

STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
GRAĐEVINSKE STRUKE  
ŽELJKO POSAVAC, INŽ.GRAĐ.  
ČEPIN, RISNJAČKA 10

*Investitor/naručitelj:*

GRAĐEVINAR d.o.o. u stečajju, NAŠICE  
Trg dr. Franje Tuđmana 15  
OIB: 22392150381

*Naziv građevine/nekretnine:*

GARAŽE U GRADU

*Lokacija građevine/nekretnine:*

Ulica Ivana Gundulića, Našice  
k.č.br.1436/12; 1436/14 i 1436/15, k.o. Našice

*Razina obrade:*

## **ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

*Oznaka /broj elaborata:*

2017/10

*Mjesto i vrijeme:*

Čepin, srpanj 2017.



*Stalni sudski vještak:  
Broj: 4Su-192/2017-4*

Željko Posavac, inž.grad.

<b>SAŽETAK PROCJENE</b>			
Naručitelj:	GRAĐEVINAR d.o.o. u stečaju, NAŠICE		
Broj elaborata			2017/10
Datum očevida			21.06.2017.
Datum kakvoće			21.06.2017.
Datum vrednovanja			15.07.2017.
Adresa nekretnine	Županija	Osječko - baranjska	
	Grad i poštanski broj	Našice, 31 500	
	Naziv ulica i k.b.	Ulica Ivana Gundulića, Našice	
	Gradska četvrt		
<b>Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :</b>			<b>7.470,00</b>
<b>Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:</b>			<b>EURA</b>
Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:	Garaže su tegalane temeljem rješenja o uporabnoj dozvoli.	
	dozvole:	<input type="checkbox"/> prije 1968.god. <input type="checkbox"/> lokacijska <input type="checkbox"/> građevin <input checked="" type="checkbox"/> Uporabn <input type="checkbox"/> RIS	
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	Postojeće stanje na terenu odgovara upisu u gruntovnicu i katastarski operat.	
	Utvrđeno stanje nekretnine i okoliša	Onečišćenja nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje. Nisu uočeni vanjski izvori buke. Nekretnine koristi vlasnik.	
ZK (KPU)	Općinski sud	Osijek, Zemljo knjžni odjel Našice	
	Katastarska općina	Našice	
	Katastarska čestica	1436/12; 1436/14 i 1436/15	
	Zk uložak / poduložak	4348	-
	Površina zemljišta (m2)	63	
Vrsta nekretnine	Garaže		
EC			
Godina gradnje / rekonstrukcije	2000		
Površina objekta	bruto (m2)	63,00	
	netto (m2)	55,20	
Cijena/ m2 objekta			
Cijena/ m2 zemljišta			
Procjenitelj	Naziv tvrtke:		
	Procjenu izvršio:	Željko Posavac, inž.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

## SADRŽAJ:

---

### 1. OPĆENITO

### 2. IDENTIFIKACIJA

- 2.1. Makrolokacija
- 2.2. Mikrolokacija
- 2.3. Predmet procjene

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

### 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

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

### 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

- 5.1. Metode procjene nekretnina - odabir metode procjene
- 5.2. Poredbena metoda - cijene zemljišta, izračun
- 5.3. Priključci i naknade
- 5.4. Troškovna metoda - procjena građevine
- 5.5. Tablica izračuna vrijednosti
- 5.6. Rekapitulacija građevinske vrijednosti nekretnina
- 5.7. Koeficijenti prilagodbe tržištu

### 6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

### 7. PRILOZI

## 1. OPĆENITO

---

Nekretnina: GARAŽE U GRADU  
Lokacija: Ulica Ivana Gundulića, Našice  
k.č.br.1436/12; 1436/14 i 1436/15, k.o. Našice  
Naručitelj: GRAĐEVINAR d.o.o. u stečaju, Našice

Datum očevida: 21.06. 2017 god.  
Datum kakvoće: 21.06. 2017 god.  
Datum vrednovanja: 15.07. 2017 god.

Prema zahtjevu-prihvaćene ponude predstavnika tvrtke GRAĐEVINAR d.o.o. u stečaju, Našice od lipnja 2017.god., zadatak je utvrditi tržišnu vrijednosti predmetnih nekretnina, tri garaže u nizu koju ona može postići u vrijeme izvida - dana vrednovanja.

Tržišna vrijednost je "Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u transakciji nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućeno, razborito, i bez prisile"

Pojam tržišne vrijednosti i pojam fer vrijednosti, uobičajen u primjeni u računovodstvenim standardima, općenito su kompatibilni, ako ne i točan ekvivalent pojmova. Fer vrijednost kao računovodstveni pojam, definiran je u međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji se neka imovina može razmijeniti ili izvršiti ugovorena obaveza, između informiranih i voljnih stranaka u usuglašenoj transakciji. Fer vrijednost se uglavnom koristi za izvještavanje i tržišne i ne-tržišne vrijednosti, u financijskim izvještajima. Ako se tržišna vrijednost imovine može utvrditi, to će se vrijednost poistovjetiti sa fer vrijednosti.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa međunarodnim standardima vrednovanja.

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 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,
- 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)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- European Valuation Standards (EVS 2012)

#### LITERATURA

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

#### IZVOR PODATAKA

- 1. Baza podataka o procjeni nekretnina, R2 - PBZ ,Zg (1999 - 2015god.)
- 2. Standardne kalkulacije (IGH) (struktura i učešće radova)
- 3. DZS Zagreb - etalonska vrijednost izgradnje, te tablica strukture radova izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2013" (Troškovi gradnje 2013), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).
- 4. Državni zavod za statistiku (ISCN prema Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013)
- 5. Preporuka HGK Zagreb o kretanju stopa kapitalizacije
- 6. Internetski portali agencija za promet nekretnina

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 nepredvidivi 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 u Osijeku, zemljo knjižni odjel		Našice
Katastarska općina:	Našice		
Uložak broj:	4348		
Čestica:	3 parcele 1436/12; 1436/14 i 1436/15		

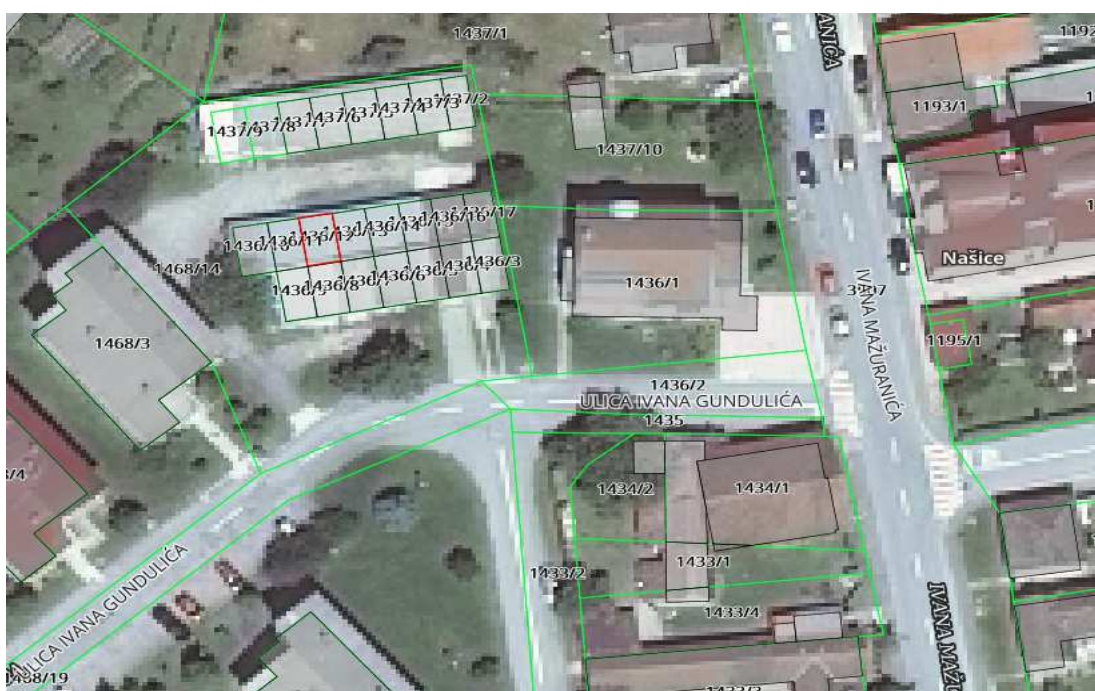
Opis nekretnina: Tri garaže u nizu

Površina (m2) : 63 m2  
Vlasnik: GRAĐEVINAR d.o.o.u stečaju, Našice 1/1 dijela  
Teret: Sukladno zapisima, dok ostalih ograničenja i uvjeta na dana vrednovanja nema, a sve temeljem javno dostupne, priležee dokumentacije.

Legalnost: Garaže su legalne

Napomena: nema

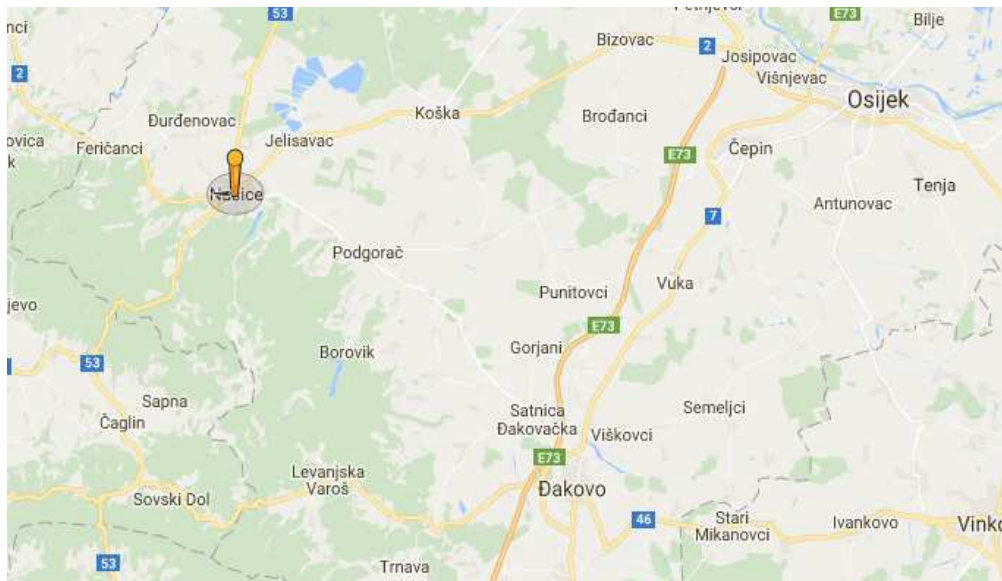
Današnje stanje po DKP-u



## 2.1. Lokacija

---

Makrolokacija:



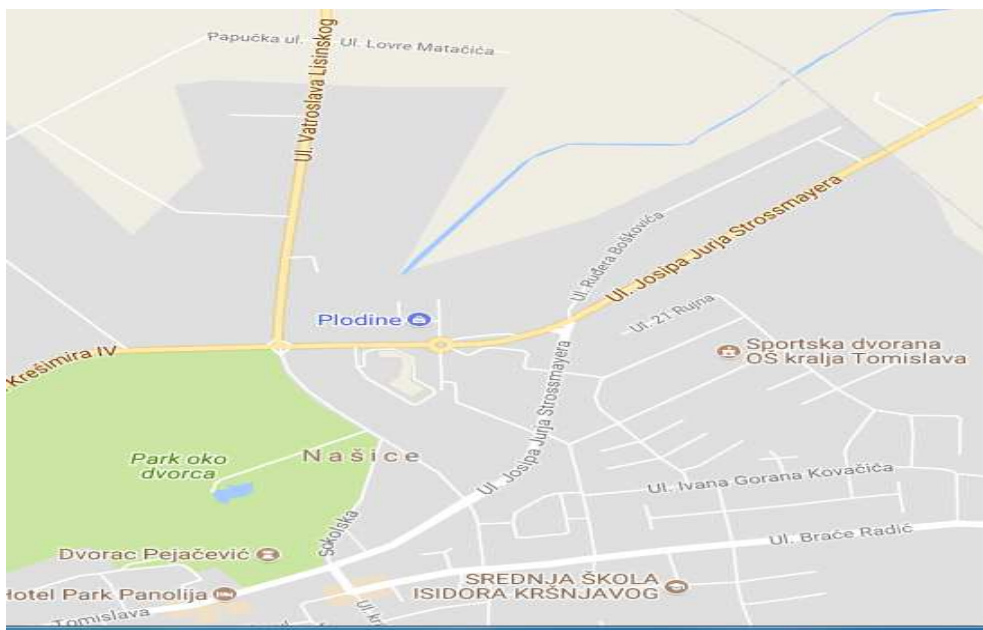
Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske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

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

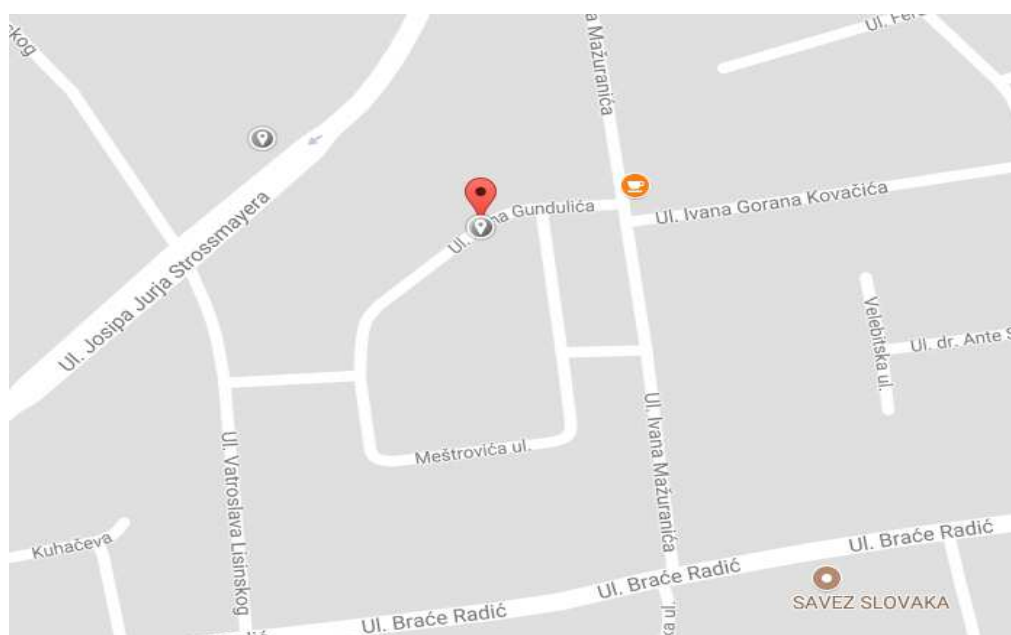
Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila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

*Prema zoni utjecaja i značaja predmetna nekretnina nije "vidljiva i prepoznatljiva" u istočnom dijelu Republike Hrvatska, te prema namjeni lokacija je manje uspješna u poslovanju, kao što je vidljivo iz poslovanja za ova vremena krize i recesije.*

## Mikrolokacija



Procjenjivana nekretnina - " TRI GARAŽE U NIZU izgrađene uz ulicu Ivana Gundulića u Našicama. Parcela raspolaže pristupnom cestom i zadovoljavajućim parkirališnim i manipulativnim prostorom sa suvremenim kolničkim zastorom. Garaže se nalaze u stambenom naselju sa privatnim stambenim i višestambenim građevinama.



## Predmet procjene

Nekretninu sam pregledao sa predstavnikom vlasnika.

Predmet procjene tržišne vrijednosti u ovom elaboratu su tri garaže u nizu izgrađene na k.č.br. 1436/12; 1436/14 i 1436/15 sve prema z.k.ul. 4348, k.o. Našice. Garaže imaju pristup sa nerazvrstane ceste sa ulice Ivana Gundulića i Ivana Mažuranića u Našicama.



### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine su reducirane s pripadajućim korekcijskim faktorima

POMOĆNE ZGRADE					
R.br.	Opis	kom	NP vel/m <sup>2</sup>	KP	
PR - POMOĆNE ZGRADE					
1	garaža		18,40	1,00	18,40
2	garaža		18,40	1,00	18,40
3	garaža		18,40		18,40
UKUPNO			55,20		55,20

POMOĆNI OBJEKTI		
PRIZEMLJE		
0		0,00
UKUPNO POMOĆNI DIO		(m <sup>2</sup> ) 0,00

SVEUKUPNO		(m <sup>2</sup> ) 55,20
-----------	--	-------------------------

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

ETAŽA	Korisna površina (KP) - (m <sup>2</sup> )	Bruto površina (BGP) - (m <sup>2</sup> )	Volumen (V) - (m <sup>3</sup> )
PR - POMOĆNE ZGRADE $k_B = 1,05$ $h = 2,80$ m	55,20	63,00	151,20
Krov 0 0			0,00
UKUPNO:	55,20	63,00	151,20

## 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

---

### 4.1. Priključci

---

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

- |                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| električna energija        | <input type="checkbox"/> |
| vodovod                    |                          |
| - gradski vodovod          | <input type="checkbox"/> |
| - bunar                    | <input type="checkbox"/> |
| kanalizacija               |                          |
| - gradska odvodnja         | <input type="checkbox"/> |
| - septička jama            | <input type="checkbox"/> |
| telefon                    | <input type="checkbox"/> |
| plin                       | <input type="checkbox"/> |
| gradsko grijanje - toplana | <input type="checkbox"/> |

### 4.2. Nekretnina - POMOĆNE ZGRADE

---

- |                         |                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------|
| Godina gradnje:         | 2000 god.                                          |
| Katnost:                | prizemlje                                          |
| Položaj:                | stambeno naselje                                   |
| Temelji:                | beton                                              |
| Nosiva konstrukcija:    | betonski blok                                      |
| Međukatna konstrukcija: | nema                                               |
| Krovna kon. + pokrov:   | dravena jednostrešna konstrukcija, profilirani lim |
| Limarija:               | pocinčana                                          |
| Pročelje:               | ožbukano                                           |
| Vanjska stolarija:      | crna bravarija                                     |
| Pregradni zidovi:       | betonski blok                                      |
| Obrada zidova:          | neožbukano                                         |
| Obrada podova:          | zaribani beton                                     |
| Unutarnja stolarija:    | nema                                               |
| Grijanje:               | nema                                               |
| Dodatne instalacije:    | nema                                               |
| Stanje:                 | nedovršeno, dobro održavano                        |
| Ostalo:                 | standardno                                         |

### 4.3. Vanjsko uređenje

---

Lokacija se nalazi u stambenom naselju sa prilazom iz ulice Ivana Gundulića i Ivana Mažuranića. Lokacija je na pristupačnom mjestu i dobro je održavana.

## **5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

---

### **5.1. Metode procjenjivanja - odabir metode**

#### **A1/ POREDBENA METODA**

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

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

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

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

Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta).

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

#### **A2/ TROŠKOVNA METODA (TROŠKOVA GRADNJE)**

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

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

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

#### **A3/ PRIHODOVNA METODA (KAPITALIZACIJE PRIHODA)**

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

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

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

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

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

## B1/ NEUOBIČAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

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

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

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

### **Postupak prilagođavanja - odabir metode procjene:**

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

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

*Opisani postupak prilagođavanja ima za cilj odgovoriti koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kad bi imala ista svojstva kao i predmetna nekretnina, a ta se cijena najčešće određuje u odnosu na (fizičku) jediničnu mjeru (npr.: cijena po 1m<sup>2</sup> građevine ili zemljišta).*

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

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

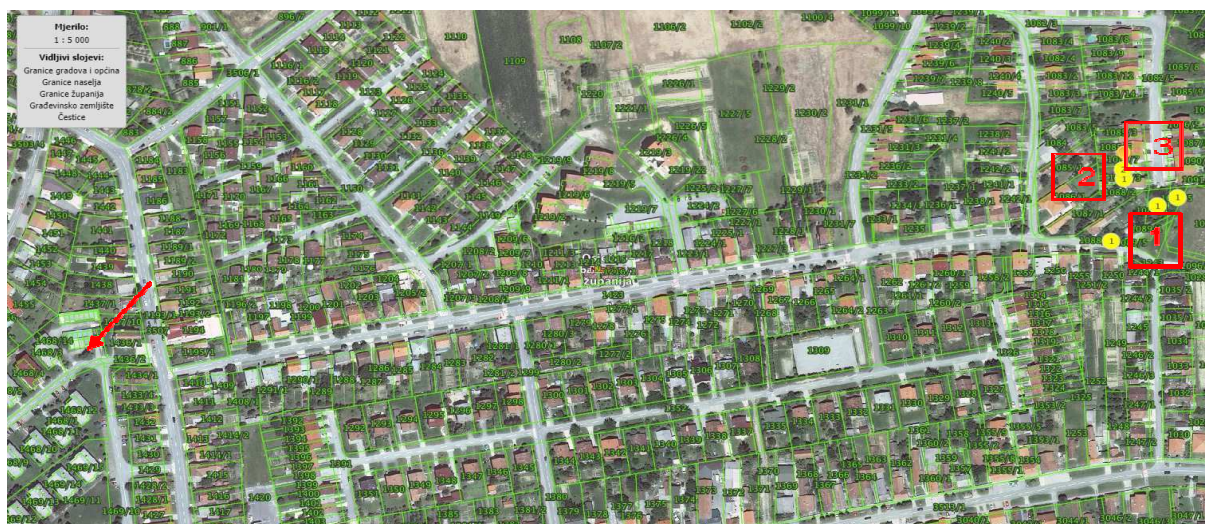
*Umanjenje tržišne vrijednosti se vrši radi djelomično nelegalnih građevina, koje je moguće legalno dovršiti obzirom na namjenu istih.*

***Odabrana metoda procjene je- troškovna metoda. Odabrana metoda je izabrana obzirom da nekretnina kao i njezini dijelovi nemogu samostalno generirati dohodak uz naprijed navedenu proceduru izračuna ili nema podataka za druge preporučljive ili obvezne metode.***

## 5.2. POREDBENA METODA (zemljište)

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Nekretnina	<b>Procjenjivana</b>	<b>Usporedna 1</b>	<b>Usporedna 2</b>	<b>Usporedna 3</b>
Grad/naselje	Našice	Našice	Našice	Našice
Lokacija	I F Gunudića	I G Kovačića	A Waldingera	A Waldingera
Nekretnina	građ zemlj.	građ zemlj.	građ zemlj.	građ zemlj.
Izvor podataka	nalog	izvor PU	izvor PU	izvor PU
Vrsta podatka	-	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Datum transakcije/objave	2Q2017	3Q2016	3Q2015	3Q2015
Površina (m <sup>2</sup> ) (GZ)	63	607	496	496
Površina (m <sup>2</sup> ) (NKP)	55	0	0	0
Cijena (€)	-	1.641	4.595	4.595
Cijena po m <sup>2</sup>	-	2,7	9,3	9,3
<i>interkavlitativno izjednačenje</i> - tablica podataka prilagodbe				
<b>Protok vremena</b>	2Q2017	3Q2016	3Q2015	3Q2015
HNB hedonistički index	95,53	97,74	99,14	99,14
Vremensko usklađenje	-	-2,3%	-3,6%	-3,6%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	-	2,65	8,93	8,93



OPIS	CJENOVNI BLOK - Našice			
	koeficijenti povoljnosti - K <sub>p</sub>			

ZEMLJIŠTE	veličina (-0,2-0,2)	mala	1,00	srednja	0,80	srednja	0,80	srednja	0,80
	oblik (-0,2-0,2)	pravilan	1,00	pravilan	1,00	pravilan	1,00	pravilan	1,00
	pristup (-0,1-0,1)	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00
	mikrolokacija(-0,2-0,2)	naselja	1,00	rub naselja	1,00	rub naselja	1,00	rub naselja	1,00
	Konfiguracija terena (-0,2-0,2)	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00
	orijentacija (-0,1-0,1)	SZ- JI	1,00	jednaka	1,00	jednaka	1,00	jednaka	1,00
	komunal. infrastruktura	ima	1,00	ima	0,80	ima	1,00	ima	1,00
	zagađenje(-0,15 -0,0)	nema	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00
	buka (-0,15 -0,0)	nema	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00

K <sub>p</sub>	0,97	0,96	0,98	0,98
Faktor korekcije (Fk)	1,33	2,00	1,00	1,00

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN							
R.br.	Cjenovni blok	Međuvremenski izjednačena cijena	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
	Našice	€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>	(%)	(apsolutno)	(apsolutno)
1	I G Kovačića	2,65	1,91	<b>5,06</b>	33%	2,44	5,98
2	A Waldingera	8,93	0,98	<b>8,73</b>	-16%	-1,22	1,49
3	A Waldingera	8,93	0,98	<b>8,73</b>	-16%	-1,22	1,49
POREDBENE NEKRETNINE				PROCJENJIVANA NEKRETNINA			
Prosjek €/m <sup>2</sup>		Odstupanje		Kp x Fk	Vrijednost €/m <sup>2</sup>		
7,51		€/m <sup>2</sup>	%		1,29		
		1,73	23%				<b>9,72</b>

ZEMLJIŠTE	63,00	x	9,72	612,08 €
-----------	-------	---	------	----------

### 5.3. PRIKLJUČCI - (P)

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m<sup>3</sup> BV zgrade.

Br.	Opis	Jedinična cijena (Kn/m <sup>3</sup> )	Volumen objekta (m <sup>3</sup> )	Ukupno (€)
1	Komunalni doprinos	12,00	151,20	245,19 €
2	Vodni doprinos	5,50	151,20	112,38 €
3	Priključci	0,00	151,20	0,00 €
<b>UKUPNO:</b>				<b>357,57 €</b>

UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

ZEMLJIŠTE (sa priključcima)	969,65 €
-----------------------------	----------

#### 5.4. TROŠKOVNA METODA

Objekt – GARAŽE U GRADU

#### A/ PROIZVODNA GRAĐEVINA

##### PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

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

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

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

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

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

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

PR - POMOĆNE ZGRADE NGP = 55,20 (m<sup>2</sup>)

NGP = 0,00 (m<sup>2</sup>)

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

PR - POMOĆNE ZGRADE J<sub>c</sub> = 150 €/m<sup>2</sup> Nova vrijednost (N<sub>v</sub>) = 8.280,00 €

J<sub>c</sub> = 0 €/m<sup>2</sup> Nova vrijednost (N<sub>v</sub>) = 0,00 €

Keficijent (J<sub>c</sub>) dovršenosti/kvalitete objekta: J<sub>c</sub> = 1,00 8.280,00 €

J<sub>c</sub> = 1,00

Proračun sadašnje vrijednosti S<sub>v</sub> uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti:

R.br.	Opis	Osnovni objekt		Rekonstrukcija / dogradnja	
1	Godina procjene:	2017			
2	Godina izgradnje:	2000		0	
3	Starost zgrade - n:	17		2017	
4	Održivi vijek korištenja (OVK):	30			
5	Preostali vijek korištenja:	13		-1987	
6	Faktor korištenja (Fk):	A	B	C	
		1,0	1,0	1,0	
		odabrano: 1,0			
7	Relativna starost:	56,7%		6723,3%	
8	Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	54%	- 16,2	54%	- 16,2
9	Zamjenska starost zgrade:	13,8		13,8	
10	Linearni otpis vrijednosti:	46%	- 0,54	46%	- 0,54
<b>Sadašnja vrijednost objekta (S<sub>v</sub>) (linerni otpis)</b>				<b>158.999,36 €</b>	

### 5.5. TABLICA PRIKAZA VRIJEDNOSTI

<i>Vrijednost zemljišta</i>							
Vgz =	63	m2	Cgz =	9,72	€/m2Pz		VZ = 612 €
Vpz =	0	m2	Cpz =	0,00	€/m2Pz		
Komunalni / Vodni doprinos							
BV =	151	m3	Kd =	4,05	€/m3BV		Kd = 613 €
			Kv =	0,24	€/m3BV		Kv = 37 €
Priključci							
BGP =	151	m2	Cp =	1,35	€/m2BGP		Kp = 204 €
<b>Vrijednost zemljišta, doprinosa i priključaka =</b>							<b>1.466 €</b>
Nova vrijednost objekta							
KP =	55,20	m2	Cizg =	150	€/m2NGP		NV = 8.280 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =		1,00	150	€/m2NGP			
Godina procjene	2017	Godina izgradnje	2000	Starost n =	17	Trajnost N =	60
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $U_k = 0,8 * n / N * (n + N) / 2N$							14,5%
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost		
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP		
Konstrukcija	70%	105	14,5%	15	90		
Obrtnički i završni radovi	30%	45	25%	11	34		
Instalacije	0%	0	25%	0	0		
Ukupno	100%	150	15,1%	50	123		
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							6.816
Inženjering usluge kod izgradnje					% od NV	5,0%	414
Vanjsko uređenje						0,0%	0
<b>Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)</b>						<b>€</b>	<b>8.696</b>

### 5.6. REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Br.	Opis	Cijena (€)
1	Zemljište - (Z)	612,08 €
2	PRIKLJUČCI - (P)	854,08 €
3	Objekt - GARAŽE	6.816,00 €
4	Pomoćni objekti i vanjsko uređenje	0,00 €
5	Konsulting, projekti, nadzor	414,00 €
<b>S<sub>gv</sub> SVEUKUPNO:</b>		<b>8.696,16 €</b>

### 5.7. Koeficijenti za prilagodbu

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

Koeficijenti za prilagodbu  $TF = (1 + F_z + F_{st} + F_v + F_{posl} + F_l) * F_t$

lokacija	starost	veličina	poslovni	legalnost	tržište	TF
F <sub>z</sub>	F <sub>st</sub>	F <sub>v</sub>	F <sub>posl</sub>	F <sub>l</sub>	F <sub>t</sub>	
0,03	-0,20	0,00	0,00	0,00	1,00	0,83

VRIJEDNOST NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM **7.467,06 €**

NGP = 55,20 m2  
Pz = 63 m2

TV / NGP = 135,27 €/m2  
TZ / Pz = 118,52 €/m2



## 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.

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

Nekretnina je u potpunosti legalna, sa potrebitom dokumentacijom, u potpunosti je dovršena, održavana, a na dan vrednovanja, nisu potrebna ulaganja u istu za stavljanje u pogon, povrat u pogon.

*Ovim elaboratom utvrđena je tržišna cijena predmetne nekretnine a poreze je potrebno obračunati sukladno poreznom statusu kupca.*

Nakon provedenog izračuna vrijednosti za nekretninu:

GARAŽE U GRADU

na adresi: Ulica Ivana Gundulića, Našice

naručitelja: GRAĐEVINAR d.o.o. u stečaju, Našice, Trg dr. F. Tuđmana 15

OIB: 22392150381

utvrđuje se vrijednost:

### SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (usporedna metoda)

<b>7.470,00 €</b>	ili	<b>55.278,00 kn</b>
Na dan,	15. srpnja 2017.	prema tečaju NBH 1 € = 7,40 kn

### POJEDINAČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE-GARAŽE

garaža k.č.br.1436/12	<b>2.490,00 €</b>	ili	<b>18.426,00 kn</b>
garaža k.č.br.1436/14	<b>2.490,00 €</b>	ili	<b>18.426,00 kn</b>
garaža k.č.br.1436/15	<b>2.490,00 €</b>	ili	<b>18.426,00 kn</b>

Čepin, 15. srpnja 2017. godine

ELABORAT IZRADIO:

**ŽELJKO POSAVAC, ing. građ.**

stalni sudski vještak građ. struke

**Broj: 4Su-192/2017-4**

**- Opći uvjeti**

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

## **7. PRILOZI**

- 7.1. Izvadak iz zemljišne knjige
- 7.2. Izvadak iz katastarskog plana
- 7.3. Fotodokumentacija
- 7.4. Rješenje o imenovanju sudskog vještaka

GRAĐEVINAR d.o.o. u stečaju, Našice  
GARAŽE U GRADU, NAŠICE



PROČELJE GARAŽE



UNUTRAŠNJOST GAEAŽE

# PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NAŠICE  
Stanje na dan: 17.06.2017. 23:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317390, NAŠICE

Broj ZK uložka: 4348

Broj zadnjeg dnevnika: Z-25185/2016  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1436/12	GARAŽA U GRADU			21	
2.	1436/14	GARAŽA U GRADU			21	
3.	1436/15	GARAŽA U GRADU			21	
		UKUPNO:			63	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAĐEVINAR D.O.O. ZA GRAĐEVINARSTVO I TRGOVINU, NAŠICE, PEJAČEVIĆEV TRG 15/2	
1.2	Zaprimljeno 09.11.2016.g. pod brojem Z-25185/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, BROJ: 6 ST-576/16-14 04.11.2016	na 1 (1.1)

### C

#### Teretovnica

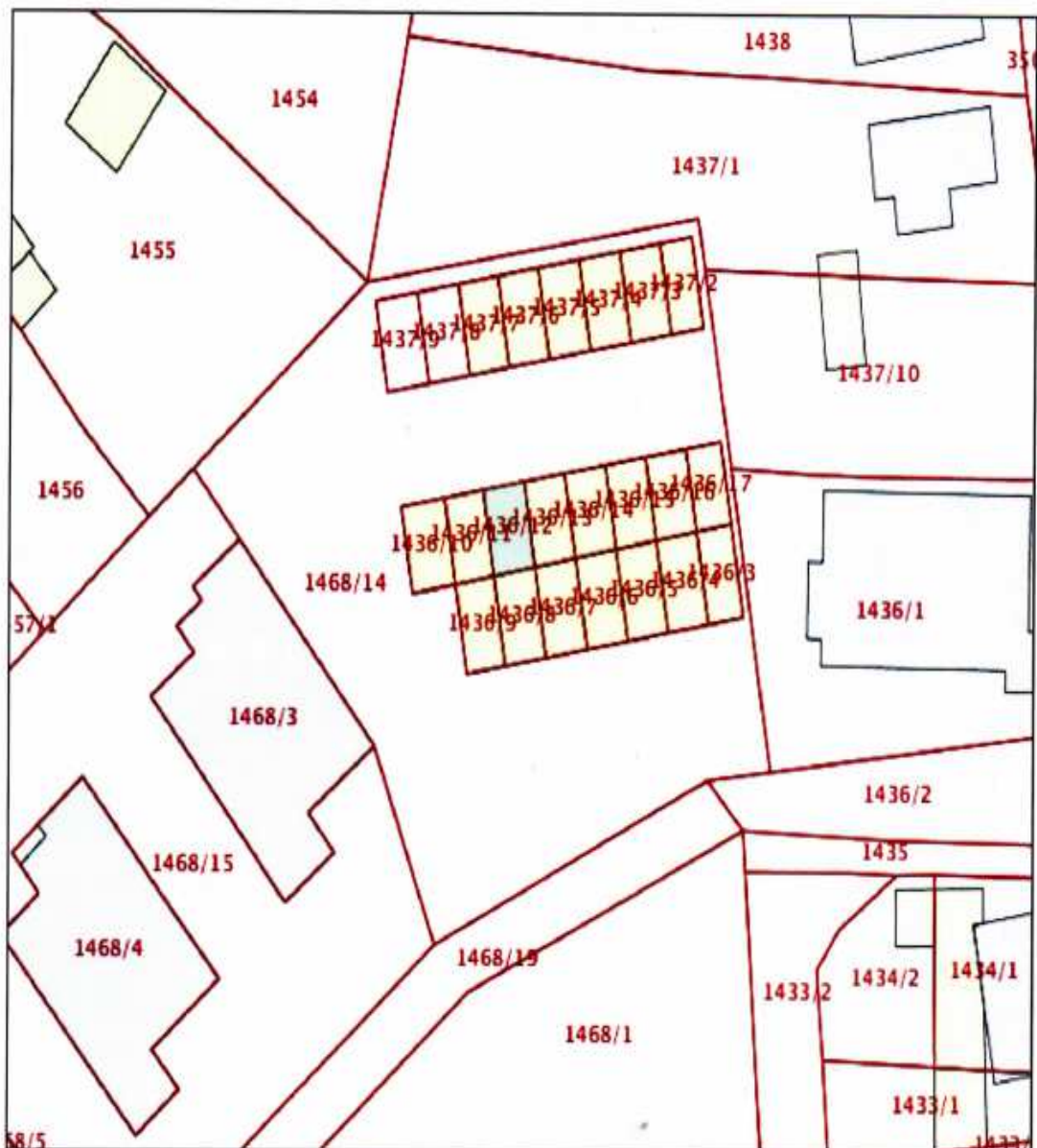
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.06.2017.



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500



Datum ispisa: 05.07.2017



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDsjedNIKA

Broj: 4-Su-192/2017-4,  
Osijek, 20. veljače 2017.

Županijski sud u Osijeku po sudcu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rabiću 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 Željka Posavca iz Čepina, Risnjačka 10, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

**RJEŠENJE**

**ŽELJKO POSAVAC**, ing. građ. iz Čepina, Risnjačka 10, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom 20. veljače 2017. godine.

**Obrazloženje**

Željko Posavac iz Čepina, Risnjačka 10, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo budući mu s danom 11. veljače 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-202/2013-4, od 12. 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.

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

**DOSTAVITI:**

1. Željko Posavac  
Čepin, Risnjačka 10
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva

