



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: OPEKA D.D. u stečaju, VUKOVARSKA 215, 31000 OSIJEK

OIB: 61547182596

Naziv građevine/nekretnine: Poslovna zgrada(sa pomoćnim zgradama)

Lokacija građevine/nekretnine: HR - 31326 Darda, Žrtava domovinskog rata br. 5, 7
kč.br.692, 693; zk.ul. 1364 ko Darda

Razina obrade:

**ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA
(prodaja stečajne mase)**

Oznaka /broj elaborata: 2019/24230

Mjesto i vrijeme: Osijek, listopad 2019.



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

Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.

Suradnik:

Rogač Roman, bacc.ing.aedif.



SAŽETAK PROCJENE									
Naručitelj:		OPEKA D.D. u stečaju, VUKOVARSKA 215, 31000 OSIJEK							
Broj elaborata		2019/24230							
Datum očevida		19.9. 2019god.							
Datum kakvoće		9.10. 2019god.							
Datum vrednovanja		9.10. 2019god.							
Adresa nekretnine	Županija		Osječko baranjska						
	Grad i poštanski broj		26 Darda, Žrtava domovinskog rata br. 5, 7						
	Naziv ulica i k.b.								
	Gradska četvrt								
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :							83.671,64	€	
							619.000,00	KN	
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 Zbog prometne frekventnosti uočeni vanjski izvori buke Nekretninu koristi vlasnik						
ZK (KPU)	Općinski sud		Beli Manastir						
	Katastarska općina		Darda						
	Katastarska čestica		692, 693						
	Zk uložak / poduložak		1364						
	Površina zemljišta (m2)		2.168						
Vrsta nekretnine			Poslovna zgrada(sa pomoćnim zgradama)						
Klasifikacija nekretnine			2	Nekretnina koju koristi/zausima vlasnik					
Kategorija lokacije / tip lokacije			IV	D				EC	ne
Godina gradnje / rekonstrukcije			1965		1970				
Površina objekta	bruto (m2)		1030,21						
	netto (m2)		435,83						
Cijena/ m2 objekta			191,98						
Cijena/ m2 zemljišta			38,59						
Procjenitelj	Naziv tvrtke:		R2 - obrt za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija						
	Procjenu izvršili:		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. Lokacija
- 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. Vrijednost - doprinosi i priključci
- 5.4. Troškovna metoda - procjena građevine
- 5.5. Projekti, nadzor i sl.
- 5.6. Rekapitulacija građevinske vrijednosti nekretnina
- 5.7. Koeficijenti prilagodbe tržištu

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

7. IZJAVA PROCJENITELJA

8. PRILOZI

1. OPĆENITO

Nekretnina: Poslovna zgrada(sa pomoćnim zgradama)
Lokacija: HR - 31326 Darda, Žrtava domovinskog rata br. 5, 7
kč.br.692, 693; zk.ul. 1364 ko Darda
Naručitelj: OPEKA D.D. u stečaju, VUKOVARSKA 215, 31000 OSIJEK

Dan vrednovanja i dan kakvoće

Datum očevida:	19.9.	2019god.
Datum kakvoće:	9.10.	2019god.
Datum vrednovanja:	9.10.	2019god.

Svrha procjene

Svrha izrade ovog elaborata je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine - poslovnog prostora (u zgradi poslovne namjene sa više poslovnih prostora u zgradi) temelju pregleda i prikupljenih podataka od naručitelja, za potrebe prodaje stečajne mase, a sve prema pismenom/usmenom zahtjevu naručitelja, te prihvaćenoj ponudi br. 2019/24230 od srpnja 2019 god

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

O upisanim teretima neće se posebno provoditi osvrt sa opisima i komentarima.

Primjena propisa, literature 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. Uhlir, Majčica , Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (2016)
- 2. Hanžek Z., Pokazatelj troškova građenja – 2014 (I kvartal 2014. godine), HKA, Zagreb
- 3. Krtalić V., Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (svibanj 2007. godine), HDSV, Zagreb
- 4. Žarko Ž., Procjena vrijednosti nekretnina (studenj 2004. godine), HGK, Zagreb

IZVOR PODATAKA

- 1. Baza podataka o procjeni nekretnina, eNekretnine, R2 - PBZ ,Zg (2015 - 2019god.)
- 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 2015" (Troškovi gradnje 2015), 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.

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

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

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e- izvadak Općinski Sud Beli Manastir
Katastarska općina: Darda
Uložak broj: 1364
Čestica: 2 parcele 692, 693

Opis nekretnina: KČBR. 692 - KUĆA I DVOR
KČBR. 693 - KUĆA, DVOR I ORANICA

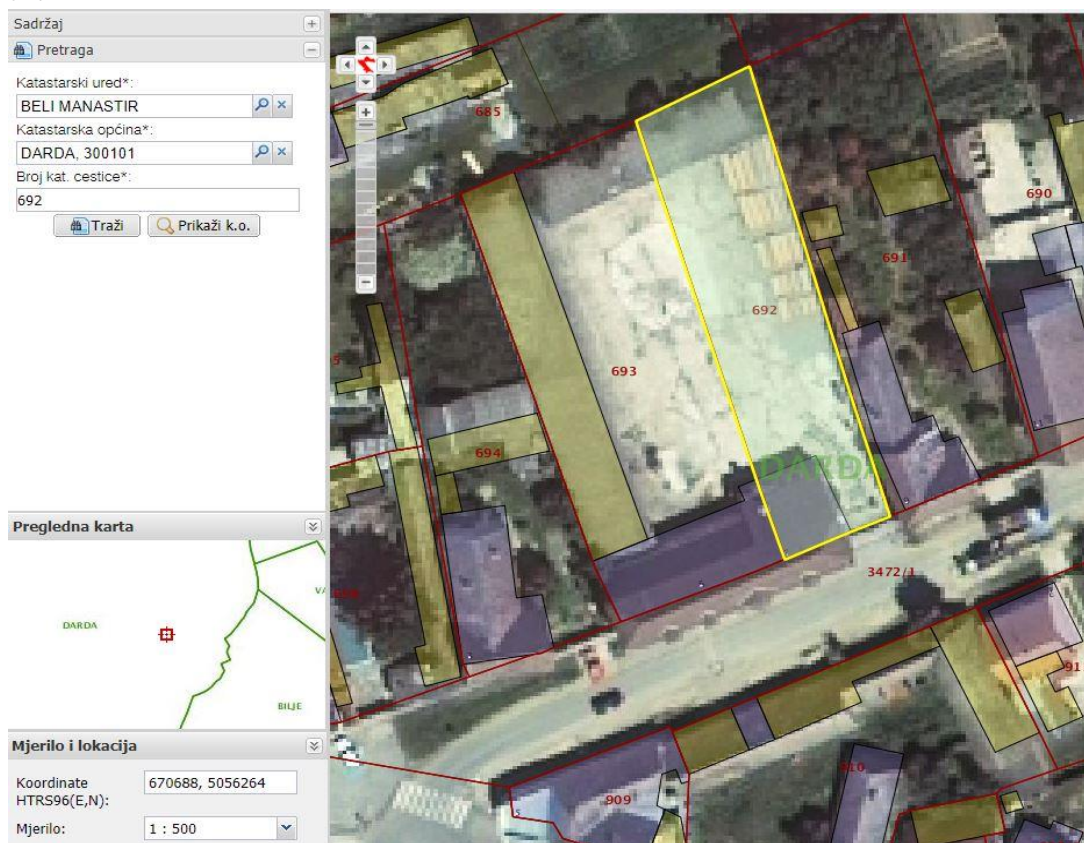
Površina (m2) : 2.168 m2 (ekonomsko dvorište 2.168 0 m2)
Vlasnik: OPEKA D.D. ZA PROIZVODNJU I PROMET 1/1 dijela
GRAĐEVINSKOG MATERIJALA, OSIJEK

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

Legalnost: Dokumentacija o legalnosti nedostupna.

Napomena:

Današnje stanje po DKP-u



2.1. LOKACIJA

Makrolokacija:



Izvodi iz drugih publikacija - NBH - sektor nekretnina :

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.

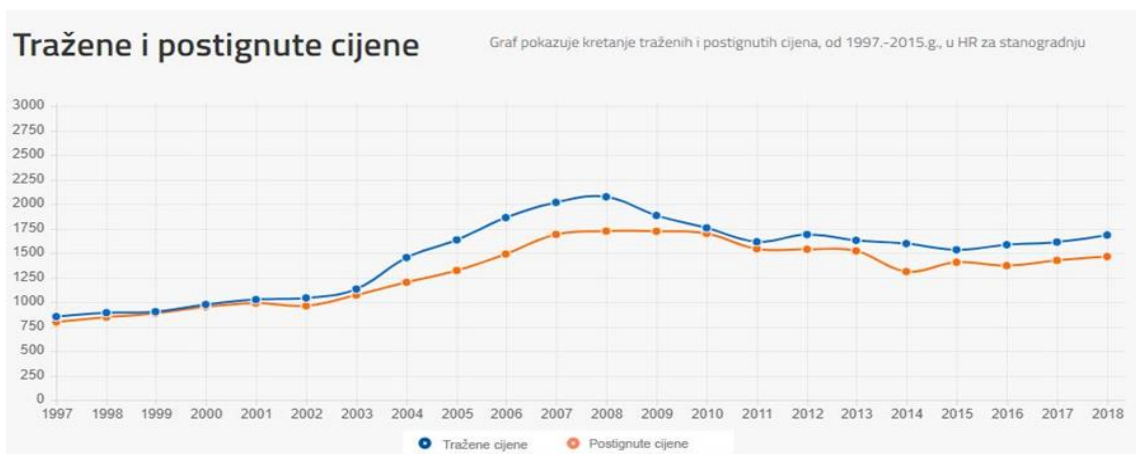
Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog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

Kretanje po uzlaznoj liniji u 2016/17. dobio nešto na zamahu. Neznatno povećanje BDP u 2015. označilo je kraj jedne od najdužih i najdubljih recesija u EU-u.

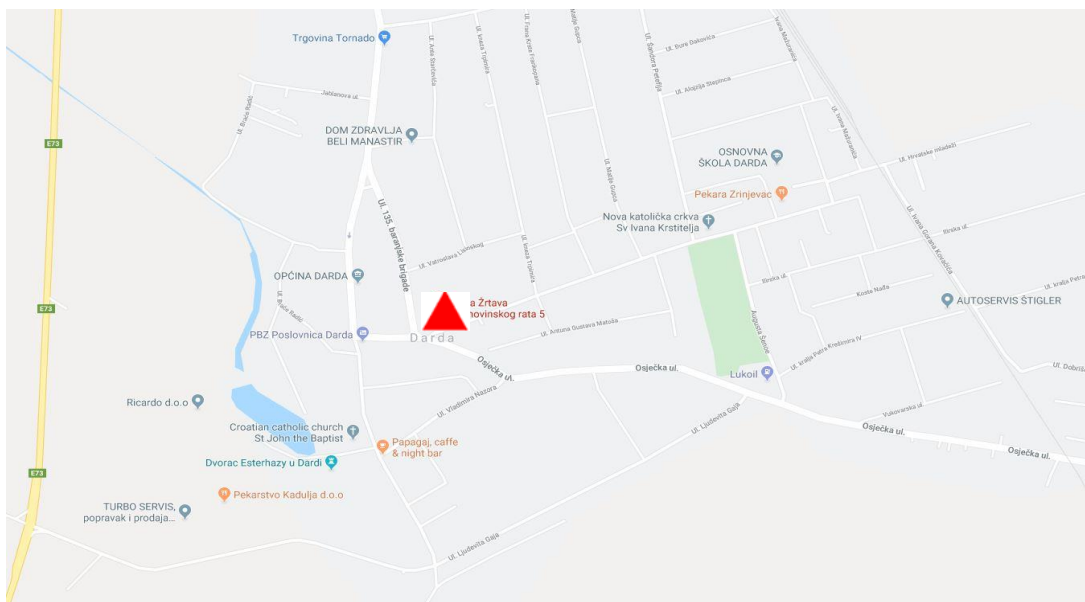
Oporavak se u 2016. ubrzao po procijenjenoj stopi od 2,8 %. Povoljni utjecaji koji su pridonosili oporavku posljednje dvije godine postupno slabe, no zamjenjuju ih povoljne nove okolnosti zbog kojih se u 2017. predviđa relativno snažan rast BDP-a od 3,1 % odnosno 2,5 % u 2018. Ekonomski oporavak pridonosi smanjenju domaćeg i vanjskog duga, no ranjivosti su još prisutne. Dug privatnog sektora i dalje se smanjuje, a u 2016. počeo se smanjivati i udio duga opće države. Općenito stabilan financijski temelj je kontinuirane makrofinancijske stabilnosti. No ranjivosti još postoje, osobito u pogledu visokih razina duga denominiranog u stranoj valuti. Smanjuje se dug privatnog sektora, iako je i dalje visok, osobito u korporativnom sektoru, i znatno izložen valutnom riziku. Dug korporativnog sektora i dalje je visok i koncentriran je u nekoliko sektora te svega nekoliko poduzeća. Propisana konverzija kredita kućanstava u švicarskim francima u eure pridonijela je smanjenju zaduženosti kućanstava u 2016., no financijskom je sektoru uzrokovala znatne gubitke. Očekuje se da će oporavku pridonijeti financijski sektor, koji je i dalje izložen neizravnom kreditnom riziku. Unatoč gubicima uzrokovanim konverzijom kredita u švicarskim francima, financijski sektor i dalje je dobro kapitaliziran te je tijekom 2016. ponovno postao profitabilan. Očekuje se da će potražnja za kreditima biti potaknuta boljim ekonomskim uvjetima i niskim kamatnim stopama.

Stopa nezaposlenosti brzo se smanjuje zahvaljujući umjerenom otvaranju novih radnih mjesta, ali i smanjenju radne snage. Međutim, više od polovine tog smanjenja posljedica je smanjenja radne snage, dok se većina novootvorenih radnih mjesta temelji na ugovorima na određeno vrijeme. Nezaposlenost mladih i dugotrajna nezaposlenost i dalje su na visokoj razini

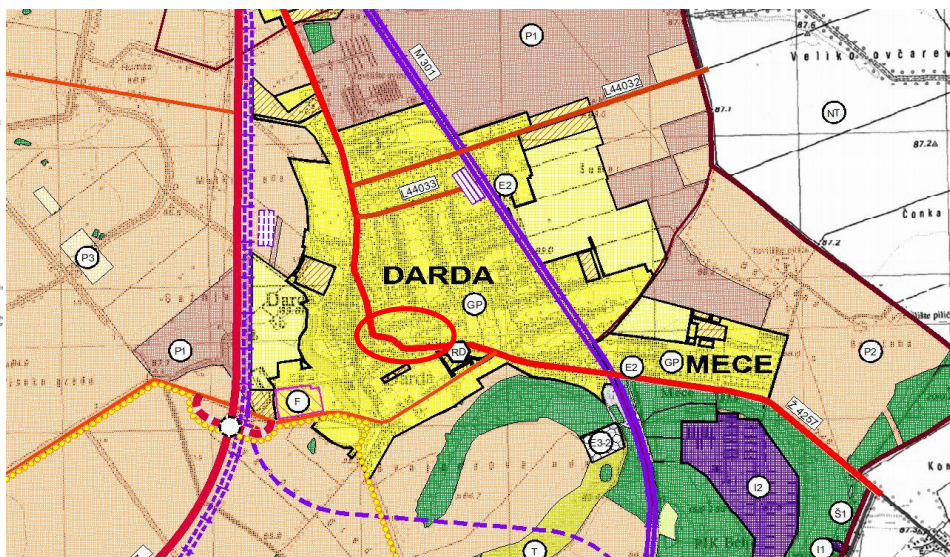
Očekivana povoljnija kretanja na tržištu rada i rast raspoloživog dohotka zbog poreznih reforma s početka 2017. godine, u idućem bi razdoblju mogli pozitivno utjecati na agregatne pokazatelje financijske dostupnosti stambenih nekretnina. Ipak, trenutačno se ne očekuje znatan rast cijena stambenih nekretnina koji bi u dugom roku stvorio neravnoteže na tržištu. Mogući rizici proizlaze iz neizvjesnosti vezane uz utjecaj uvođenja poreza na nekretnine početkom sljedeće godine te iz Nacrtom zakona o komunalnom gospodarstvu predviđenog uvođenja građevinske rente i doprinosa za građenje komunalne infrastrukture, što će biti dodatni trošak pri gradnji. S uvođenjem navedenih izmjena možemo očekivati rast poreznog opterećenja i negativan utjecaj na oporavak tržišta nekretnina. Rizici su prisutni i na komercijalnom segmentu tržišta nekretnina.



2.2. Mikrolokacija i osvrt na prostorno plansku dokumentaciju



U daljnjem prikazu opisuju se uvjeti i ograničenje na lokaciji, slučaj rekonstrukcije, te proširenja - potencijala parcele na okolnost izgradnje parcela je definirana u području "GP" izgradnje, nema uvjeta ograničenja, a time njenu procjenu vrijednosti. **Nekretnina je smještena na dvije katastarske čestice, koje je parcelacijom moguće povezati u jednu cjelinu, te istu nekretninu je moguće diobom/etažiranjem bez ograničenja podijeliti na dvije tehnološke cjeline (dva poslovna prostora).**

[illegible]

9 / 30

2. Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru

PPUO Darda – ("Službeni glasnik" Općine Darda broj 5/06, 6/06-ispravak, 4/08, 6/12, 1/14, 4/15, 6/15-pročišćeni tekst i 4/19)

Prema kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina

- čestice k.č. br. 692 i 693 nalazi se u cjelosti u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja,

Generalni urbanistički plan

Nema obveze donošenja GUP-a.

3. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Ne postoji obveza izrade urbanističkog plana uređenja

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine su reducirane s pripadajućim korekcijskim faktorima

POSLOVNA ZGRADA				
R.br.	Opis	kom	NP vel/m ² (m ¹)	KP
POSLOVNA ZGRADA				
Podrumski dio				
	skladište		82,20	0,50
	stepenice		7,15	0,50
	stepenice		12,90	0,50
	skladište		128,52	0,50
	kotlovnica		8,04	0,50
			238,81	119,41
Prizemni dio				
	ulazni prostor		5,96	0,75
	prodajni prostor		138,68	1,00
	prodajni prostor		70,04	1,00
	hodnik		4,31	1,00
	wc		4,97	1,00
	wc		1,11	1,00
	wc		0,88	1,00
	wc		1,09	1,00
	ostava		1,25	1,00
	ostava		1,37	1,00
	ostava		6,00	1,00
			235,66	234,17
Potkrovlje				
	prostor		235,00	0,35
			235,00	82,25
UKUPNO			709,47	435,83
VANJSKO UREĐENJE (ograda, plato)				
	plato		950,00	0,20
	nadstrešnica		276,60	0,50
	nadstrešnica - NELEGALNI DIO		191,64	0,10
UKUPNO				(m ²) 347,46
SVEUKUPNO				(m ²) 435,83

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA O ZGRADAMA

ETAŽA					Korisna površina (KP) - (m ²)	Bruto površina (BGP) - (m ²)	Volumen (V) - (m ³)
Podrumski dio	k _B =	1,2	h=	2,99 m	119,41	143,29	428,43
Prizemni dio	k _B =	1,25	h=	3,35 m	234,17	292,71	980,59
Potkrovlje	k _B =	1,05	h=	2,00 m	82,25	246,75	493,50
Vanjsko uređenje	k _B =	1	h=	1,00 m		347,46	347,46
UKUPNO:					435,83	1.030,21	2.249,98

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA O ZEMLJIŠTU

ZEMLJIŠTE - POPIS PARCELA			Gz	Pz	3,5967	namjena
k.o.	zk.ul.	kč.br.	m2	m2		
Darda	1364	692, 693	2.168	0		dvorište
UKUPNO :				2.168		

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

4.1. Priključci

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

električna energija	+
vodovod	+
kanalizacija	+
telefon	+
plin	+

4.2. Nekretnina - POSLOVNA ZGRADA

4.2.1. Nekretnina - POSLOVNA ZGRADA

Godina gradnje	1965
Godina obnove	1970
Katnost	Po+Pr
Svjetla visina etaže	2,7 - 3,40
Položaj	sporedna prometnica
Temelji	beton
Nosiva konstr.	zidovi od opeka NF
Međukatna konstr.	AB ploča
Krovna k. + pokrov	drvena + eternit ploče
Limarija	pocinčana
Pročelje	ulični dio - žbuka + boja / dvorišni dio - fasadna opeka
Vanjska stolarija	metalna stolarija - obično staklo
Prostorije	Prizemlje: prodajni prostor x 2, wc, wc, wc, ostava, ula. prostor, ostava, ostava
	Podrum: stubište x 2, skladište x 2, kotlovnica
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka + disp.boja / ker. Pločice
Obrada podova	ker.pločice, zaribani beton
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	centralno - kotlovnica
Dodatne instalacije	klima
Stanje:	jedna poslovni prostor u funkciji i održavan, dok je drugi dijelomično zapušten
Ostalo:	dobra kvaliteta izvedbe i materijala

4.3. Vanjsko uređenje

Lokacija je dovršena. Parcela je ograđena zgrada susjednih parcela. Parkiralište osigurano na parceli i ispred parcele. Prema namjeni uređenje lokacije je dovoljno uređeno. Dio parcele uređeno - plato. Naseljena lokacija. Pristup sa prometnice, dovoljnih gabarita - pristupačno. Lokacija s dostatnih infrastrukturnih potreba dovršena.

Kategorija zemljišta (čl. 9 i 10 Pravilnika)

I - KAT Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

II - KAT Druga kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje

III - KAT Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi

IV - KAT Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja

1. kategorija

5.1. Metode procjene nekretnine - 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.

Ova metoda se sastoji od usporedbe nekretnine, koja se procjenjuje, sa nizom sličnih nekretnina koje su bile prodane na istom području u vremenskom razdoblju od 4 godine, temeljem Pravilnika. Prodajne cijene nekretnina, koje se ocijene najbližijima, daju spektar cijena u kojem će biti određena vrijednost nekretnine koja se procjenjuje. U tu svrhu se uzimaju različiti elementi prije svega lokacija i stanje objekta i uređenost okoliša.

Kod nekih lokacija nekretnina gdje ne postoji aktivno tržište nekretninama se može dogoditi da ima malo ili uopće nema nekretnina za usporedbu. U tim slučajevima, najbolja procjena vrijednosti se dobiva uzimajući u obzir korisnu površinu, blizina ceste, prilaz ulici, pristup komunikacijama, udaljenost od prodavaonica, neposredne ne poželjnosti (buka, prašina, zagađivači i drugo), veličinu zgrade, površina za iznajmljivanje, volumen, visina zgrade, visina plafona, broj katova; kvalitetu konstrukcije: kvaliteta materijala, izvedba, arhitektura; konstrukcijske materijale: temelji, okviri, katovi, zidovi (unutarnji i vanjski), plafon, krov i ostale značajke zgrade: broj soba po tipovima, grijanje, zaštita od požara; starost (vremensku uporabljivost): kronološka starost, efektivna starost, ekonomski vremenska uporabljivost, stanje nekretnine itd..

Nedostatak ove metode je sklonost tržišta promjenama u relativno kratkom vremenu, tako da podaci stari tek nekoliko mjeseci ne mogu odražavati trenutnu sliku stanja na tržištu nekretnina, ili da prilikom procjene nemamo dovoljan broj kvalitetnih podataka o prošlim prodajama nekretnina iste ili slične namjene, zato što je tržište nekretnina radi loše ekonomske situacije posve zamrlo, što bitno otežava procjenu.

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)

Troškovna metoda je bazirana na razumijevanju da kupac i prodavač znaju vrijednost troškova, tj. na izračunu troškova. Radi se o tome da kupac nikada neće platiti nekretninu više nego što bi koštala izgradnja iste takve nekretnine na istoj lokaciji.

U ovom se pristupu cijena nekretnina dobiva zbrojem vrijednosti zemljišta sa trenutnim troškovima konstrukcije, reprodukcije ili zamjene onog što je već na zemljištu. Tako se utvrđuje nova građevinska vrijednost – NGV, koja predstavlja cijenu po kojoj se može izgraditi neki objekt, bez zemljišta, troškova komunalne infrastrukture i ostalih troškova. Nadalje, troškovna metoda je pristup utvrđivanja fer vrijednosti, koji u skladu s t. B8. MSFI-ja 13, zahtijeva da se fer vrijednost imovine procjenjuje na temelju troška zamjene za imovinu koja ima jednaki uslužni kapacitet kao i imovina čija se vrijednost procjenjuje. Taj se pristup često naziva i tekući trošak zamjene.

Promatrano s motrišta prodavatelja, kao tržišnog sudionika ta vrijednost predstavlja trošak koji bi kupac kao tržišni sudionik imao u nabavi ili izgradnji zamjenske imovine usporedive koristi, usklađen za starost imovine.

Zastarjelost obuhvaća fizičko propadanje, funkcionalnu zastarjelost, te ekonomsku (vanjsku) zastarjelost.

Kod ove metode procjene fer vrijednosti, na primjeru naše građevine, imamo slijedeću situaciju:

Zemljište + doprinosi + uređenje lokacije komunalnom infrastrukturom = vrijednost zemljišta

Zemljište je u privatnom vlasništvu, a poslovni subjekt plaća naknadu za korištenje zemljišta.

Projekt + trošak gradnje građevine + ostali troškovi uređenja objekta = vrijednost objekta

Fer vrijednost po troškovnoj metodi = a + b, uvažavajući stvarno stanje i amortiziranost objekta

Fer vrijednost nekretnina troškovnom metodom primjenjuje se za javne objekte, škole i školske dvorane, zdravstvene ustanove crkve i slične objekte te objekte javne uprave, dakle za one za koje se ne očekuje stvaranje dobitka ili profita.

Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP i jedinične cijene građenja za tipski objekt.

A3/ PRIHODOVNA METODA (KAPITALIZACIJE PRIHODA)

Procjenom fer vrijednosti nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti, nastoji se odrediti sadašnja fer vrijednost nekretnine na temelju dobiti koju ona ostvaruje ili od dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti.

Prihodovna metoda je pristup utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine koji zahtijeva da tržišna vrijednost odražava sadašnju tržišnu vrijednost očekivanja budućih svota, uvažavajući preostali korisni vijek upotrebe objekta kroz tzv. multiplikator.

Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, procjenitelj mora ocijeniti troškove vezane uz redovno upravljanje nekretninom i njezino tekuće i investicijsko održavanje.

Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti od prodaje nekretnine kakva se očekuje u sljedećoj prodaji. Kapitalizacija dobiti je modificirani prethodni postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzimajući u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti, svođenjem na današnji dan.

Ovaj se postupak može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Za metodu kapitalizacije prihoda mjeri se trenutna vrijednost budućih prihoda od nekretnine.

B1/ NEUOBİČAJENE 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.*

OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE (čl. 29; 30 i 32 Pravilnika)

Odabrana metoda procjene za vrijednost zemljišta, je poredbena metoda.

Odabrana metoda je izabrana obzirom da se vrši procjena zemljišta, te da ima dovoljno nekretnina za poredbu svojstava i karakteristika sa kojima se unaprijed navedenu proceduru može provesti izračun vrijednosti.

Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te Prostornih planova podatci o zemljištu su vjerodostojni, koji se vode za predmetnu nekretninu, moguće je provesti izračun prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina za izračun je primijenjena poredbena metoda.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno približno slične, iz istoga su ili usporedivoga cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag četiri godine, što jest jedan od postupaka za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, koji daje srednju cijenu za nekretninu na dan utvrđivanja iste. No, očividno je bilo potrebno utvrditi odgovaraju li predmetne nekretnine.

Zemljišta, koja su predmet ove procjene, prema opisu ovog nalaza, imaju sljedeće fizičke karakteristike: smještena su u istom cjenovnom bloku, istoj katastarskoj općini i karakteristično je za njih da se nalaze u ravnom prostoru.

Odabrana metoda procjene građevina je - troškovna. Odabrana metoda je odabrana prema pravilniku, a isključene su ostale metode obzirom na stanje poslovne zgrade, njeno korištenje.

5.2. POREDBENA METODA

Usporedne nekretnine (Temeljem čl. 57. ZPVN NN 78/15)

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. U slučaju da u samom naselju nema podataka o prodaji nekretnina, usporedne nekretnine će biti u rubnom dijelu naselja, te će se izvršiti prilagodba. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Izabrano je po tri(3) nekretnine sličnih karakteristika u obje katastarske općine, te odabrano za sveukupnu analizu tri(3) jedinstvene, sa pobližim karakteristikama i obilježjima čestica.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:			
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Vrsta nekretnine	Zemljište (m ²)
9.10.	DARDA - IZGRAĐENO	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	2.168
UKUPNO:			2.168

Prodajne cijene sličnih nekretnina poznate su procjenitelju iz uređene baze podataka (eNekretnine).

POREDBENE NEKRETNINE						
R.br.	Lokacija	ID PU	Datum kupoprodaje	Zemljišta u prometu (m ²)	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprodajna JC (Kn/m ²)
1	DARDA - IZGRAĐENO	3956961	16.01.19.	508	7.500,00 kn	14,76
2	DARDA - IZGRAĐENO	3839525	19.06.18.	2638	132.000,00 kn	50,04
3	DARDA - IZGRAĐENO	3842289	19.03.18.	1182	212.023,61 kn	179,38
4	DARDA - IZGRAĐENO	3606672	19.06.17.	2201	225.000,00 kn	102,23
5	DARDA - IZGRAĐENO	3607375	09.06.17.	876	12.605,78 kn	14,39
6	DARDA - IZGRAĐENO	3536272	17.01.17.	1199	10.000,00 kn	8,34

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

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

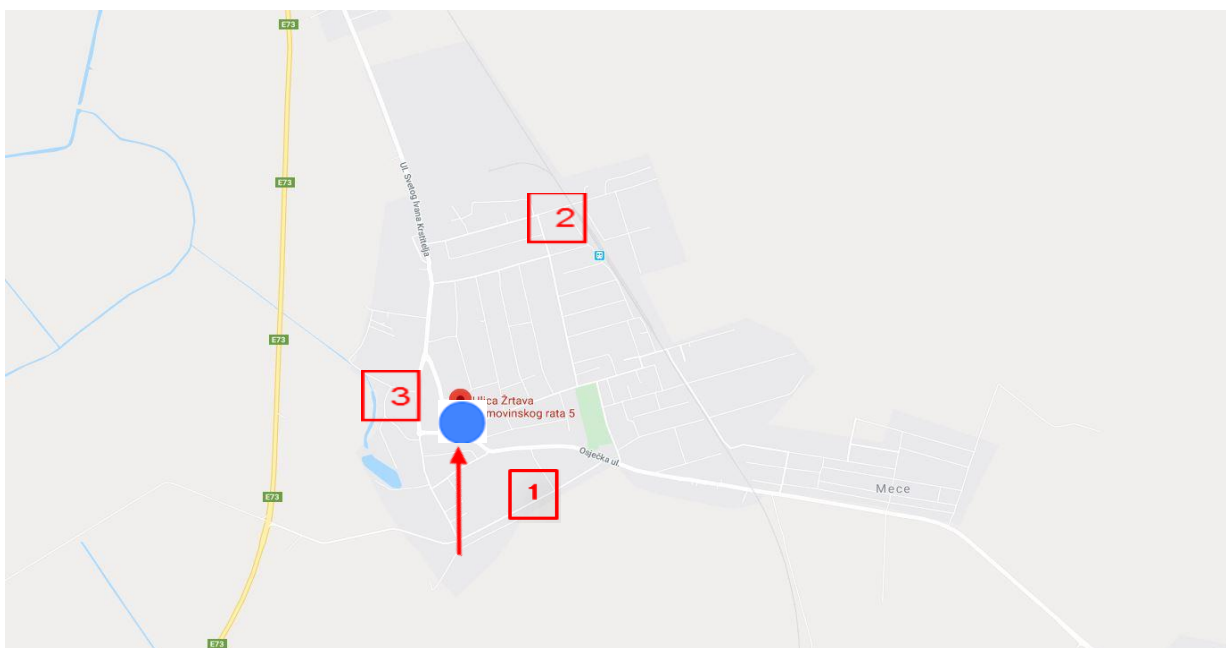
POREDBENE NEKRETNINE

2 poredbena nekretnina	visoka cijena
3 poredbena nekretnina	visoka cijena
4 poredbena nekretnina	visoka cijena

Za daljnju statističku obradu i izračun odabrane su tri nekretnine, karakteristika približnih promatranoj - procjenjivanoj nekretnini po svojim obilježjima. Presudne karakteristike su površina i oblik usporednih nekretnina, što u ovom slučaju nije postignuto, te će biti nužno dodatno pronalaziti faktore - koeficijente prilagodbe. Ovo provenstveno obzirom da je procjenjivana nekretnina trokutnog oblika, nepovoljna za razvoj sadržaja odnosno potencijala izgradnje i sličnih zahvata.

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE							
R.br.	Lokacija	Br.kčbr. ko Osijek	ID ZKC	Datum kupoprodaje	Zemljišta u prometu (m ²)	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprodajna JC (Kn/m ²)
1	DARDA - IZGRAĐENO	807	3956961	16.1.2019	508	7.500,00 kn	14,76
5	DARDA - IZGRAĐENO	291/2	3607375	9.6.2017	876	12.605,78 kn	14,39
6	DARDA - IZGRAĐENO	50	3536272	17.1.2017	1199	10.000,00 kn	8,34

PRIKAZ LOKACIJE - ODABRANIH POREDBENIH NEKRETNINA



Odabrane nekretnine za poređenje nadalje se opisuju vrijednosno po svojim pogodnostima i teretima i to:
provodi se

- izračunska vrijednost po jedinici mjere, a provodi se kroz međuvremensko izjednačene putem indeksa kretanju cijena,
 - zatim kroz povoljnost korištenja zemljišta, te
 - različitost mjera korištenja temeljem prostornom planu,
 - potom intrekvalitativno uređenje temeljem kategorizacije zemljišta i konačno
 - kavalitativno izjednačavanje vrijednosti na okolnost tereta - služnosti puta - služnost prolaza vodova (infrastruktura)
- Interkvalitativno izjednačavanja odabranih koeficijenta, korekcije povoljnosti su utvrđeni temeljem Pravilnika i priloga u istom.

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Darda	Darda	Darda	Darda
Lokacija	DARDA - IZGRAĐENO	DARDA - IZGRAĐENO	DARDA - IZGRAĐENO	DARDA - IZGRAĐENO
Nekretnina	GZ	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
Izvor podataka	nalog	izvor PU	izvor PU	izvor PU
Vrsta podatka	-	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Datum transakcije	4Q2019	1Q2019	2Q2017	1Q2017
Površina (m2) (GZ)	2.168 0	508	876	1.199
Površina (m2) (NKP)	-	0	0	0
Cijena (€)	-	1.011	1.699	1.348
Cijena po m2	-	1,99	1,94	1,12
interkvalitativno izjednačenje - tablica podataka prilagodbe				
Protok vremena	4Q2019	1Q2019	2Q2017	1Q2017
DZS - indeks cijena OK	102,24	100,59	100,93	95,53
Vremensko usklađenje	-	1,6%	1,3%	7,0%
Korigirana vrijednost po/m2		2,03	1,97	1,21

POVOLJNOSTI KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA (Kp) - 1								
OPIS	CJENOVNI BLOK - Darda							
	koeficijenti povoljnosti - K _p							

ZEMLJIŠTE	veličina (-0,2-0,2)	velika	1,00	srednja	1,00	srednja	1,00	srednja	1,00
	oblik (-0,2-0,2)	pravilan	1,00	pravilan	1,00	pravilan	1,00	nepravilan	1,00
	pristup (-0,1-0,1)	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00
	mikrolokacija(-0,2-0,2)	u naselju	1,00	u naselju	1,00	u naselju	1,00	u naselju	1,00
	Konfiguracija terena (-0,2-0,2)	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00
	Komunalna infrastruktura (-0,2-0,2)	nedostupna	1,00	dostaupna	1,00	dostupna	1,00	dostupna	1,00
	orientacija (-0,1-0,1)	S-J	1,00	S-J	1,00	S-J	1,00	I-Z	1,00
	zagađenje(-0,15 -0,0)	umjerena	1,00	nema	1,00	umjerena	1,00	nema	1,00
	buka (-0,15 -0,0)	umjerena	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00

Izračunski koeficijenti po povoljnosti karakteristika zemljišta i različitih mjera korištena - poredbenih nekretnina.

Kp	1,00	1,00	1,00	1,00
Koef. korekcije (po kis)	1,00	1,00	1,00	1,00

Po vremenskom izjednačavanju i kontroli, provodi se interkvalitativno izjednačavanje - izračuni na ogled, kategorije zemljišta, mjera korištenja i dr.. Kvalitativni podatci koji navedeni, a nisu definirani koeficijeti regulativom, vrijednosti su =1,0.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (Kp) - 1									
OPIS	CJENOVNI BLOK - DARDA - IZGRAĐENO								
	koeficijenti povoljnosti - K _p								
KATEGORIJA	100%	1.	100%	1.	100%	1.	100%	1.	
prilog 4. Pravilnika(NN105/15)	prilagodba	1,00	1,00	2,03	1,00	1,97	1,00	1,12	
MJERA KORIŠTENJA	M	1,6		1,4		1,4		0,8	
prilog 11. Pravilnika(NN105/15)	KP (k - S)	1,28	1,07	1,19	1,07	1,19	1,43	0,90	
	(k - O) K/PNn		1,14		1,14		2,00		
	prilagodba €/m ²			2,32		2,26		2,25	
ZONA		1,00	ista	1,00	ista	1,00	ista	1,00	
	prilagodba		1,00	2,32	1,00	2,26	1,00	2,25	
LOKACIJA		1,00	slična	1,00	slična	1,00	slična	1,00	
	prilagodba		1,00	2,32	1,00	2,26	1,00	2,25	
PRILAGODBA - I	€/m ²			2,32		2,26		2,25	

Mjere različita korištenja zemljišta (Kis)

prilog 11. Pravilnika (NN105/15)

A/ Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki) - STAMBENA NAMJENA.....(k - S):

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

B/ Koeficijenti za preračunavanje ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki) - OSTALA NAMJENA.....(k - M):

$$(koeficijent linearne raspodjele) \quad kf = \frac{PN(ki)}{UN(ki)}$$

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE - 2 (Pravilnik čl. 8)											
Opis	Procjenjivana nekretnina		Poredbena nekretnina 1		Poredbena nekretnina 2			Poredbena nekretnina 3			
Lokacija	DARDA - IZGRAĐENO		DARDA - IZGRAĐENO		DARDA - IZGRAĐENO			DARDA - IZGRAĐENO			
koeficijenti povoljnosti - K _p											
UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRAĐENJE (Prilog 4)											
Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za građenje					prilog 4. Pravilnika (NN105/15)						
1 kategorija			1 kategorija		1 kategorija			1 kategorija			
udio vrijednosti		100%		100%		100%			100%		
koef. preračunavanja				1,00		1,00			1,00		
UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA					prilog 2 - 3. Pravilnika (NN105/15)						
Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)											
	1,00		1,00		1,00			1,00			
Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)											
	1,00		1,00		1,10			1,00			
IZJEDNAČENA CIJENA ZBOG UTJECAJA SPREMNOSTI ZA GRADNJU I PRAVA SLUŽNOSTI											
Interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja			2,32		2,49			2,25			
Konačno izjednačena cijena (€/m2)			2,32		2,49			2,25			

Izvršena je korekcija za oduzimanje dijela parcele za potrebe puta po prostornom planu (kao zamjenska okolnost "služnosti puta")

PODATCI	STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN							
	R.br.	Cjenovni blok	Međuvremenski izjednačena cijena	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
		Darda	€/m ²		€/m ²	(%)	(apsolutno)	(apsolutno)
	1	DARDA - IZGRAĐENO	2,32	1,00	2,32	1%	0,03	0,00
	2	DARDA - IZGRAĐENO	2,49	1,00	2,49	-6%	-0,13	0,02
	3	DARDA - IZGRAĐENO	2,25	1,00	2,25	4%	0,10	0,01
	POREDBENE NEKRETNINE					PROCJENJIVANA NEKRETNINA		
	Prosjek		Odstupanje			Kp x Fk	Vrijednost	
	€/m ²	€/m ²	%		€/m ²			
	2,35	0,10	4%		2,35			
ZEMLJIŠTE -(GZ)				2.168	×	2,3520	5.099,14 €	
ZEMLJIŠTE - (GZ)				0	×	2,3520	0,00 €	
UKUPNO ZEMLJIŠTE				2.168			5.099,14 €	

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti povoljnosti su uobičajeni na lokalnom tržištu i utvrđeni su iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

SVEUKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:

ZEMLJIŠTE (1 parcele)	5.099,14 €
-----------------------	------------

5.3. VRIJEDNOST - DOPRINOSI I PRIKLJUČCI

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

Br.	Opis	Jedinična cijena (Kn/m ³ /m2)	V/F zgrada (m3/m2)	Ukupno (€)
1	Komunalni doprinos	22,00	2249,98	6.671,09 €
2	Vodni doprinos	5,03	2249,98	1.525,25 €
3	Priključci (TC, voda, EL--kW)	30,00	1.030,21	4.165,28 €
UKUPNO:				12.361,62 €

UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

ZEMLJIŠTE (sa priključcima)				17.460,76 €
-----------------------------	--	--	--	-------------

5.4. TROŠKOVNA METODA

Objekt –	Poslovna zgrada(sa pomoćnim zgradama)
----------	---------------------------------------

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Provodi se na stambenoj zgradi - cjelokupnom obuhvatu - zgradi, te uređenju okoliša(pristupne ceste, parkirališta, ograde).

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**, obzirom da bi druge metode podcjenile vrijednost promatrane građevine, iz razloga ne postojanja podataka kojima bi se izvršila prilagodba tržišta.

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 umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Prilagodba se izračunava **matricom**.

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

Podrumski dio	KP =	119,41	(m ²)
POSLOVNA ZGRADA	KP =	316,42	(m ²)
VANJSKO UREĐENJE (ograda, plato)	KP =	347,46	(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 2014" (Troškovi gradnje 2014), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).

A1/ Podrumski dio	J _c =	325 €/m ²	Nova vrijednost (N _v) =	38.806,63 €
B1/ POSLOVNA ZGRADA	J _c =	350 €/m ²	Nova vrijednost (N _v) =	110.747,00 €
C1/ VANJSKO UREĐENJE (ograda, r	J _c =	75 €/m ²	Nova vrijednost (N _v) =	26.059,80 €
Keficijent (J _c) dovršenosti/kvalitete objekta:			J _c = 1,00	175.613,43 €
			J _c = 1,00	J _c = 1,00

Proračun sadašnje vrijednosti S_v uzimajući u obzir umanjenje zbog starosti:

R.br.	Opis	Osnovni objekt			Rekonstrukcija / dogradnja		
1	Godina procjene:	2019					
2	Godina izgradnje(zamjenska starosti):	1965			1970		
3	Starost zgrade - n:	54			49		
4	Održivi vijek korištenja (OVK):	80					
5	Preostali vijek korištenja:	26			31		
6	Faktor korištenja (Fk):	A			B		C
		3,5			1,0		4,0
	odabrano:	4,0					
7	Relativna starost:	67,5%			61,3%		
8	Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	31%	-	24,8	31%	-	24,8
9	Zamjenska starost zgrade:	55,2			55,2		
10	Linearni otpis vrijednosti:	69%	-	0,31	69%	-	0,31
Sadašnja vrijednost objekta (S _V)					66.210,89 €		

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

Br.	Opis	NOVA TROŠKOVNA VRIJEDNOST (cijena izgradnje)	Učešće (%)	UKUPNO
1	Objekt - ZGRADE	175.613,43	4,00%	7.024,54 €
2	Uređenje okoliša,	26.059,80	0,00%	0,00 €
SVEUKUPNO:				7.024,54 €

TABLICA IZRAČUNA - KONTROLA

Nova vrijednost objekta									175.613,43 €	
KP=	435,83	m2	Cizg=	403	€/m2NGP	NV=	175.613 €			
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	403	€/m2NGP					
Godina procjene		2017	Godina izgradnje		1968	Starost n=		50	Trajnost N= 80	
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $U_k=0,8*n/N*(n+N)/2N$								40,1%		
Vrsta radova		Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost				
		%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP				
Konstrukcija		55%	222	40,1%	89	133				
Obrtnički i završni radovi		30%	121	10%	12	109				
Instalacije		15%	60	10%	6	54				
Ukupno		100%	403	26,5%	107	296				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								129.014		
Consulting usluge, sveukupno(od projekta do izgradnje)					% od NV		4,0%	7.025		
Okoliš					26.059,80 €		3,0%	782		
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)							€	154.281		

5.6. REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Br.	Opis	Cijena (€)
1	Zemljište - (Z)	5.099,14 €
2	VRIJEDNOST - DOPRINOSI I PRIKLJUČCI	12.361,62 €
3	Objekt - ZGRADE	66.210,89 €
4	Vanjsko uređenje	0,00 €
5	Konsulting, projekti, nadzor	0,00 €
S_{GV} SVEUKUPNO:(kontrola)		83.671,64 €

5.7. Koeficijenti za prilagodbu

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koefijenata 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 prilagodbe ne utječu na vrijednost zemljišta i priključaka.

$$\text{Koeficienti za prilagodbu TF} = (1 + F_z + F_{st} + F_v + P_{osl} + F_l) * F_t$$

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

VRIJEDNOST NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM	83.671,64 €
--	-------------

NGP =	435,83	m2	TV / NGP =	191,98 € / m2
Pz =	2.168	m2	TZ / Pz =	38.59 € / m2

A 6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

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

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 točnošću.

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 je izvršena na okolnost legalnosti nekretnine, sa potrebitom dokumentacijom, u potpunosti je dovršena, u funkciji, održavana primjereno načinu i stilu gradnje, a na dan vrednovanja, nisu potrebna znatna ulaganja u istu.

Na okolnost utrživosti - Lokacija je idealna pri ovoj namjeni, bez razvijanja dodatnih - sadržaja uvažavajući trenutni prostorni plan, te za prenamjenu koju omogućava veličina, parking bez ograničenja.

Prema trenutnim uvjetima poslovanja, karakteristikama i obilježijima nekretnine, smatram istu -
utrživu u određenom vremenu

Porezi za slučaj transakcije nisu obračunati niti u jednom obliku.

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

Poslovna zgrada(sa pomoćnim zgradama)
na adresi: HR - 31326 Darda, Žrtava domovinskog rata br. 5, 7
naručitelja: OPEKA D.D. u stečaju, VUKOVARSKA 215, 31000 OSIJEK

OIB: 61547182596

utvrđuje se vrijednost:

SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (poredbena + troškovna metoda)

83.671,64 €		ili	619.000,00 kn	
Na dan, 9. listopada 2019.			prema tečaju NBH 1 € = 7,40 kn	
OPEKA D.D. ZA PROIZVODNJU I PROMET GRAĐEVINSK	.1/1		dijela	
83.671,64 €	ili		619.000,00 kn	

Osijek, 9. listopada 2019. godine

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Broj: 4-Su-44/2017-4

Kratki osvrti na procjenu ili pretpostavke i ograničenja

Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH (sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)), te etičkim kodeksima i predaje se u dva primjerka za potrebe Naručitelja, koji ga može koristiti isključivo u svrhu za koju je naručen i izrađen. Važeći su samo originalno ovjereni i potpisani primjerci elaborata

Posjedujem stručnu spremu, imenovanja i ovlaštenja za izradu procjemenog elaborata za predmetnu nekretninu. Procjena vrijednosti je sačinjena objektivno i nepristrano.

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se stručno i nepristrano svim dostupnim informacijama i podacima koji utječu na vrijednost nekretnine, s pretpostavkom njihove točnosti i istinitosti, bez posebne verifikacije. U procjemenom elaboratu su prikazani podaci i informacije provjereni u skladu sa mogućnostima i upotrijebljeni u dobroj vjeri kao točni.

Prikazane su moje osobne analize, mišljenja i zaključci, koji su ograničeni samo pretpostavkama i posebnim pretpostavkama opisanim u procjemenom elaboratu.

Nemam sadašnjih niti prethodnih interesa u vezi predmeta procjene u ovom elaboratu niti imam osobnih interesa te sam nepristran u vezi osoba (fizičkih i pravnih) na koje ima utjecaja ova procjena vrijednosti.

- Opći uvjeti

Podaci o vlasništvu i legalnosti građevine su u dobroj vjeri preuzeti od vlasnika i javno dostupne - službene dokumentacije.

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.

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.

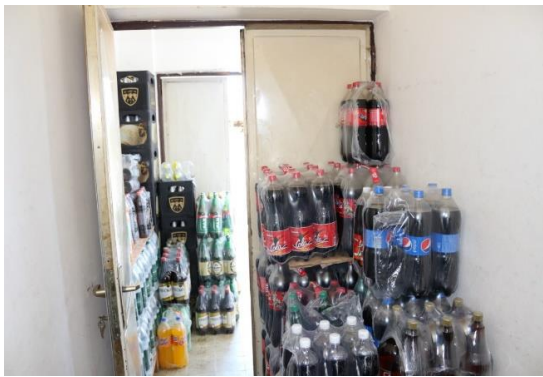
Sva konverzija u izvršenju zadatka po pravnoj obvezi smatra se povjerljivom.

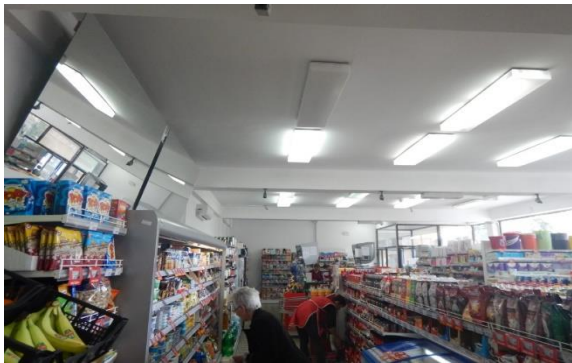
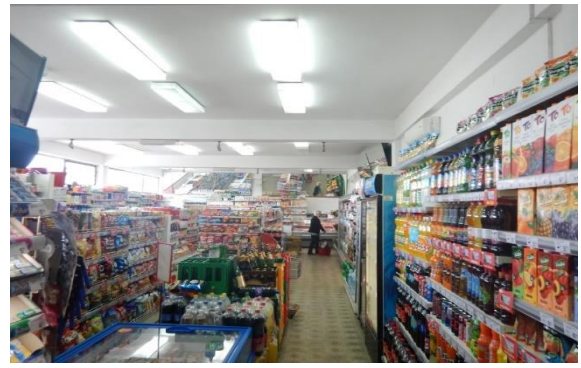
8. PRILOZI

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

FOTOGRAFIJE







PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BELI MANASTIR
Stanje na dan: 18.08.2019. 22:42

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300101, DARDA

Broj ZK uložka: 1364

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1419/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	692	KUĆA I DVOR			853	
2.	693	KUĆA, DVOR I ORANICA			1315	
		UKUPNO:			2168	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 OPEKA D.D., OIB: 61547182596, OSIJEK, VUKOVARSKA 215	
3.2	Zaprimljeno 29.01.2019.g. pod brojem Z-1419/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 6 ST-1069/18-23 25.01.2019	na 3 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 16.11.2010. broj Z-3309/10 Na temelju ugovora o založnom pravu od 15.11.2010. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.741.678,60 kuna s pripadajućim kamatama iz čl. 2 ugovora u korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK	1.741.678,10 KN	
2.			
2.1	Zaprimljeno 16.10.2018.g. pod brojem Z-21577/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BROJ: 6 ST-1069/18-12 12.10.2018, zabrane raspolaganja nekretninama.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.08.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BELI MANASTIR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.08.2019. 22:42

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DARDA (Mbr. 300101)

Posjedovni list: 1334

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPEKA D.D.ZA PROIZVODNJU I PROMET GRAĐEVINSKOG MATERIJALA, VUKOVARSKA 215, 31000 OSIJEK (VLASNIK)	61547182596

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
		692	ŽRT.DOM.RATA	853	34		
			ORANICA	280			
			ZEMLJIŠTA POD ZGRADA	73			
			DVORIŠTE	500			
		693	ŽRT.DOM.RATA 5	1315	34		
			DVORIŠTE	500			
			ORANICA	250			
			ZEMLJIŠTA POD ZGRADA	565			
Ukupna površina katastarskih čestica				2168			

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

RJEŠENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA

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 otpavka
Anđa Gotal