



Broj: 77/19

U Požegi, 09. prosinca 2019.

PROCJEMBENI ELABORAT – 77/19



Nekretnina: Poslovne građevine za proizvodnju loznih cijepova

Lokacija: 34340 Kutjevo, Kamenjača br. 1

Vlasnik : prema priloženom ZK izvatku

Naručitelj: Lozni cijepovi Kutjevo d.o.o., OIB:20554829031, Kamenjača br.1, Kutjevo

Svrha: Utvrđivanje tržišne vrijednosti

SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Poslovne građevine za proizvodnju loznih cijepova na k.č.2219/23, k.o. Kutjevo a sastoje se od:

- Hala za proizvodnju loznih cijepova s uredskim prostorima na katu
 - Nadstrešnica za poljoprivrednu mehanizaciju
 - Dva platenika
 - Industrijsko dvorište i
- Nekretnine u naravi: - Oranica

Lokacija : 34340 Kutjevo, Kamenjača br.1

Naručitelj: Lozni cijepovi Kutjevo d.o.o., OIB:20554829031, Kamenjača br.1, Kutjevo

Dan kakvoće 09.12.2019.

Dan vrednovanja 09.12.2019.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Namjena procjene : Utvrđivanje tržišne vrijednosti

Metoda izračuna Poredbena metoda za zemljište a troškovna metoda za objekte

Regija Slavonija

Županija Požeško-slavonska

Grad/ naselje Kutjevo / Kutjevo

Z.K. izvadak: e – Izvadak iz zemljišne knjige, stanje na dan 08.12.2019.

Općinski sud: Požega, zemljišnoknjižni odjel Požega

Katastrska općina: Kutjevo

Zk.ul.br. 1897

Zk.č.br. k.č. 2219/23 Kamenjača (hala, nadstrešnica, oranica – platenik, industrijsko dvorište i oranica)

Ukupna površina zk.č. 17.225 m²

Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i Katastar
Hala, nadstrešnica za poljop. mehanizaciju i dva platenika, upisani u ZK i katastru, te ucrtane u kopiji katastarskog plana
Uvjerenje za uporabu građevina od 29. veljače 2008. g.
Zgrade imaju direktni pristup na JPP – Ulica Kamenjača br.1
Energocertifikat nije predložen

Godina gradnje: 2005. – 2006.

Godina adaptacije: Značajnije adaptacije nije bilo

Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

Alternativna upotreba Moguća bez većih ulaganja

Napomene : -

Ukupna NKP : Hala = 1.798,30 (m²)
Nadstrešnica = 400,00 (m²)
Platenici = 584,08 (m²)

Tržišna vrijednost:

=5.240.000,00 kuna

ili

=706.000,00 €

SADRŽAJ

1. Rješenje o registraciji tvrtke i obavljanju poslova sudskog vještaka i procjenitelja
2. Popis propisa, stručne i znanstvene literature
3. Opće i posebne pretpostavke
4. Uvod
5. Opis nekretnine
 - 5.1. Opis lokacije
 - 5.2. Opis nekretnine
 - 5.3. Tehnički opis
 - 5.4. Iskaz geometrijskih podataka
 - 5.5. Fotodokumentacija
6. Prikaz općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina
7. Obrazloženje za odabir metode procjene vrijednosti nekretnina
8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
 - 8.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
 - 8.1.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina
 - 8.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom
 - 8.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba tržištu
 - 8.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje
 - 8.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine
 - 8.2.1. Izračun troškova gradnje
 - 8.2.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine
 - 8.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine
 - 8.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj
9. Zaključak i mišljenje
10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
11. Prilozi

1.1. Rješenje o registraciji tvrtke

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS: 050039010

OIB: 50902425711

TVRTKA:
1 KVADRAT društvo s ograničenom odgovornošću za promet i procjenu nekretnina
1 KVADRAT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
1 Požeга (Grad Požeга)
Dobriše Cesarica 15

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PRKMET POSLOVANJA:
1 * - Promet i procjena nekretnina

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:
2 Marina Tomljenović, OIB: 75637219601
Požeга, Dobriše Cesarica 15
2 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:
1 Marina Tomljenović
Požeга, Dobriše Cesarica 15
1 - direktor
1 - zastupa Društvo samostalno i pojedinačno
2 Slavko Tomljenović
Požeга, Dobriše Cesarica 15
2 - prokurist
2 - zastupa društvo samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:
1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Temeljni akt:
1 Društveni ugovor o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću zaključen 28.11.2005.godine.
2 Izjavom o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 10.12.2007.godine u cijelosti je stavljen van snage Društveni ugovor o osnivanju društva s ograničenom

D004, 2013-05-16 09:20:04 Stranica: 1 od 2

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:
Temeljni akt:
odgovornošću od 28.11.2005.godine. Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 10.12.2007.godine dostavljena sudskom registru.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	30.06.12	2011 01.01.11 - 31.12.11	GPI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU št	Datum	Naziv suda
0001 Ft-05/1157-2	30.11.2005	Trgovački sud u Slavonskom Brodu
0002 Ft-07/998-2	18.12.2007	Trgovački sud u Slavonskom Brodu
eu /	30.06.2009	elektronički upis
eu /	17.05.2011	elektronički upis
eu /	30.06.2012	elektronički upis

U Slavonskom Brodu, 16. svibnja 2013.

Ovlaštena osoba
V. V. V.

Potvrđuje se da je izmjenjena izvješćima što se odnosi na registraciju u MBS: 050039010
izjavom pod br. upis: R-3-4079/2013
u Slavonskom Brodu, 16.05.2013. g. V. V. V.
U Slavonskom Brodu, 16.05.2013. g. V. V. V.
D. V. V.

D004, 2013-05-16 09:20:04 Stranica: 2 od 2

1.2. Rješenje o obavljanju poslova sudskog vještaka i procjenitelja



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-39/2017
Slav. Brod, 12. rujna 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Slavonskom Brodu Mirko Svirčević odlučujući povodom zahtjeva Slavka Tomljenovića za proširenje djelatnosti vještačenja na područje procjene nekretnina, temeljem članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) u svezi s člankom 12. i člankom 12. a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14., 123/15. i 29/16.)

riješio je

SLAVKU TOMLJENOVIĆ, dipl. ing. grad., sin Josipa i Marije, rođen 13. svibnja 1964. u Grabarju, s prebivalištem u Požezi, D. Cesarica 15, stalnom sudskom vještaku za područje GRAĐEVINSKE struke odobrava se proširenje područja vještačenja i na PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine računajući od datuma rješenja o imenovanju stalnim sudskim vještakom 27. siječnja 2017.

Obrazloženje

Rješenjem Županijskog suda u Slavonskom Brodu broj 4-Su-39/17. od 30. siječnja 2017. Slavko Tomljenović, dipl. ing. grad. iz Požege imenovan je stalnim sudskim vještakom za područje građevinske struke.

Dana 31. kolovoza 2018. zaprimljen je u ovom sudu zahtjev Slavka Tomljenovića za proširenje područja vještačenja i na procjenu nekretnina. Uz zahtjev dostavljeno je i mišljenje Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja iz Zagreba, F. Petrića 5, Urbroj: To 155/2017 od 17. srpnja 2017. kako Slavko Tomljenović dulje vrijeme obavlja poslove stalnog sudskog vještaka za područje građevinske struke i posjeduje odgovarajuće stručno znanje potrebno za obavljanje poslova procjene nekretnina, te je stoga njegov zahtjev za proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina, osnovan.

S obzirom na navedeno, temeljem članka 12. i članka 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

PREDSEDNIK SUDA
Mirko Svirčević

2. Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi te stručna i znanstvena literatura:

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. broj 78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. broj 105/15)
3. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. broj 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, 81/15)
5. Zakon o gradnji (N.N. broj 153/2013., 20/2017)
6. Zakon o prostornom uređenju (N.N. broj 153/2013.)
7. Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13,60/13.)
8. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13, 121/16, 9/17)
9. Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14)
10. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. broj 86/12 i 143/13.)
11. Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 1111/10, 55/12)
12. Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
13. Uredba o visini vodnoga doprinosa (N.N. broj 78/10,76/11,19/12,151/13, 83/15)
14. Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građ. zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
15. Podatak o etalonskoj cijeni građenja (N.N. broj 100/2012.)
16. Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)
17. Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13)
18. European Valuation Standards (EVS 2016) -Međunarodni standard procjenjivanja
19. Bilten «Standardna kalkulacija» izdanje IGH
20. Važeći građevinski normativi i propisi u RH
21. Pravilnik o informacijskom sustavu nekretnina (NN 114/15)
22. Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor Državni zavod za statistiku RH
23. Podaci o prometnoj vrijednosti zemljišta, prikupljenim od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave
24. Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji.
25. FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata

3. Opće i posebne pretpostavke

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

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištenje resursa (poput minerala, rude, vode, nafte i sl.) kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekata te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pogledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnini npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresije, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja,
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14)

POSEBEN PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima,
- vjerodostojnost dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba,
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti usklađivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini,
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces,
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine

4. Uvod

Na osnovu usmenog naloga za procjenom vrijednosti nekretnina, predstavnika tvrtke Lozni cijepovi Kutjevo d.o.o. iz Kutjeva – predmet ovoga elaborata je procjena tržišne vrijednosti nekretnina:

Poslovni kompleks za proizvodnju loznih cijepova na k.č.2219/23, k.o. Kutjevo a sastoji se od:

- Hala za proizvodnju loznih cijepova i uredskih prostora na katu
- Nadstrešnica za poljoprivrednu mehanizaciju
- Dva plastenika
- Industrijsko dvorište i
- Oranice

a nalazi se u industrijskoj zoni grada Kutjevo na adresi Kamenjača br. 1, Kutjevo.

U Izvatku iz zemljišne knjige za k.o. Kutjevo u zk.ul.br.1897 upisano je slijedeće:

Posjedovnica -A, PRVI ODJELJAK:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2219/23	KAMENJAČA			17225	
		HALA			1268	
		NADSTREŠNICA			409	
		ORANICA-PLASTENIK			581	
		INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			6973	
		ORANICA			7994	
		UKUPNO:			17225	

Vlastovnica – B:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LOZNI CIJEPOVI KUTJEVO D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 20554829031, KUTJEVO, KAMENJAČA 1	

Teretovnica – C:

Tereta ima!

Vidljiv iz priloženog Izvatka iz zemljišne knjige, stanje na dan 08.12.2019.

Dan očevida 09.12.2019.

Dan vrednovanja 09.12.2019.

Dan kakvoće 09.12.2019.

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA	1. Izvadak iz zemljišne knjige od 08.12.2019. – neslužbena kopija 2. Prijepis posjedovnog lista br. 7106 k.o. Kutjevo - neslužbena kopija 3. Izvod iz katastarskog plana od 09.12.2019. 4. Uvjerenje za uporabu građevina od 29.veljače 2008. godine
------------------------------	---

NAPOMENA:

Obavezni porezi u prometu nekretnina i troškovi eventualne prodaje, nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.

Nije predmet ovoga elaborata imovinsko – pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci i to ukoliko ne dođe do značajnijih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su poslovni, ekonomski, politički i drugi - trenutačno neprocjenjivi parametri.

Procjena se izrađuje uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije, stoga je potrebna provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u procjeni.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina

5. Opis nekrentine

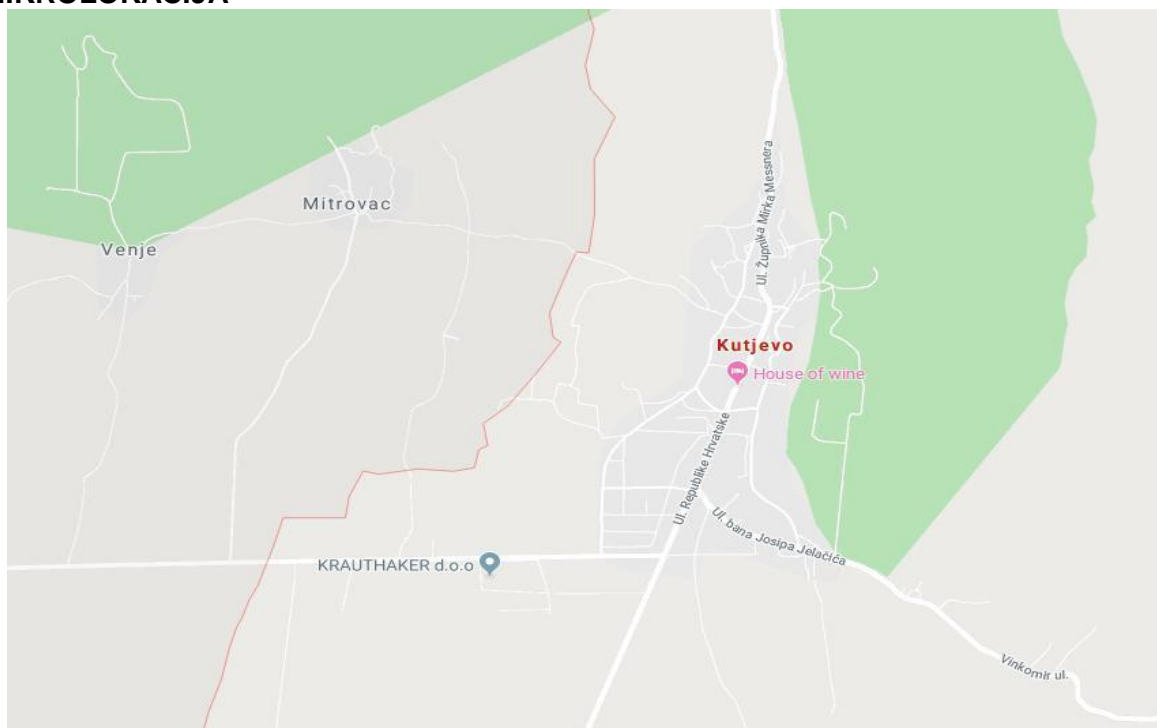
5.1. Lokacija

Predmetni objekti su izgrađeni na k.č. 2219/23, k.o. Kutjevo, u industrijskoj zoni grada Kutjevo, na adresi Kamenjača br.1, Kutjevo. Okolni objekti su slične katnosti, poslovne i proizvodne namjene. Pristup je omogućen sa asfaltirane ulice opremljene svom potrebnom infrastrukturom, pristup je moguć sa sjeverne strane parcele. Parkiranje (promet u mirovanju) riješeno je na kolnom ulazu i u dvorištu. Lokacija predmetnih nekretnina je u potpunosti komunalno opremljena, tako da je priključena na komunalnu mrežu vodovoda, kanalizacije, elektromrežu, plinsku i telefonsku mrežu.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



izvor: <https://www.google.hr/>

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA	1. Izvadak iz zemljišne knjige k.o. Kutjevo, zk.ul.br. 1897 od 08.12.2019 – neslužbena kopija 2. Prijepis posjedovnog lista br. 7106 k.o. Kutjevo od 08.12.2019. – neslužbena kopija 3. Izvod iz katastarskog plana od 09.12.2019. – neslužbena verzija 4. Uvjerenje za uporabu građevina od 29. 02.2008. godine
----------------------------------	---

PODACI U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

Katastarska općina	z.k.ul.br.	Zk. broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina (m ²)
Kutjevo	1897	2219/23	KAMENJAČA	17.225
			- hala	1.268
			- nadstrešnica	409
			- oranica – platenik	581
			- industrijsko dvorište	6.973
			- oranica	7.994
			UKUPNO	17.225

PODACI U KATASTRU

Katastarska općina	Posjedovni list br.	Broj kat. čestice	Adresa kat. čestice/ Način uporabe kat. čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina (m ²)
Kutjevo	7106	2219/23	KAMENJAČA	17.225
			- hala	1.268
			- oranica –platenik	581
			- nadstrešnica	409
			- dvorište	6.973
			- oranica	7.994
			UKUPNO	17.225

OPIS NEKRETNINE U NARAVI

Poslovne građevine za proizvodnju loznih cijepova na k.č.2219/23, k.o. Kutjevo a sastoje se od:

- Hala za proizvodnju loznih cijepova i uredskih prostora na katu
- Nadstrešnica za poljoprivrednu mehanizaciju
- Dva platenika
- Industrijsko dvorište i
- Oranica

Hala za proizvodnju loznih cijepova je građena kao slobodno stojeći katni objekt. U prizemlju je hala koja služi kao osnovni objekt za proizvodnju loznih cijepova s pratećim dijelovima koja su hladnjače, radionice i ostalo. Kat objekta je uređen u uredski prostor i prostor za stanovanje sa potpunim komforom za svoje korisnike.

Nadstrešnica za poljoprivrednu mehanizaciju je građena kao slobodno stojeći prizemni objekt.

Platenici su prizemni objekti, smješteni jedan uz drugi.

Industrijsko dvorište je ograđeno, dijelom asfaltirano a dijelom zatravljeno i redovno održavano.

Oranica je trenutno zatravljena.

Okućnica je pravokutnog oblika, izdužena u smjeru istok – zapad.

LEGALITET GRADNJE	UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINA: Klasa: 361-05/08-03/31 Urbroj: 2177/1-06-02/5-08-4 Požega, 29. veljače 2008.god.
STANJE	Objekti se redovno održavaju i zadovoljavajućem su stanju.
ENERGETSKI RAZRED	Energetski certifikat nije predodčen
3.2.1. OPIS NEKRETNINE - HALA	
STAROST OBJEKTA	Objekt je građen od 2005. – 2008. godine kada je stavljen u funkciju i započela proizvodnja. N = 60 god. n= 11 god.
KATNOST	Prizemlje + kat
KONSTRUKCIJA	Temelji su betonski trakasti i AB samci. Između temelja nasut je i nabijen kameni materijal, te je izbetonirana betonska podloga. Svi nosivi zidovi zidani su od blok opeke debljine 30 cm, u produženom cementnom mortu. Iznad vrata i prozora izvedeni su armirano betonski nadvoji, a iznad nosivih zidova armirano betonski serklaži i armirani armaturom. Krovnna konstrukcija je dvostrešna, rešetkasta metalna konstrukcija i pokrivena sendvič limom. Limarski radovi izvedeni su od bojenog lima standardne debljine.
STROPOVI	Stropna konstrukcija iznad prizemlja i to na dijelu hale gdje ima I katni dio je armirano betonska ploča debljine 12 cm., izvedena od betona MB-25 i armirana.
PROČELJE	Pročelje objekta je završno obojeno.
PODOVI	Završna obrada podova u prizemlju – hali i radionicama je industrijski pod. Na katu su podovi završno obrađeni keramičkim pločicama.
ZIDOVI	Svi unutrašnji zidovi i stropovi ožbukani su grubo i fino, te oličeni. Zidovi u kupaonicama i sanitarnim čvorovima opločeni su keramičkim pločicama.
VRATA I PROZORI	Vanjska stolarija je PVC, ostakljena izo staklom bez zaštite od sunca. Unutrašnje stolarija je drvena, furnirana.
INSTALACIJE I PRIKLJUČCI	Od instalacija objekt je spojen na gradsku mrežu električne energije, vodovoda, kanalizacije, plina i telefona. Grijanje objekta je centralno na plin. Izvedene se sve instalacije i postavljeni uređaji i hladnjače potrebni za nesmetano obavljanje procesa proizvodnje loznih cijepova prema utvrđenoj tehnologiji.
DODATNE INSTALACIJE	Klima uređaji
ODRŽAVANJE	Redovno održavan objekt
VANJSKO UREĐENJE	Teren parcele je ravan. Parcela je ograđena. Dvorište je dijelom asfaltirano a dijelom zatravljeno i redovno održavano.

INFRASTRUKTURA	Objekt je izgrađen u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je zadovoljavajuća, vlastitim prijevozom.
UTJECAJ NA OKOLIŠ	Prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji rizik zagađenja iz okoliša, a istraživanja i studije o okolišu koje bi tvrdile suprotno za potrebe ovog elaborata nisu provedene.
	3.2.2. OPIS NEKRETNINE – NADSTREŠNICA ZA POLJOPRIVREDNU MEHANIZACIJU
STAROST OBJEKTA	Nadstrešnice su građene tijekom 2005. - 2008. godine N = 30 god. n = 11 god.
KATNOST	Prizemlje
KONSTRUKCIJA	Uzdužne nadstrešnice su jednostrješne u produžetku konstrukcije hale s oslonom na metalne stupove pravilno raspoređene. Kod hale za smještaj i spremanje strojeva temelji su betonski trakasti i AB temelji samci. Krovna konstrukcija je dvostrešna, izvedena kao čelična konstrukcija pokrivena valovitim limom. Limarski radovi izvedeni su od pocinčanog lima standardne debljine.
STROPOVI	Nema, podgled na krovnu konstrukciju.
PROČELJE	Pročelje objekta nadstrešnica za hale je sa sjeverne i istočne strane zatvoreno sa valovitim limom. Kod nadstrešnice za spremanje poljoprivrednih strojeva zatvorene su tri strane (sjeverna, istočna i zapadna).
PODOVI	Završna obrada podova je betonom.
ZIDOVI	Valoviti lim.
VRATA I PROZORI	Nema
INSTALACIJE I PRIKLJUČCI	Od instalacija objekt je spojen na gradsku mrežu električne energije.
DODATNE INSTALACIJE	Nema
ODRŽAVANJE	Redovno održavan objekt.
VANJSKO UREĐENJE	Teren parcele je ravan. Parcela je ograđena. Dvorište je zatravljeno.
INFRASTRUKTURA	Objekt je izgrađen u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je zadovoljavajuća, vlastitim javnim prijevozom.
UTJECAJ NA OKOLIŠ	Prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji rizik zagađenja iz okoliša, a istraživanja i studije o okolišu koje bi tvrdile suprotno za potrebe ovog elaborata nisu provedene.

	3.2.3. OPIS NEKRETNINE – PLASTENICI
STAROST OBJEKTA	Objekti su građeni 2008. godine N = 20 god. n= 11 god.
KATNOST	Prizemlje
KONSTRUKCIJA	Temelji - betonske stope, čelična pocinčana konstrukcija
STROPOVI	PVC folija
PROČELJE	PVC folija
PODOVI	Završna obrada poda je zaglađenim betonom.
ZIDOVI	PVC folija
VRATA I PROZORI	Nema.
INSTALACIJE I PRIKLJUČCI	Od instalacija objekt je spojen na gradsku mrežu električne energije, vodovoda i plina.
DODATNE INSTALACIJE	Sustav za grijanje upuhavanjem toplog zraka, ventilatori za prozračivanje.
ODRŽAVANJE	Redovno održavan objekt.
VANJSKO UREĐENJE	Teren parcele je ravan. Parcela je ograđena. Dvorište je zatravljeno.
INFRASTRUKTURA	Objekt je izgrađen u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je zadovoljavajuća, vlastitim javnim prijevozom.
UTJECAJ NA OKOLIŠ	Prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji rizik zagađenja iz okoliša, a istraživanja i studije o okolišu koje bi tvrdile suprotno za potrebe ovog elaborata nisu provedene.

5.4. Iskaz geometrijskih podataka

Površine predmetne nekretnine dobivene su iz predočene dokumentacije, kontrolirane prilikom očevida i korigirane odgovarajućim faktorima korekcije:

5.4.1.1. Netto korisna površina (NKP) - HALA ZA PROIZVODNJU

<i>prizemlje</i>		<i>neto površina</i>	<i>koeficijent</i>	<i>korisna pov. m2</i>
hladnjača 1		97,50	1,00	97,50
hladnjača 2		97,50	1,00	97,50
proizvodni prostor		206,65	1,00	206,65
proizvodni prostor		358,90	1,00	358,90
radni prostor		177,70	1,00	177,70
radni prostor		217,90	1,00	217,90
stubište		13,70	0,50	6,85
predprostr ženski wc		8,30	1,00	8,30
wc ženski		3,00	1,00	3,00
predprostor muški wc		4,05	1,00	4,05
muški wc		3,00	1,00	3,00
nadstrešnica		181,32	0,25	45,33
spremište		362,64	0,50	181,32
		1732,16		1408,00
kat				
hodnik 1		8,45	1,00	8,45
hodnik 2		25,00	1,00	25,00
hodnik 3		24,30	1,00	24,30
blagovaonica		51,15	1,00	51,15
čajna kuhinja		15,90	1,00	15,90
ured 1		20,60	1,00	20,60
ured 2		21,15	1,00	21,15
svlačionica ženska		27,20	1,00	27,20
predprostor wc ženski		12,30	1,00	12,30
tuševi - ženski		3,60	1,00	3,60
wc - ženski		4,20	1,00	4,20
svlačionica muška		19,10	1,00	19,10
predprostor muški wc		8,95	1,00	8,95
wc - muški		2,80	1,00	2,80
tuš muški		2,60	1,00	2,60
ostava		10,85	1,00	10,85
soba s kupaonicom	4x13,75 m2	55,00	1,00	55,00
soba s kupaonicom	4x14,30 m2	57,20	1,00	57,20
ured		14,40	1,00	14,40
sanitarni čvor		2,65	1,00	2,65
sanitarni čvor		2,90	1,00	2,90
		390,30		390,30
		NKP	1798,30	m²

5.4.1.2. Bruto razvijena površina (BRP) - HALA ZA PROIZVODNJU

BRP=	NKP	x	k
BRP=	1798,30	x	1,15

BRP= 2068,05 m²

5.4.1.3. Brutto volumen (BVO) - HALA ZA PROIZVODNJU

BVO =	BRP	x	h
BVO =	2068,05	x	4,50

BVO = 9.306,20 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	1798,30	m ²
-------	---------	----------------

BRP =	2.068,05	m ²
-------	----------	----------------

BVO =	9.306,20	m ³
-------	----------	----------------

5.4.2.1. Netto korisna površina (NKP) - NADSTREŠNICA ZA POLJ.MEHANIZACIJU

<i>prizemlje</i>	<i>širina</i>	<i>dužina</i>	<i>neto površina</i>	<i>koeficijent</i>	<i>korisna pov. m2</i>
nadstrešnica	10,00	40,00	400,00	1,00	400,00
			400,00		400,00

NKP 400,00 m²

5.4.2.2. Brutto razvijena površina (BRP) - NADSTREŠNICA

BRP=	NKP	x	k
BRP=	400,00	x	1,03

BRP= 412,00 m²

5.4.2.3. Brutto volumen (BVO) - NADSTREŠNICA

BVO =	BRP	x	h
BVO =	412,00	x	3,24

BVO = 1.334,88 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP=	400,00	m ²
------	--------	----------------

BRP=	412,00	m²
-------------	---------------	----------------------

BVO =	1.334,88	m³
--------------	-----------------	----------------------

5.4.3.1. Netto korisna površina (NKP) - PLASTENICI

<i>prizemlje</i>	<i>širina</i>	<i>dužina</i>	<i>neto površina</i>	<i>koeficijent</i>	<i>korisna pov. m2</i>
plastenik I	9,80	29,80	292,04	1,00	292,04
plastenik II	9,80	29,80	292,04	1,00	292,04
			584,08		584,08

BRP 584,08 m²

5.4.3.2. Brutto razvijena površina (BRP) - PLASTENICI

BRP=	NKP	x	k
BRP=	584,08	x	1,03

NKP= 601,60 m²

5.4.3.3. Brutto volumen (BVO) - POMOĆNE ZGRADE

BVO =	BRP	x	h
BVO =	601,60	x	3,20

BVO = 1.925,13 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	584,08	m²
--------------	---------------	----------------------

BRP =	601,60	m²
--------------	---------------	----------------------

BVO =	1.925,13	m³
--------------	-----------------	----------------------

5.5. Fotodokumentacija

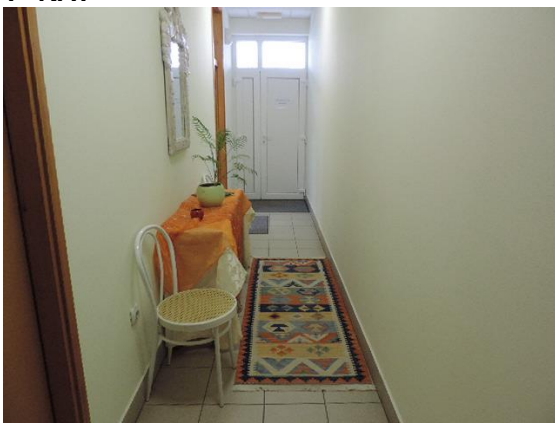


HALA - PRIZEMLJE





HALA - KAT







NADSTREŠNICA ZA POLJOPRIVREDNU MEHANIZACIJU



PLASTENICI





6. Prikaz općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Trajan gospodarski rast postaje glavni izazov za Hrvatsku. Iako iznad prosjeka EU-a, gospodarski je rast umjeren i postupno se približava stopi potencijalnog rasta koja se vrlo sporo povećava. Smanjuju se makroekonomske neravnoteže, uglavnom zahvaljujući pozitivnom gospodarskom okruženju i razboritom upravljanju javnim financijama. Povoljni gospodarski izgledi mogli bi se iskoristiti za ubrzanje strukturnih reformi, što bi potaknulo potencijalni rast. Reforme bi trebale biti usmjerene na očuvanje pozitivnih kretanja na tržištu rada i stvaranje poslovnog okruženja koje pogoduje ulaganjima i većem rastu produktivnosti. Nastavljen je gospodarski oporavak, uglavnom zahvaljujući snažnoj domaćoj potražnji. Procjenjuje se da je u 2018. ostvaren umjeren rast BDP-a od 2,8 %, u odnosu na 2,9 % u 2017. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

Za jačanje potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetska i okolišnu infrastrukturu te u stjecanje vještina, istraživanje i inovacije. Na potencijal rasta u Hrvatskoj utječe niska razina kapitalnih ulaganja u opremu i infrastrukturu. Niska je razina kvalitete usluga i povezanosti prometne infrastrukture, osobito u željezničkom sektoru. Ulaganja u infrastrukturu nužna su i radi poboljšanja energetske učinkovitosti, vodoopskrbe i lakšeg prijelaza na kružno gospodarstvo.

Ulaganja u istraživanje i razvoj u javnom i privatnom sektoru te u digitalizaciju pridonijela bi povećanju inovacijskog kapaciteta gospodarstva kada bi se povezala s ulaganjima u sustav obrazovanja radi uspješnijeg stjecanja potrebnih vještina. I na kraju, potrebno je osigurati resurse za zapošljavanje i promicanje socijalne uključenosti.

Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.02.2019.g.

6.2. Tržište nekretnina na područje RH

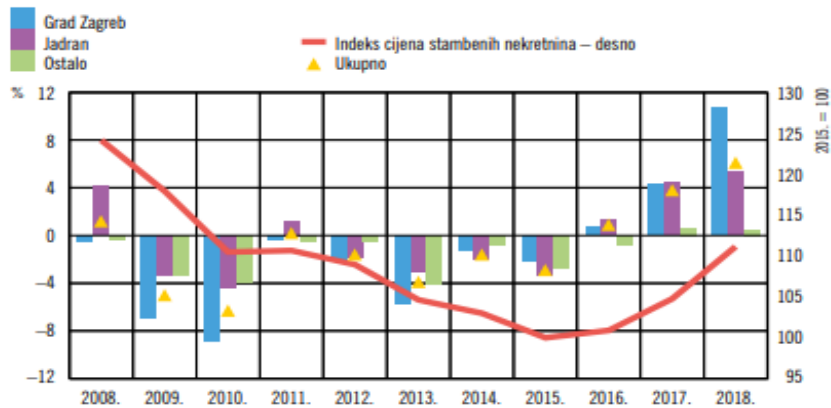
Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine:

"Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadranu na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).

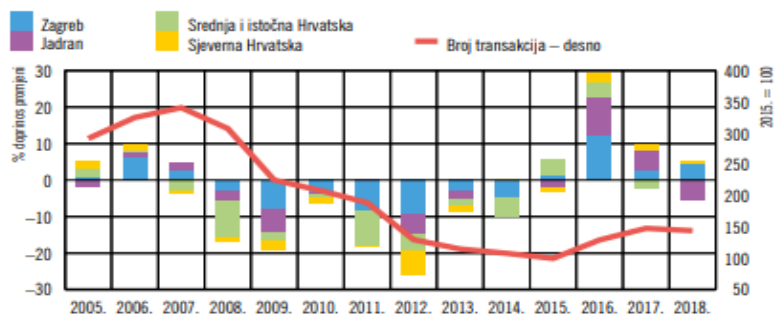
4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica.
Izvor: DZS

Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 4.5.). Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini (Slika 4.5.). Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3%

Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina

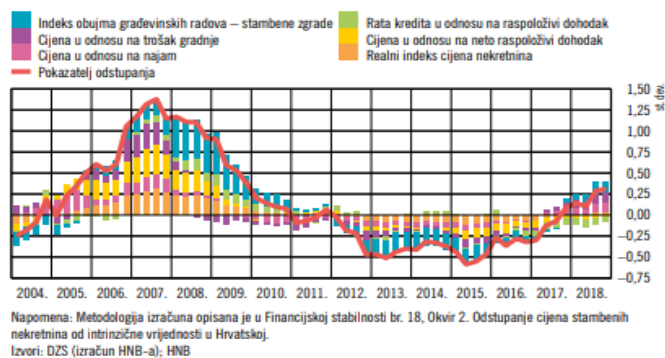


Napomena: Indeks broja transakcija odnosi se na kupoprodaje stanova i kuća. Podaci se odnose na prijavu poreza na promet nekretnina. Jadran obuhvaća: Dubrovačko-neretvansku, Istarsku, Ličko-senjsku, Špišsko-dalmatinsku, Sibiensko-kninsku i Zadarsku županiju. Sjeverna Hrvatska obuhvaća: Koprivničko-križevačku, Krapinsko-zagorsku, Međimursku, Varaždinsku i Zagrebačku županiju. Središnja i Istočna Hrvatska obuhvaća: Bjelovarsko-bilogorsku, Brodsko-posavsku, Karlovačku, Osječko-baranjsku, Požeško-slavonsku, Primorsko-goransku, Sisačko-moslavačku, Virovitičko-podravsku i Vukovarsko-srijemsku županiju.
Izvor: DZS (izračun HNB-a)

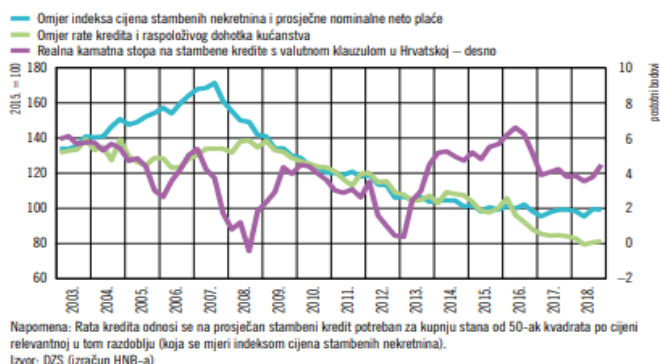
manje.

Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina (Mjereno omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće) blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenta



Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina:

Tijekom 2019. u okružju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina jesu negativni migracijski trendovi, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnina od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima."

*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr

7. Obrazloženje za odabir metode procjene vrijednosti nekretnina

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, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom 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 građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikom nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, polu ugrađene 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 obiteljska kuća i obzirom da ne raspolažemo vjerodostojnim podacima o realiziranim kupoprodajama takvih vrsta nekretnina na istom ili sličnim područjima, kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana TROŠKOVNA METODA koja je koeficijentima prilagođena tržišnoj vrijednosti, a POREDBENA METODA za procjenu zemljišta. Budući da nisu dostupni podaci o realiziranim kupoprodajama na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina korišteni su podaci iz sličnih poredbenih područja o kupoprodajama za 3 nekretnine (zemljišta) čiji datum realizacije nije stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja.

Realizirane kupoprodaje zemljišta su međuvremenski izjednačene za što je korišten bazni indeks prema kretanju hedonističkog indeksa objavljenog u Biltenu HNB-a. Kod interkvalitativnog izjednačavanja koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja uzimajući u obzir da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

Elementi korišteni u troškovnoj metodi sukladni su tržišnim pokazateljima i propisanim vrijednostima. Vrijednost zemljišta procjenjena je poredbenom metodom. Vrijednosti doprinosa utvrđene su prema važećim propisima koji uređuju predmetno područje. Prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka, za potrebe procjene pretpostavljene su prosječne vrijednosti za postojeće priključke. U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltena IGH

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

8.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

8.1.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Podaci o predbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka MGIPO RH - eNekretnine

izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

Usporedba 1 ID PN Nekretnine (PU)..... 3478013

Lokacija:	Kutjevo	ICSN:	98,26
Datum ugovora:	31.10.2016.		
K.č.:	2219/81		
K.o.:	Kutjevo		
Površina (m ²):	1.628,50		
Cijena (€):	9.337,97	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,496276
Cijena (€/m ²):	5,73		
Namjena:	I		
Kategorija:	1.		



Usporedba 2 ID PN Nekretnine (PU)..... 4059379

Lokacija:	Kutjevo	ICSN:	100,51
Datum ugovora:	21.09.2018.		
K.č.:	2219/77		
K.o.:	Kutjevo		
Površina (m ²):	2.039,00		
Cijena (€):	10.000,00	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,421325
Cijena (€/m ²):	4,90		
Namjena:	I		
Kategorija:	1.		



Usporedba 3 **ID PN Nekretnine (PU)**..... **3966904**

Lokacija: **Velika**

Datum ugovora: **21.12.2018.** **ICSN:** **102,00**

K.č.: **814,3**

K.o.: **Velika**

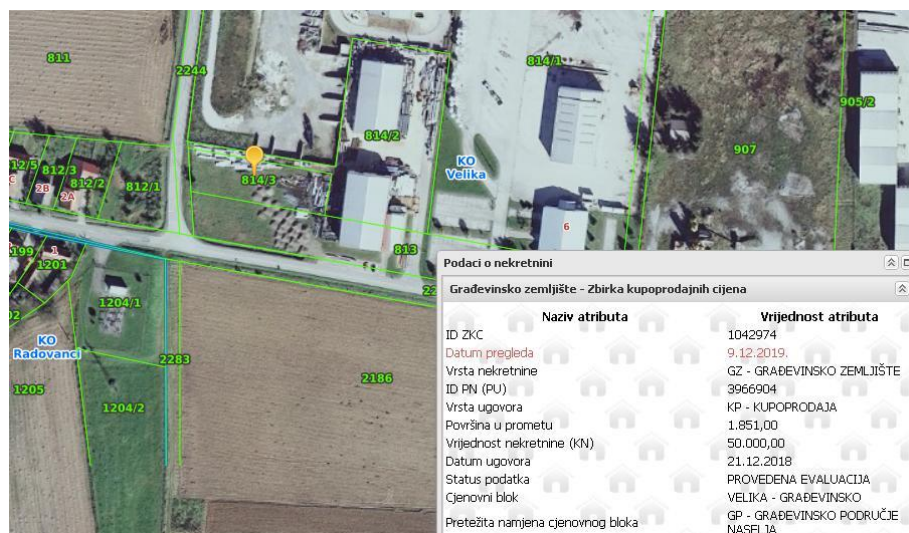
Površina (m²): **1.851,00**

Cijena (€): **6.744,51** srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = **7,413442**

Cijena (€/m²): **3,64**

Namjena: **GP**

Kategorija: **1.**



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN:** **102,24**

8.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja

8.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

izvor: www.dzs.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Kutjevo	5,73	98,26	102,24	1,0405	5,97
Kutjevo	4,90	100,51		1,0172	4,99
Velika	3,64	102,00		1,0024	3,65

8.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Građevinsko zemljište	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Kutjevo	Kutjevo	Kutjevo	Velika
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)	4,87	5,97	4,99	3,65
Površina zemljišta	9.231,00	1.628,50	2.039,00	1.851,00
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	4,87	5,97	4,99	3,65
Veličina zemljišta	9.231,00	1.628,50	2.039,00	1.851,00
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m ²	4,38	5,37	4,49	3,29
Oblik zemljišta	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	4,38	5,37	4,49	3,29
Konfiguracija	ravno	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	4,38	5,37	4,49	3,29
Kategorija	1.	1.	1.	1.
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	4,38	5,37	4,49	3,29
Cestovni pristup	doobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	4,38	5,37	4,49	3,29
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	4,38	5,37	4,49	3,29
Ostalo (namjena zemljišta)	/	/	/	/
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	4,38	5,37	4,49	3,29

Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):	-10%	-10%	-10%
--	------	------	------

Indikator vrijednosti po m²	4,38	5,37	4,49	3,29
---	-------------	------	------	------

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			-0,99	-0,11	1,10
Odstupanje od prosjeka u postotku:			23%	2%	25%
Kvadrat odstupanja:			0,98	0,01	1,20
Standardno odstupanje:	0,85	19%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	1,71	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:	40.452,31 €
--	--------------------

8.2. Utvrđivanje vrijednosti građevina

8.2.1.1. Izračun troškova gradnje - HALA

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
GRAĐEVINA	NKP (m ²)	BRP (m ²)	BVO (m ³)
hala	1.798,30	2.068,05	9.306,20
UKUPNO	1.798,30	2.068,05	9.306,20

TROŠKOVI

NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2017. Hrvatske komore arhitekata).			
Građevina	(€/m ²)	485,00	1.003.001,83
Koefficient dovršenosti			100%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)		1.003.001,83

PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m ³)	0,75	6.979,65
Vodni doprinos	(€/m ³)	1,40	13.028,68
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	3,00%NV	30.090,05
Ostali troškovi	(€)	0,00%NV	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)		50.098,39

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> izvršna lokacija* velika potražnja za vrstom zgrade skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura vrlo dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra lokacija* redovita potražnja za vrstom objekta mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> mala oštećenja puna stabilnost još dobra uporabivost daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> dobra lokacija* još postoji potražnja za vrstom objekta dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura prosječno oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabivost daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> umjerena lokacija* mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabivost daljnje korištenje jasno smanjeno

5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	3,0	2,0	2,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	3,0		

Starost građevine (G) - prosječno	2019 - 2008	god.	11
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	60
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	49
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	3,0
Relativna starost (G/OVK):		%	18%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		52%	31
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		god.	29
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)		%	48%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):		(€)	521.560,95

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

Na ovako dobivenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjene vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta (čl.61. Pravilnika)
- gospodarsko umanjene vrijednosti građevina (čl.63. Pravilnika)
- natprosječno tekuće održavanje (čl.66. Pravilnika)
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja (čl. 64. Pravilnika)

GRAĐEVINE	NOVA VRIJEDNOST (€)	TROŠKOVNA VRIJEDNOST (€)
HALA	1.003.001,83	521.560,95
DODACI	0%	0,00
ODBICI	0%	0,00
GRAĐEVINE SVEUKUPNO	1.003.001,83	521.560,95

OSTALI TROŠKOVI

VANJSKO UREĐENJE	površina (m ²)	cijena (€/m ²)	ukupno €
Vanjsko uređenje	u cijeni građenja		0,00
Amortizacija			0%

VANJSKO UREĐENJE UKUPNO	(€)	0,00		
PRIKLJUČCI				
Struja, voda, kanalizacija, telefon	(€/m ² BRP)	15,50	2.068,05	32.054,70
PRIKLJUČCI UKUPNO	(€)	32.054,70		
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO				
	(€)	32.054,70		

8.2.2.1. Izračun troškova gradnje - NADSTREŠNICA

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
GRAĐEVINA	NKP (m ²)	BRP (m ²)	BVO (m ³)
nadstrešnica	400,00	412,00	1.334,88
UKUPNO	400,00	412,00	1.334,88

TROŠKOVI			
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2017. Hrvatske komore arhitekata).			
Građevina	(€/m ²)	150,00	61.800,00
Koeficijent dovršenosti			100%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)	61.800,00	

PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m ³)	0,45	600,70
Vodni doprinos	(€/m ³)	0,50	667,44
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	3,00%NV	1.854,00
Ostali troškovi	(€)	0,00%NV	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)	3.122,14	

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> izvršna lokacija* velika potražnja za vrstom zgrade skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura vrlo dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno

2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	3,0	2,5	2,5
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	3,0		

Starost građevine (G) - prosječno	2019	-	2008	god.	11
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	30
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	19
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	3,0
Relativna starost (G/OVK):				%	37%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				48%	14
Zamjenska starost (OVK-OOVK)				god.	16
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)				%	52%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):				(€)	29.664,00

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

Na ovako dobivenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjene vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta (čl.61. Pravilnika)
- gospodarsko umanjene vrijednosti građevina (čl.63. Pravilnika)
- natprosječno tekuće održavanje (čl.66. Pravilnika)
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja (čl. 64. Pravilnika)

GRAĐEVINE	NOVA VRIJEDNOST (€)	TROŠKOVNA VRIJEDNOST (€)
nadstrešnica	61.800,00	29.664,00
DODACI	0%	0,00
ODBICI	0%	0,00
GRAĐEVINE SVEUKUPNO	61.800,00	29.664,00

OSTALI TROŠKOVI

VANJSKO UREĐENJE	površina (m²)	cijena (€/m²)	ukupno €
Vanjsko uređenje	u cijeni građenja		0,00
Amortizacija			0%
VANJSKO UREĐENJE UKUPNO	(€)	0,00	
PRIKLJUČCI			
Struja	(€/m ² BRP)	0,00	412,00
PRIKLJUČCI UKUPNO	(€)	0,00	
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO	(€)	0,00	

8.2.3.1. Izračun troškova gradnje - PLASTENICI

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE

GRAĐEVINA	NKP (m ²)	BRP (m ²)	BVO (m ³)
PLASTENICI	584,08	601,60	1.925,13
UKUPNO	584,08	601,60	1.925,13

TROŠKOVI

NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2017. Hrvatske komore arhitekata).			
Građevina	(€/m ²)	90,00	54.144,22
Koefficient dovršenosti			100%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)	54.144,22	

PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m ³)	0,30	577,54
Vodni doprinos	(€/m ³)	0,10	192,51
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	3,00%NV	541,44
Ostali troškovi	(€)	0,00%NV	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)	1.311,49	

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> izvršna lokacija* velika potražnja za vrstom zgrade skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura vrlo dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra lokacija* redovita potražnja za vrstom objekta mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> mala oštećenja puna stabilnost još dobra uporabivost daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> dobra lokacija* još postoji potražnja za vrstom objekta dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura prosječno oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabivost daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> umjerena lokacija* mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabivost daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> loša lokacija* jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> nedovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje nedovoljna prostorna organizacija bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> znatna oštećenja smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	3,0	3,0	2,5
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	3,0		

Starost građevine (G) - prosječno	2019	-	2008	god.	11
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	20
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	9
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	3,0
Relativna starost (G/OVK):				%	55%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				44%	9
Zamjenska starost (OVK-OOVK)				god.	11
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)				%	56%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):				(€)	23.823,46

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

Na ovako dobivenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjenje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta (čl.61. Pravilnika)
- gospodarsko umanjenje vrijednosti građevina (čl.63. Pravilnika)
- natprosječno tekuće održavanje (čl.66. Pravilnika)
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja (čl. 64. Pravilnika)

GRAĐEVINE	NOVA VRIJEDNOST (€)	TROŠKOVNA VRIJEDNOST (€)
plastenici	54.144,22	23.823,46

DODACI	0%	0,00
ODBICI	0%	0,00
GRAĐEVINE SVEUKUPNO	54.144,22	23.823,46

OSTALI TROŠKOVI

VANJSKO UREĐENJE	površina (m ²)	cijena (€/m ²)	ukupno €
Vanjsko uređenje	u cijeni građenja		0,00
Amortizacija			0%
VANJSKO UREĐENJE UKUPNO	(€)		0,00
PRIKLJUČCI			
Struja, voda, plin	(€/m ² BRP)	0,00	601,60
PRIKLJUČCI UKUPNO	(€)		0,00
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO	(€)		0,00

Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

TROŠKOVNA VRIJEDNOST - HALA	€	521.560,95
TROŠKOVNA VRIJEDNOST - NADSTREŠNICA	€	29.664,00
TROŠKOVNA VRIJEDNOST - PLASTENIK	€	23.823,46
VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	€	40.452,31
PRIVOĐENJE SVRSI	€	54.532,02
OSTALI TROŠKOVI	€	32.054,70
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	7.994 x 0,50	€ 3.997,00
PRIVREMENA VRIJEDNOST		706.084,43

Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

S obzirom na lokaciju, stanje i funkcionalnost nekretnine, ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj:

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	706.084,43
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		706.084,43

9. Zaključak i mišljenje

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za:

Nekretnine: Poslovni kompleks za proizvodnju loznih cijepova na k.č. 2219/23, k.o. Kutjevo

lokacija: Kamenjača br. 1, Kutjevo

naručitelja: Lozni cijepovi Kutjevo d.o.o., Kamenjača 1, Kutjevo

mišljenja smo da tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na dan 09. prosinca 2019. godine iznosi:

=5.246.207,31 kuna

ili

=706.084,43 €

1 €= 7,43 kuna

ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST:

=5.240.000,00 kuna

ili

=706.000,00 €

U skladu s propisima HNB-a i EBA-e tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je pristupila razborito i bez prisile.

UTRŽIVOST NEKRETNINE:

a) odmah utrživo, b) utrživo u određenom vremenu, c) uvjetno utrživo

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal e-Nekretnine (MGIPU) izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena), Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Požegi. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pozitivnima pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

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.

11. Prilozi

- Izvadak iz zemljišne knjige – neslužbena kopija
- Prijepis posjedovnog lista – neslužbena kopija
- Izvod iz katastarskog plana – neslužbena verzija
- Uvjerenje za uporabu građevina



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA
Stanje na dan: 08.12.2019. 22:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 327441, KUTJEVO

Broj ZK uložka: 1897

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6535/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2219/23	KAMENJAČA HALA NADSTREŠNICA ORANICA-PLASTENIK INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ORANICA			17225 1268 409 581 6973 7994	
		UKUPNO:			17225	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LOZNI CIJEPOVI KUTJEVO D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 20554829031, KUTJEVO, KAMENJAČA 1	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primlj. 11. lipnja 1982. br. Z-1414/82. Na temelju rješenja Općinske skupštine Požega od 2. lipnja 1982. br. UP/IO-03-98-1982 uknjižuje se pravo služnosti izgradnje priključnog plinovoda na kč. br. 2219/23 upisane u A za korist: OOUR "Distribucija plina" - Osijek - "Pogonsko područje", Požega.		SLUŽNOST
2.			
2.1	Primljeno 3.ožujka 2005. temeljem kupoprodajnog ugovora od 16.veljače 2005. uknjižuje se pravo prvokupa na rok od pet godina na kč.br.2219/23 upisanih u A za korist Općine Kutjevo.		PRAVO PRVOKUPA
3.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 327441, KUTJEVO

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1897

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Primljeno 12.kolovoza 2005. br.Z-3479/05. Temeljem sprotozuma o zasnivanju založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 11.kolovoza 2005. seolemnizirango po javnom bilježniku bbbr.OU-482/05 ugovora o dugoročnom kreditu od 29.srpnja 2005. punomoći i izvatka iz sudskog registra trgovačkog suda Sl.Brod od 3.kolovoza 2005. uknjižuje se ovršna hipoteka na nekretnine u (kč.br 2219/23) za dužni iznos od jedanmilijun EUR-a u kunsnoj protivrijednosti uz kamate i troškove iz sporazuma za korist: PRIVREDNA BANKA D.D. , ZAGREB, RAČKOGA 6	1.000.000,00 EUR	
5.			
5.1	Zaprimljeno 03.06.2009. broj Z-3282/09. Temeljem ugovora o izdavanju jamstva i sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnine br. 13/004910 od 20. svibnja 2009. godine solemniziranog po javnom bilježniku Anti Brekalo iz Požege pod brojem OV-7015/09, ugovora o dugoročnom kreditu za materijalnu imovinu i trajna obrtna sredstva br. 560-0530-5605000716 od 24. travnja 2009. godine uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A na iznos od stošezdesetosamstisućašestočetrdesetdva EUR-a i devedesetdvacenta u kunsnoj protivrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate po osnovi jamstva, uvećano za zakonske zatezne kamate i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za HAMAG/Predlagatelja osiguranja po naplati potraživanja iz Ugovora pod točkom C, u korist : HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, OIB: 25609559342, ZAGREB, PRILAZ GJURE DEŽELIĆA 7	168.642,92 EUR	
6.			
6.1	Zaprimljeno 03.06.2009. broj Z-3283/09. Temeljem ugovora o izdavanju jamstva i sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnine br. 13/004938 od 20. svibnja 2009. godine solemniziranog po javnom bilježniku Anti Brekalo iz Požege pod brojem OV-7014/09, ugovora o kreditu iz sredstva HBOR-a br. 557-0530-5575000097 od 24. travnja 2009. godine uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A na iznos od stošezdesetsedamstisućašestodvadesetdvaEUR-a i četmaestcenta u kunsnoj protivrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate po osnovi jamstva, uvećano za zakonske zatezne kamate i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za HAMAG/Predlagatelja osiguranja po naplati potraživanja iz Ugovora pod točkom C, u korist : HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, OIB: 25609559342, ZAGREB, PRILAZ GJURE DEŽELIĆA 7	167.622,14 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.12.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.12.2019. 22:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KUTJEVO (Mbr. 327441)

Posjedovni list: 7106

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LOZNI CIJEPOVI KUTJEVO D.O.O., KAMENJAČA 1, KUTJEVO (VLASNIK)	20554829031

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
		2219/23	KAMENJAČ	17225	30		
			HALA	1268			
			ORANICA-PLASTENIK	581			
			NADSTREŠNICA	409			
			DVORIŠTE	6973			
			ORANICA	7994			
			Ukupna površina katastarskih čestica	17225			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KUTJEVO, 327441
k.č. br.: 2219/23

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000

Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 09.12.2019




REPUBLIKA HRVATSKA
POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA
 UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO I
 GRADITELJSTVO

ZAPISNIK

 Datum: _____
 Mjesto: _____

KLASA: 361-05/08-03/31
 URBROJ: 2177/1-06-02/5-08-4
 Požega, 29. veljače 2008.

Upravni odjel za gospodarstvo i graditeljstvo Požeško-slavonske županije, na temelju čl.333. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("NN", br. 76/07), povodom zahtjeva "Lozni cijepovi Kutjevo" d.o.o. Kutjevo, Zagrebačka bb, za izdavanje uvjerenja za uporabu građevine, i z d a j e

UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINA

1. Utvrđuje se da su poslovne građevine: katnica-hala za lozne cijepove vanjskih gabarita 60,76m x 20,86m; nadstrešnica vanjskih gabarita 10,00m x 40,00m, dva plastenika vanjskih gabarita 10,00m x 30,00m, koji se nalaze na k.č.br. 2219/23 upisanoj u z.k.ul.br. 1897 k.o. Kutjevo, u Kutjevu, Južni odvojak Zagrebačke ulice bb, u pogledu vanjskih gabarita, uključujući i smještaj građevina na građevnoj čestici, te namjene izgrađene u skladu s građevinskom dozvolom Klasa: UP/I°-361-03/05-02/69, Urbroj: 2177-03-04/5-05-8 od 18. kolovoza 2005. izdanom po Službi za gospodarstvo, prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo Ureda državne uprave u Požeško-slavonskoj županiji te pravomoćnom s danom 6. rujna 2005.
2. Ovo uvjerenje izdaje se nakon što su činjenice iz točke 1. ovoga uvjerenja utvrđene na očevidu održanom dana 20. veljače 2008., te nakon uvida u obavijest Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprave za inspekcijske poslove, Odjela inspekcijskog nadzora, Područne jedinice u Požegi, KLASA: 362-02/08-12/145, URBROJ: 531/-07-1-17-121-08-02 od 29. siječnja 2008. da u vezi s predmetnom česticom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.
3. Ovo uvjerenje se izdaje u svrhu evidentiranja građevina iz točke 1. ovog uvjerenja u katastarskom operatu (čl.333.st.4. Zakona o prostornom uređenju i gradnji), i u svrhu ishoda rješenja za obavljanje djelatnosti u predmetnim građevinama prema posebnom zakonu (čl.334.st.1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji).
4. Upravna pristojba za izdavanje ovoga uvjerenja po prema Tbr.1. i 63.toč.5.podtoč.2. Zakona o upravnim pristojbama ("NN", br.8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07) u iznosu od 20,00 kn uplaćena je u upravnim biljezima i na propisani način poništena na podnesku, a u iznosu od 800,00 kn uplatnicom dana 22.2.2008. u korist Proračuna Požeško-slavonske županije.

Obradila: Ljerka Škritek, ing. grad.

DOSTAVITI:

1. "Lozni cijepovi Kutjevo" d.o.o. Kutjevo, Zagrebačka bb,
2. Evidencija
3. Pismohrana



Po ovlaštenju pročelnice
 Voditeljica Odsjeka za graditeljstvo:
 Snježana Kakuk, dipl.ing.arh.