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	1044	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	1044	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):	**14.123,39 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: KUŠAONA VINA - TROŠKOVNA METODA

Elementi za izračun vrijednosti nekretnine:

Bruto građevinska površina (NKP)	=	100,49 m^2
Obujam građevine (OG)	=	338,27 m^3
Komunalni doprinos (Kd)	=	10,00 kn/m^3
Vodni doprinos (Vd)	=	5,63 kn/m^3
Jedinične cijene građenja za 1m² ekvivalentnog objekta (JC) *	=	3.050,00 kn/m^2

** Pokazatelji troškova građenja - 2014, Hrvatska komora arhitekata i Bilten, Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, IGH.*
** Cijena m2 (JC) umanjena radi nedovršenosti objekta.*

IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA (Kd):

jedinična cijena komunalnog doprinosa	Obujam građevine (OB)	Komunalni doprinos (Kd)
10,00 kn/m^3	338,27 m^3	3.382,65 kn

IZRAČUN VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSA (Vd):

jedinična cijena vodnog doprinosa	Obujam građevine (OB)	Vodni doprinos (Vd)
5,63 kn/m^3	338,27 m^3	1.904,43 kn

IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA (P):

jedinična cijena priključka	Netto korisna površina (NKP)	Priključci (P)
		6.000,00 kn

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI (Ngv):

Neto korisna površina - NKP	Jedinične cijene ekvivalentnog objekta - JC	Nova građevinska vrijednost -Ngv
100,49 m^2	3.050,00 kn/m^2	306.494,50 kn

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE (U):

NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA

Prema knjizi, Der Wert von Immobilien, Seiser F. J., Kainz F. Graz (2011), str. 529.

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

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

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	3
B	3
C	2

Starost građevine G	8
Održivi vijek korištenja OVK	100
Faktor korištenja Fk	3
Relativna starost (G/OVK)	8 %
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja iz tablice Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 10. (OOVK)	56
OOVK = 56 % x OVK	56,00
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	44,00
Linearni otpis = (OVK-OOVK)/OVK	44 %

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE:

U = 306.494,50 kn x 44 % = 134.857,58 kn

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 10. na izračun umanjenja vijeka korištenja građevine utječe i njen položaj.

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (Svg): KUŠAONA VINA **171.636,92 kn**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv):

Tv = 171.636,92 kn x 1,00 = **171.636,92 kn**

PRIVREMENA REKAPITULACIJA VRIJEDNOST

BR.	VRIJEDNOST	IZNOS
1.	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Cz):	14.123,39 kn
2.	KUŠAONA VINA	171.636,92 kn
3.	KOMUNALNI DOPRINOS	3.382,65 kn
4.	VODNI DOPRINOS	1.904,43 kn
6.	PRIKLJUČCI	6.000,00 kn
	UKUPNO (100%):	**197.047,39 kn**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv):

Tv = 197.047,39 kn x 1,00 = **197.047,39 kn**

8. ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE

ZAKLJUČAK

Mišljenja sam da je sadašnja tržišna vrijednost nekretnine na k.č.br. 1676 k.o. Zmajevac 1 u narvi KUĆA I DVOR ULICA PETEFI ŠANDORA 59 iznosi zaokruženo:

197.000,00 kn odnosno **26.600,00 €**

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	197.000,00 kn	26.600,00 €

NAPOMENA: Trenutačno stanje objekta je nedovršeno tj. za potpunu upotrebu i funkcionalnost potrebno je izvesti završne radove na vanjskoj stolariji, podovima i santiijama.
Potrebiti radovi uvelike će podići vrijednost objekta kada se izvedu.

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.

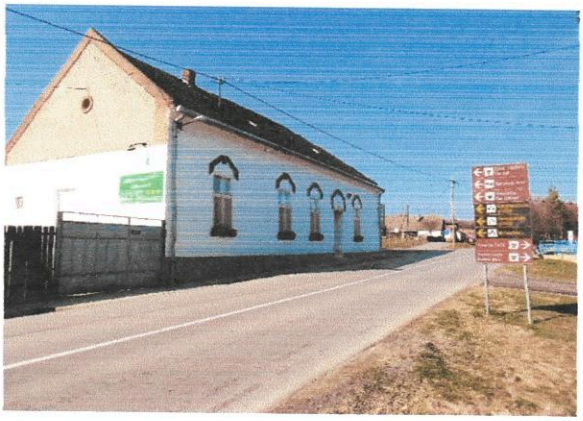
Naknada za izradu procjembenog elaborata ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

U Osijeku, 15. veljače 2019. god

izradio:
Sili Tihomir ing.građ.

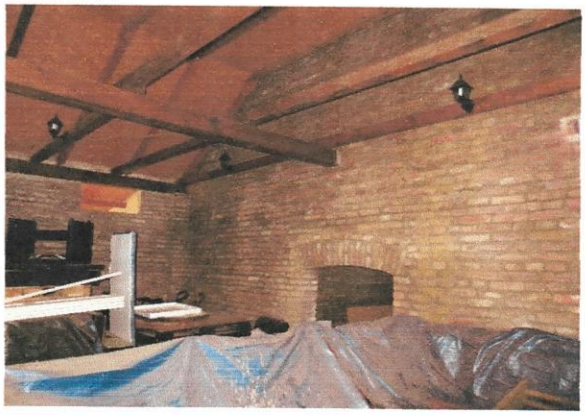


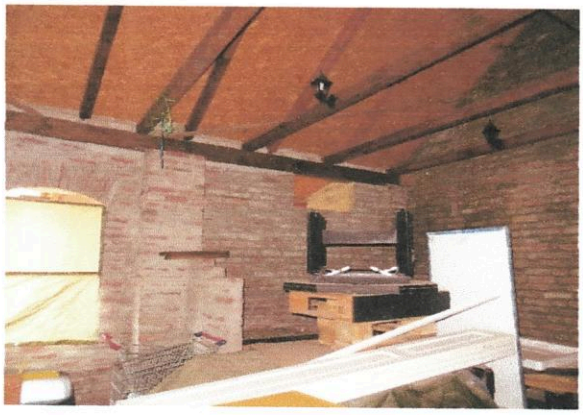
9. FOTO DOKUMENTACIJA

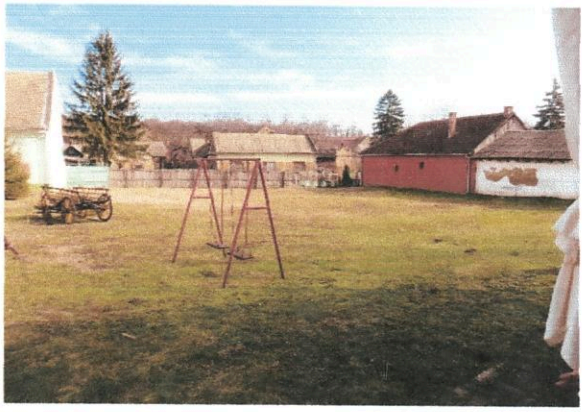












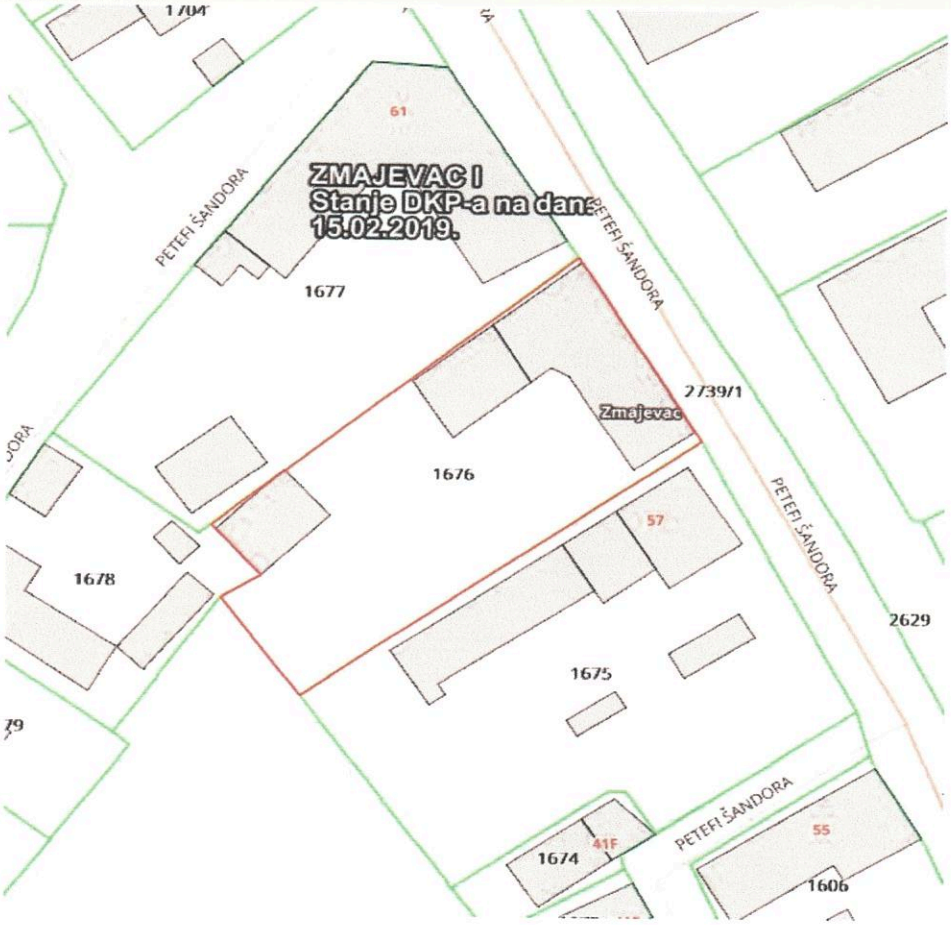




10. ORTOFOTO KARTA



11. KATASTARSKI PLAN



12. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BELI MANASTIR
Stanje na dan: 13.02.2019. 23:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300349, ZMAJEVAC I

Broj ZK uloška: 764

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21683/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1678	KUĆA I DVOR UL. PETEFI ŠANDORA			511	
		UKUPNO:			511	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
MAXIMA D.O.O. , OIB: 99725292371, ZMAJEVAC, PETEFI ŠANDORA 61		
3.1	Zaprimljeno 17.10.2018.g. pod brojem Z-21683/2018	na 3 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 13 ST-1770/16-19 15.10.2018	

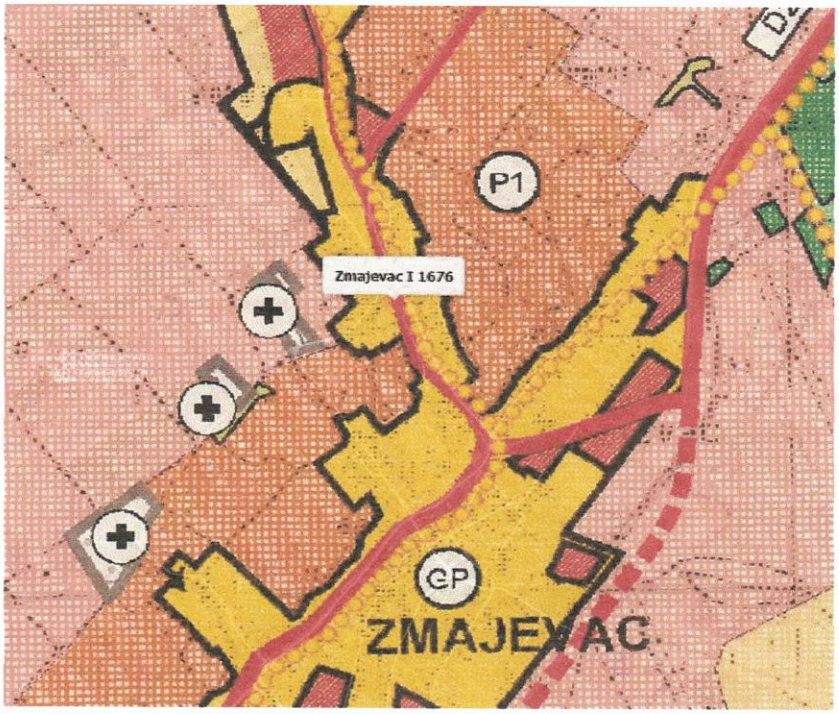
C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.02.2019.

13. IZVOD IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Izvod iz Prostornog plana uređenja Grada Općine Kneževi Vinogradi, naselje Zmajevac
kartografski prikazi 1. Korištenje i namjena površina (mj. 1:25 000)



Županija: Općina:	OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA OPĆINA KNEŽEVI VINOGRADI
Naziv prostornog plana:	II IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KNEŽEVI VINOGRADI
Naziv kartografskog prikaza:	**KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA**
Broj kartografskog prikaza: **1.**	Mjerilo kartografskog prikaza: **1 : 25 000**
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik" Općine Kneževi Vinogradi broj 9/10.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana : "Službeni glasnik" Općine Kneževi Vinogradi broj 3/12.