Tihomir Sili, ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Kaptolska 18, Osijek
e-mail: silitihomir@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA 09/19

Predmet procjene: KUĆA I DVOR ULICA PETEFI ŠANDORA

Lokacija nekretnine: Zmajevac, Petefi Šandora 63
Broj ZK uloška: 764
K.č.br. 1678
K.o. Zmajevac 1

Naručitelj procjene: Darko Čanadić
Matije Gupva 64, Osijek
OIB: 31968103521



Zmajevac, Petefi Šandora 63

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNIH NEKRETNINA IZNOSI:

7.000,00 kn odnosno 930,00 €

izradio:
Tihomir Sili ing.građ

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
TIHOMIR SILI
Kaptolska 18
OSIJEK

U Osijeku, 15. veljače 2019. god

SADRŽAJ:

1.	OVLAŠTENJE RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	2
2.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	4
3.	ZADATAK	4
4.	IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINA	5
5.	ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	6
6.	ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE	14
7.	FOTO DOKUMENTACIJA	15
8.	ORTOFOTO KARTA	16
9.	KATASTARSKI PLAN	16
10.	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA	17
11.	IZVOD IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE	18

1. OVLAŠTENJE RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-156/2018-4.
Osijek, 12. ožujka 2018.

Županijski sud u Osijeku po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, i 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15. i 29/16), a povodom zahtjeva Tihomira Silija iz Osijeka, Kaptolska 18, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

TIHOMIR SILI, ing. građ. iz Osijeka, Kaptolska 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku **za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.**

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom **12. ožujka 2018. godine.**

Obrazloženje

Tihomir Sili iz Osijeka, Kaptolska 18, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 9. ožujka 2018. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-144/2014-4. od 6. ožujka 2014. godine.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da imenovani posjeduje Diplomu Građevinskog fakulteta u Osijeku o stečenoj višoj stručnoj spremi i stručnom nazivu "inženjer građevinarstva".

S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Osijeku na temelju odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13. i 110/15) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Anto Rašić, v.r.

Za točnost otpravka
Anđa Gotal

DOSTAVITI:
1. *Tihomir Sili*
   Osijek, Kaptolska 18
2. *Ministarstvo pravosuđa*
3. *Općinski sud u Osijeku*
4. *Arhiva*

2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Građevinski propisi

1. Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13)
2. Zakon gradnji (NN br. 153/13)
3. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12,143/13)

Propisi o vrednovanju:

1. Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015)
3. Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m^3 etalonske građevine (NN br. 59/10)
4. Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br. 100/12)
5. Bilten, Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Instituta građevinarstva Hrvatske
6. Pokazatelji troškova građenja - 2014, Hrvatska komora arhitekata
7. Propisi o načinu obračuna površine i obujma
8. Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/1., 55/12)
9. Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15).
10. Pravilnik o obracunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14)
11. Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN br. 90/10, 111/10 i 55/12)
12. HRN EN ISO 9836:2011 za izračun površina i obujma zgrada
13. Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN br. 48/14, 150/14)

Propisi o vlasništvu

1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01,
2. 79/06, 141/06, 146/08)
3. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

1. Registar prostornih planova Osječko-baranjske županije (http://www.prostorobz.hr)
2. Evidencije cijena komunalnih usluga u jedinicama lokalne samouprave na području Osječko-baranjske županije (http://www.obz.hr)
3. Podaci od nadležnih službi o vrijednosti priključaka na komunalnu infrastrukturu

3. ZADATAK

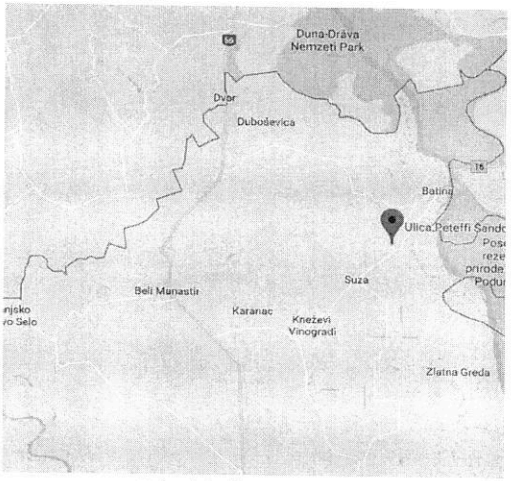
Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine,
na k.č.br. 1678 ; k.o. Zmajevac 1
Predmet procjene: KUĆA I DVOR ULICA PETEFI ŠANDORA

Na dan 15. veljače 2019 . godine u 12:00 sati izvršio sam očevid na lokaciji predmetne nekretnine za vrijeme kojega sam prikupio podatke i izvršio mjerenja potrebna za izradu ovog elaborata.
Ovom procjenom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

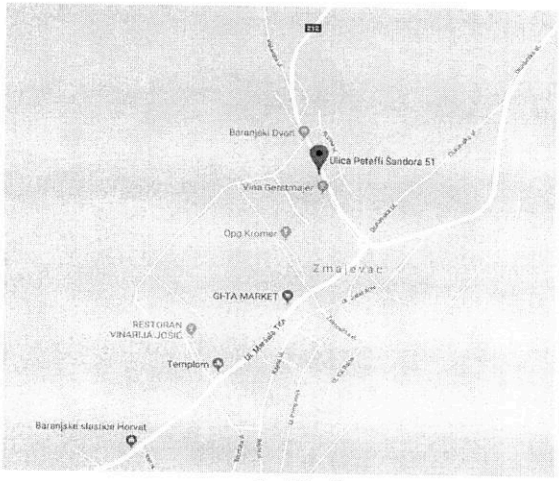
Dan kakvoće: 15. veljače 2018. god.
Dan vredovanja: 15. veljače 2018. god.

4. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINA

IDENTIFIKACIJA



makrolokacija



mikrolokacija

Adresa:	Zmajevac, Petefi Šandora 63	
Katastarska općina:	Zmajevac 1	
Broj z.k. uloška:	764	
K.č.br.	1678	
Površina čestice:	511 m^2	
Vlasnik:	1. Maxima d.o.o. Zmajevac, Petefi Šandora 59 OIB: 99725292371	udio: 1/1.

OPIS ZATEČENOG STANJA

Nekretnina koja se procjenjuje je građevinsko zemljište u zmajevcu sa lokacijom uz asfaltiranu cestu. Nekretnina se nalazi u građevinskom području naselja Zmajevac, Općina Kneževi Vinogradi.

STANJE UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR, TE LEGALNOSTI GRAĐEVINE

1. Predmetna čestica upisana je u zemljišnim knjigama te katastru. Na čestici su se nalazili građevinski objekti koji su srušeni te sada čestica predstavlja prazno građevinsko zemljište.

5. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

Poredbena metoda
Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.
Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

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

Troškova metoda
Primjerena je 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.
prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Uzimajući u obzir sve naprijed navedeno, te dostupne podatke, odabirem poredbenu metodu procjene za utvrđivanje vrijednosti zemljišta, a vrijednost zgrade odrediti ću troškovnom metodom procjene, pošto se radi o obiteljskoj kući.

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv)

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine odrediti će se kao zbroj procijenjenih vrijednosti:

1. Vrijednost zemljišta (Cz)
2. Vrijednost komunalnog doprinosa (Kd)
3. Vrijednost vodnog doprinosa (Vd)
4. Vrijednost priključaka (P)
5. Sadašnja vrijednost građevina (Svg)

KOMUNALNI DOPRINOS (Kd)

Komunalnim doprinosom se financira izgradnja i korištenje javnih površina, nerazvrstanih cesta, groblja, krematorija i javne rasvjete.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevne čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor.

Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave donosi odluku o komunalnom doprinosu kojom se obvezno utvrđuje područja zone u gradu, odnosno općini, ovisno o pogodnosti položaja određenog područja i stupnju opremljenosti objektima i uređajima komunalne infrastrukture.

Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m^3 građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m^2 tlocrtne površine, pri čemu je vrijednost po m^2 površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m^3 građevine u predmetnoj zoni.

VODNI DOPRINOS (Vd)

Izračun vodnog doprinosa vrši se prema Pravilniku o obračunu i naplati vodnoga doprinosa i Uredi o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnoga doprinosa, područje Republike Hrvatske dijeli se u 3 zone:

Zonu A čini Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora.

Zonu B čini ostalo područje Republike Hrvatske, osim Zone A i Zone C.

Zonu C čine područja posebne državne skrbi.

Visina vodnoga doprinosa određuje se u kunama po jedinici prikazanoj u tablici kako slijedi:

Tarifni broj	Osnovica	Jedinica	Zona A	Zona B	Zona C
1.	Poslovne građevine	m^3	16,73	10,05	5,03
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje				
2a.	Obiteljske kuće do 400 m^2	m^3	8,44	5,63	2,10
2b.	Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m^3	11,81	7,88	2,96
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m^3	15,75	9,86	4,95
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m^3	4,91	2,96	0,98
5.	Proizvodne građevine	m^3	3,00	1,80	0,60
6.	Prometne građevine	m^2	1,39	0,41	0,23
7.	Produktovodi	m	2,96	1,99	0,98
8.	Kabelska kanalizacija	m	5,93	3,94	1,99
9.	Otvorene građevine	m^2	4,91	2,96	0,98

Za gradnju stambenih građevina za stalno stanovanje na otoku, koju poduzimaju investitori koji su trajno nastanjeni ili se namjeravaju trajno nastaniti na tom otoku, primijeniti će se visina vodnog doprinosa koja važi u zoni C.

PRIKLJUČCI (P)

Odlukama o priključivanju na objekata i uređaje za opskrbu pitkom vodom i priključivanje na objekte i uređaje za odvodnju otpadnih i oborinskih voda gradovi / općine odredili su visinu naknade za priključke.

Priključak na mreže fiksne telefonije, elektroenergetsku mrežu, plinovod, toplovod i dr. plača se prema cjeniku trgovačkih društava koja isporučuju usluge.

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (S_{gv}) - TROŠKOVNA METODA

U odnosu na građevinsko stanje predmetne nekretnine te u odnosu na njezine sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1 m^2 netto korisnu površine utvrđuje se:

Nova građevinska vrijednost (Ngv).

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene (JC) građenja za 1m^2 ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, Podatku o etalonskoj vrijednosti i prema tržnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji.

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv) se računa se prema prema izrazu:

Tv = Cz + Kd + Vd + P + (Svg * koeficijent prilagodbe tržištu**)**

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

PREDMET PROCJENE:

Građevinsko zemljište u Zmajevcu, Osiječko-barnjska županija.

k.č.br.	1678
k.o.	Zmajevac 1
Kategorija zemljišta:	1
Mjera korištenja zemljišta:	1
Veličina zemljišta:	511 m^2

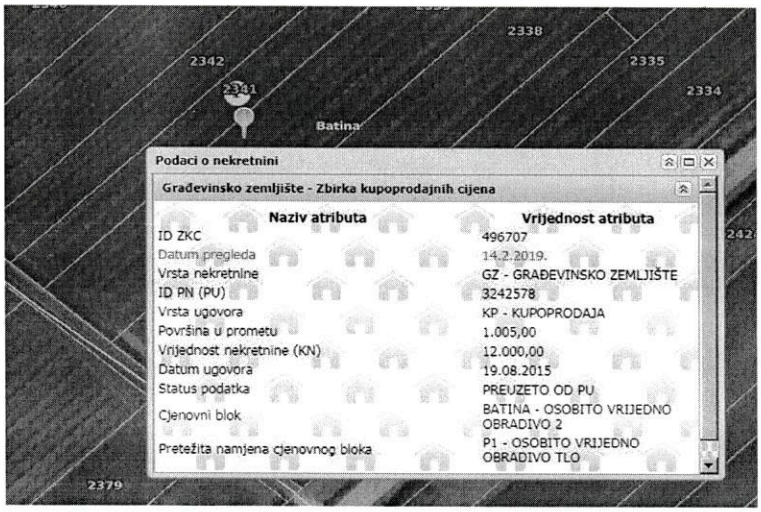
Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnoj lokaciji propisana je u prostorno-planskoj dokumentaciji.

POREDBA 1

Izvor: Informacijskog sustav tržišta nekretnina eNekretnine (https://nekretnine.mgipu.hr)

Građevinsko zemljište u Batini, Osiječko-barnjska županija.

k.č.br.	2341
k.o.	Batina
Kategorija zemljišta:	1
Mjera korištenja zemljišta:	1
Veličina zemljišta:	1005 m^2
Cijena iz ugovora:	12.000,00 kn
Datum ugovora:	19.08.2015.

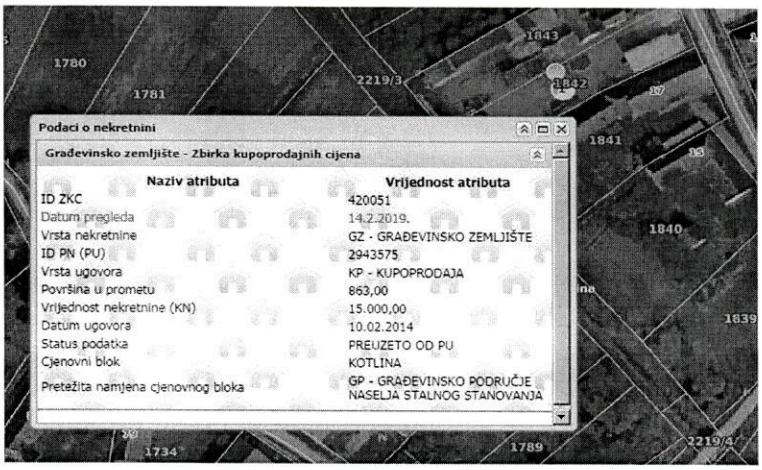


POREDBA 2

Izvor: Informacijskog sustav tržišta nekretnina eNekretnine (https://nekretnine.mgipu.hr)

Građevinsko zemljište u Kotlini, Osiječko baranjska županija.

k.č.br.	923
k.o.	Kotlina
Kategorija zemljišta:	1
Mjera korištenja zemljišta:	1
Veličina zemljišta:	863 m^2
Cijena iz ugovora:	15.000,00 kn
Datum ugovora:	10.02.2014.

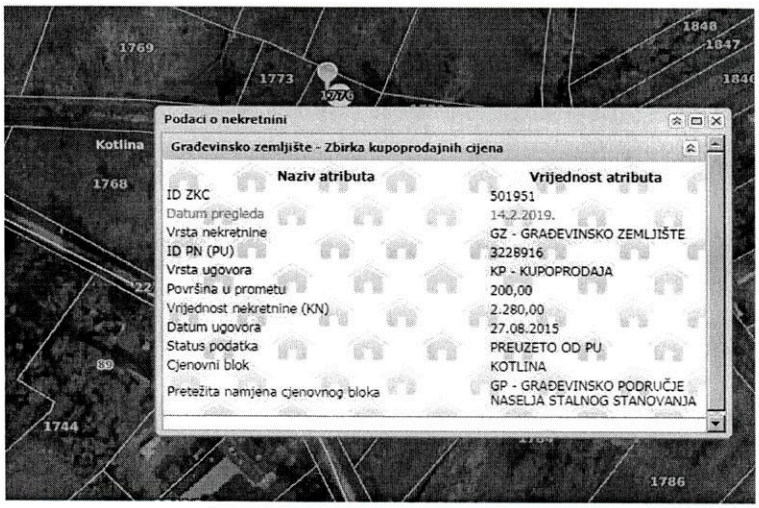


POREDBA 3

Izvor: Informacijskog sustav tržišta nekretnina eNekretnine (https://nekretnine.mgipu.hr)

Građevinsko zemljište u Kotlini, Osiječko baranjska županija.

k.č.br.	1776
k.o.	Kotlina
Kategorija zemljišta:	1
Mjera korištenja zemljišta:	1
Veličina zemljišta:	200 m^2
Cijena iz ugovora:	2.280,00 kn
Datum ugovora:	27.08.2015.



MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE / CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100)[2] / *Indices (Ø 2015 = 100)* [2]					
Godina / *Year*	Tromjesečje / *Quarter*	ukupno / *Total*	novi stambeni objekti / *New dwellings*	postojeći stambeni objekti / *Existing dwellings*	Grad Zagreb / *City of Zagreb*	Jadran / *Adriatic coast*	Ostalo / *Other*
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
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

Izvor: http:www.dzs.hr

Izračun vrijednosti zemljišta preko hedonističkih indeksa HNB-a.

Nekretnina koje se uspoređuju	Katastarska općina/ lokacija	Naselje	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena kn/m^2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m^2)
POREDBA 1	Batina	Batina	1005	11,94	19.08.2015.	99,14	100,51	1,013819	12,11
POREDBA 2	Kotlina	Kotlina	863	17,38	10.02.2014.	103,24	100,51	0,973557	16,92
POREDBA 3	Kotlina	Kotlina	200	11,40	27.08.2015.	99,14	100,51	1,013819	11,56

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Analiza s isključenjem neodgovarjućih poredbi (cijena, korištenja, veličina)

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Prodajna cijena		12.000,00	15.000,00	2.280,00
Površina/ Netto korisna površina	511	1005	863	200
Kupoprodajna cijena (kn/m^2)		12,11	16,92	11,56
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije		kupovina	kupovina	kupovina
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena		12000,00	15000,00	2280,00
Prilagođena prodajna cijena po m^2		11,94	17,38	11,40
Datum transakcije		19.08.2015.	10.02.2014.	27.08.2015.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,013818842	0,973556761	1,013818842
Prilagođena prodajna cijena po m^2		12,11	16,92	11,56
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m^2		12,11	16,92	11,56
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m^2		12,105	16,922	11,558
Pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m^2		12,11	16,92	11,56
Izgradivost (kig)	0,4	0,4	0,4	0,4
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m^2		12,11	16,92	11,56
Veličina m^2	511	1005	863	200
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m^2		12,11	16,92	11,56
Mikrolokacija	U naselju, uređena infrastruktura	U naselju, uređena infrastruktura	U naselju, uređena infrastruktura	U naselju, uređena infrastruktura
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m^2		12,11	16,92	11,56
Buka	tolerantna	tolerantna	tolerantna	tolerantna
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m^2		12,11	16,92	11,56
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m^2		12,11	16,92	11,56
Konfiguracija terena	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m^2		12,11	16,92	11,56
Orijentacija/osvjetljenost	dobra	dobra	srednje dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m^2		12,11	16,92	11,56
Zagađenje okoliša	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m^2		12,11	16,92	11,56
Indikator vrijednosti (kn/m^2)	13,53	12,11	16,92	11,56
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Cz):	**6.912,88 kn**			

KONTROLA - STATISTIČKA OBRADA

Konačna izjednačena cijena po m^2		12,11	16,92	11,56
Medijan ili prosjek (kn/m^2):	13,53			
Apso. odstupanje od prosjeka/medijana:		1,42	3,39	1,97
Apso. Vrijednost Apso. odstupanje		1,42	3,39	1,97
Prosječno Apsol. odstupanje:	2,26			
Relati. odstupanje od prosjeka/medijana:		10,52%	25,08%	14,57%
Kvadrat Apso. odstupanja:		2,02	11,52	3,88
Standardna devijacija:	2,41			
Dvostruka standardna devijacija:	4,82			
Pravilo dva-sigma (±)		Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od prosjeka/medijana:		Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI: 0 **- TROŠKOVNA METODA**

PRIVREMENA REKAPITULACIJA VRIJEDNOST

BR.	VRIJEDNOST	IZNOS
1.	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Cz):	6.912,88 kn
	UKUPNO (100%):	**6.912,88 kn**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv):

Tv = 6.912,88 kn x 1,00 = **6.912,88 kn**

6. ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE

ZAKLJUČAK

Mišljenja sam da je sadašnja tržišna vrijednost nekretnine na k.č.br. 1678 k.o. Zmajevac 1 u narvi KUĆA I DVOR ULICA PETEFI ŠANDORA 59 iznosi zaokruženo:

7.000,00 kn odnosno **930,00 €**

srednji tečaj EUR-a obračunat prema tečajnoj listi Hrvatske narodne banke na dan 15. veljače 2019. god iznosi 7,40 kn = 1,00€

PROCIJENJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST NEKRETNINE PO SUVLASNIČKIM UDJELIMA

vlasnik	udio	vrijednost (kn)	vrijednost (€)
Maxima d.o.o.	1/1	7.000,00 kn	930,00 €

IZJAVA SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjembeni elaborat je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene nekretnina.

Pri izradi ovog procjembenog elaborata djelovao sam nepristrano i neovisno.

Naknada za izradu procjembenog elaborata ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

U Osijeku, 15. veljače 2019. god

izradio:
Sili Tihomir ing.građ.

