

procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina:

Zemljište zk.č.br. 173/2 k.o. Kostajnica upisano u
zk.ul.br. 506 i dio poslovne zgrade izgrađene na istom,
Unska ulica, Hrvatska Kostajnica

INTERNA OZNAKA

061/2019/AMB

NEKRETNINE

Zemljište zk.č.br. 173/2 k.o. Kostajnica upisano u
zk.ul.br. 506 i dio poslovne zgrade izgrađene na istom,
Unska ulica, Hrvatska Kostajnica

NARUČITELJ

Eko med d.o.o., A. Pavičića kbr. 2, Hrvatska Kostajnica

DATUM

21.02.2019

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

25.726 kn 3.471 €

Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	7
2.3.1 Namjena i karakteristike zemljišta.....	9
2.3.2 Tehnički opis.....	10
2.3.3 Površina.....	11
2.3.4 Fotodokumentacija sa uviđaja 21.02.2019. godine.....	12
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	13
3.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	13
3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	13
3.1.2 Obuhvat.....	13
3.1.3 Indeksi nekretnina.....	14
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	15
4.1 Procjena vrijednosti nekretnine – poredbena metoda.....	17
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	17
4.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	19
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	20
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	21
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	22
4.2 Procjena vrijednosti zgrade.....	24
4.2.1 Procjena vrijednosti nekretnine - troškovna metoda	24
4.2.1.1 Procjena troškova gradnje.....	24
4.2.2 Dio poslovne zgrade izgrađene na zemljištu zk.č.br. 173/2 k.o. Kostajnica	25
4.2.2.1 Uzgredni troškovi.....	27
4.2.2.2 Ukupna vrijednost.....	27
4.2.2.3 Ukupna vrijednost nekretnine.....	27
5 Rekapitulacija.....	28

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema usmenom nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnina: Zemljište zk.č.br. 173/2 k.o. Kostajnica upisano u zk.ul.br. 506 i dio poslovne zgrade izgrađene na istom, Unska ulica, Hrvatska Kostajnica
Naručitelj:	Eko med d.o.o., A. Pavičića kbr. 2, Hrvatska Kostajnica
Nekretnine:	Zemljište zk.č.br. 173/2 k.o. Kostajnica upisano u zk.ul.br. 506 i dio poslovne zgrade izgrađene na istom, Unska ulica, Hrvatska Kostajnica
Datum pregleda nekretnine:	21.02.2019.
Dan kakvoće:	21.02.2019.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
Dan vrednovanja:	21.02.2019.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlečeva 39, Zagreb

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina:	25.726 kn	ili	3.471 €
---	-----------	-----	---------

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

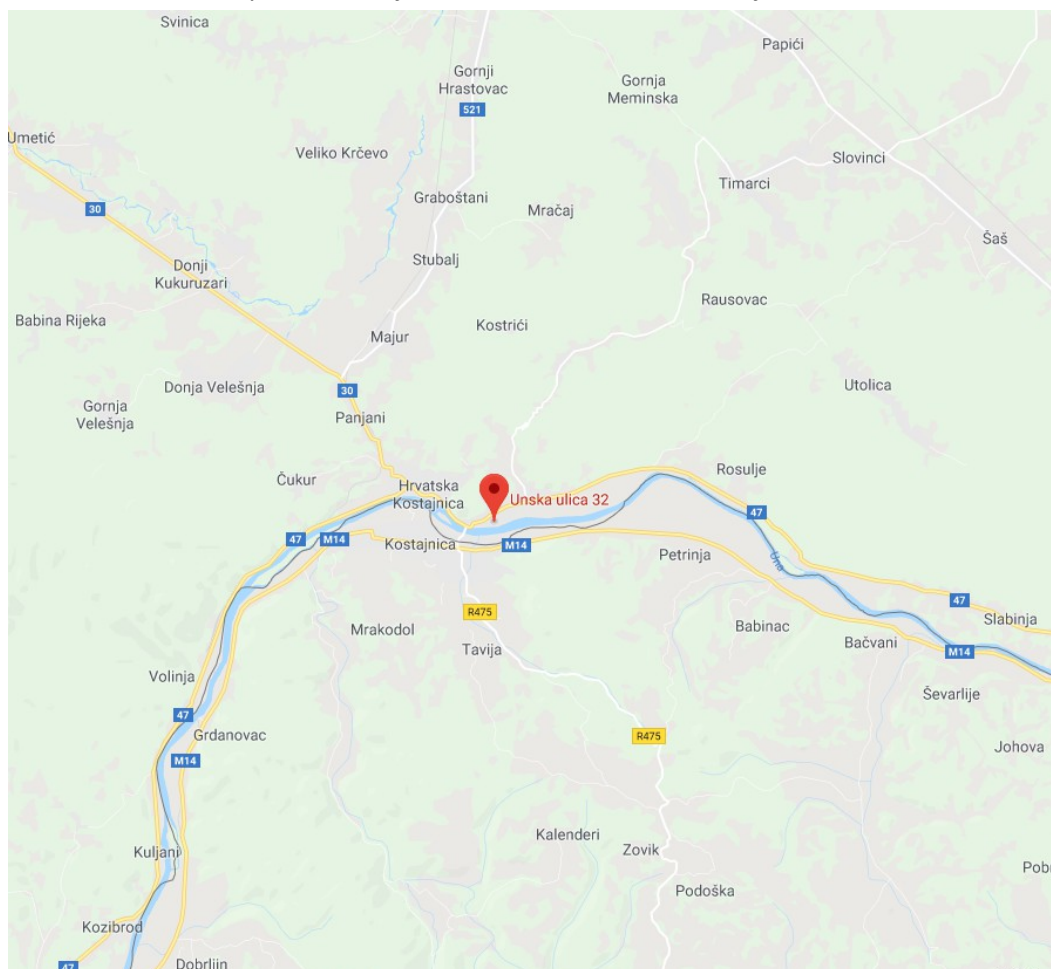
U Zagrebu, 21. veljače 2019. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	kraj adrese Unska ulica 32, Hrvatska Kostajnica
----------	---

-prikaz lokacije u odnosu na Hrvatsku Kostajnicu-





- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 506 zk.o. Kostajnica je upisana zk.č.br. 173/2 dvorište u Poljica, ukupne površine 140 m².



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL HRVATSKA KOSTAJNICA
Stanje na dan: 17.02.2019. 22:43

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17395/2018
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 506

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	173/2	DVORIŠTE U POLJICA			140	
		UKUPNO:			140	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 EKO MED D.O.O., OIB: 22445378929, A. PAVIČIĆA KBR. 2, HRVATSKA KOSTAJNICA	
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
3.1	Zaprimljeno 23.01.2018.g. pod brojem Z-1387/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BROJ: ST-2485/2016 18.01.2018	na 3 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.02.2019.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list br. 2050 k.o. Kostajnica na k.č.br. 778/4 je upisano Poljice, dvorište, ukupne površine 140 m².



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA HRVATSKA KOSTAJNICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.02.2019. 22:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOSTAJNICA (Mbr. 314943)

Posjedovni list: 2050

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	EKO MED D.O.O., ANTUNA PAVIČIĆA 2, HRVATSKA KOSTAJNICA (VLASNIK)	22445378929

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		778/4	POLJICE	140	16		
			DVORIŠTE	140			
Ukupna površina katastarskih čestica				140			

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

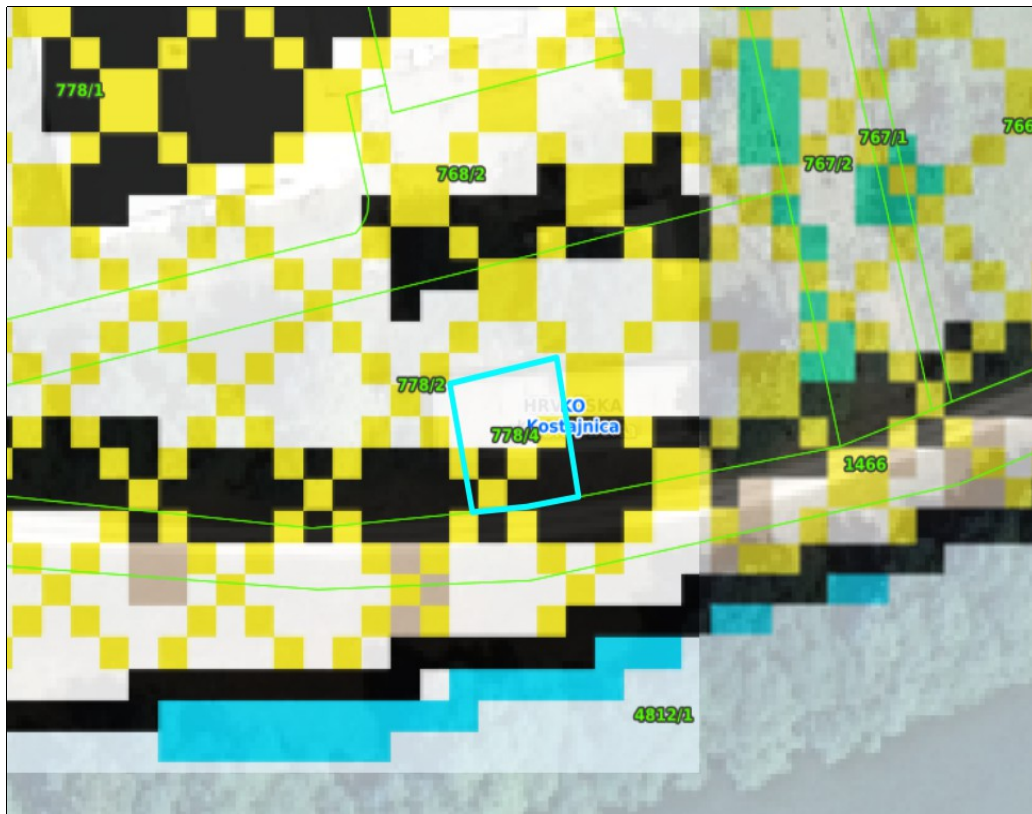


- grafički prikaz kč.br. 778/4 k.o. Kostajnica u katastarskom operatu -

2.3.1 NAMJENA I KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina se prema Prostornom Planu uređenja grada Hrvatske Kostajnice (Izmjene i dopune prostornog plana uređenja grada Hrvatske Kostajnice, Službeni vjesnik br. 46/158) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena prostora u zoni **Građevinsko područje naselja - Izgrađeni dio građevinskog područja naselja**



2.3.2 TEHNIČKI OPIS

U tabelarnom prikazu u nastavku dane su karakteristike utvrđene prilikom uviđaja na nekretnini održanom 21. veljače 2019. godine.

LOKACIJA	Hrvatska Kostajnica
TIP GRAĐEVINE	Poslovna zgrada
BROJ ETAŽA	Prizemlje
STAROST	Građena 1970. god.
PROČELJE	Neuređeno
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Betonski
HIDROIZOLACIJA	Nema
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Opeka
STROPNA KONSTRUKCIJA	Betonska ploča
PREGRADNI ZIDOVI	-
OBRADA ZIDOVA	-
OBRADA STROPOVA	-
PODNA OBLOGA	-
PROZORI	Nema
VRATA	-
INSTALACIJE VODE	-
INSTALACIJA KANALIZACIJE	-
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	-
INSTALACIJA PLINA	-
GRIJANJE	Nije izvedeno
SPECIFIČNOSTI	Poslovna zgrada je građena je materijalima prosječne kvalitete te je prosječno održavana.

2.3.3 POVRŠINA

Površina zemljišta preuzeta je iz upisa u zemljišnu knjigu te je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Zemljište zkč.br. 173/2 k.o. Kostajnica upisano u zk.ul.br. 506 k.o. Kostajnica	140,00

DIO POSLOVNE ZGRADE

Površina dijela poslovne zgrade, odnosno dijela zgrade koji je izgrađen na zk.č.br. 506 k.o. Kostajnica je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Dio poslovne zgrade izgrađene na zemljištu zkč.br. 173/2 k.o. Kostajnica upisano u zk.ul.br. 506 k.o. Kostajnica	63,00

2.3.4 FOTODOKUMENTACIJA SA UVIĐAJA 21.02.2019. GODINE



3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

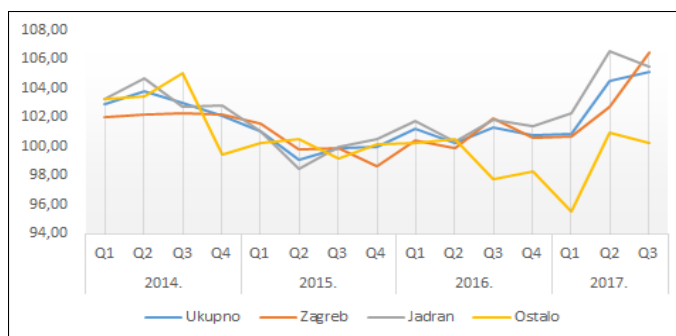
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

3.1.2 OBUHVAT

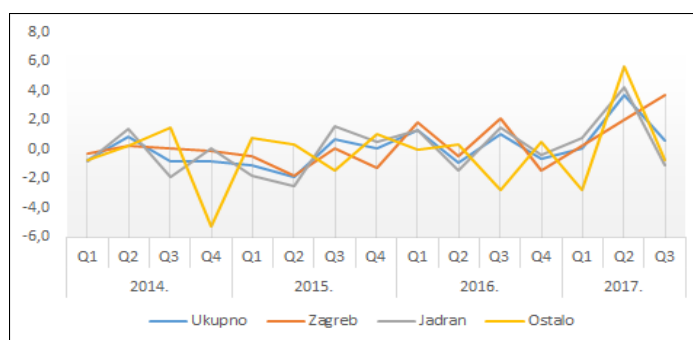
Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

3.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2014.	Q1	102,94	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	106,45	105,46	100,2



Indeksi (Ø 2015. = 100)



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora
Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
Zakon o zemljišnim knjigama
Zakon o komunalnom gospodarstvu
Zakon o prostornom uređenju i gradnji
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada
Uredba o visini vodnoga doprinosa
Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
Važeći građevinski normativi i propisi u RH
Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji
FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Uredbi o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

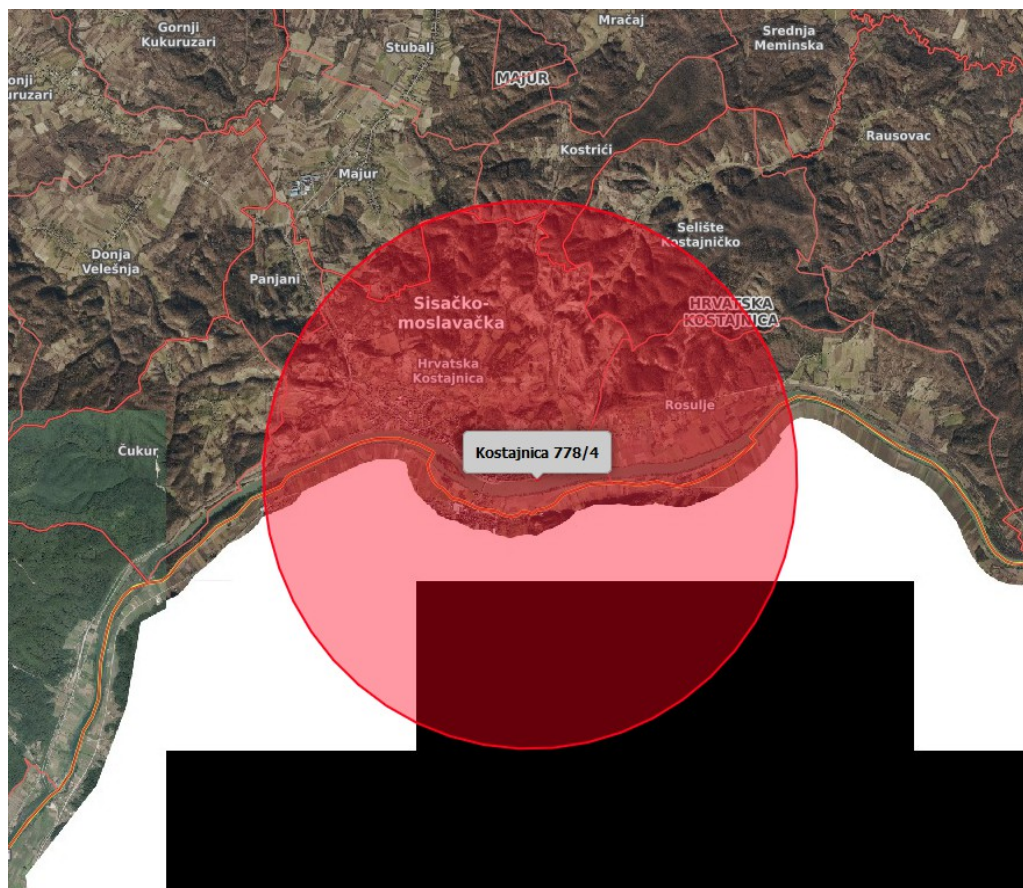
U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o ostvarnim kupoprodajnim cijenama zemljišta pribavljeni su sa web servisa E-nekretnine, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

S obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa građevine na ovom području poredbenom metodom, u ovom slučaju koristit će se procjena troškovnom metodom za stambenu kuću, dok će se procjena zemljišta izvršiti u skladu sa zbirkom kupoprodajnih cijena pribavljenom s web servisa eNekretnine.

4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – POREDBENA METODA

4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

1	1008059	8	729904
2	1019213	9	672328
3	1013218	10	658035
4	983886	11	431749
5	942935	12	524749
6	942932	13	493317
7	942678		

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu
1	1008059	3909557	SISAČKO-MOSLA...	MAJUR	MAJUR	KOSTAJNIČKI MA...	324/15	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	18.10.2018.	150.000,00 KN	55,00 M ²
2	1019219	3890302	SISAČKO-MOSLA...	HRVATSKA KOST...		KOSTAJNICA	255	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	04.10.2018.	38.000,00 KN	403,00 M ²
3	1019218	3890302	SISAČKO-MOSLA...	HRVATSKA KOST...		KOSTAJNICA	42	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	04.10.2018.	38.000,00 KN	403,00 M ²
4	983886	3883583	SISAČKO-MOSLA...	MAJUR		KOSTAJNIČKI MA...	317/1	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	19.09.2018.	5.001,00 KN	129,00 M ²
5	942935	3811151	SISAČKO-MOSLA...	HRVATSKA KOST...		KOSTAJNICA	462	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	30.04.2018.	7.000,00 KN	256,50 M ²
6	942932	3810356	SISAČKO-MOSLA...	MAJUR	MAJUR	KOSTAJNIČKI MA...	318/4	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	20.04.2018.	20.000,00 KN	1.363,00 M ²
7	942678	3773665	SISAČKO-MOSLA...	MAJUR	MAJUR	KOSTAJNIČKI MA...	768/2	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	29.03.2018.	30.000,00 KN	975,00 M ²
8	729904	3602497	SISAČKO-MOSLA...	HRVATSKA KOST...		KOSTAJNICA	3363	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	16.06.2017.	4.000,00 KN	748,00 M ²
9	672328	3499606	SISAČKO-MOSLA...	HRVATSKA KOST...		ČUKUR	438	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	12.12.2016.	2.000,00 KN	25,00 M ²
10	658035	3482554	SISAČKO-MOSLA...	MAJUR		KOSTAJNIČKI MA...	325/6	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	21.11.2016.	23.000,00 KN	597,00 M ²
11	431749	3214871	SISAČKO-MOSLA...	HRVATSKA KOST...		KOSTAJNICA	166	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	15.07.2015.	13.146,00 KN	313,00 M ²
12	524749	3366104	SISAČKO-MOSLA...	HRVATSKA KOST...		KOSTAJNICA	232	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	27.02.2015.	91.519,66 KN	0,00 M ²
13	493317	3290464	SISAČKO-MOSLA...	HRVATSKA KOST...		KOSTAJNICA	3689	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	27.02.2015.	91.511,00 KN	989,00 M ²

4.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 12 i 13 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog cijene, a s obzirom na oblik i lokaciju vrednovane nekretnine. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	Županija	Grad / Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Cijena (kn/m2)
1	SISAČKO-MOSLAVAČKA	MAJUR	KOSTAJNIČKI MAJUR	324/15	GZ	KP	18.10.2018.	150.000,00	55,00	2.727,27
2	SISAČKO-MOSLAVAČKA	HRVATSKA KOSTAJNICA	KOSTAJNICA	255	GZ	KP	04.10.2018.	38.000,00	403,00	94,29
3	SISAČKO-MOSLAVAČKA	HRVATSKA KOSTAJNICA	KOSTAJNICA	42	GZ	KP	04.10.2018.	38.000,00	403,00	94,29
4	SISAČKO-MOSLAVAČKA	MAJUR	KOSTAJNIČKI MAJUR	317/1	GZ	KP	19.09.2018.	5.001,00	129,00	38,77
5	SISAČKO-MOSLAVAČKA	HRVATSKA KOSTAJNICA	KOSTAJNICA	462	GZ	KP	30.04.2018.	7.000,00	256,50	27,29
6	SISAČKO-MOSLAVAČKA	MAJUR	KOSTAJNIČKI MAJUR	318/4	GZ	KP	20.04.2018.	20.000,00	1.363,00	14,67
7	SISAČKO-MOSLAVAČKA	MAJUR	KOSTAJNIČKI MAJUR	766/2	GZ	KP	23.03.2018.	30.000,00	975,00	30,77
8	SISAČKO-MOSLAVAČKA	HRVATSKA KOSTAJNICA	KOSTAJNICA	3363	GZ	KP	16.06.2017.	4.000,00	748,00	5,35
9	SISAČKO-MOSLAVAČKA	HRVATSKA KOSTAJNICA	ČUKLIR	438	GZ	KP	12.12.2016.	2.000,00	25,00	80,00
10	SISAČKO-MOSLAVAČKA	MAJUR	KOSTAJNIČKI MAJUR	325/6	GZ	KP	21.11.2016.	23.000,00	597,00	38,53
11	SISAČKO-MOSLAVAČKA	HRVATSKA KOSTAJNICA	KOSTAJNICA	166	GZ	KP	18.07.2015.	13.146,00	313,00	42,00
12	SISAČKO-MOSLAVAČKA	HRVATSKA KOSTAJNICA	KOSTAJNICA	232	GZ	KP	27.02.2015.	91.519,66	0,00	0,00
13	SISAČKO-MOSLAVAČKA	HRVATSKA KOSTAJNICA	KOSTAJNICA	3689	GZ	KP	27.02.2015.	91.511,00	989,00	92,53

4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR.	Županija	Grad / Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Cijena (kn/m2)	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjene)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)
4	SISAČKO-MOSLAVAČKA	MAJUR	KOSTAJNIČKI MAJUR	317/1	GZ	KP	19.09.2018.	5.001,00	129,00	38,77	100,51	100,51	38,77
7	SISAČKO-MOSLAVAČKA	MAJUR	KOSTAJNIČKI MAJUR	766/2	GZ	KP	23.03.2018.	30.000,00	975,00	30,77	99,57	100,51	31,06
10	SISAČKO-MOSLAVAČKA	MAJUR	KOSTAJNIČKI MAJUR	325/6	GZ	KP	21.11.2016.	23.000,00	597,00	38,53	98,26	100,51	39,41
11	SISAČKO-MOSLAVAČKA	HRVATSKA KOSTAJNICA	KOSTAJNICA	166	GZ	KP	18.07.2015.	13.146,00	313,00	42,00	99,14	100,51	42,58

4.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

R. BR.	Županija	Grad / Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Cijena (kn/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)
4	SISAČKO-MOSLAVAČKA	MAJUR	KOSTAJNIČKI MAJUR	317/1	GZ	KP	19.09.2018.	5.001,00	129,00	38,77	38,77	2,13
7	SISAČKO-MOSLAVAČKA	MAJUR	KOSTAJNIČKI MAJUR	766/2	GZ	KP	23.03.2018.	30.000,00	975,00	30,77	31,06	-18,18
10	SISAČKO-MOSLAVAČKA	MAJUR	KOSTAJNIČKI MAJUR	325/6	GZ	KP	21.11.2016.	23.000,00	597,00	38,53	39,41	3,83
11	SISAČKO-MOSLAVAČKA	HRVATSKA KOSTAJNICA	KOSTAJNICA	166	GZ	KP	18.07.2015.	13.146,00	313,00	42,00	42,58	12,17
PROSJEK:											37,96	

4.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR.	Županija	Grad / Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Cijena (kn/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)
4	SISAČKO-MOSLAVAČKA	MAJUR	KOSTAJNIČKI MAJUR	317/1	GZ	KP	19.09.2018.	5.001,00	129,00	38,77	38,77
7	SISAČKO-MOSLAVAČKA	MAJUR	KOSTAJNIČKI MAJUR	766/2	GZ	KP	23.03.2018.	30.000,00	975,00	30,77	31,06
10	SISAČKO-MOSLAVAČKA	MAJUR	KOSTAJNIČKI MAJUR	325/6	GZ	KP	21.11.2016.	23.000,00	597,00	38,53	39,41
11	SISAČKO-MOSLAVAČKA	HRVATSKA KOSTAJNICA	KOSTAJNICA	166	GZ	KP	18.07.2015.	13.146,00	313,00	42,00	42,58
PROSJEK:											37,96

Procijenjena vrijednost zemljišta iznosi **37,96 kn/m²**, odnosno **5,12 €/m²**.

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	JEDINIČNA CIJENA (€/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)
Zemljište zkč.br. 173/2 k.o. Kostajnica upisano u zk.ul.br. 506 k.o. Kostajnica	140,00	37,96	5,12	5.314,40	716,80

Tečaj: 1 € = 7,41 kn

4.2 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE

4.2.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - TROŠKOVNA METODA

Troškovna vrijednost nekretnina proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema ploštini površine, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi. Normalni troškovi gradnje se umanjuju zbog starosti građevine kako je prikazano u nastavku, dok se uzgredni troškovi ne umanjuju.

4.2.1.1 PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE

Troškovi gradnje nove građevine se izračunavaju kao produkt korisne površine (KP) i jedinične cijene gradnje ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, uzimajući u obzir stupanj uređenosti i opremljenosti.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeњem u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeње vrijednosti kao postotak troška gradnje.

4.2.2 DIO POSLOVNE ZGRADE IZGRAĐENE NA ZEMLJIŠTU ZK.Č.BR. 173/2 K.O. KOSTAJNICA

Površina predmetnog objekta [m ²]	63
Nova vrijednost [kn/m ²]	1.200,00
Vrijednost novogradnje-ukupno [kn]	75.600,00
Godina procjene [godina]	2019
Prosječna godina izgradnje [godina]	1970
Starost objekta [godina]	49
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	60
Preostali vijek korištenja [godina]	11
Relativna starost [%]	80
Odabrani faktor korištenja	4,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	25
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	15
Zamjenska starost zgrade [godina]	45
Linearni otpis [%]	75
Linearni otpis [kn]	56.700,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	18.900,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m ²]	300,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

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

4.2.2.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgodni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje.

Uzgodni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 4,00% normalnih troškova gradnje.

Uzgodni trošak	Vrijednost novogradnje (kn/m ²)	(%)	Ukupno (kn/m ²)
Dio poslovne zgrade izgrađene na zemljištu zkč.br. 173/2 k.o. Kostajnica upisano u zk.ul.br. 506 k.o. Kostajnica	75.600,00	2,00	1.512,00

4.2.2.2 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgodnih troškova.

Dio poslovne zgrade izgrađene na zemljištu zkč.br. 173/2 k.o. Kostajnica upisano u zk.ul.br. 506 k.o. Kostajnica	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Preostala sadašnja vrijednost	18.900,00
Ukupni uzgodni troškovi	1.512,00
Ukupno:	20.412,00

4.2.2.3 UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost nekretnina je prikazana kao suma preostale sadašnje vrijednosti nekretnina i ukupnih uzgodnih troškova.

Nekretnina	Površina (m ²)	Procijenjena vrijednost (kn/m ²)	Procijenjena vrijednost (€/m ²)	Procijenjena vrijednost (kn)	Procijenjena vrijednost (€)
Dio poslovne zgrade izgrađene na zemljištu zkč.br. 173/2 k.o. Kostajnica upisano u zk.ul.br. 506 k.o. Kostajnica	63,00	324,00	43,72	20.412,00	2.754,36

Tečaj 1 € = 7,41 kn

5 REKAPITULACIJA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom procjene korišteni su relevantni podatci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (kn/m ²)	CIJENA (€/m ²)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)
Zemljište zkč.br. 173/2 k.o. Kostajnica upisano u zk.ul.br. 506 k.o. Kostajnica	140,00	37,96	5,12	5.314,40	716,80
Dio poslovne zgrade izgrađene na zemljištu zkč.br. 173/2 k.o. Kostajnica upisano u zk.ul.br. 506 k.o. Kostajnica	63,00	324,00	43,72	20.412,00	2.754,36
Ukupno:				25.726,40	3.471,16

Tečaj 1 € = 7,41 kn

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

U Zagrebu, 21. veljače 2019. godine