost €/m ²
	€/m ²	%		
11,84	0,62	5,2%	1,00	11,84

Dan vrednovanja	Nekretnina	Površina (m ²)	PROČENJENA VRIJEDNOST		TRŽIŠNA VRIJEDNOST
			(€/m ²)	(€)	(€)
21.02.2019	ZEMLIŠTE	5664,00	11,84	67.080,64	67.080,64

247

PRIHODOVNA METODA

Tržišni pokazatelji zakupa poslovnih prostora:

R.br.	Lokacija	Datum ugovora	Opis	Vrijednost nekretnine (Kn)	Površina u prometu (m ²)	Cijena zakupa (€/m ²)
1	Čepin	28.08.15.	Poslovni prostor, zakup	1.500,00	158,00	1,28
2	Industrijska zona	15.02.19.	Poslovni prostor, zakup	4.000,00	796,00	0,68
3	Industrijska zona	28.12.18.	Poslovni prostor, zakup	10.000,00	1191,00	1,13
4	Industrijska zona	30.06.17.	Poslovni prostor, zakup	2.000,00	796,00	0,34
5	Industrijska zona	05.09.18.	Poslovni prostor, zakup	12.000,00	1000,00	1,62

Podaci temeljeni na cijenama zakupa poslovnih prostora te odnosa ponude i potražnje koji s procjenjivanom nekretninom imaju dovoljan broj podudarnih obilježja (namjena, način korištenja, površina, vanjski dodatni sadržaji...) iskazani su u gore navedenoj tablici.

Međuvremenski izjednačena cijena zakupa poslovnih prostora

R.br.	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Cijena zakupa €/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja	Bazni indeks na dan ugovora	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena zakupa €/m ²
1	Čepin	28.08.15.	1,28	100,51	99,14	1,01	1,30
2	Industrijska zona	15.02.19.	0,68		100,51	1,00	0,68
3	Industrijska zona	28.12.18.	1,13		100,51	1,00	1,14
4	Industrijska zona	30.06.17.	0,34		100,93	1,00	0,34
5	Industrijska zona	05.09.18.	1,62		100,51	1,00	1,62
PROSJEČNA VRIJEDNOST ZAKUPA (€/m ²):							1,02

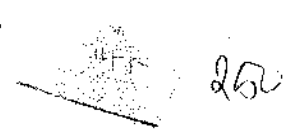
248

PRIHOD OD NEKRETNINE						
R.br.	Etaža	Namjena	Površina (m ²)	Mjesečni zakup		
				ugovoreni (€/m ²)	procijenjeni (€/m ²)	Ukupno (€)
1	Po+P+1+Pk	Stambeno-poslovna	345,36		1,62	559,00 €
1	P; P+Pk	Poslovna - salon namještaja	2100,38		1,02	2.142,00 €
1	P+Pk	Poslovna - skladište	980,86		0,34	333,00 €
UKUPNO:						3.034,00 €
GODIŠNJI NETO ZAKUP						36.408,00 €

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE			
GODIŠNJI BRUTO PRIHOD			36.408,00 €
TROŠKOVI GOSPODARENJA		62% = 6,64 €/m ²	
troškovi upravljanja	3%	god. neto zakupa	1.092,24 €
troškovi održavanja	6,0 €/m ²	korisne površine	20.559,60 €
rizik gubitka najamnine	3%	god. neto zakupa	1.092,24 €
pogonski troškovi	0%		0,00 €
UKUPNO:		62% godišnjeg prihoda	22.744,08 €
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD (PG)			13.663,92 €
KAPITALIZIRANI ČISTI PRIHOD		M= 18,36	250.802,70 €
UKAMAĆIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA		5,0%	
Zemljište vezano za građevinu	70%	3960,00 m ²	46.899,60 €
Zemljište za razvoj		1704,00 m ²	20.181,04 €
diskontni faktor		0,082	
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			3.857,24 €
PRIHODOVNA VRIJEDNOST ZGRADE			250.802,70 €
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			24.038,28 €
DODATCI I ODBITCI			0,00 €
UKUPNO		795,81 €/m²	274.840,98 €

240

prosječna kapitalizacijska rata		5,0%	
multiplikator M		18,36	
Utvrđivanje ostatka održivog vijeka korištenja - OOVK			
godina procjene	2019 g.	Faktor korištenja - Fk	
godina izgradnje	1995 g.	A	1,0
starost zgrade	24 g.	B	2,0
OVK	80 g.	C	2,0
relativna starost Rs	30%	2,0	
OOVK	64% - 0,64	- 51 g.	



TROŠKOVNA METODA - STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA

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 primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine

Za potrebe utvrđivanja osnovice osiguranja građevine od štete, troškovnom metodom je procijenjena nova vrijednost troškova građenja prema današnjim standardima uvećana za uzgredne troškove gradnje, bez uključenih troškova nabave zemljišta. Tako dobive vrijednosti novogradnje umanjena je starost i nedostatke.

Elementi korišteni u troškovnom metodi sukladni su tržišnim pokazateljima i propisanim vrijednostima. Prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka iskazana je vrijednost po m² objekta.

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta iskazana je prema podatku o etalonskoj cijeni građenja i pokazateljima troškova građenja.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANOG OBJEKTA				
Vrsta nekretnine	Objekt			
	Katnost	KP (m ²)	BGP (m ²)	V (m ³)
STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA	Po+P+1+Pk	345,36	448,97	1191,47

1. PRIKLJUČCI			
BGP (m ²)	€/m ²	Kn/m ²	UKUPNO
448,97	7,75	57,44	3.480,00 €

2. DOPRINOSI			
Opis	V (m ³)	Jedinična cijena Kn/m ²	UKUPNO
2.1. Komunalni doprinos	1191,47	46,80	7.525,08 €
2.2. Vodni doprinos	1191,47	5,63	905,26 €
UKUPNO:			8.430,34 €