

Naručitelj:

BANOVINA PROMET D.D - u stečaju
Gordana Lederera 5, Hrvatska Kostajnica
OIB: 52767015372

Predmet procjene:

**Poslovne zgrade i ekonomsko
dvorište**



Lokacija: **Ulica Gordana Lederera br. 7
i 9, Hrvatska Kostajnica**

**k.č. 1157
k.o. Kostajnica**

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:

**784.000,00 Kn
103.239,42 EUR**

Datum:

srpanj, 2015.

JADRANOVO d.o.o.

SADRŽAJ:

1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA
- 2.4. TEHNIČKI OPIS POSLOVNE ZGRADE,
UL. GORDANA LEDERERA 7
- 2.5. TEHNIČKI OPIS POSLOVNE ZGRADE,
UL. GORDANA LEDERERA 9
- 2.6. TEHNIČKI OPIS NATKRIVENOG OTVORENOG SKLADIŠTA

3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA GRAĐEVINA TROŠKOVNOM METODOM
- 3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
- 3.4. REKAPITULACIJA

4. ZAKLJUČAK

5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- uvjerenje o identifikaciji katastarskih čestica
- potvrda o kućnom broju
- nacrti nekretnine
- rješenje firme
- rješenje vještaka

1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na adresi Ulica Gordana Lederera br. 7 i 9 u Gradu Hrvatska Kostajnica, koja se sastoji od **poslovnih zgrada i ekonomskog dvorišta, sve na k.č. 1157, k.o. Kostajnica, što odgovara z.k.č. K579, 1025, 1026/2 i 1026/3, sve k.o. Kostajnica.**

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 11.05.2015. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine, snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.



2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Predmetne nekretnine smještene su na k.č. 1157, k.o. Kostajnica, što odgovara z.k.č. 1026/2, 1026/3, k.o. Kostajnica, upisano u z.k. uložak 1648 i z.k.č. K579, 1025, k.o. Kostajnica, upisano u z.k. uložak br. 1649.

Prema izvтку iz **posjedovnog lista** br.1344, k.o. Kostajnica nalazi se:

k.č.	opis	površina (m ²)
1157	DVORIŠTE	404
1157	ZGRADA	890
UKUPNO:		1.294

Prema izvtku iz **zemljišne knjige**, u zk.ul. br. 1648, k.o. Kostajnica nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (m ²)
1026/2	ZGRADA, PREKOPE, ŠUPA I DVORIŠTE	503
1026/3	DVORIŠTE	83
UKUPNO:		586

te je kao vlasnik predmetne nekretnine upisan:

BANOVINA PROMET D.D.,
Hrvatska Kostajnica, Gordana Lederera 5, OIB: 52767015372

Prema izvratku iz **zemljišne knjige**, u zk.ul. br. 1649, k.o. Kostajnica nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (m ²)
K 579	SKLADIŠTE I DVORIŠTE	557
1025	ELEKTRIČNI MLIN (ZGRADA)	187
UKUPNO:		744

te je kao vlasnik predmetne nekretnine upisan:

**BANOVINA PROMET D.D. za trgovinu,
G. Lederera 5, Hrvatska Kostajnica**

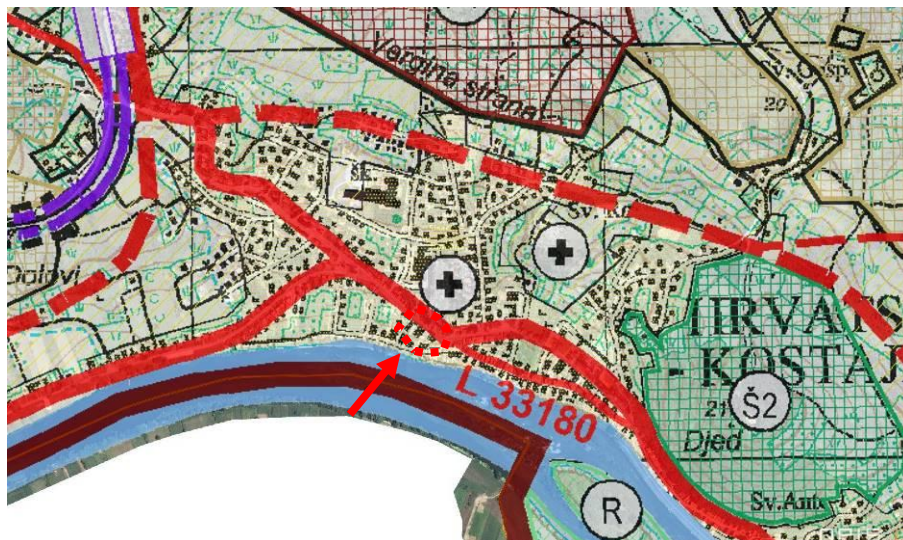
Prema **Uvjeranju o identifikaciji katastarskih** čestica izdanog od Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Sisak, Odjel za katastar nekretnina Sisak, Ispostava za katastar nekretnina Hrvatska Kostajnica izdanog na dan 19.11.2014. g. katastarska čestica 1157, k.o. Kostajnica odgovara z.k.č. K579, 1025, 1026/2 i 1026/3, k.o. Kostajnica.

Iz navedenog, vidljivo je da čestica 1157 u katastarskom operatu odgovara zemljišnoknjižnim česticama K579, 1025, 1026/2 i 1026/3 te da stanje u katastru i zemljišnim knjigama nije usklađeno, odnosno da su površine i broj građevina na česticama različiti. Ukupna tlocrtna površina z.k.č. K579, 1025, 1026/2 i 1025/3, k.o. Kostajnica iznosi **1.330 m²**, te je ista uzeta kao mjerodavna. Broj i površine građevina upisane u predmetne z.k.č. K579, 1025, 1026/2 i 1025/3, k.o. Kostajnica ne odgovaraju stanju u naravi.

Od Područnog ureda za katastar Sisak, Ispostava za katastar nekretnina Hrvatska Kostajnica izdane su **Potvrde o kućnom broju** za zgrade izgrađene na dijelu k.č. 1157, k.o. Kostajnica na adresi Ulica Gordana Lederera br. 7 i 9.

U trenutku pisanja procjene važeći je Plan prostornog uređenja Grada Hrvatske Kostajnice (Službeni vjesnik Grada Hrvatske Kostajnice 12/03).

Prema karti 1. (korištenje i namjena prostora) predmetna katastarska čestica nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Uza sjeverni rub čestice nalazi se državna cesta D47, odnosno Ulica Gordana Lederera.



2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Predmetom procjene su poslovne zgrade i ekonomsko dvorište u Gradu Hrvatska Kostajnica na adresi Ulica Gordana Lederera br. 7 i 9, sve na k.č. 1157, k.o. Kostajnica, što odgovara z.k.č. K579, 1025, 1026/2 i 1026/3, k.o. Kostajnica.

Nekretnina se nalazi uz državnu cestu D47 (Lipik – Novska - H.Dubica – H. Kostajnica – Dvor), u središtu Grada Hrvatska Kostajnica, 36 km od Petrinje, odnosno 40 km od Siska. Najbliži ulazi na autocestovnu mrežu su Lekenik (spoj na A11, udaljenost cca 50 km) i Novska (spoj na A3, udaljenost cca 46 km). Grad Hrvatska Kostajnica nalazi se uz samu granicu s BiH (rijeka Una), te je preko D47, odnosno graničnog prijelaza u središtu grada povezan s Bosanskom Kostajnicom u BiH.

Zapadno od obuhvata, uz Ulicu G. Lederera prolazi jednokolosiječna magistralna pomoćna pruga (Sunja-Glina-Knin-Split). Najbliža željeznička stanica je Hrvatska Kostajnica, cca 1,5 km sjevero-zapadno od predmetne lokacije.



LEGENDA

- 1- POSLOVNA ZGRADA, UL. GORDANA LEDERERA 7
- 2- POSLOVNA ZGRADA, UL. GORDANA LEDERERA 9
- 3- OTVORENO NATKRIVENO SKLADIŠTE

Pješački promet uz predmetnu lokaciju je srednje gust i lokalnog karaktera, dok je automobilski promet regionalnog karaktera.

Predmetna lokacija nalazi se u središtu Grada Hrvatska Kostajnica u neposrednoj blizini obrazovnih institucija, središta lokalne samouprave, trgovačkih i poslovnih sadržaja.

Područje općine Hrvatska Kostajnica ruralnog je karaktera, s gospodarstvom pretežito vezanim uz poljoprivredu, tekstilnu industriju i iskorištavanje sirovina. Veći gospodarski subjekti na predmetnom području su: Pounje d.d. (tekstilna industrija) i PPS Majur d.o.o. (drvena industrija).

U užem obuhvatu predmetne lokacije prevladava izgrađenost s obiteljskim kućama, manjim stambenim zgradama i pomoćnim poljoprivrednim zgradama.



2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

- **K.č. 1157, k.o. Kostajnica**

Predmetna čestica je nepravilnog tlocrtnog oblika, položena u smjeru sjever-jug, na terenu s blagim padom od sjevero-zapadnog prema jugo-istočnom uglu čestice i tlocrtnih dimenzija cca 38x61 m.

Prema izvratku iz katastarskog operata čestica je opisana kao zgrada s dvorištem.

Uza sjevernu među čestice nalazi se k.č. 1454, u naravi Ulica Gordana Lederera, uz istočnu među nalazi se k.č. 1152, u naravi poslovne zgrade s ekonomskim dvorištem i k.č. 1154, u naravi obiteljska kuća, uz južnu među nalaze se k.č. 1155 i 1156, u naravi obiteljske kuće, uz zapadnu među čestice nalaze se k.č. 1157, 1159 i 1160, u naravi obiteljske kuće s pripadajućim zemljištem.

U naravi se na čestici nalazi poslovna zgrada na adresi Ul. Gordana Lederera 7 smještena uza sjeveroistočni, ulični rub čestice, položena u smjeru sjeverozapad-jugoistok, ukupnih tlocrtnih dimenzija cca 9x20 m, s 2 etaže, katnosti Po + Pr. Zgrada je neodržavana.

Na južno pročelje poslovne zgrade naslanja se otvoreno natkriveno skladište, položeno u smjeru sjeveroistok-jugozapad, ukupnih tlocrtnih dimenzija cca 7x26 m, s jednom etažom, katnosti Pr. Zgrada je neodržavana.

Uz sjeverozapadni, ulični rub čestice, nalazi se poslovna zgrada na adresi Ul. Gordana Lederera 9, položena u smjeru sjeverozapad-jugoistok, ukupnih tlocrtnih dimenzija cca 13x18m, s 2 etaže katnosti Su + Pr. Zgrada je neodržavana i u lošem stanju.

U središnjem i južnom dijelu čestice nalazi se ekonomsko dvorište koje je neuređeno, odnosno zaraslo u šikaru.

Pješački i kolni prilaz na česticu postoji sa sjevernog ruba parcele s državne ceste D47, odnosno Ulice Gordana Lederera. Unutarnjem ekonomskom dvorištu pristupa se s ulice kolno-pješačkim prolazom kroz poslovnu zgradu.

opis	Zemljište
LOKACIJA	
k.č.	1157
k.o.	Kostajnica
z.k.č.	K579, 1025, 1026/2 i 1026/3
k.o.	Kostajnica
zk.ul.br.	1648, 1649
OPIS	građevinsko zemljište
NAMJENA	izgrađeni dio građevinskog područja naselja
POVRŠINA	1.330 m ²
PRILAZ	pješačko-kolni

2.4. TEHNIČKI OPIS POSLOVNE ZGRADE, UL. GORDANA LEDERERA 7

tehnički opis	
IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	1157
k.o.	Kostajnica
posjedovni list	1344
z.k.č.	K579, 1025, 1026/2 i 1026/3
k.o.	Kostajnica
zk.ul.br.	1648, 1649
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI	
katnost	Po + Pr
NKP	Po Spremište (59,03x0,5) = 29,52 m ² Pr Trgovina 88,32 m ² Spremište 51,88 m ² WC 2,88 m ² Stubište 3,00 m ² Ukupno: 175,60 m²
BRP	Ukupno: 260,31 m²
visina prostora	Spremište (podrum) 1,90 m Poslovni prostori 3,80 m
volumen	1.110,57 m ³
zemljište	1.330 m ²
OPĆI OPIS	
namjena	poslovna
godina izgradnje	1968.
prilaz	asfaltirana prometnica
parkiranje	na parceli (k.č. 1157)
prometne veze	osobni prijevoz, javni prijevoz
održavanje	neodržavano
KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE	
temelji	armiranobetonski
nosiva konstrukcija	monolitna AB konstrukcija s ispunom od cigle
međukatna konstrukcija	armiranobetonska
pregradni zidovi	opeka
krov	kosi
krovište	drveno
pokrov	valovite salonit ploče
fasada	fasadna žbuka
INFRASTRUKTURA	
električna mreža	provedeno
vodovod	provedeno
kanalizacija	provedeno
plin	neprovedeno
telefon	provedeno
grijanje	neprovedeno
MATERIJALI	
vanjska stolarija	čelična bravarija i drvena stolarija
unutarnja stolarija	drvena
obrada podova	cementni estrih, keramičke pločice
obrada zidova	žbukani i bojani

* iskaz neto korisnih površina uzet je iz izmjere izvršene na dan 11.05.2015. godine.

2.5. TEHNIČKI OPIS POSLOVNE ZGRADE, UL. GORDANA LEDERERA 9

tehnički opis		
IMOVINSKO-PРАВNA DOKUMENTACIJA		
k.č.	1157	
k.o.	Kostajnica	
posjedovni list	1344	
z.k.č.	K579, 1025, 1026/2 i 1026/3	
k.o.	Kostajnica	
zk.ul.br.	1648, 1649	
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI		
katnost	Su + Pr	
NKP	Su	
	Spremište	41,55 m ²
	Pr	
	Ured	25,90 m ²
	Trgovina	42,56 m ²
	Spremište	35,46 m ²
	Spremište	3,52 m ²
	WC	1,40 m ²
	Ukupno:	150,39 m²
	BRP	Poslovni prostori 192,20 m ² Natkriveni prolaz (42,00x0,25) = 10,50 m ² Ukupno: 202,70 m²
visina prostora	Spremište (suteran) 3,00 m Poslovni prostori 3,20 m	
volumen	812,71 m ³	
zemljište	1.330 m ²	
OPĆI OPIS		
namjena	poslovna	
godina izgradnje	1968.	
prilaz	asfaltirana prometnica	
parkiranje	na parceli (k.č. 1157)	
prometne veze	osobni prijevoz, javni prijevoz	
održavanje	neodržavano (vrlo loše stanje)	
KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE		
temelji	armiranobetonski	
nosiva konstrukcija	monolitna AB konstrukcija s ispunom od cigle	
međukatna konstrukcija	armiranobetonska	
pregradni zidovi	opeka	
krov	kosi, ravni	
krovište	drveno, armiranobetonsko	
pokrov	valovite salonit ploče, završna HI ljepenka	
fasada	fasadna žbuka	
INFRASTRUKTURA		
električna mreža	provedeno	
vodovod	provedeno	
kanalizacija	provedeno	
plin	neprovedeno	
telefon	provedeno	
grijanje	neprovedeno	
MATERIJALI		
vanjska stolarija	čelična bravarija i drvena stolarija	
unutarnja stolarija	drvena	
obrada podova	cementni estrih, keramičke pločice	
obrada zidova	neobrađeni u spremištu i dijelu prizemlja, žbukani i bojani u poslovnom dijelu.	

* iskaz neto korisnih površina uzet je iz izmjere izvršene na dan 11.05.2015. godine.

2.6. TEHNIČKI OPIS OTVORENOG NATKRIVENOG SKLADIŠTA

tehnički opis	
IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	1157
k.o.	Kostajnica
posjedovni list	1344
z.k.č.	K579, 1025, 1026/2 i 1026/3
k.o.	Kostajnica
zk.ul.br.	1648, 1649
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI	
katnost	Pr
NKP	124,98 m ²
BRP	138,87 m ²
visina prostora	cca 2,5 – 4,0 m
volumen	541,32 m ³
zemljište	1.330 m ²
OPĆI OPIS	
namjena	poslovna (skladište)
godina izgradnje	1968.
prilaz	asfaltirana prometnica
parkiranje	na parceli (k.č. 1157)
prometne veze	osobni prijevoz, javni prijevoz
održavanje	neodržavano (loše stanje)
KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE	
temelji	armiranobetonski
nosiva konstrukcija	betonski stupovi, drveno krovište, ispuna od opeke
međukatna konstrukcija	-
pregradni zidovi	-
krov	kosi
krovište	drveno
pokrov	biber crijep
fasada	-
INFRASTRUKTURA	
električna mreža	neprovedeno
vodovod	neprovedeno
kanalizacija	neprovedeno
plin	neprovedeno
telefon	neprovedeno
grijanje	neprovedeno
hidrantska mreža	neprovedeno
MATERIJALI	
vanjska stolarija	-
unutarnja stolarija	-
obrada podova	AB ploča
obrada zidova	neobrađeni

* iskaz bruto razvijenih površina uzet je iz Geoportala Državne geodetske uprave.

3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni novi objekt.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 79/14
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina NN 74/14
- Zakon o gradnji NN 153/13
- Zakon o prostornom uređenju 153/13
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14
- 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
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- PPUG Hrvatska Kostajnica
- Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom (NN 141/13)

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

Poredbena metoda je primjerena za uvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

Zbog prethodno navedenog, odabrana je TROŠKOVNA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnih zgrada i ekonomskog dvorišta, sve na k.č. 1157, k.o. Kostajnica, što odgovara z.k.č. K579, 1025, 1026/2 i 1026/3, sve k.o. Kostajnica, na adresi Ulica Gordana Lederera br. 7 i 9 u Gradu Hrvatska Kostajnica.

3.2. PROCJENA GRAĐEVINA TROŠKOVNOM METODOM

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta:

- **Troškovna vrijednost građevina** (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.
- **Vrijednost zemljišta** u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode. Odredbe za neizgrađena zemljišta primjenjuju se na odgovarajući način.

Procjena vrijednosti građevine može se utvrditi:

- na temelju normalnih troškova gradnje ili
- prema stvarno nastalim troškovima gradnje

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi (troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje).

Indeksni nizovi za cijenu gradnje mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

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 umanjenjem 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 umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Umanjenje je potrebno obrazložiti prilikom izračuna.

Vrijednost vanjskih uređaja i opreme utvrđuje se u pravilu na temelju komercijalnih ponuda dobavljača. Vrijednosni udjel uređaja i opreme uzima se u obzir samo ako nije već uzet u obzir kod utvrđivanja normalnih troškova gradnje.

Zbog prethodno navedenog, za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnih zgrada, sve na k.č. 1157, k.o. Kostajnica, što odgovara z.k.č. K579, 1025, 1026/2 i 1026/3, sve k.o. Kostajnica, na adresi Ulica Gordana Lederera br. 7 i 9 u Gradu Hrvatska Kostajnica odabrana je procjena vrijednosti građevine NA TEMELJU NORMALNIH TROŠKOVA GRADNJE te zasebno utvrđivanje vrijednosti zemljišta prema Pravilniku o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom (NN 141/13).

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA

Troškovna vrijednost građevina odrediti će se kao zbroj procijenjene **tržišne vrijednosti** nekretnina i **vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa**.

• TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

Tržišna vrijednost nekretnine je iznos dobiven umnoškom sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine i korektivnog faktora, koji ovisi o različitim uvjetima na parceli, a dobiva se prema tablici.

- POSLOVNA ZGRADA, UL. GORDANA LEDERERA 7 -

FAKTORI KOJI ODREĐUJU TRŽIŠNU VRIJEDNOST NEKRETNINE			
faktor	vrijednost	opis	odabrani faktor
FI Faktor lokacije	(0,50 do 1,50)	Ovisi o području, makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.	1.00
Fkp Faktor korisne površine	(0,80 do 1,20)	Ovisi o korisnoj površini nekretnine.	1.00
Fp Faktor za poslovne objekte	(0,50 do 5,00)	Za objekte poslovne namjene i uređenosti, ovisi o vrsti djelatnosti i opremljenosti za obavljanje tog posla.	0.90
Fkv Faktor kvalitete	(0,10 do 1,50)	Ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH te o kvaliteti ugrađenih materijala i opremi.	0.90
Fu Faktor usklađenosti	(0,00 do 1,00)	Usklađenost, odnosno odstupanje od građevinske dozvole, prostornog plana i urbanističkih uvjeta, upisa u katastru i zemljišnoj knjizi, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnost ili nemogućnost legalizacije građevine.	0.90
Fi Faktor izgrađenosti	(0,10 do 1,00)	Ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH.	1.00
Fpp Faktor ponude i potražnje	(0,20 do 2,00)	Ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu.	0.90
K Korektivni faktor		$K = FI \times Fkp \times Fp \times Fkv \times Fu \times Fi \times Fpp =$	0.66

POSLOVNA ZGRADA, UL. GORDANA LEDERERA 7

oznaka	opis	vrijednost	iznos
Pk	korisna površina	175,6 m ²	
N	vjerojatni vijek trajanja objekta	120 godina	
n	starost objekta	47	
A	amortizacija	0,583 / godina	A x n 27,40%
Jc	jedinična cijena po 1 m ²	4.000 / m ² (sa kn PDV-om)	
Sd	stupanj dovršenosti	100%	1
Ng	nova građevinska vrijednost		Pk x Jc x Sd 702.400,00 kn
Sg	sadašnja građevinska vrijednost		Ng - (A x Ng) 509.935,38 kn
K	korektivni faktor		0,66
Tv	tržišna vrijednost nekretnine		Sg x K 336.557,35 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:			336.557,35 kn

- POSLOVNA ZGRADA, UL. GORDANA LEDERERA 9 -

FAKTORI KOJI ODREĐUJU TRŽIŠNU VRIJEDNOST NEKRETNINE			
faktor	vrijednost	opis	odabrani faktor
FI Faktor lokacije	(0,50 do 1,50)	Ovisi o području, makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.	1.00
Fkp Faktor korisne površine	(0,80 do 1,20)	Ovisi o korisnoj površini nekretnine.	1.00
Fp Faktor za poslovne objekte	(0,50 do 5,00)	Za objekte poslovne namjene i uređenosti, ovisi o vrsti djelatnosti i opremljenosti za obavljanje tog posla.	0.80
Fkv Faktor kvalitete	(0,10 do 1,50)	Ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH te o kvaliteti ugrađenih materijala i opremi.	0.80
Fu Faktor usklađenosti	(0,00 do 1,00)	Usklađenost, odnosno odstupanje od građevinske dozvole, prostornog plana i urbanističkih uvjeta, upisa u katastru i zemljišnoj knjizi, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnost ili nemogućnost legalizacije građevine.	0.90
Fi Faktor izgrađenosti	(0,10 do 1,00)	Ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH.	1.00
Fpp Faktor ponude i potražnje	(0,20 do 2,00)	Ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu.	0.90
K Korektivni faktor		K = FI x Fkp x Fp x Fkv x Fu x Fi x Fpp =	0.52

POSLOVNA ZGRADA, UL. GORDANA LEDERERA 9

oznaka	opis	vrijednost	iznos
Pk	korisna površina	150,39 m ²	
N	vjerojatni vijek trajanja objekta	120 godina	
n	starost objekta	47	
A	amortizacija	0,583 / godina	A x n 27,40%
Jc	jedinična cijena po 1 m ²	4.500 / m ² (sa kn PDV-om)	
Sd	stupanj dovršenosti	100%	0,9
Ng	nova građevinska vrijednost		Pk x Jc x Sd 609.079,50 kn
Sg	sadašnja građevinska vrijednost		Ng - (A x Ng) 442.185,63 kn
K	korektivni faktor		0,52
Tv	tržišna vrijednost nekretnine		Sg x K 229.936,53 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:			229.936,53 kn

- NATKRIVENO OTVORENO SKLADIŠTE -

FAKTORI KOJI ODREĐUJU TRŽIŠNU VRIJEDNOST NEKRETNINE			
faktor	vrijednost	opis	odabrani faktor
Fl Faktor lokacije	(0,50 do 1,50)	Ovisi o području, makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.	1.00
Fkp Faktor korisne površine	(0,80 do 1,20)	Ovisi o korisnoj površini nekretnine.	1.00
Fp Faktor za poslovne objekte	(0,50 do 5,00)	Za objekte poslovne namjene i uređenosti, ovisi o vrsti djelatnosti i opremljenosti za obavljanje tog posla.	0.90
Fkv Faktor kvalitete	(0,10 do 1,50)	Ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH te o kvaliteti ugrađenih materijala i opremi.	0.80
Fu Faktor usklađenosti	(0,00 do 1,00)	Usklađenost, odnosno odstupanje od građevinske dozvole, prostornog plana i urbanističkih uvjeta, upisa u katastru i zemljišnoj knjizi, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnost ili nemogućnost legalizacije građevine.	0.90
Fi Faktor izgrađenosti	(0,10 do 1,00)	Ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH.	1.00
Fpp Faktor ponude i potražnje	(0,20 do 2,00)	Ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu.	0.90
K Korektivni faktor		K = Fl x Fkp x Fp x Fkv x Fu x Fi x Fpp =	0.58

OTVORENO NATKRIVENO SKLADIŠTE

oznaka	opis	vrijednost	iznos
Pk	korisna površina	124,98 m ²	
N	vjerojatni vijek trajanja objekta	60 godina	
n	starost objekta	47	
A	amortizacija	1,167 / godina	A x n 54,85%
Jc	jedinična cijena po 1 m ²	3.000 kn / m ² (sa PDV-om)	
Sd	stupanj dovršenosti	100%	1
Ng	nova građevinska vrijednost		Pk x Jc x Sd 374.940,00 kn
Sg	sadašnja građevinska vrijednost		Ng - (A x Ng) 169.289,16 kn
K	korektivni faktor		0,58
Tv	tržišna vrijednost nekretnine		Sg x K 98.187,71 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:			98.187,71 kn

UKUPNO: TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA

POSLOVNA ZGRADA, UL. GORDANA LEDERERA 7	378.627,02 kn
POSLOVNA ZGRADA, UL. GORDANA LEDERERA 9	229.936,53 kn
OTVORENO NATKRIVENO SKLADIŠTE	98.187,71 kn

ukupno: 706.751,25 kn

• VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

Odlukom o izmjenama i dopunama visine komunalnog doprinosa određena je vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa u ovisnosti od gradskog područja i namjene prostora, a za jedinicu volumena 1m³ izgrađenog prostora iznosi:

POSLOVNA ZGRADA, UL. GORDANA LEDERERA 7

oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	I. zona	poslovna	15,00 kn/m3	1.110,57	16.658,55 kn
VD	vodni doprinos	zona C		6,70 kn/m3		7.440,82 kn
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						24.099,37 kn

POSLOVNA ZGRADA, UL. GORDANA LEDERERA 9

oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	I. zona	poslovna	15,00 kn/m3	812,71	12.190,65 kn
VD	vodni doprinos	zona C		6,70 kn/m3		5.445,16 kn
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						17.635,81 kn

NATKRIVENO OTVORENO SKLADIŠTE

oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	I. zona	otvorena	15,00 kn/m3	541,32	8.119,80 kn
VD	vodni doprinos	zona C		1,30 kn/m3		703,72 kn
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						8.823,52 kn

UKUPNO - VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

POSLOVNA ZGRADA, UL. GORDANA LEDERERA 7	24.099,37 kn
POSLOVNA ZGRADA, UL. GORDANA LEDERERA 9	17.635,81 kn
NATKRIVENO OTVORENO SKLADIŠTE	8.823,52 kn

ukupno: 50.558,69 kn

UKUPNO - TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA

TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA	706.751,25 kn
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA	50.558,69 kn
ukupno:	757.309,95 kn

3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Procjena vrijednosti zemljišta daje se na temelju cijena propisanih u *Pravilniku o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom (NN 141/13)* usklađeno sa stvarnim tržišnim kretanjima.

Tržišna cijena (TC) za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnom pogodbom je vrijednost koja se utvrđuje korekcijom početne cijene (PC) sa faktorima pogodnosti (Fp) i faktorom uređenosti (Fu) poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države.

Početna cijena (PC) za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnom pogodbom izračunava se na temelju formule:

$$PC = JC \times P, \text{ gdje je:}$$

PC – početna cijena u kunama
JC – jedinična cijena/ha u kunama
P – površina u ha

Tržišna cijena (TC) za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnom pogodbom utvrđuje se na temelju početne cijene (PC) i izračunom vrijednosti faktora (faktori pogodnosti i faktor uređenosti) na temelju formule:

$$TC = PC \times (1 + FI + Fr + Fvp + Fpp) \times Fu$$

Utvrđivanje početne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnom pogodbom za predmetno zemljište z.k.č. 1446/1, k.o. Kostajnica vrši se očitavanjem jedinične cijene za prodaju izravnom pogodbom za katastarsku općinu Kostajnica u Sisačko-moslavačkoj županiji, a iznosi:

$$JC = 12.665 \text{ kn/ha}$$

POČETNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA :

z.k.č. 1446/1, k.o. Kostajnica	
Površina zemljišta (m ²)	Površina zemljišta (ha)
1.330,00	0,133

PC = 0,133 ha x 12.665,00 kn/ha = 1.684,45 kn

PC = 1.684,45 kn

FAKTORI KOJI ODREĐUJU TRŽIŠNU VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		
faktor	vrijednost	odabrani faktor
FI Faktor lokacije, prometne povezanosti	(0,00 do 0,45)	0,45
Fr Faktor razvojne mogućnosti	(0,00 do 0,40)	0,40
Fvp Faktor veličine i oblika površine	(0,00 do 0,40)	0,40
Fpp Faktor ponude i potražnje	(0,00 do 0,30)	0,20
Fu Faktor usklađenosti nekretnine	(0,50 do 1,40)	1,30
K Korektivni faktor	$K = (1 + FI + Fr + Fvp + Fpp) \times Fu =$	3,19

TRŽIŠNA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA :

TC = PC x K

TC = 1.684,45 kn x 3,19 = 5.373,40 kn

TC = 5.373,40 kn

TRŽIŠNA VRIJEDNOST POLJ. ZEMLJIŠTA : 5.373,40 kn

TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA :

TCg = TC x 500%

TCg = 5.373,40 kn x 500% = 26.866,98 kn

TCg = 26.866,98 kn

TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐ. ZEMLJIŠTA : 26.866,98 kn

3.4. REKAPITULACIJA

REKAPITULACIJA	
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA	757.309,95 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	26.866,98 kn
ukupno:	784.176,93 kn
ili okruglo:	784.000,00 kn

4. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine: poslovnih zgrada, sve na k.č. 1157, k.o. Kostajnica, što odgovara z.k.č. K579, 1025, 1026/2 i 1026/3, sve k.o. Kostajnica, na adresi Ulica Gordana Lederera br. 7 i 9 u Gradu Hrvatska Kostajnica, iznosi

UKUPNO:

784.000,00 Kn

što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,593998 kn / 1 EUR iznosi:

103.239,42 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 21.07.2015.

Jadranovo d.o.o.

5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- uvjerenje o identifikaciji katastarskih čestica
- potvrda o kućnom broju
- nacrti nekretnine
- rješenje firme
- rješenje vještaka

FOTOGRAFIJE

Sl. 01.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana Lederera 7 – ulično pročelje.



Sl. 02.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana Lederera 7 - prostor trgovine, pogled prema unutrašnjem zidu.



Sl. 03.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana Lederera 7 - prostor trgovine, pogled prema uličnoj fasadi.



Sl. 04.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana Lederera 7 – spremište/hodnik u prizemlju zgrade.



Sl. 05.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana Lederera 7 – spremište/hodnik u prizemlju zgrade.



Sl. 06.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana Lederera 7 – wc u prizemlju zgrade.



Sl. 07.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana Lederera 7 – stubište prema podrumu zgrade.



Sl. 08.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana Lederera 7 – spremište u podrumu zgrade.



Sl. 09.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana Lederera 9 – ulični pješačko-kolni ulaz na česticu.



Sl. 10.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana Lederera 9 – ulično pročelje.



Sl. 11.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana Lederera 9 – dvorišno pročelje.



Sl. 12.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana Lederera 9 – dvorišno pročelje.



Sl. 13.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana Lederera 9 – pogled na ekonomsko dvorište kroz pješako-kolni ulaz na česticu.



Sl. 14.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana Lederera 9 – trgovina u prizemlju, pogled na ulično pročelje.



Sl. 15.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana Lederera 9 – trgovina u prizemlju, pogled na unutarnji zid.



Sl. 16.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana Lederera 9 – spremište.



Sl. 17.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana Lederera 9 – wc.



Sl. 18.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana Lederera 9 – ulaz u suteren.



Sl. 19.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana Lederera 9 – natkriveno skladište

Očevid 11.05.2015.