

## **OPĆINSKI SUD U ZLATARU,**

**Posl. broj: Ovr. 645/18.**

U Zaboku, 23. studenog 2018 .

### **NALAZ I MIŠLJENJE**

**OVRHOVODITELJ: R polis d.o.o., Split, V. Krstulovića 39:**

**OVRŠENIK: Lakerko- harmonija oblika d.o.o. , Luka, Zagorska cesta 72.**

**Nekretnina: 1. POSLOVNI PROSTOR oznake PP1 u podrumu u Roh-bau izvedbi  
2. POSLOVNI PROSTOR oznake PP3 u prizemlju Roh-bau izvedbi**

**Lokacija: 49243 OROSLAVJE, M. Prpića 67a.  
k.č.br. 1608/2; k.o. Oroslavje, z.k.ul. 3593; udio E-14. i E-16.**

U Zaboku, 22. studenog 2018.

**ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.**

stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

## 1. OPĆENITO

Temeljem rješenja Općinskog suda u Zlataru, u ovršnom predmetu Ovrhovoditelja R polis d.o.o. iz Splita, V. Krstulovića 39. i Lakerko - harmonija stila d.o.o. iz Luke, Zagorska cesta 72, radi ovrhe na nekretninama, dajem slijedeći nalaz i mišljenje:

Predmet procjene: **1. POSLOVNI PROSTOR oznake PP1 u podrumu u Roh-bau izvedbi**  
**2. POSLOVNI PROSTOR oznake PP3 u prizemlju Roh-bau izvedbi**

Lokacija: **49243 OROSLAVJE, M. Prpića 67a.**  
**k.č.br. 1608/2; k.o. Oroslavje, z.k.ul. 3593; udio E-14. i E-16.**

Datum kakvoće: **6.11.2018. godine**  
Datum vrednovanja: **22.11.2018. godine**

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

### a/ Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(N.N. 153/13 i 65/17)
Zakon o gradnji	(N.N. 153/13 i 20/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(N.N. 86/12, 143/13, 65/17)

### b/ Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(N.N. 78/15 )
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(N.N. 105/15 )
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(N.N. 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m <sup>3</sup> etalonske građevine	(N.N. 59/10 )

### c/ Propisi o vlasništvu:

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)

### d/ Ostali propisi

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)  
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (N.N. 48/14, 150/14, 133/15)  
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15)  
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

## 2. ZADAĆA VJEŠTAČENJA

1. Utvrditi sadašnju tržišnu vrijednost poslovnih prostora PP-1 i PP-3 u stambeno poslovnoj zgradi u Oroslavju, M. Prpića 67a, izgrađenoj na k.č.br. 1608/2, k.o. Oroslavje; upisanih u z.k.ul. br. 3593.

### 3. IDENTIFIKACIJA

**Z.K. izvadak:** E - Izvadak od 21.11.2018.  
**Općinski sud:** Općinski sud u Zlataru, zemljišno knjižni odjel Donja Stubica,  
**Katastarska općina:** Oroslavje,  
**Čestica:** 1608/2;  
**Uložak broj:** 3593  
**Etažni dio:** **14. E-14**  
1. Poslovni prostor oznake PP 1 u podrumu, površine 125,86 m<sup>2</sup>;

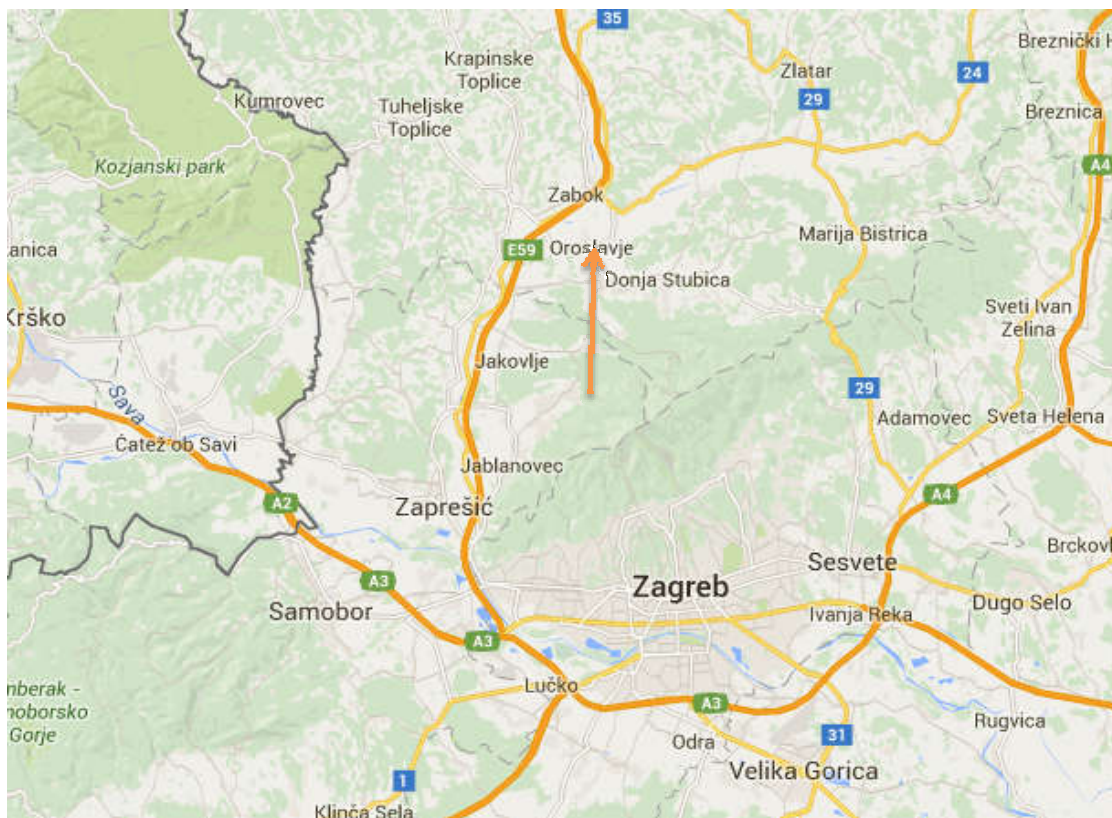
**16. E-16**  
1. Poslovni prostor oznake PP 3 u prizemlju, površine 112,43 m<sup>2</sup>;

**Opis nekretnine:** ZGRADA JE ETAŽIRANA, predmet procjene su POSLOVNI PROSTORI oznake PP1 u podrumu (E-14) i PP3 u prizemlju (E-16), u sjeverozapadnom dijelu trokatne zgrade sa potkrovljem i podrumom.  
Poslovni prostori nisu dovršeni, izvedeni su u roh bau izvedbi, zgrada je potpuno dovršena izvana, prostori se ne koriste. Prostori imaju ulaz sa stubišta u središnjem dijelu zgrade i predstavljaju samostalne cjeline.

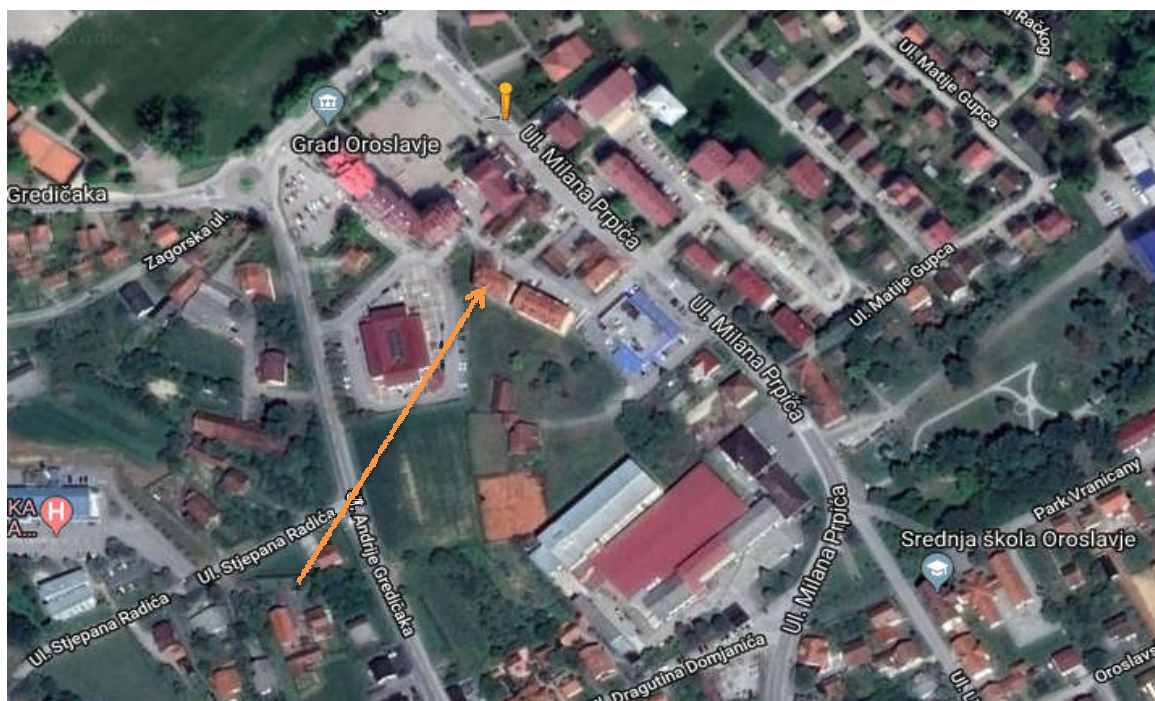
**Površina parcele:** m<sup>2</sup> 769  
**Vlasnik:** LAKERKO HARMONIJA OBLIKA d.o.o., Luka, Zagorska cesta 72. u 1/1 dijela.  
**Teret:** nema teret prema upisu u zemljišnoj knjizi,  
**Legalitet:** Za zgradu je ishođenA Potvrda izvedenog stanja KLASA: 361-03/09-01/88;  
URBROJ: 2197-07-02-09-7. od 17.08.2009.  
Za poslovni prostor nije nije ishođena uporabna dozvola - prostor nije dovršen.  
Prostor nije dovršen i nije u upotrebi.

**Opis lokacije:** Prostori se nalaze u prizemlju i podrumu višekatne stambeno poslovne zgrade u središtu grada Oroslavja, M. Prpića 67a, na dobroj prometnoj lokaciji.  
Postoji mogućnost kolnog pristupa na lokaciju.  
Lokacija nije opterećena infrastrukturnim koridorima, uređena je, a prometne površine su asfaltirane.

**Makro lokacija:**



**Mikrolokacija:**



### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

Jednoetažni poslovni prostori, koji su predmet procjene, smješteni su podrumu (PP1) te u prizemlju (PP3) stambeno poslovne zgrade u središtu Oroslavja. Zgrada je etažirana. Poslovni prostori su u ROH-BAU izvedbi i ne koriste se.

#### 3.1. POSLOVNI PROSTOR PP-1

Prostorija	Površina	Koef. obračuna	Površina
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
<b>podrum</b>			
poslovni prostor	125,86	1,00	125,86
ukupno:	125,86		125,86

v = 2,60 m

Netto građevinska površina (NGP) = 125,86 m<sup>2</sup>

Brutto građevinska površina (BGP) = 151,03 m<sup>2</sup>

Volumen objekta (V) = BGP × 2,8 m = 422,89 m<sup>3</sup>

#### 3.2. POSLOVNI PROSTOR PP-3

Prostorija	Površina	Koef. obračuna	Površina
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
<b>prizemlje</b>			
poslovni prostor	112,43	1,00	112,43
ukupno:	112,43		112,43

v = 3,55 m

Netto građevinska površina (NGP) = 112,43 m<sup>2</sup>

Brutto građevinska površina (BGP) = 134,92 m<sup>2</sup>

Volumen objekta (V) = BGP × 3,55 m = 478,95 m<sup>3</sup>

## 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

### 4.1. Općenito:

Jednoetažni poslovni prostori, koji su predmet procjene, smješteni su podrumu (PP1) te u prizemlju (PP3) stambeno poslovne zgrade u središtu Oroslavja. Zgrada je etažirana. Poslovni prostori su u ROH-BAU izvedbi i ne koriste se.

Ulaz u poslovne prostore izveden je preko stubišta u središnjem dijelu zgrade.

### 4.2. Priklučci

vodovod	-	nema
kanalizacija	-	priključena
toplovod	-	nema
telefon	-	nije priključen
el. struja	-	nema
plin	-	nema

### 4.3. Objekt - poslovni prostor u ROH BAU izvedbi

godina gradnje	1990
katnost	podrum (PP1) i prizemlje (PP3)
položaj	centar Oroslavja, uz glavni mjesni trg, crkvu, robni centar, škole i ostale javne sadržaje,
Temelji	armirano betonski, trakasti i stope,
Nosiva konstr.	zidovi od AB (podrum) i blok opeke, vertikalni i horizontalni serklaži,
Međukatna konstr.	puna AB ploča stropova,
Krovna k. + pokrov	kosa, drvena, pokrov glineni crijep,
Limarija	pocinčana, plastificirana,
Pročelje	fasada Demit, Si Si završna žbuka,
Vanjska stolarija:	AL profili, termoizolirani, IZO staklo,
Unutarnja vrata	nema,
Bravarija	AL profili, termoizolirani, IZO staklo,
Pregradni zidovi	nisu izvedeni,
Obrada zidova	neožbukano,
Obrada stropova	neožbukano,
Obrada podova	betonska ploča,
Grijanje	nema,
Instalacije	nisu izvedene, temeljni razvod kanalizacije,
Dodatne instalacije	nema,
Stanje:	prostor u ROH BAU izvedbi, potrebno cjelovito unutarnje uređenje, u podrumu je utvrđena voda u visini cca 10,0 cm

## 4.5. Način korištenja

Poslovni prostori nisu priveden namjeni i ne koristi se.

## 4.6. Mogućnost prenamjene

Prostor se može koristiti kao uredski, trgovački, uslužni te je stoga povoljan za utrženje; lokacija je dobra, položaj unutar objekta je povoljan - prizemlje za obavljanje poslovne aktivnosti dok je podrumski prostor nepovoljniji za višenamjensko korištenje.

## 4.7. Utrživost građevine

Zgrada se nalazi na dobroj lokaciji u središtu grada Oroslavja, pogodnoj za uslužne djelatnosti, u sklopu stambeno poslovne zgrade. U blizini (cc 100,0 m) se nalazi zgrada gradske tržnice sa nizom lokala, tko da je ponuda poslovnih prostora na lokaciji velika te isto utječe na cijenu prostora. Poslovni prostori koji su predmet procjene je jednoetažni, čine samostalne funkcionalne cjeline, sa ulazom iz stubišta u središnjem dijelu zgrade.

Interes za kupnju lokala u predmetnoj zgradi je slabiji jer se u blizini (cc 100,0 m) nalazi zgrada gradske tržnice sa nizom praznih lokala, tako da je ponuda poslovnih prostora na užoj lokaciji što izravno utječe na cijenu prostora. Interes za kupnju predmetnih prostora je umanjen.

# 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

## 5.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

približne vrijednosti zemljišta,  
približne vrijednosti nekretnina,  
pregledi tržišta nekretnina,  
poredbeni pokazatelji,  
koeficijenti za prilagodbu,  
koeficijenti za preračunavanje  
indeksni nizovi

kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima :

- za potrebe određivanja cijene zemljišta koriste se podaci na web stranici Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja E- nekretnine za zemljište na sličnim lokacijama. (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)



**Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (poslovni prostor) koristiti ćemo prihodovnu metodu.**  
Obrazloženje: prostor je poslovne namjene i kao takav služi za stvaranje prihoda.

Obzirom da nema podataka o tržištu prodanih sličnih poslovnih jedinica kao cjelina na bliskoj lokaciji, a koje bi bile predmetom uobičajene transakcije, u uobičajenim uvjetima, niti koeficijenta prilagodbe troškovne metode tržišnoj vrijednosti, odabire se **procjena vrijednosti poslovnog prostora prihodovnom metodom kao glavnom procjembenom metodom.**

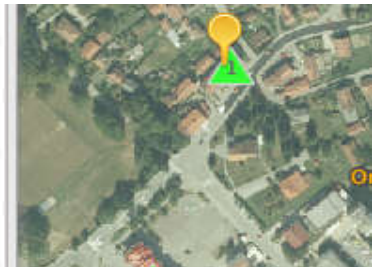
## 5.2. Određivanje ulaznih podataka - cijene najma za prihodovnu metodu

Za određivanje cijene najma koristimo poznate podatke iz ugovora o cijenama najma na poznatim lokacijama u Zaboku te podaci na web stranici Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja E- nekretnine. (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

### USPOREDBA 1

E - nekretnine

Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - zakup
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	60,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.250,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.250,00
Datum ugovora	02.07.2018
Status podatka	Izvorno unesen

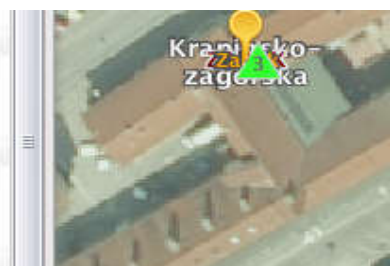


<b>Lokacija:</b>	Oroslavje, bliska lokacija	
datum ugovora	02.07.2018.	ugovor na snazi
Iznos najma	1.250,00	kn
površina	60	m2
cijena najma	20,83	kn/m2 ( bez PDV-a)

### USPOREDBA 2

E - nekretnine

Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - zakup
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	27,06
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	900,00
Vrijednost nekretnine (KN)	900,00
Datum ugovora	15.02.2018
Status podatka	Izvorno unesen




<b>Lokacija:</b>	Zabok, Blok kolodvor	
datum ugovora	15.02.2018.	
Iznos najma	900,00	kn
površina	27,6	m2
cijena najma	32,61	kn/m2 ( bez PDV-a)



### USPOREDBA 3

E - nekretnine

Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor	
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora	Z - zakup	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	20,00	
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	680,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	680,00	
Datum ugovora	02.05.2016	
Status podatka	Izvorno unesen	

**Lokacija:** Zabok, Blok kolodvor  
 datum ugovora 2.5.2016.  
 etaža P  
 Iznos najma 680 kn  
 površina 20 m2  
 cijena najma 34,00 kn/m2 ( bez PDV-a)

### PREGLED OSNOVNIH PODATAKA USPOREDNIH NAJMOVA PREMA POZNATIM PODACIMA

Mjesto	opis / namjena	iznos najma( kn )	površina (m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
Oroslavje, bliska lokacija	poslovni prostor	1.250,00	60,00	20,83
Zabok, Blok kolodvor	poslovni prostor	900,00	27,60	32,61
Zabok, Blok kolodvor	poslovni prostor	680,00	20,00	34,00
<b>PROSJEČNO</b>		943,33	35,87	29,15

### 5.3. Međuvremensko izjednačenje cijene najma

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje cijena najma poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja ( do 4 godine od dana vrednovanja).

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94

redni broj	Lokacija	površina (m2)	jedin. cijena iz ugovora eur/m2	dan sklapanja ugovora	bazni indeks - dan ugovaranja 1	bazni indeks - dan vrednovanja 2	faktor korekc. 2/1
1.	Oroslavje, bliska lokacija	60,00	20,83	02.07.2018.	98,94	98,94	1,00
2.	Zabok, Blok kolodvor	27,60	32,61	15.02.2018.	99,57	98,94	0,99
3.	Zabok, Blok kolodvor	20,00	34,00	2.5.2016.	100,52	98,94	0,98

\*\*\*Za važeće ugovore - bazni indeks na dan ugovaranja jednak je baznom indeksu na dan vrednovanja

Međuvremensko izjednačavanje cijena pomoću hedonističkih indeksa

	1.	20,83
	2.	32,40
	3.	33,47
prosječna vrijednost eur/m2		<b>28,90</b>

## 5.4. Interkvalitativno izjednačenje cijene najma

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti pojedinih cijena najma, odnosno poredbenih pokazatelja prostora do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na prostor koji je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
- cijena najma (eur)		1.250,00	900,00	680,00
- neto površina (m2)	125,86	60,00	27,60	20,00
- cijena najma kn/m2		20,83	32,40	33,47
- datum transakcije		02.07.2018.	15.02.2018.	2.5.2016.
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
<b>1. vrsta podatka</b>		ugovor	ugovor	ugovor
- prilagodba		1	1	1
<b>2. stanje prostora</b>	dobro	lošije	lošije	lošije
- prilagodba		1,15	1,15	1,15
<b>3. vlasnička prava</b>				
- prilagodba		1	1	1
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>1. namjena</b>	ured, trgovina	trgovina	trgovina	trgovina
- prilagodba		1	1	1
<b>2. kakvoća pristupa</b>	dobra	dobra	dobra	dobra
- prilagodba		1	1	1
<b>3. veličina</b>	125,86	60	27,6	20
- prilagodba		0,95	0,9	0,9
<b>4. mikrolokacija</b>	dobra	lošija	slična	slična
- prilagodba		1,1	1	1
<b>5. Buka</b>	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
<b>6. Komunalna infrastruktura</b>	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji
- prilagodba		1	1	1
<b>7. Zagađenje okoliša</b>	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
<b>KOEFICIJENT PRILAGODBE</b>		1,20	1,04	1,04
<b>PRILAGOĐENA VRIJEDNOST</b>		25,04	33,54	34,64
<b>PROSJEČNA VRIJEDNOST</b>			31,07	kn/m2
<b>ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST</b>			4,18	eur/m2

a/ cijena najma za PP3 u prizemlju = 31,07 kn/m2

b/ cijena najma za PP1 u potkrovlju \*\* = 15,53 kn/m2

\*\*cijena najma u podrumu uzima se u 50% iznosu u odnosu na cijenu najma u prizemlju.

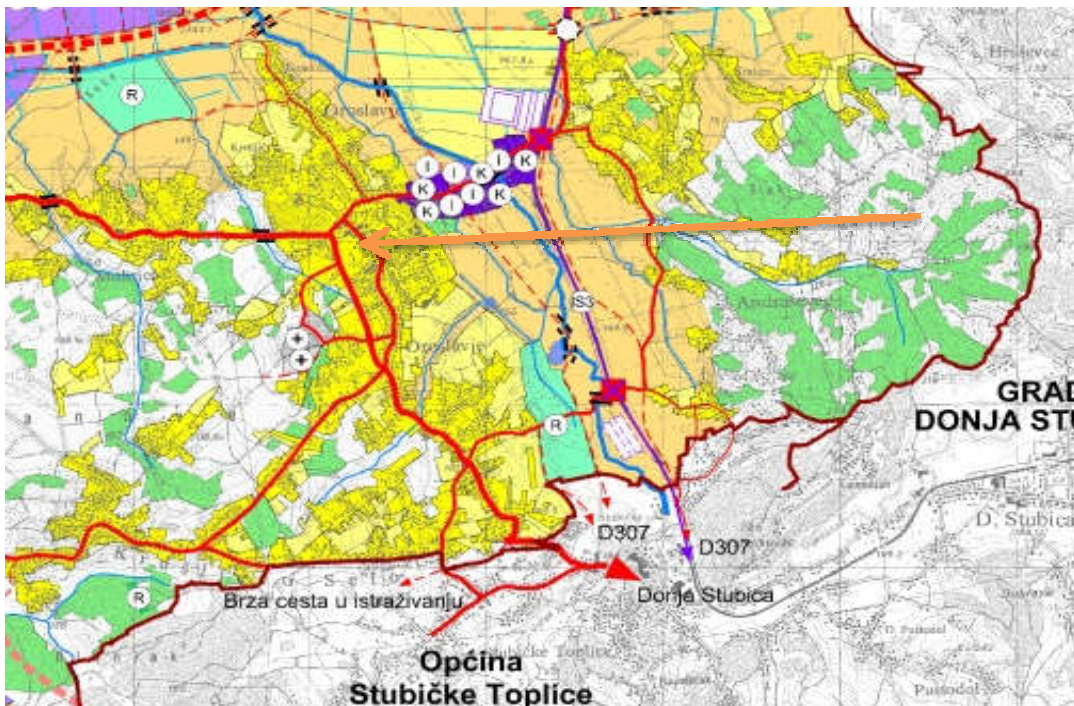
## 5.5. Vrijednost zemljišta - određuje se poredbenom metodom

### 5.5.1. Status zemljišta prema prostorno planskoj dokumentaciji

Predmet procjene je z.k.č.br. 1608/2; k.o. Oroslavje, koja se prema Prostornom planu uređenja Grada Oroslavja (Sl. glasnik Krapinsko-Zagorske Županije br. 16/02; 2/11; 13/13.) nalazi u građevinskoj zoni, mješovite namjene oznake M.

#### IZVOD IZ PPU-a Grada Oroslavja - grafički dio

Izvor podataka: portal grada Oroslavja



#### LEGENDA

#### TUMAČ ZNAKOVA

##### TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

- ŽUPANIJSKA GRANICA
- GRADSKA GRANICA

Izgrađeno | neizgrađeno

##### GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA (GPN)

- MJEŠOVITA NAMJENA

##### IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA VAN NASELJA (IGPVN)

- GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I/ILI POSLOVNA
- ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
- GROBLJE



## 5.5.2. Pregled usporednih podataka o realiziranim prodajama zemljišta - izvor E- nekretnine

Jedinična cijena zemljišta za navedenu lokaciju određuje se na temelju cijena na tržištu na bliskim i sličnim lokacijama.

Obzirom na dostupnost podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine, u obzir su uzeti podaci aktualnih transakcija sa web stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja <https://nekretnine.mgipu.hr/>, te se u izračunu koriste dostupni podaci o prodaji nekretnina:

### USPOREDBA 1

Lokacija: Oroslavje

Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3178848
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	496,34
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	50.000,00
Datum ugovora	15.05.2015
Status podatka	Preuzeto od PU

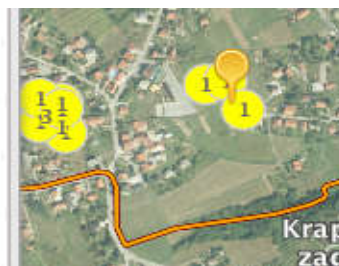


Vrijeme transakcije: 15.05.2015.  
Površina: m2 **496,34**  
Cijena: KN **50.000,00**

### USPOREDBA 2

Lokacija: Oroslavje

Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3519145
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	5.488,51
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	412.000,00
Datum ugovora	19.01.2017
Status podatka	Preuzeto od PU



Vrijeme transakcije: 19.01.2017.  
Površina: m2 **5.488,51**  
Cijena: KN **412.000,00**

### USPOREDBA 3

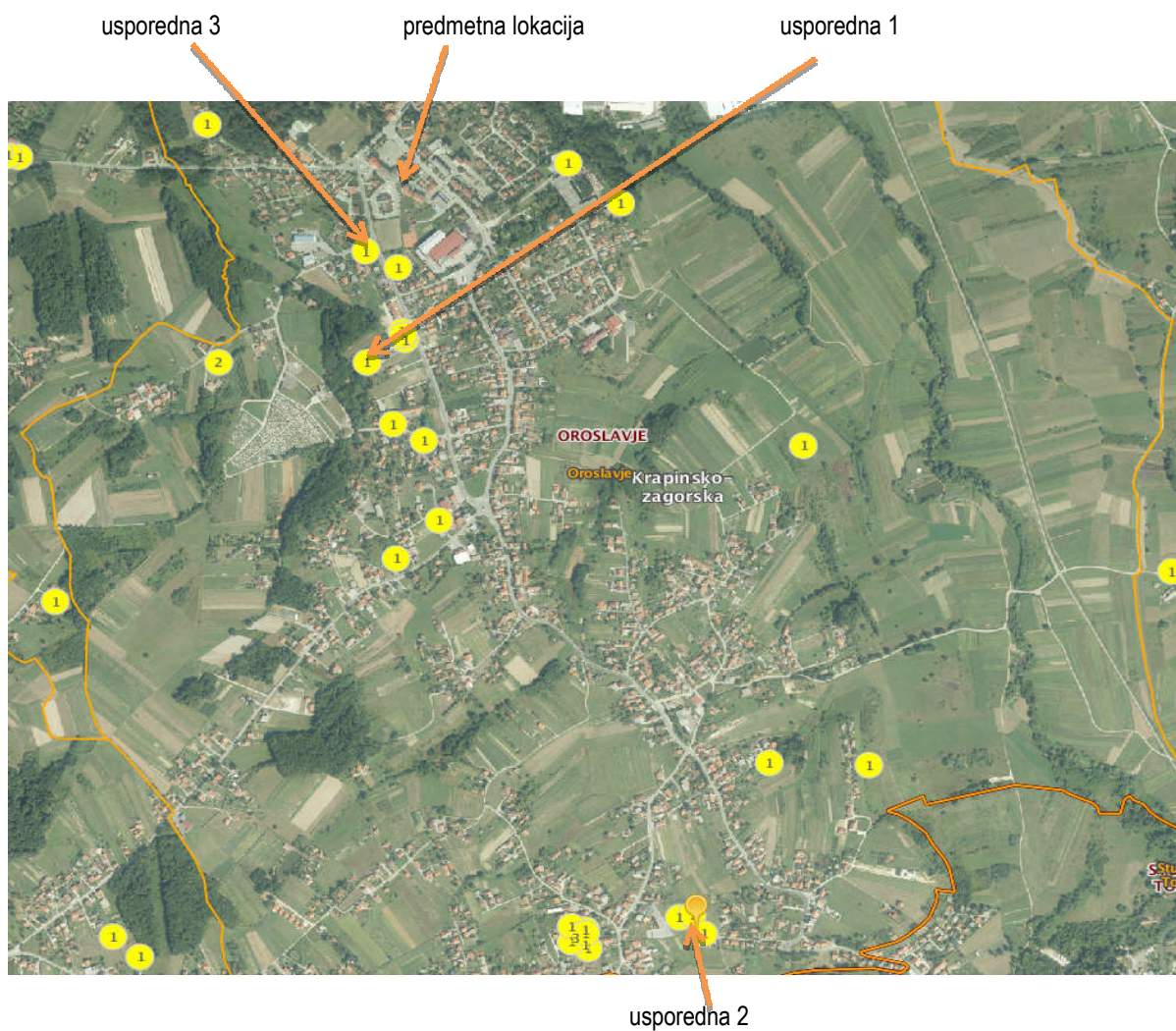
Lokacija: Oroslavje

Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3829055
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	465,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	59.023,36
Datum ugovora	21.06.2018
Status podatka	Preuzeto od PU



Vrijeme transakcije: 21.06.2018.  
Površina: m2 **465,00**  
Cijena: KN **59.023,36**

### Prikaz lokacija usporednih nekretnina



### 5.5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 769 m<sup>2</sup>

Pgz = 769,00 m<sup>2</sup>

Ppz = 0 m<sup>2</sup>

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Oroslavje	Oroslavje	Oroslavje	Oroslavje
	Lokacija	centar	centar	rubni dio	centar
	Nekretnina	građ. zemljište	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka		E-nekretnine	E-nekretnine	E-nekretnine
	Vrsta podatka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave		15.05.2015.	19.01.2017.	21.06.2018.
	Površina (m <sup>2</sup> )	769,00	496	5.489	465
	Cijena (kn)	-	50.000	412.000	59.023
	Cijena po m <sup>2</sup> (kn)	-	100,7	75,1	126,9
Međuvremensko izjednačenje					
<b>Protok vremena</b>	4Q2018	2Q2015	1Q2017	2Q2018	
DZS indeksi cijena nekretn.	98,94	100,50	95,53	98,94	
Vremensko usklađenje	-	-1,55%	3,57%	0,00%	
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	-	99,18	77,75	126,93	
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE - interkvantilativno izjednačenje	<b>Lokacija-kategorija</b>		slična	lošija	slična
	(-30% do +30%)	-	0%	20%	0%
	<b>Korekcija izvora podataka</b>		realizirano	realizirano	realizirano
	(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
	<b>Veličina</b>	769,00	496	5.489	465
	(-20% do +20%)	-	0%	20%	0%
	<b>Oblik</b>	nepravilni	pravokutni	pravokutni	pravokutni
	(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Topografija</b>	ravno	ravno	ravno	ravno
	(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Namjena</b>	mješovita	mješovita	stambena	stambena
	(-20% do +20%)	-	0%	10%	10%
	<b>Infrastruktura</b>	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
<b>Buka</b>	nema	nema	nema	nema	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
<b>Zagađenje okoliša</b>	nema	nema	nema	nema	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
<b>Ukupno korekcija</b>	-	0%	50%	10%	
<b>Korigirana vrijednost po m<sup>2</sup></b>	<b>118,47</b>	99,2	116,6	139,6	



broj z.k.čest.	z.k. uložak	oznaka zemljišta	površina (m2)	površina za obračun (m2)	Jedinična vrijednost KN/m2	vrijednost zemljišta KN
1608/2;	3593	poslovna zgrada i dvorište	769	103,81	118,47	12.298,71
					<b>UKUPNO:</b>	<b>12.298,71</b>

#### a/ vrijednost dijela zemljišta koji pripada poslovnom prostoru PP1

- udio PP1 u zgradi	=	9278/100000
- pripadni dio zemljišta	=	71,34 m2
- vrijednost pripadnog dijela	=	8.451,88 kn

#### b/ vrijednost dijela zemljišta koji pripada poslovnom prostoru PP3

- udio PP3 u zgradi	=	8289/100000
- pripadni dio zemljišta	=	63,74 m2
- vrijednost pripadnog dijela	=	7.551,49 kn

## 5.6. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine. Predmetni prostori se ne koriste - nisu dovršeni, a kao usporedni podaci uzeti će se cijene najma prostora namijene kao moguće namijene procjenjivanih prostora, uz očekivanje nastavka poslovnog trenda lokacije u aktualnim tržišnim uvjetima.

#### Općenito:

##### Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	odabrano FK = 2,5
	2,5	2	1	

starost građevine G	8 god
relativna starost G/OVK	8 %

OVK	100 god
postotak OVK	66 %
OOVK	66 god

##### Odabir stope kapitalizacije (IY)

kategorija:	poslovni prostori	4,5%	-	6,0%	6 %	
prilagodavanje stope kapitalizacije :	položaj				-0,5 %	
	kvaliteta građevine				0 %	
	gospodarska situacija				0,5 %	
	razvojni potencijal				0,0 %	
					odabrano	6,0 %

a/ poslovni prostor PP1

PARAMETAR			VRIJEDNOST
NKP / najamnina	m <sup>2</sup>	kn/m <sup>2</sup>	kn
Mjesečna najamnina LOKAL	125,86	15,53	1.955,23
<b>UKUPNO MJESEČNO:</b>			1.955,23
<b>Godišnji bruto prihod</b>			<b>23.462,77</b>
Rizik gubitka najma	10%		2.346,28
Troškovi investicijskog održavanja	7%		1.642,39
Troškovi upravljanja i poslovanja	1%		234,63
Modernizacija	1,00%		234,63
Ukupni troškovi gospodarenja	19,00%		4.223,30
Ukamačivanje vrijednosti zemljišta		6,00%	507,11
<b>Godišnji netto prihod nekretnine</b>			<b>18.732,36</b>
stopa kapitalizacije		6,00	
Starost građevine G	8		
održivi vijek korištenja OVK	100		
Relativna starost Rs	8%		
Faktor korištenja FK	2,5		
Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK		66,00	
Multiplikator		1,060	
Faktor kapitalizacije		16,31	
<b>Vrijednost POSLOVNOG PROSTORA PP1</b>			<b>305.533,98</b>
zemljište			12.298,71
Potencijali ili odbici	eur/m <sup>2</sup>	trošak uređenja 125,86 m <sup>2</sup> x 1500	-188.790,00
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE po prihodovnoj metodi (kn) :</b>			<b>129.042,69</b>

<b>pokazatelj vrijednosti nekretnine :</b>	<b>V =</b>	<b>1.025,29</b>	<b>kn/m<sup>2</sup> nkp</b>
--------------------------------------------	------------	-----------------	-----------------------------

<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM :</b>	<b>=</b>	<b>129.042,69</b>	<b>kn</b>
----------------------------------------------------	----------	-------------------	-----------

b/ poslovni prostor PP3

PARAMETAR			VRIJEDNOST
NKP / najamnina	m <sup>2</sup>	kn/m <sup>2</sup>	kn
Mjesečna najamnina LOKAL	112,43	31,07	3.493,19
<b>UKUPNO MJESEČNO:</b>			3.493,19
<b>Godišnji bruto prihod</b>			<b>41.918,31</b>
Rizik gubitka najma	10%		4.191,83
Troškovi investicijskog održavanja	7%		2.934,28
Troškovi upravljanja i poslovanja	1%		419,18
Modernizacija	1,00%		419,18
Ukupni troškovi gospodarenja	19,00%		7.545,30
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta		6,00%	507,11
<b>Godišnji netto prihod nekretnine</b>			<b>33.865,90</b>
stopa kapitalizacije		6,00	
Starost građevine G	8		
održivi vijek korištenja OVK	100		
Relativna starost Rs	8%		
Faktor korištenja FK	2,5		
Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK		66,00	
Multiplikator		1,060	
Faktor kapitalizacije		16,31	
<b>Vrijednost POSLOVNOG PROSTORA PP1</b>			<b>552.369,50</b>
zemljište			8.451,88
Potencijali ili odbici	eur/m <sup>2</sup>	trošak uređenja 112,43 m <sup>2</sup> x 1500	-168.645,00
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE po prihodovnoj metodi (kn) :</b>			<b>392.176,39</b>

<b>pokazatelj vrijednosti nekretnine :</b>	<b>V =</b>	<b>3.488,18</b>	<b>kn/m<sup>2</sup> nkp</b>
--------------------------------------------	------------	-----------------	-----------------------------

## 6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

na adresi: **49243 OROSLAVJE, M. Prpića 67a.**  
k.č.br. 1608/2; k.o. Oroslavje, z.k.ul. 3593; udio E-14. i E-16.

utvrđuje se da:

a/ Tržišna vrijednost (TV) poslovnog prostora PP1 iznosi:

<b>129.042,69 kn</b>	ili	<b>17.367,79 eur</b>	1 € = 7,43 kuna
TV/NGP =	1.025,29	kn/M2	
TV/NGP =	137,99	kn/M3	

b/ Tržišna vrijednost (TV) poslovnog prostora PP3 iznosi:

<b>392.176,39 kn</b>	ili	<b>52.782,82 eur</b>	1 € = 7,43 kuna
TV/NGP =	3.488,18	kn/M2	
TV/NGP =	469,47	kn/M3	

**NAPOMENA: POREZI I DOPRINOSI VEZANI UZ PROMET NEKRETNINA NISU UKLJUČENI U CIJENU**

Tržišna vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

U Zaboku, 23. studenog 2018 . godine

ELABORAT IZRADIO:

**ZVONKO BENJAK, dipl.ing.grad.**  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

## **7. P R I L O Z I**

1. FOTOGRAFIJE
2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
3. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
4. E - KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
5. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA
6. E - PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA