



OBRT ZA VJEŠTAČENJE U GRAĐEVINARSTVU
I ISPITIVANJE KONSTRUKCIJA
vl. Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.
31000 Osijek, Vatrogasna 73
IBAN: HR8123400093100927169
OIB:62402223153
www.R2vjestak.eu
info@R2vjestak.eu
vjestak.r2@gmail.com
tel/fax: +385 31 57 53 53
mobitel: +385 98 909 9094

Naručitelj:

*NOVI METEALI d.o.o. za trgovinu i usluge,
HR - 31000 Osijek, sv. Leopolda Bogdana Mandića 33
OIB: 95293640785*

Naziv građevine/nekretnine:

Gospodarske zgrade(upravna zgrada, skladište)

Lokacija građevine/nekretnine:

*HR - 31500 Našice, Našički Markovac, Radnička cesta
k.č.br. 690, 691 z.k.ul. 4016 k.o. Našice*

Razina obrade:

**ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA
(kupnja nekretnine posebne namjene)**

Oznaka /broj elaborata:

2018/23295

Mjesto i vrijeme:

Osijek, listopad 2018.god



**Stalni sudski vještak:
Broj: 4-Su-44/2017-4**

Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.

Suradnik:

Rogač Roman, bacc.ing.aedif.

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj:	NOVI METEALI d.o.o. za trgovinu i usluge, HR - 31000 Osijek, sv. Leopolda Bogdana Mandića 33									
Broj elaborata	2018/23295									
Datum očevida	19.10. 2018 god.									
Datum kakvoće	20.10. 2018 god.									
Datum vrednovanja	20.10. 2018 god.									
Adresa nekretnine	Županija	1412 Osječko-Baranjska								
	Grad i poštanski broj	HR - 31500 Našice, Na								
	Naziv ulica i k.b.	HR - 31500 Našice, Našički Markovac, Radnička cesta								
	Gradska četvrt									
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :									14.289,62	EURA
									105.900,00	HRK
Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:	Dokumentacija o legalnosti nedostupna								
	dozvole:		1968g	LOK	GD		UPD		RIS	
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	Postojeće stanje na terenu odgovara upisu u gruntovnicu i katastarski operat.								
	Utvrđeno stanje nekretnine i okoliša	Onečišćenja nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje Nisu uočeni vanjski izvori buke Nekretninu koristi vlasnik								
ZK (KPU)	Općinski sud	Našice								
	Katastarska općina	Našice								
	Katastarska čestica	690; 691								
	Zk uložak / poduložak	4016 -								
	Površina zemljišta (m2)	GR	817				PZ	6.583		
Vrsta nekretnine/Namjena nekretnine	Gospodarske zgrade(upravna zgrada, skla poslovna									
Klasifikacija nekretnine	2	Nekretnina je u eksploataciji/nenaseljena								
Kategorija lokacije / tip lokacije	I	D							EC	-
Godina gradnje / rekonstrukcije	1950						0			
Površina objekta	bruto (m2)		290,00							
	netto (m2)		252,17							
Cijena/ m2 objekta		251,75								
Cijena/ m2 zemljišta		77,70								
Procjenitelj	Naziv tvrtke:		R2 - obrt za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija							
	Procjenu izvršio:		Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.							

Napomena:

Predmetom elaborata nije imovinsko pravna i upravna provjera nekretnine

Podatci o vlasništvu preuzeti su u dobroj vjeri od vlasnika i javno dostupnim podacima

Predgled nekretnine je izvršen na dan očevida, te na temelju vizualne utvrđenih činjenica izrađena je procjena vrijednosti

U izračunu vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina

SADRŽAJ:

1. OPĆENITO

2. IDENTIFIKACIJA

- 2.1. Makrolokacija
- 2.2. Mikrolokacija i planska dokumentacija
- 2.3. Predmet procjene

3. GEOMETRIJSKI PODACI

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

- 4.1. Priključci
- 4.2. Nekretnina
- 4.3. Vanjsko uređenje

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

- 5.1. Metode procjene nekretnina - odabir metode procjene
- 5.2. Poredbena metoda - cijene zemljišta, izračun
- 5.3. Priključci i naknade
- 5.4. Troškovna metoda - procjena građevine
- 5.5. Projekti, nadzor i sl.
- 5.6. Vanjsko uređenje
- 5.7. Rekapitulacija građevinske vrijednosti nekretnina
- 5.8. Koeficijenti prilagodbe tržištu
- 5.9. Troškovi sanacije terena (uklanjanje podzemnih rezervoara)

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

7. PRILOZI

1. OPĆENITO

Nekretnina: Gospodarske zgrade (upravna zgrada, skladište)
Lokacija: HR - 31500 Našice, Našički Markovac, Radnička cesta
k.č.br. 690, 691 z.k.ul. 4016 k.o. Našice
Naručitelj: NOVI METEALI d.o.o. za trgovinu i usluge,
HR - 31000 Osijek, sv. Leopolda Bogdana Mandića 33

Dan vrednovanja i dan kakvoće

Datum očevida: 19.10. 2018 god.
Datum kakvoće: 20.10. 2018 god.
Datum vrednovanja: 20.10. 2018 god.

Svrha procjene

Svrha izrade ovog elaborata procjene je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na temelju pregleda i prikupljenih podataka od naručitelja, za potrebe - rad sa financijskim institucijama, a sve prema zahtjevu predstavnika tvrtke NOVI METALI doo, Osijek, od listopada 2018 god.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad predmetnim nekretninama, kao niti eventualni neupisani tereti.

Procjena se izrađuje na temelju preslike dokumenta sa podacima o vlasništvu.

Primjena propisa, literaturre i opće pretpostavke

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, literaturom, te izvorom podataka, i to osobito :

PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08 i 38/09)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevina za obračun komunalnog doprinosa (NN23/00; 136/06; 135/10; 14/11 i 55/12)
- Pravilnik o najmu stanova (NN)
- Pravilnik o načinu obračuna izračuna površina i obujma zgrada (NN 90/10 i NN 55/12)
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
- PRAVILNIK o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN152/08)
- Odluka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine (NN 120/00)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 49/11, 144/12)
- 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)
- Pravilnik o mjernim jedinicama (NN 2/07)
- Zakon o izvlaštenju (NN 74-2014)
- Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima (NN 21/09, 57/10, 126/10, 48/11, 81/12, 68/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Podatci o etalonskoj vrijednosti građenja za promatrani period (NN 109/01; 82/04; 38/09 86/12)
- PRAVILNIK o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN152/08)

LITERATURA

- 1. Hanžek Z., Pokazatelji troškova građenja – 2014 (I kvartal 2014. godine), HKA, Zagreb
- 2. Krtalić V., Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (svibanj 2007. godine), HDSV, Zagreb
- 3. Žarko Ž., Procjena vrijednosti nekretnina (studenj 2004. godine), HGK, Zagreb

IZVOR PODATAKA

- 1. Baza podataka o procjeni nekretnina, eNekretnine, R2 - PBZ ,Zg (2014 - 2018god.)
- 2. Standardne kalkulacije (IGH) (struktura i učešće radova)
- 3. DZS Zagreb - etalonska vrijednost izgradnje, te tablica strukture radova izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2013" (Troškovi gradnje 2013), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).
- 4. Državni zavod za statistiku (ISCN prema Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013)
- 5. Preporuka HGK Zagreb o kretanju stopa kapitalizacije
- 6. Internetski portali agencija za promet nekretnina

OPĆE PRETPOSTAVKE

a) Opće pretpostavke

- Informacije, ocjene i mišljenja, koje sadrži ovaj procjembeni elaborat odnose se isključivo na naručenu procjenu vrijednosti imovine i ne smije se upotrebljavati van konteksta
- Procjena vrijednosti vrijedi za dan vrednovanja koji je naveden u procjembenom elaboratu i samo za svrhu koja je u njemu navedena
- Vrijednost imovine je ocjenjena kao da je imovina bez dugova i tereta, osim ako to nije posebno navedeno. U smislu čl. 12. st. 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da je zemljište u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom i važećim propisima iz područja zaštite okoliša, osim ako iz izvješća ne proizlazi drugačije
- U uobičajenom zadatku procjenitelj ne mora imati saznanja o pravnim, stručnim i znanstvenim spoznajama u vezi s opasnim i otrovnim tvarima ili drugim čimbenicima u okolišu koji mogu utjecati na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da zemljište ne sadrži nikakve štetne materije i/ili materijale. Procjenitelj nije kvalificiran za otkrivanje takvih materijala koji su možebitno skriveni pod zemljom
- Naručitelj jamči da su podaci i informacije koje je predao procjenitelju, točni i potpuni. Procjenitelj vrijednosti ih je provjerio u skladu s mogućnostima i upotrijebio u dobroj vjeri kao točne i potpune
- Za podatke iz javnih evidencija se pretpostavlja da su pouzdani. Procjenitelj ne jamči za njihovu točnost, odnosno pravilnost te u vezi s tim ne preuzima nikakvu odgovornost
- Pri procjeni se pretpostavlja da se radi o odgovornom vlasništvu i odgovornom upravljanju imovinom koja je predmet procjenjivanja

b) Posebne pretpostavke i ograničenja

- Procjena se temelji na ocjenjivanju podataka znanih u vrijeme izrade iste te procjenitelj nije dužan mijenjati niti ažurirati procjembeni elaborat ako nastupe drugačije okolnosti od tih koje su vrijedile na dan procjene, osim ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjenitelj nije dužan sudjelovati u sudskim postupcima, na sastancima ili pregovorima u vezi sa sadržajem procjembenog elaborata, ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjembeni elaborat nije pravni dokument kojeg bi naručitelj odnosno vlasnik nekretnine morali u tom smislu obavezno prihvatiti.
- Dokumentacija prava vlasništva i posjeda se ne ocjenjuje ovim elaboratom što su klijenti, odnosno naručitelj dužni poštivati.
- Podaci u procjembenom elaboratu su izračunati uz pomoć MS Excel. Odstupanja u izračunu su moguća pri uporabi nekog drugog alata za pomoć u računanju
- Ovaj procjembeni elaborat nije dozvoljeno umnožavati, reproducirati, objavljivati ili ga prenositi u cijelosti niti u dijelovima bilo kakvim sredstvima, elektronskim, mehaničkim, fotokopiranjem, ili na bilo koji drugi način, bez pisane dozvole autora-procjenitelja. Također nije dozvoljeno javno pozivanje na procijenjene vrijednosti ili ime i struku procjenitelja, bez pismene dozvole. Procjenitelj postupanjem po narudžbi ili zaključenjem ugovora sa naručiteljem, prenosi materijalna autorska prava do te mjere da naručitelj može koristiti procjembeni elaborat samo u svrhu za koju je isti naručen
- Vrijede samo izvorno potpisani procjembeni elaborati i izvodi iz istih.

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e- izvadak Općinski Sud Našice
Katastarska općina: Našice
Uložak broj: 4016
Čestica: 2 parcele 690; 691

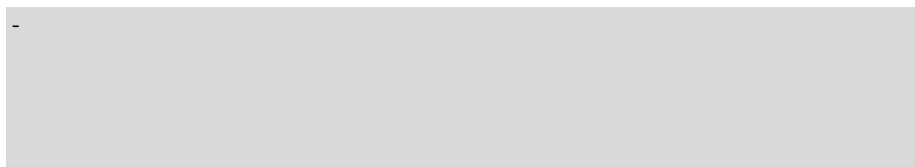
Opis nekretnina: Zgrada, dvorište ul. Radnička

Površina (m2) : 7.400 m2 (ekonomsko dvorište 817 6.583 m2)
Vlasnik: INA - INDUSTRIJA NAFTE DD, ZAGREB 1/1 dijela

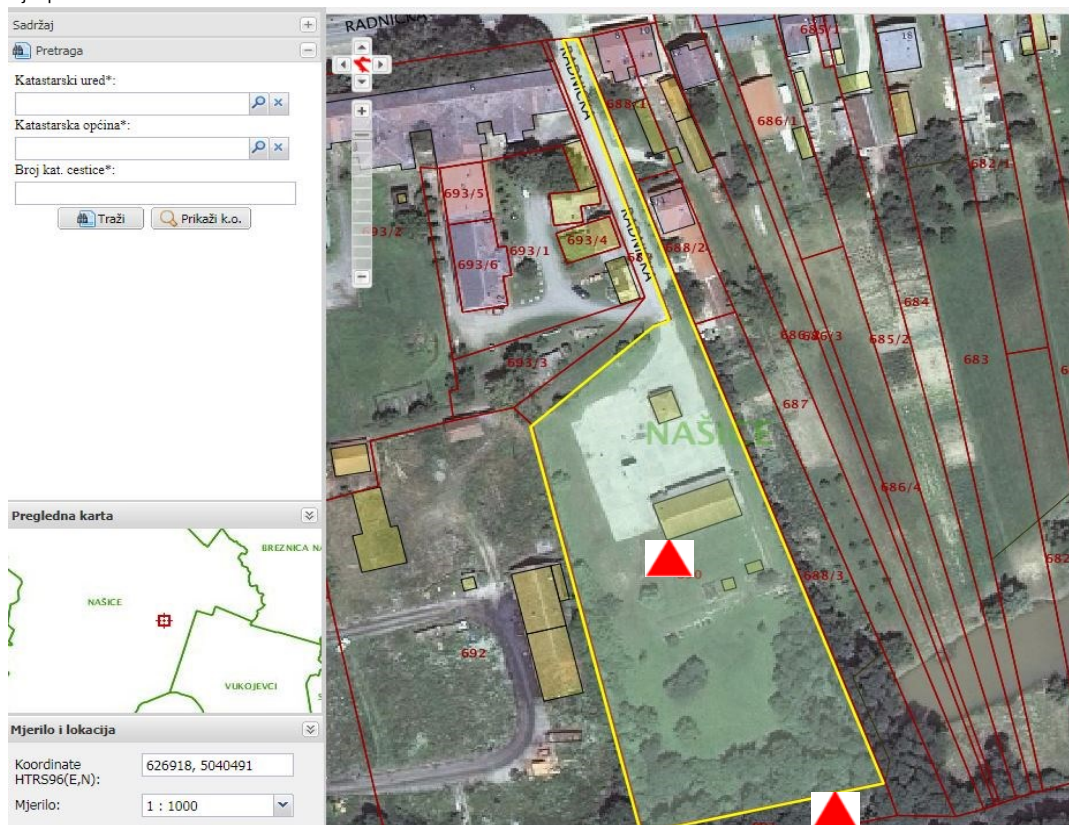
Teret: Sukladno zapisima, dok ostalih ograničenja i uvjeta na dana vrednovanja nema, a sve temeljem javno dostupne, priložene dokumentacije.

Legalnost: Dokumentacija o legalnosti nedostupna

Napomena:

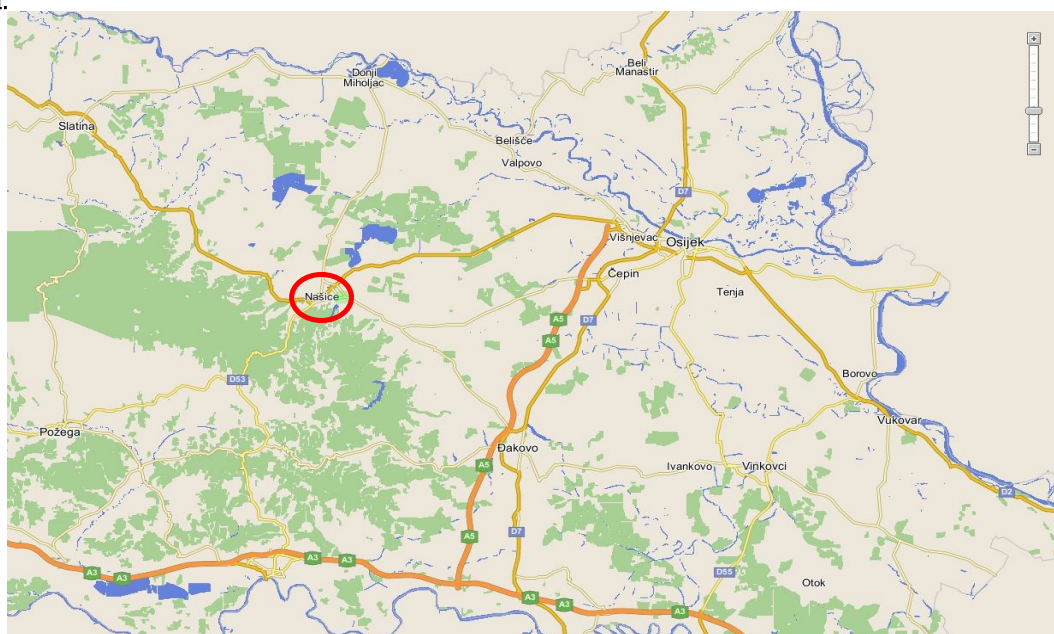


Današnje stanje po DKP-u



2.1. LOKACIJA

Makrolokacija:

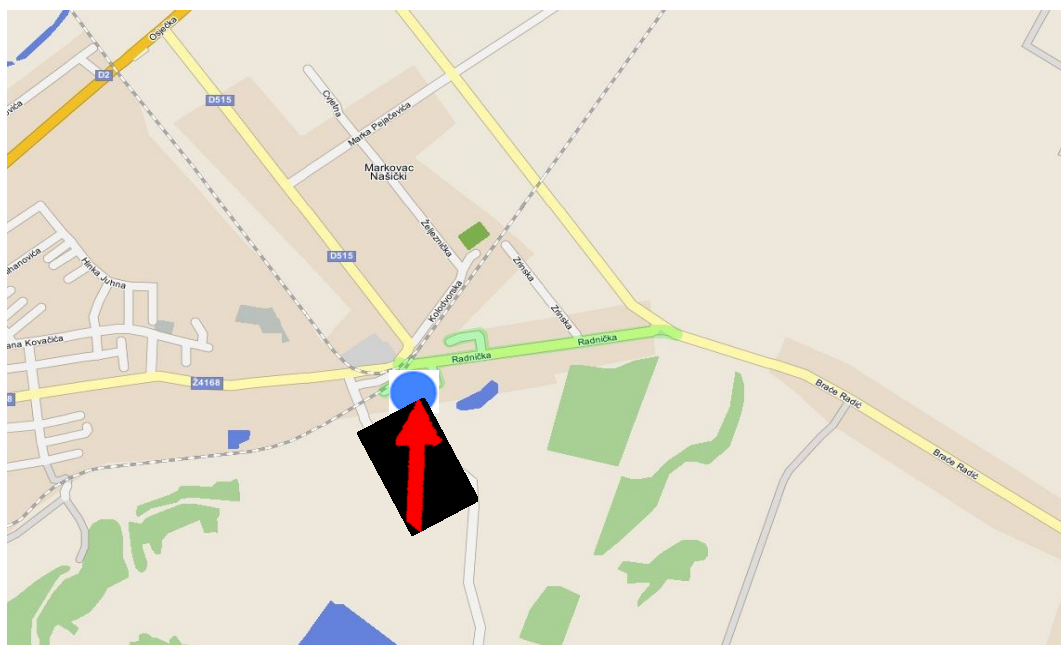


Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

Mikrolokacija i osvrt na prostorno plansku dokumentaciju



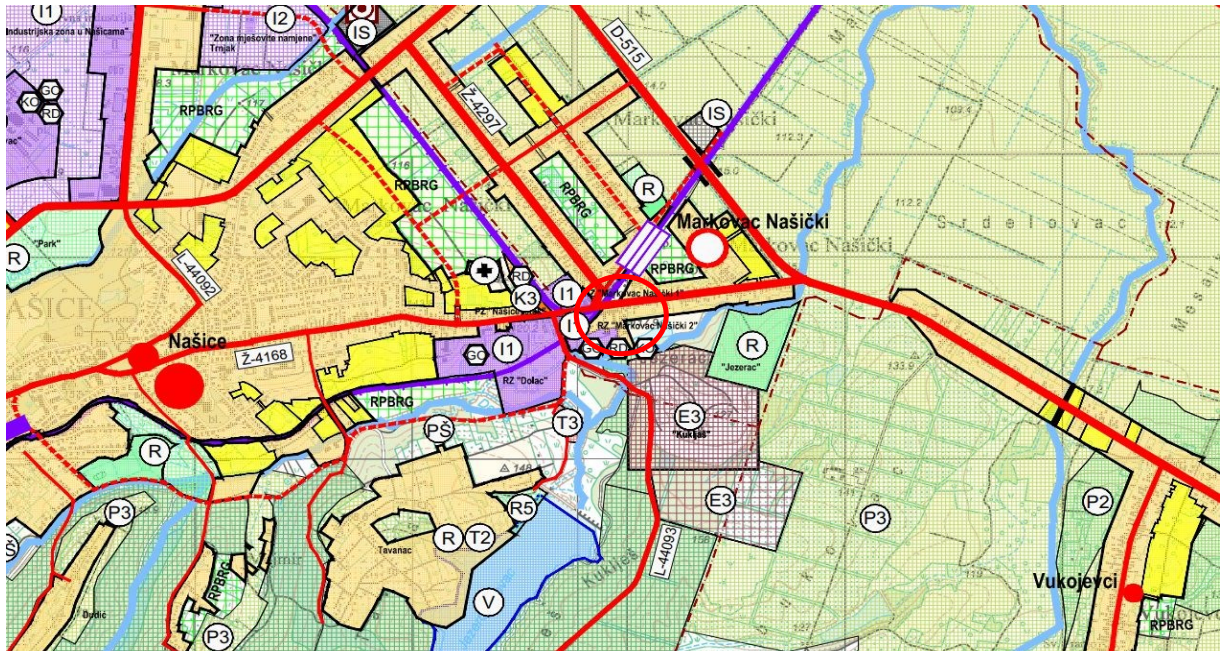
Procjenjivana nekretnina - "POSLOVNA ZGRADA SA SKLADIŠTOM"- upravna zgrada, zemljište nalazi se u zoni dopuštene gradnje naselja Našički Markovac sa pristupom na JP, asfalnu cestu, te u slučaju požara pristup ima iz ulice Radnička. Na lokaciji su izgrađene osnovna zgrada - uprava zgrade dvorišnih građevina - skladište (hala). Građevina(poslovna zgrada) je položena u smjeru S-J. Parkiranje je riješeno ispred parcele i na privatnoj površini .

Promatrana nekretnina je priključena/ispred parcele posjeduje infrastrukturu:elekto, voda, kanal, infrastruktura vlastita u dovoljnim količinama energenata.

Nekretnine se nalaze u planom definirano kao "izgrađeno građevinsko područje naselje", ista je sagrađena - dijelomično dovršena. Zgrade su sagrađene cca 1950.g.

Nekretninu nije moguće etažirati - podijeliti sa udjelom zemljišta.

Namjena površina



Predmet procjene

Nekretninu sam obišao sam.

Predmet procjene tržišne vrijednosti u ovom elaboratu je građevina i prateći sadržaji prema Zk.ul. br. 4016, 'Zgrada, dvorište ul. Radnička' izgrađene na kč.br. 690. , te na okolnost, utvrditi tržišnu vrijednosti zemljišta na kojem su izgrađene zgrade i vrijednost izgrađenih zgrada - radi prodaje, koje ono/e može postići u vrijeme izvida - dana vrednovanja

Građevine imaju ulaze s ulične strane: ulaz u prostore - izlaz na ul. Radnička

Prema PPU grada Našice, predmetne građevine se nalaze u " granicama građevinskog područja", IZGRAĐENOM DIJELU GRAĐEVINSKOG PODRUČJA Našički Markovac.- oznake I1 - industrijska izgradnja i prateći sadržaji.

Parcele imaju priključni dio prometnice u dužini cca 50m, širine cca 5,0m za izlaz na Radničku ulicu (dvorišne parcele).

Parcela je služila kao skladište naftnih rezervi, te je "zagađena" ukopanim rezervoarima (2x100m³ i 5x50m³).

Na parceli se nalaze dva objekta, koja nisu u uporabljivu stanju niti su ekonomski isplativa za rekonstrukciju, tj za rušenje su.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine su reducirane s pripadajućim korekcijskim faktorima

POSLOVNA ZGRADA + HALA					
R.br.	Opis	kom	NP vel/m ²	KP	
SKLADIŠTE - ZGRADA					
Prizemlje					
	skladište				
	skladište				
			242,00	1,00	242,00
			242,00		242,00
UKUPNO			242,00		242,00
SKLADIŠTE -PRIJEM					
Prizemlje					
	ured				
	arhiv				
	wc				
			48,00	1,00	48,00
UKUPNO			48,00		48,00
UKUPNO :			290,00	(m ²)	290,00

SVEUKUPNO 1				(m ²)	290,00
--------------------	--	--	--	-------------------	---------------

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

ETAŽA			Korisna površina (KP) - (m ²)	Bruto površina (BGP) - (m ²)	Volumen (V) - (m ³)
SKLADIŠTE - ZGRADA	k _B = 1,15	h= 5,00	210,43	242,00	1210,00
SKLADIŠTE -PRIJEM	k _B = 1,15	h= 3,00	41,74	48,00	144,00
vanjsko uređenje		h= 0,00		1250,00	0,00
UKUPNO:			252,17	290,00	1354,00

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

4.1. Priključci

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

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

4.2.1. Nekretnina - SKLADIŠTE - ZGRADA

Godina gradnje:	1950 god.	rekonstrukcija/dogradnja:	0 god.
Katnost:	Pr		
Položaj:	ZGRADA u zoni dozvoljene gradnje (izgrađeni dio)		
Temelji:	zidani - opeka		
Nosiva konstrukcija:	masivni zidovi		
Međukatna konstrukcija:	laka drvena konstrukcija		
Krovna kon. + pokrov:	drvena kosa+crijep		
Limarija:	nema		
Pročelje:	ožbukano -TH fasada 5 cm		
Vanjska stolarija:	crna bravarija		
Pregradni zidovi:	-		
Obrada zidova:	-		
Obrada podova:	-		
Unutarnja stolarija:	-		
Grijanje:	-		
Dodatne instalacije:	-		
Stanje:	neodržavano, objete je nužno ukloniti nisu za upotrebu,		

Ostalo: -

4.2.2. Nekretnina - SKLADIŠTE -PRIJEM

Godina gradnje:	1950 god.	rekonstrukcija/dogradnja:	0 god.
Katnost:	Pr		
Položaj:	ZGRADA u zoni dozvoljene gradnje (izgrađeni dio)		
Temelji:	zemlja		
Nosiva konstrukcija:	masivni zidovi		
Međukatna konstrukcija:	drveni grednik		
Krovna kon. + pokrov:	drvena - crijep		
Limarija:	nema		
Pročelje:	-		
Vanjska stolarija:	-		
Pregradni zidovi:	-		
Obrada zidova:	-		

Obrada podova:	-
Unutarnja stolarija:	-
Grijanje:	-
Dodatne instalacije:	-
Stanje:	neodržavano, objete je nužno ukloniti nisu za upotrebu,
Ostalo:	-

4.3. Vanjsko uređenje

Parcela je ograđena, pristupne prometne površine uređene. Parkiralište osigurano, na parceli. Prema namjeni uređenje lokacije je dovršeno. Naseljena lokacija.

Lokacija je na pristupačnom mjestu, izgrađenih prometnih površina i ostalih infrastrukturnih potreba dovršena za pristup objektu.

Zgrada - parcela je na glavnoj prometnici, na kojoj se odvijala građevinske djelatnost- proizvodnja proizvoda od plastike za građevinarstvo.

5.1. Metode procjenjivanja - odabir metode

A1/ POREDBENA METODA

Polazni izvori podataka su: e-Nekretnine, Državni zavod za statistiku i ostalih državnih institucija, te pomoćni izvori arhivski podaci vještaka, javno dostupni podaci, uključujući specijalizirane članke, internet portale, te ostali dostupni relevantni izvori.

Procjena vrijednosti zemljišta izražena je uzevši u izračun na temelju tržišnih cijena za predmetno područje prema usporednim transakcijama sličnih nekretnina. Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti nekretnina sličnih karakteristika u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe se vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine prodane (pokušavaju) prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, dopušteno korištenje, te koeficijent iskorištenja zemljišta, tj. zoni gradnje - namjena, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta, uz obaveznu primjenu dohodovne metode, koje mogu ostaviti dobit, rentom i slično.

A2/ TROŠKOVNA METODA (TROŠKOVA GRADNJE)

Ovom se metodom procjenjuje visina reproduksijskih troškova, odnosno troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine, a zatim se od tako dobivene vrijednosti oduzima iznos amortizacije. Tom iznosu pribraja se cijena građevinskog zemljišta koje pripada predmetnoj nekretnini.

Metoda se može primjenjivati i za procjene nekretnina o kojima nema dovoljno podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina (npr. industrijski objekti), ali i za nekretnine kojima osnovna namjena nije ostvarivanje dobiti (npr. škole, muzeji itd).

Bit ove metode je da kod racionalnog kupca ne postoji interes za kupnju predmetne nekretnine ako se za nižu cijenu može izgraditi (pod)jednaka građevina na zemljištu određene veličine na istoj lokaciji i/ili u neposrednoj blizini.. Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP i jedinične cijene građenja za tipski objekt.

A3/ PRIHODOVNA METODA (KAPITALIZACIJE PRIHODA)

Nekretnina se obično procjenjuje s obzirom na njenu sposobnost generiranja prihoda. Nadalje, analiza nekretnine u smislu sposobnosti omogućavanja dovoljno visokog čistog godišnjeg povrata na investirani kapital predstavlja važnu stavku u razvoju indikatora vrijednosti. Kod dohodovne metode procjena se izvodi kapitaliziranjem predviđenih čistih prihoda uz kamatnu stopu koja je primjerena riziku investicije koji ide uz vlasništvo nad nekretninom. Ovakva konverzija prihoda razmatra povrate od drugih, konkurentskih mogućnosti za investiranje.

Prvi korak kod dohodovne metode je procjena brutto prihoda koji može biti generiran od strane procjenjivane nekretnine.

Ukoliko se pravilno primjeni, smatra se da ova metoda u pravilu daje pouzdani pokazatelj vrijednosti nekretnina koje generiraju prihode.

Nadalje se procjenjuje nepopunjenost kapaciteta te visina troškova koji se oduzimaju od potencijalnog brutto prihoda te se dobiva netto prihod. Vrijednost nekretnine se tada procjenjuje korištenjem dviju tehnika kapitalizacije - direktne kapitalizacije i/ili analize sume dotoka gotovine. Operativni troškovi su računati kao postotak potencijalnog brutto prihoda, koristeći odnose koji su uobičajeni za slične nekretnine.

Dohodovna metoda (metoda kapitalizacije dobiti) primjenjuje se kod procjena vrijednosti nekretnina namijenjenih za najam, odnosno nekretnina koje ostvaruju dobit, građevine uredske namjene, prodajne centre (shopping centre), trgovine i nekretnine industrijske namjene.

B1/ NEUOBIČAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Pri izračunu tržišne vrijednosti nekretnina i prikupljanja podataka korištene su ponuđene javno dostupne cijene, kao i drugi podaci kao što su najamnine, zakupnine i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Značajno odstupanje može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma.)

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti, ne smatraju se transakcijama i nisu uzimane kao relevantne za izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Postupak prilagođavanja - odabir metode procjene:

Kako su nekretnine po svojoj prirodi heterogene, nije moguće provoditi direktnu međusobnu usporedbu, pa se prilikom primjene ove metode nužno vrše prilagodbe u uspoređivanju, i to na osnovu podataka o:

- vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati;
 - lokaciji, veličini i obliku parcele,
 - opremljenosti infrastrukturom,
 - mogućnostima gradnje (zone);
 - drugi dio korekcije se tiče usporednih građevina (ili: poslovnog/stambenog prostora), iz razloga što se iste razlikuju od predmetne nekretnine po npr. položaju, veličini, opremljenosti i drugim svojstvima.
- Usporedbom svojstava cijena usporednih građevina se prilagođava predmetnoj nekretnini, na način da pojedine razlike proizvode pozitivan ili negativan učinak na vrijednost.*

Opisani postupak prilagođavanja ima za cilj odgovoriti koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kad bi imala ista svojstva kao i predmetna nekretnina, a ta se cijena najčešće određuje u odnosu na (fizičku) jediničnu mjeru (npr.: cijena po 1m² građevine ili zemljišta).

Polazište ove metode je da se vrijednost određene nekretnine potvrđuje prodajom, pa se ista naziva i: metoda usporednih transakcija (eng.: comparative value method).

Bit metode je načelo supstitucije, što znači da racionalni kupac (sudionik na tržištu nekretnina) ne želi za neku nekretninu platiti više nego što bi ga stajala neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Umanjenje tržišne vrijednosti se vrši radi djelomično nelegalnih građevina, koje je moguće legalno dovršiti obzirom na namjenu istih.

Odabrana metoda procjene zemljišta je - poredbena metoda.

Odabrana metoda procjene građevina je - troškovna. Odabrane su dvije metode koje nam omogućuje pregled utjecaj ekonomskog stanja-korištenja u kojem se trenutno nalazi promatrana nekretnina, temeljem svoje namjene, a veličina vrijednosti će se izabrati, da se predmetna nekretnina ne podcijeni, korištenjem ili nepostojanje dovoljno dobrih ili pouzdanih, potrebitih podataka u procjenjivanju promatranih nekretnina.

Prihodovnu metodu je poželjno koristiti obzirom na aktivni tržišno-ekonomski pokazatelj - aktivnosti tvrtke na predmetnoj lokaciji prostora, te radi postojanja dovoljno pouzdanih podataka.

U konačnosti provedenom metodom, dobivamo tržišnu vrijednost, u manjem ili većem rasponu istih, te numerički opis stanja na tržištu.

5.2. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina aplikacije MGIPU, PBZ i R2, temeljem prikupljenih ugovora, prikupljenih podataka o realiziranoj prodaji sličnih nekretnina koje je procjenitelj pronašao u razumnom roku, te ih obradio.

Nekretnine se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem ISCN-a prema Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 koji se temelje na hedonističkim regresijskim modelima, što je preporučena metodologija izrade ovakvih indeksa od strane Eurostata i usporedbom poznati i procjenjenih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

Važno je napomenuti da iz dostupnih podataka kao i eventualno obilaskom nekretnina nije moguće sva obilježja poredbenih nekretnina u cijelosti prepoznati u tehničkom smislu stanja poredbenih nekretnina.

Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja koji bi eventualno značajno utjecali na koeficijente poredbe..

Na navedenim iz baza PBZ i R2 izvršen je očevid za potrebe izrade procjene i poznato nam je stanje i legalitet nekretnine.

Nekretnina 1

Zemljište u GZ - površine 1324m² u zoni dozvoljene gradnje - stambena individualna gradnja ks=1,0. Kupoprodaja je obavljena 04/03/2016.g. za iznos od 8.208€. Nekretninu nismo pregledali prilikom izrade procjene, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

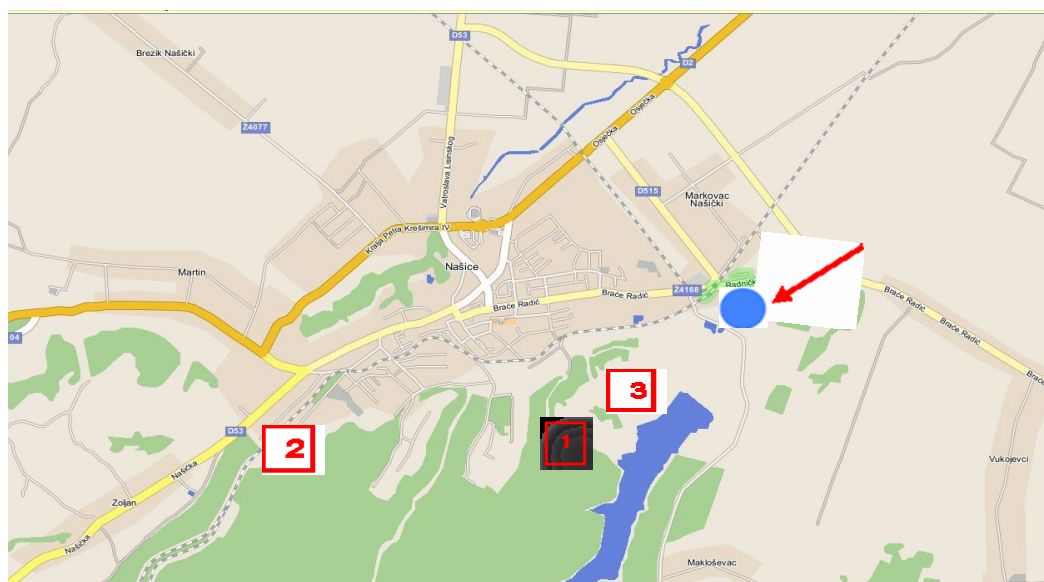
Nekretnina 2

Zemljište u GZ - površine 1025m² u zoni dozvoljene gradnje - stambena individualna gradnja ks=1,0. Kupoprodaja je obavljena 27/10/2017.g. za iznos od 5.398€. Nekretninu nismo pregledali prilikom izrade procjene, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 3

Zemljište u GZ - površine 2574m² u zoni dozvoljene gradnje - stambena individualna gradnja ks=1,0. Kupoprodaja je obavljena 16/10/2015.g. za iznos od 6.748€. Nekretninu nismo pregledali prilikom izrade procjene, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

Lokacije promatranih nekretnina:



5.2. POREDBENA METODA

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Nekretnina	Našički Markovac	Našice	Našice	Našice
Grad/naselje	Radnička	Tavanačka cesta	Vladimira Nazora	Našičko Brdo
Lokacija	građ zemlj.	građ zemlj.	građ zemlj.	građ zemlj.
Nekretnina	nalog	izvor PU	izvor PU	izvor PU
Izvor podataka	-	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	4Q2018	1Q2016	4Q2017	4Q2015
Datum transakcije/objave	817	1.324	1.025	2.574
Površina (m ²) (GZ)	252	0	0	0
Površina (m ²) (NKP)	-	8.208	5.398	6.748
Cijena (€)	-	6,2	5,3	2,6
Cijena po m ²				

interkavlitativno izjednačenje - tablica podataka prilagodbe

Protok vremena	4Q2018	1Q2016	4Q2017	4Q2015
HNB hedonistički index	98,94	97,7	100,5	100,2
Vremensko usklađenje	-	1,2%	-1,6%	-1,2%
Korigirana vrijednost po m ²	-	6,28	5,19	2,60

OPIS	CJENOVNI BLOK - Našički Markovac			
	koeficijenti povoljnosti - K _p			

ZEMLJIŠTE	veličina (-0,2-0,2)	srednja	1,00	velika	1,00	velika	1,00	velika	1,00
	oblik (-0,2-0,2)	pravilan	1,00	pravilan	1,00	pravilan	1,00	pravilan	1,00
	pristup (-0,1-0,1)	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00
	mikrolokacija(-0,2-0,2)	rub naselja	1,00	naselje	1,00	naselje	1,00	naselje	1,00
	Konfiguracija terena (-0,2-0,2)	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00
	orijentacija (-0,1-0,1)	S-J	1,00	SI-JZ	1,10	SZ-JI	1,00	S-J	1,00
	komunal. infrastruktura	ima	1,00	dostupna	1,05	dostupna	1,05	dostupna	1,05
	zagađenje(-0,15 -0,0)	nema	1,00	nema	1,00	umjerena	1,00	nema	1,00
	buka (-0,15 -0,0)	nema	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00

K _p	1,01	1,02	1,01	1,01
Faktor korekcije (Fk)	1,08	1,00	1,00	1,25

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN							
R.br.	Cjenovni blok	Međuvremenski izjednačena cijena	K _p x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
	Našički Markovac	€/m ²		€/m ²	(%)	(apsolutno)	(apsolutno)
1	Tavanačka cesta	6,28	1,02	6,38	-29%	-1,43	2,04
2	Vladimira Nazora	5,19	1,01	5,22	-5%	-0,26	0,07
3	Našičko Brdo	2,60	1,26	3,27	34%	1,69	2,85
POREDBENE NEKRETNINE				PROCJENJIVANA NEKRETNINA			
Prosjek		Odstupanje		K _p x Fk	Vrijednost		Vrijednost
€/m ²		€/m ²	%		€/m ²		
4,96		1,29	26%	1,09	5,42		

ZEMLJIŠTE -GZ	817,00	x	5,42	4.428,15 €
ZEMLJIŠTE - PZ (min cijena P1), pro	6.583	x	5,42	35.679,86 €
UKUPNO ZEMLJIŠTE	7.400			40.108,01 €

5.3. PRIKLJUČCI - (P)

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m³ BV grade.

Br.	Opis	Jedinična cijena (Kn/m ³)	Volumen objekta (m ³)	Ukupno (€)
1	Komunalni doprinos	35,00	1354,00	6.395,41 €
2	Vodni doprinos	10,05	1354,00	1.836,40 €
3	Priključci (TC, voda, EL15kW)	25.000,00	1,00	3.373,82 €
UKUPNO:				11.605,63 €

UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

ZEMLJIŠTE (sa priključcima)	51.713,63 €
-----------------------------	-------------

5.4. TROŠKOVNA METODA

Objekt – Gospodarske zgrade (upravna zgrada, skladište)

A/ PROIZVODNA GRAĐEVINA

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Odabrana metoda izračuna tržišne vrijednosti predmetne nekretnine je metoda na temelju troškova gradnje.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Tablica 5.4.1. Osnovni podaci za izračun troškova gradnje

SKLADIŠTE - ZGRADA	NGP =	210,43	(m ²)
SKLADIŠTE -PRIJEM	NGP =	41,74	(m ²)

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta prema podatku o etalonskoj cijeni građenja i pokazateljima troškova građenja (Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2013" (Troškovi gradnje 2013), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).

SKLADIŠTE - ZGRADA	J _c =	300 €/m ²	Nova vrijednost (N _v) =	63.130,43 €
SKLADIŠTE -PRIJEM	J _c =	250 €/m ²	Nova vrijednost (N _v) =	10.434,78 €

Keficijent (J_c) dovršenosti/kvalitete objekta: J_c = 1,00 **73.565,22 €**

J.C. obuhvaća uređenje okoliša, piste i ograda J_c = 1,00

Proračun sadašnje vrijednosti S_v uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti:

R.br.	Opis	Osnovni objekt	Rekonstrukcija / dogradnja	
1	Godina procjene:	2018		
2	Godina izgradnje:	1950	1950	
3	Starost zgrade - n:	68	68	
4	Održivi vijek korištenja (OVK):	70		
5	Preostali vijek korištenja:	2	2	
6	Faktor korištenja (Fk):	A	B	C
		3,0	1,0	5,0
		odabrano: 5,0		
7	Relativna starost:	97,1%	97,1%	
8	Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	20% - 14	20% - 14	
9	Zamjenska starost zgrade:	56	56	
10	Linearni otpis vrijednosti:	80% - 0,20	80% - 0,20	
Sadašnja vrijednost objekta (S_v)			14.713,04 €	

5.5. PROJEKTI, NADZOR I SL. - (Pr)

Br.	Opis	NOVA TROŠKOVNA VRIJEDNOST (cijena izgradnje)	Učešće (%)	UKUPNO
1	Poslovna zgrada + hala	63.130,43	0,00%	0,00 €
2	Pomoćni objekti	10.434,78	0,00%	0,00 €
3	vanjsko uređenje	0,00	0,00%	0,00 €
SVEUKUPNO:				0,00 €

KONTROLA TRŠKOVA

Vrijednost zemljišta							
PZ =	817	m2	Cz =	49,09	€/m2Pz	VZ =	40.108 €
Komunalni / Vodni doprinos							
BV =	1.354	m3	Kd =	4,72	€/m3BV	Kd =	6.395 €
			Kv =	0,28	€/m3BV	Kv =	384 €
Priključci							
BGP =	242	m2	Cp =	13,94	€/m2BGP	Kp =	3.374 €
Vrijednost zemljišta, doprinosa i priključaka =							50.261 €
Nova vrijednost objekta							
KP =	252,17	m2	Cizg =	275	€/m2NGP	NV =	69.348 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	275	€/m2NGP		
Godina procjene	2018	Godina izgradnje	1950	Starost n =	68	Trajnost N =	60
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $Uk=0,8*n/N*(n+N)/2N$							96,7%
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost		
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP		
Konstrukcija	50%	138	96,7%	133	5		
Obrtnički i završni radovi	35%	96	100%	96	0		
Instalacije	15%	41	100%	41	0		
Ukupno	100%	275	98,4%	270	5		
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							1.140
Intelektualne usluge kod izgradnje					% od NV	0,0%	0
Okoliš						50,0%	0
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)						€	51.401

5.7. REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Br.	Opis	Cijena (€)
1	Zemljište - (Z)	40.108,01 €
2	PRIKLJUČCI - (P)	11.605,63 €
3	Poslovna zgrada + hala	14.713,04 €
4	Pomoćni objekti i vanjsko uređenje	0,00 €
5	Konsulting, projekti, nadzor	0,00 €
SGV SVEUKUPNO:		66.426,68 €

5.8. Koeficijenti za prilagodbu

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenta za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti. Slijedom karakteristika našeg prostora kao i položaja i veličine odabrali smo slijedeće ulazne podatke :

Koeficijenti za prilagodbu $TF = (1 + Fz + Fst + Fv + Posl + Fl) * Ft$

lokacija	starost	veličina	poslovni	legalnost	tržište	TF
Fz	Fst	Fv	Fposl	Fl	Ft	
0,00	0,00	0,00	-0,20	0,00	1,00	0,80

VRIJEDNOST NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM **63.484,07 €**

NGP = 252,17 m2
Pz = 817 m2

TV / NGP = 251,75 € / m2
TZ / Pz = 77,70 € / m2

5.9. UREĐENJE ZEMLJIŠTA - UKLANJANJE ZAGAĐENJA, UKLANJANJE PODZEMNIH REZERVOARA (PROCJENA TROŠKA SANACIJE ZA KUPCA)

Cijenik radova i materijala preuzet iz STANDARDNE KALKULACIJE (IGH 2014)

Pripremni radovi su specificirani djelomično na pretpostavci da se radovi na demontaži podzemnih rezervoara moguće provestipo čišćenju istih i neutralizaciju eventualnih zagađenja. Radove je provela specijalizirana tvrtka - "Crosko" doo, Zagreb.

Dokaz o provedenom u prilogu ovoga elaborata,

Br.	Opis	KOL(m2/m3)	Cijena (€)	Cijena (€)
1	Pripremi radovi na iskapanju rezervoara, izrada elaborata, prijava gradilišta o uklanjanju - nšekodljivo, osiguranje privremene deponije zemlje	1.600,00	2,00	3.200,00
2	Iskop zemlje C-kat, sa uklanjanjem revizionih okana, dubine iskopa do 4,0m,	3.000,00	5,00	15.000,00
3	Rad buldozerom na zemlji C-kat iz iskopa, guranje zemlje na privremenu deponiju budozrom do 50m, uvijek sve sa jedne strane, prema tehnologiji iskopa, do 70%	2.039,10	2,00	4.078,20
4	Demontaža priključaka, spojnice oko rezervoara, odvajanje od temelja,	28,00	55,00	1.540,00
5	Izvlačenje rezervoara i utovar na šelepre, (rad dizalice 40T, kamioni 15T), odovr na udaljenost do 15km	7,00	1.215,00	8.505,00
6	Demontaža - vađenje betonskih temelja , x 2 po rezervoaru, odovz na građevinsku deponiju	14,00	325,00	4.550,00
7	Zatrpavanje zemljom iz iskopa zemlje C-kat, u slojevima max 30cm, sa zbijanjem, do 30cm iznad okolnog terena, dodavanje pijeska do 30% mješavine za zatrpavanje	3.087,00	4,25	13.119,75
8	Dovoz zemlje iz pozajmista sa udaljenosti max 15km, za zatrpavanje slojevima max 30cm, sa zbijanjem, do 30cm iznad okolnog terena, dodavanje pijeska do 30% mješavine za zatrpavanje	150,00	12,00	1.800,00
9	Završni radovi na gradilištu, uklanjanje tabli uređenje tragova vozila, radova	1.600,00	0,50	800,00
10	Vrijednost čeličnih rezervoara po čišćenju 2x100 + 5x50m3, priključne cijevi..... (procjena)	48.550,00	0,07	-3.398,50
SVEUKUPNO - SANACIJA TERENA				-49.194,45 €

SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (sa uklanjanjem rezervoara)

Br.	Opis	Cijena (€)
1	Gospodarske zgrade + zemljište	63.484,07 €
2	Troškovi sanacije terena (uklanjanje podzemnih rezervoara)	-49.194,45 €
S_{GV} SVEUKUPNO:		14.289,62 €

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Procjena je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, provedenim u ovom elaborata.

Primjenjene metode izračuna su sukladne sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Za potpuno razumijevanje izrađena elaborata, nužno je proučiti sve njegove sastavne dijelove.

U skladu s navedenom regulativom napominjemo da na temelju nesigurnosti pojedinih čimbenika koji utječu na procjenu, posebno potrebe za upotrebom vrijednosti prema iskustvu, rezultat procjene ne može biti veličina utvrđena s matematičkom točnosti.

Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju jednakih vanjskih okolnosti, posebno kratkoročno. Procjena je izrađena na temelju priložene dokumentacije i uz uključivanje cijena usporedivih čestica i građevina, te posebnih okolnosti. Posebna pozornost posvećena je lokaciji, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji.

Procjena nekretnine je predhodila kontrola i utvrđivanje legalnosti, ista je djelomično dovršena, održavana, a na dan vrednovanja, potrebna su manja ulaganja.

Na okolnost utrživosti - Lokacija je idealna pri ovoj namjeni, sa mogućnosti razvijanja dodatnih - sadržaja uz prethodno obavljene radnje na terenu..

Prema trenutnim uvjetima namjene, karakteristikama i obilježjima nekretnine, smatram istu

- uvjetno utrživu

Porezi za slučaj transakcije nisu obračunati niti u jednom obliku.

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

Gospodarske zgrade (upravna zgrada, skladište)
na adresi: HR - 31500 Našice, Našički Markovac, Radnička cesta
naručitelja: NOVI METEALI d.o.o. za trgovinu i usluge,
OIB: 95293640785

utvrđuje se vrijednost:

OSTATAK TRŽIŠNE VRIJEDNOST NEKRETNINE

14.289,62 €

ili

105.900,00 kn

Na dan, 22. listopada 2018. prema tečaju NBH 1 € = 7,41 kn

Osijek, 22. listopada 2018. godine

ELABORAT IZRADIO

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Broj: 4-Su-44/2018-4



Kratki osvrti na procjenu ili pretpostavke i ograničenja

Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH. Svi fajlovi radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina. Podatke ću čuvati najmanje pet godina. Ovaj elaborat - procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Ovo potpuno izvješće možete dati strankama u postupku ili drugim zainteresiranim stranama izvan vaše ustanove ili organizacije koje trebaju biti upoznate.

- Opći uvjeti

Podaci o vlasništvu i legalnosti građevine su u dobroj vjeri preuzeti od vlasnika i javno dostupne - službene dokumentacije. Procjena je izvršena na osnovu trenutnih numeričkih podataka tržišta i visine naknada i davanja. Mišljenja i zaključke donosim na osnovu procjena podataka i zaključaka dostupnih u javnim informacijama kao rezultat rada drugih osoba koji sudjeluju u prometu nekretnina, iako ih smatram istinitim ne snosim nikakvu odgovornost za iste. Usluga pružena ovim elaboratom obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Pri izradi mišljenja djelovao sam kao neovisna stranka, a naknada za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi u zaključcima o ovdje iskazanoj vrijednosti. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni. Sva konverzija u izvršenju zadatka po pravnoj obvezi smatra se povjerljivom.

7. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- dozvole, rješenja , tlocrti i presjeci
- rješenje o imenovanju sudskog vještaka

FOTOGRAFIJE









REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NAŠICE
 Stanje na dan: 18.10.2018. 23:34

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317390, NAŠICE

Broj ZK uložka: 4016

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	690	ZGRADA, DVORIŠTE UL. RADNIČKA			6793	
2.	691	ORANICA NA RIJECI			607	
		UKUPNO:			7400	

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 INA- INDUSTRIJA NAFTE D.D. , ZAGREB, AVENIJA V. HOLJEVCA 10	

C
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.10.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NAŠICE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.10.2018. 23:34

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NAŠICE (Mbr. 317390)

Posjedovni list: 4025

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	INA - INDUSTRIJA NAFTE D.D., AVENIJA V.HOLJEVCA 10, 10000 ZAGREB	23042989867

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		690	U SELU	6793	24		
			DVORIŠTE	500			
			VIŠE ZGRADA	317			
			ORANICA	5976			
		691	U SELU	607	24		
			ORANICA	607			
		703/2	MARKOVAC	739	25		
			ORANICA	739			
		800/1	OSJEČKA 2D	2145	6		
			EKONOM.DVORIŠTE	2003			
			BENZ. POST.	142			
		800/2	U GRADU	860	6		
			KUĆA, U GRADU	184			
			DVORIŠTE	676			
		2488	TOMISLAVA 118	219	34		
			BENZ. POST.	219			
		2489/1	K. TOMISLAVA	1823	34		
			EKONOM.DVORIŠTE	1823			
Ukupna površina katastarskih čestica				13186			

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

PRATEĆI LIST ZA OPASNI OTPAD

1. DIO: PODACI O PROIZVOĐAČU OTPADA

OSTAJE SKUPLJAČU	Ime proizvođača (tvrtka): <u>INA D.D. ZAGREB - P.C. OSJEK ; P.J. OSJEK</u>																			
	Adresa: <u>SKLADIŠTE VINE</u>																			
	Osoba za kontakt: <u>ZVONKO NIKIĆ</u>																			
	Telefonski/fax. broj: <u>051 512955</u>																			
Matični broj ili JMBG: <u>5586243</u>																				
Ključni broj otpada: <u>160706</u>		Količina otpada: <u>6789</u> <i>kg</i>																		
Karakteristike otpada: <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Zapaljiv</td> <td><input type="checkbox"/> Djeluje nagrizajuće</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Toksičan</td> <td><input type="checkbox"/> Djeluje nadražujuće</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Eksplozivn</td> <td><input type="checkbox"/> Razvija otr. plinove</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Reaktivn</td> <td><input type="checkbox"/> Ekotoksičan</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Infektivan</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kancerogen</td> <td></td> </tr> </table>		<input checked="" type="checkbox"/> Zapaljiv	<input type="checkbox"/> Djeluje nagrizajuće	<input type="checkbox"/> Toksičan	<input type="checkbox"/> Djeluje nadražujuće	<input type="checkbox"/> Eksplozivn	<input type="checkbox"/> Razvija otr. plinove	<input type="checkbox"/> Reaktivn	<input type="checkbox"/> Ekotoksičan	<input type="checkbox"/> Infektivan		<input type="checkbox"/> Kancerogen		Agregatno stanje otpada: <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Krutina</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Tekućina</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Tekući mulj</td> <td><input type="checkbox"/> Prah</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Ostalo</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> Krutina	<input checked="" type="checkbox"/> Tekućina	<input checked="" type="checkbox"/> Tekući mulj	<input type="checkbox"/> Prah		<input type="checkbox"/> Ostalo
<input checked="" type="checkbox"/> Zapaljiv	<input type="checkbox"/> Djeluje nagrizajuće																			
<input type="checkbox"/> Toksičan	<input type="checkbox"/> Djeluje nadražujuće																			
<input type="checkbox"/> Eksplozivn	<input type="checkbox"/> Razvija otr. plinove																			
<input type="checkbox"/> Reaktivn	<input type="checkbox"/> Ekotoksičan																			
<input type="checkbox"/> Infektivan																				
<input type="checkbox"/> Kancerogen																				
<input type="checkbox"/> Krutina	<input checked="" type="checkbox"/> Tekućina																			
<input checked="" type="checkbox"/> Tekući mulj	<input type="checkbox"/> Prah																			
	<input type="checkbox"/> Ostalo																			
Opis otpada (ime kemijski sastav svih komponenta, koncentracija, specijalna svojstva, pH, reaktivne komponente itd.) <u>OPASNI OTPAD OD ČIŠĆENJA STREMNIKA</u>																				
Proces u kojem je nastao otpad: <u>ČIŠĆENJE STREMNIKA U SKLADIŠTU</u>		Predviđeni načini postupanja: <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Fizikal./kem. obrada</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Odlaganje otpada</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Biološka obrada</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Kondicioniranje (predobrada)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Termička obrada</td> <td></td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Fizikal./kem. obrada	<input checked="" type="checkbox"/> Odlaganje otpada	<input type="checkbox"/> Biološka obrada	<input checked="" type="checkbox"/> Kondicioniranje (predobrada)	<input type="checkbox"/> Termička obrada													
<input checked="" type="checkbox"/> Fizikal./kem. obrada	<input checked="" type="checkbox"/> Odlaganje otpada																			
<input type="checkbox"/> Biološka obrada	<input checked="" type="checkbox"/> Kondicioniranje (predobrada)																			
<input type="checkbox"/> Termička obrada																				
Vrsta prijevoznog sredstva: <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Cestovno</td> <td><input type="checkbox"/> Vodeno</td> <td><input type="checkbox"/> Zračno</td> <td><input type="checkbox"/> Željezničko</td> </tr> </table>		<input checked="" type="checkbox"/> Cestovno	<input type="checkbox"/> Vodeno	<input type="checkbox"/> Zračno	<input type="checkbox"/> Željezničko	Način pakiranja otpada: <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Posude (do 1 m³)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Spremnici</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Plastične vreće</td> <td><input type="checkbox"/> Cisterne</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Ostalo</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> Posude (do 1 m ³)	<input checked="" type="checkbox"/> Spremnici	<input type="checkbox"/> Plastične vreće	<input type="checkbox"/> Cisterne		<input type="checkbox"/> Ostalo								
<input checked="" type="checkbox"/> Cestovno	<input type="checkbox"/> Vodeno	<input type="checkbox"/> Zračno	<input type="checkbox"/> Željezničko																	
<input type="checkbox"/> Posude (do 1 m ³)	<input checked="" type="checkbox"/> Spremnici																			
<input type="checkbox"/> Plastične vreće	<input type="checkbox"/> Cisterne																			
	<input type="checkbox"/> Ostalo																			
Potpis odgovorne osobe: <u>[Potpis]</u>																				

2. DIO: PODACI O SKUPLJAČU / PRIJEVOZNIKU OTPADA

Ime skupljača: <u>CROSCO - NAFTNI SERVISI D.O.O.</u>	
Adresa: <u>UL. GRADA VUKOVARA 18</u>	
Telefonski/fax. broj: <u>01 3652333</u>	
Matični broj: <u>1245449</u>	
Potpis odgovorne osobe: <u>[Potpis]</u>	
Ime prijevoznika: <u>CROSCO - NAFTNI SERVISI D.O.O.</u>	
Registracija transportnog vozila: <u>2G-286F-R</u>	<u>JOSEF VUJANIĆ</u>
Datum utovara: <u>2001-07-29</u>	Potpis vozača: _____

3. DIO: PODACI O OBRADIVAČU OTPADA

Ime objekta za obradu / odlaganje: <u>SKLADIŠTE ZA SKLADIŠTENJE VJNE ISPIJAKE</u>	
Adresa: <u>MOLVE - KALINOVAC</u>	
Telefonski/fax. broj: <u>048 811340</u>	
Broj dozvole za rad: <u>548-06-AB-89-01</u>	
Matični broj: <u>1245449</u>	Datum preuzimanja: <u>2001-07-29</u>
Potpis odgovorne osobe: <u>[Potpis]</u>	

- popuniti štampanim slovima, a u odgovarajućim kvadratićima crnim kretom -



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSDJEDNIKA

Broj: 4-Su-44/2017-4.
Osijek, 30. siječnja 2017.

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 Zvonimira Rogača iz Osijeka, Vatrogasna 73, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

ZVONIMIR ROGAČ, dipl. ing. građ. iz Osijeka, Vatrogasna 73, 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 **5. veljače 2017. godine.**

Obrazloženje

Zvonimir Rogač iz Osijeka, Vatrogasna 73, 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 4. veljače 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-92/2013-4. od 1. veljače 2013. godine.

S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. 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.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Anto Rašić, v.r.

DOSTAVITI:

1. Zvonimir Rogač
Osijek, Vatrogasna 73
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva



Za točnost otpravka
Anđa Gotal