

Naručitelj:

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

Predmet procjene:

Poslovna zgrada s dvorištem



Lokacija: **Ulica Gordana Lederera br.2,
Hrvatska Kostajnica**

**z.k.č. GRČ.19, GRČ.20
k.o. Kostajnica**

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:

623.000,00 Kn
83.276,57 EUR

Datum:

rujan, 2016.

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 2

3. PROCJENA

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

4. ZAKLJUČAK

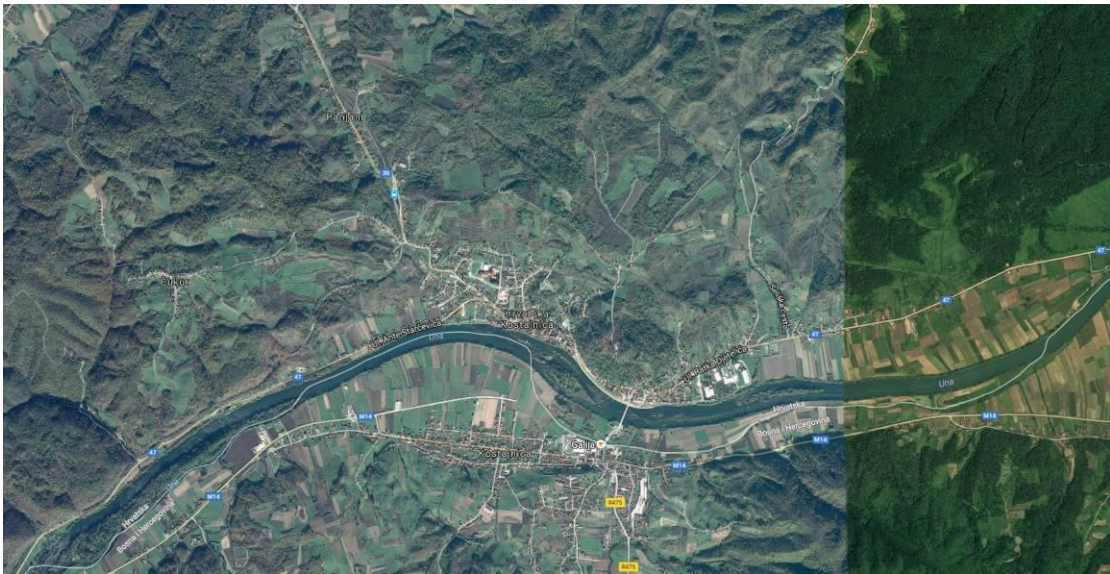
5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- potvrda o kućnom broju
- Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu o prodaji nekretnine
- 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. 2 u Gradu Hrvatska Kostajnica, koja se sastoji od **poslovne zgrade s dvorištem, sve na k.č. 1059, k.o. Kostajnica, što odgovara GRČ.19 i GRČ.20, sve k.o. Kostajnica.**



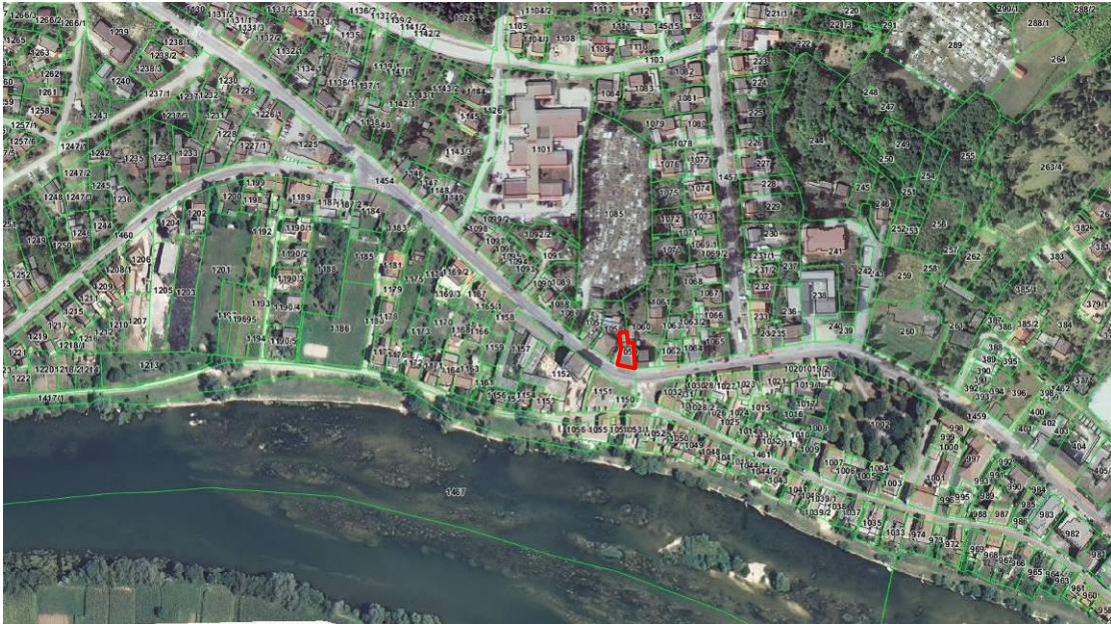
Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu s građevinsko – tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

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

Od Područnog ureda za katastar Sisak, Ispostava za katastar nekretnina Hrvatska Kostajnica izdana je **Potvrda o kućnom broju** za zgradu izgrađenu na k.č. 1059, k.o. Kostajnica na adresi **Ulica Gordana lederera br. 2**.

Predmetna nekretnina smještena je na k.č. 1059, k.o. Kostajnica, što odgovara z.k.č. GRČ.19 i GRČ.20, k.o. Kostajnica, upisano u z.k. uložak 843, k.o. Kostajnica.

Prema izvatku iz **posjedovnog lista** br.1345, k.o. Kostajnica među ostalim nalazi se:

k.č.	opis	površina (m ²)
1059	ZGRADA	232
1059	DVORIŠTE	24
UKUPNO:		256

Prema izvratku iz **zemljišne knjige**, u zk.ul. br. 843, k.o. Kostajnica nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (m ²)
GRČ.19	KUĆA BROJ 33 SA DVORIŠTEM U GRADU	187
GRČ.20	DVORIŠTE KOD KUĆE U GRADU	108
	UKUPNO:	295

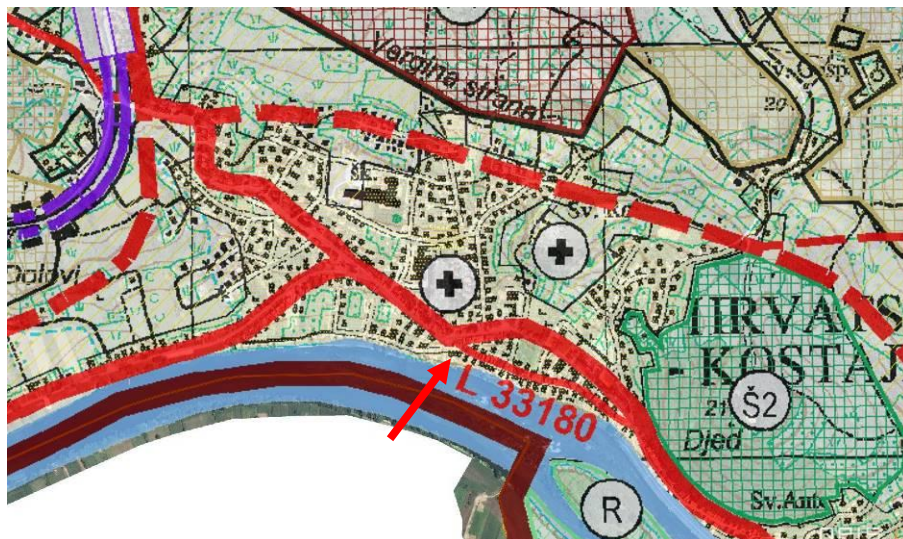
te je kao vlasnik predmetne nekretnine upisan:

BANOVINA PROMET D.D.,
OIB: 52767015372, Ulica Gordana lederera 2, 44430 Hrvatska Kostajnica,
Hrvatska

Iz navedenog, vidljivo je da čestica 1059 u katastarskom operatu djelomično odgovara zemljišnoknjižnim česticama GRČ.19 i GRČ.20 te da stanje u katastru i zemljišnim knjigama nije usklađeno, odnosno da su iskazane površine različite. Ukupna tlocrtna površina z.k.č. GRČ.19 i GRČ.20, k.o. Kostajnica iznosi **295 m²**, te je ista uzeta kao mjerodavna za izračun tržišne vrijednosti zemljišta.

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. Uz južni rub čestice nalazi se državna cesta D47, odnosno Ulica Gordana Lederera.

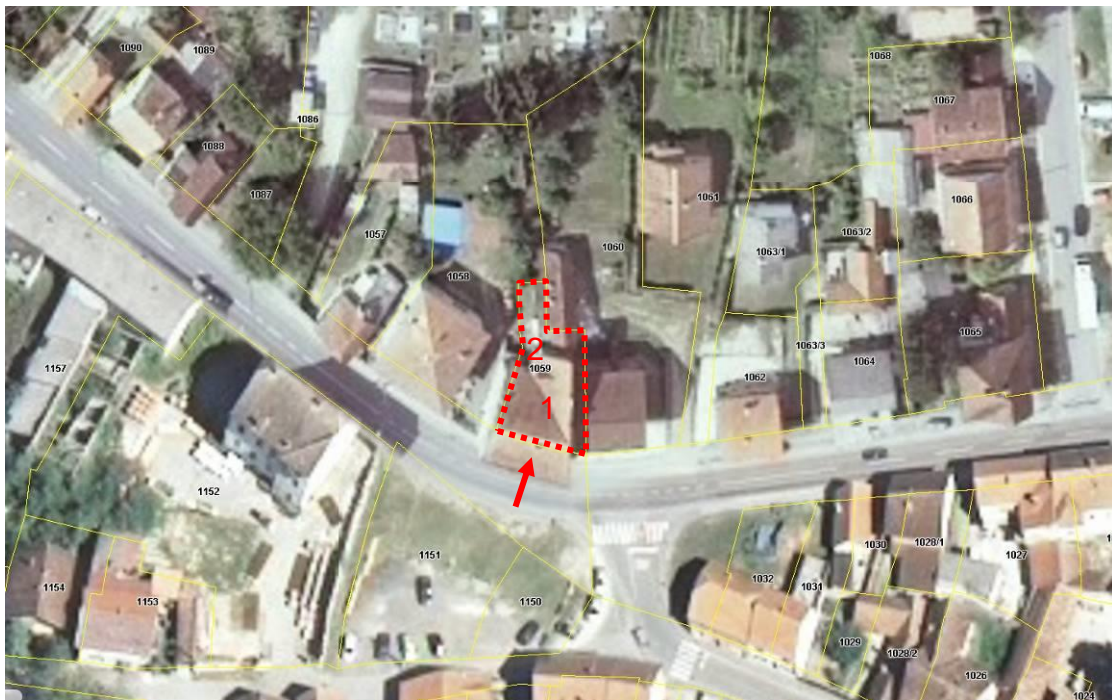


2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Predmetom procjene je poslovna zgrada i dvorište u Gradu Hrvatska Kostajnica na adresi Ulica Gordana lederera br. 2, sve na k.č. 1059, k.o. Kostajnica, što odgovara z.k.č. GRČ.19 i GRČ.20, 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 2
- 2- DVORIŠTE

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. 1059, k.o. Kostajnica**

Predmetna čestica je nepravilnog tlocrtnog oblika, položena u smjeru sjever-jug, na terenu s blagim padom od sjeverne prema južnoj međi čestice i tlocrtnih je dimenzija cca 14x26 m.

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

Uz sjevernu i zapadnu među čestice nalazi se k.č. 2058, u naravi višestambena i pomoćna zgrada s dvorištem preko čijeg kolnog prilaza s Ulice Gordana Lederera je moguće pristupiti dvorištu predmetne nekretnine, uz istočnu među nalazi se k.č. 1060, u naravi obiteljska kuća i gospodarska zgrada s dvorištem, a uz južnu među nalazi se k.č. 1454, u naravi Ulica Gordana Lederera.

U naravi se na čestici nalazi poluugrađena poslovna zgrada na adresi Ul. Gordana Lederera 2 izgrađena do ruba južne, istočne i zapadne međe, položena je u smjeru sjever-jug, te je L-tlocrtne dispozicije i ukupnih tlocrtnih dimenzija cca 14,0x19,5 m, s 3 etaže, katnosti Pr + kat + Pk. Zgrada je neodržavana.

U sjeverozapadnom uglu čestice nalazi se dvorište pravokutnog tlocrtnog oblika s pješačkim pristupom iz prizemlja i kata predmetne zgrade te kolnim pristupom preko k.č. 1058, s Ulice Gordana Lederera.

Pješački prilazi u zgradu postoje uz južnu među s Ulice Gordana Lederera, dok se unutarnjem dvorištu pristupa preko kolnog pritupa preko k.č. 1058 s Ulice Ivana Lederera.

opis	Zemljište
LOKACIJA	
k.č.	1059
k.o.	Kostajnica
posjedovni list	1345
z.k.č.	GRČ.19, GRČ.20
k.o.	Kostajnica
zk.ul.br.	843
OPIS	građevinsko zemljište
NAMJENA	izgrađeni dio građevinskog područja naselja
POVRŠINA	295 m ²
PRILAZ	pješački (kolni pristup dvorištu preko k.č. 1058)

2.4. TEHNIČKI OPIS POSLOVNE ZGRADE, UL. GORDANA LEDERERA 2

Zgrada je poslovne namjene. U prizemlju se nalazi stubište poslovnog prostora, lokal i spremišta. Poslovni prostor i lokal imaju zasebne pješačke ulaze s Ulice Gordana Lederera. Na 1. katu i u potkrovlju nalazi se uredski prostor kojem se pristupa stubištem iz prizemlja.

Parkiranje vozila predviđeno je na javnim parkirališnim mjestima na Ulici Gordana Lederera.

Konstruktivno je zgrada zidana od pune opeke i kamena klesanca bez horizontalnih i vertikalnih serklaža sa stropnom konstrukcijom od drvenih grednika. Krovište je također drveno s pokrovom od biber crijepa. Obrada fasade je fasadnom žbukom.

Vanjska i unutarnja stolarija je drvena.

Obloge unutarnjih zidova su završnom žbukom i naličem, odnosno ker.pločicama, a podova ovisno o namjeni prostora cem. estrihom, kamenom, ker. pločicama, tapisonom ili parketom.

Zgrada je spojena na gradsku električnu, vodovodnu, kanalizacijsku i telekomunikacijsku mrežu.

Zgrada je neodržavana i u lošem je stanju.

tehnički opis	
IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	1059
k.o.	Kostajnica
posjedovni list	1345
z.k.č.	GRČ.19, GRČ.20
k.o.	Kostajnica
zk.ul.br.	843
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI	
katnost	Pr + kat + Pk
NKP	381,16
GBP	639,00 m ²
visina prostora	prizemlje (4,13 + 0,30) = 4,43 m kat (3,47 + 0,30) = 3,77 m potkrovlje 1,20 – 5,00 m
volumen	2.621,60 m ³
zemljište	295 m ²
OPĆI OPIS	
namjena	poslovna
godina izgradnje	oko 1900.
prilaz	asfaltirana prometnica
parkiranje	javni parking (Ul. Gordana Lederera)
prometne veze	osobni prijevoz, javni prijevoz
održavanje	neodržavano
stanje	loše

KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE	
temelji	zidani
nosiva konstrukcija	zidana od pune opeke i kamena klesanaca
međukatna konstrukcija	drveni grednik
pregradni zidovi	opeka
krov	kosi višestrešni
krovište	drveno
pokrov	biber crijep
fasada	fasadna žbuka
INFRASTRUKTURA	
električna mreža	provedeno
vodovod	provedeno
kanalizacija	provedeno
plin	neprovedeno
telefon	provedeno
grijanje	neprovedeno
MATERIJALI	
vanjska stolarija	drvena stolarija
unutarnja stolarija	drvena
obrada podova	cem. estrih, keramičke pločice, kamene ploče, parket, tapison
obrada zidova	žbukani i bojani

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

ISKAZ NKP - POSLOVNA ZGRADA					
ETAŽA	R. BR.	PROSTOR	NETTO POVR. (m2)	KOEF.	NKP (m2)
prizemlje	1.	p.p. - trgovina	103,59	1,00	103,59
	2.	spremište	17,70	0,50	8,85
	3.	ulaz	11,75	1,00	11,75
	4.	stubište	7,39	1,00	7,39
	5.	spremište	2,90	1,00	2,90
	6.	spremište	15,32	1,00	15,32
NKP prizemlje ukupno:					149,80
kat	1.	hodnik	27,87	1,00	27,87
	2.	ured	15,23	1,00	15,23
	3.	ured	16,17	1,00	16,17
	4.	ured	26,94	1,00	26,94
	5.	ured	20,24	1,00	20,24
	6.	arhiv	7,86	1,00	7,86
	7.	ured	11,67	1,00	11,67
	8.	wc	1,55	1,00	1,55
	9.	wc	1,55	1,00	1,55
	10.	spremište	2,04	1,00	2,04
	11.	stubište	4,54	1,00	4,54
	12.	ured	16,97	1,00	16,97
	13.	galerija	4,69	0,25	1,17
	14.	vanjsko stubište	1,68	0,75	1,26
NKP kat ukupno:					155,06
potkrovlje	1.	tavan	16,97		5,38
	2.	tavan	106,37		32,52
	3.	arhiv	22,35	1,00	22,35
	4.	arhiv	16,05	1,00	16,05
NKP potkrovlje ukupno:					76,30
POSLOVNA ZGRADA UKUPNO:					381,16

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:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- 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, 81/15
- 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, 36/15
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15
- HRN ISO 9836:2015 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine 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 poslovne zgrade dvorišta, sve na k.č. 1059, k.o. Kostajnica, što odgovara z.k.č. GRČ.19, GRČ.20, sve k.o. Kostajnica, na adresi Ulica Gordana Lederera br. 2 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, ishodenje 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. 1059, k.o. Kostajnica, što odgovara z.k.č. GRČ.19, GRČ.20, sve k.o. Kostajnica, na adresi Ulica Gordana lederera br. 2 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 2 -

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.	1.00
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.	1.00
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		$K = FI \times Fkp \times Fp \times Fkv \times Fu \times Fi \times Fpp =$	0.81

• **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 2

oznaka	opis	vrijednost	iznos
Pk	korisna površina	381,16 m ²	
N	vjerojatni vijek trajanja objekta	80 godina	
n	starost objekta	120	
A	amortizacija	0,875 / godina	A x n 70,00%
Jc	jedinična cijena po 1 m ²	6.000 kn / m ² (sa PDV-om)	
Sd	stupanj dovršenosti	100%	1
Ng	nova građevinska vrijednost		Pk x Jc x Sd 2.286.960,00 kn
Sg	sadašnja građevinska vrijednost		Ng - (A x Ng) 686.088,00 kn
K	korektivni faktor		0,81
Tv	tržišna vrijednost nekretnine		Sg x K 555.731,28 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:			555.731,28 kn

POSLOVNA ZGRADA, UL. GORDANA LEDERERA 2

oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m ³)	iznos
KD	komunalni doprinos	I. zona	poslovna	15,00 kn/m ³	2.621,60	39.324,00 kn
VD	vodni doprinos	zona C		6,70 kn/m ³		17.564,72 kn
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						56.888,72 kn

UKUPNO - TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE 555.731,28 kn

VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA 56.888,72 kn

ukupno: 612.620,00 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:

$$TC = PC \times (1 + F_l + F_r + F_{vp} + F_{pp}) \times F_u$$

Utvrđivanje početne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnom pogodbom za predmetno zemljište z.k.č. GRČ.19 i GRČ.20, 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)
295,00	0,0295

$$PC = 0,0295 \text{ ha} \times 12.665,00 \text{ kn/ha} = 373,62 \text{ kn}$$

PC = 373,62 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)	1,40
K Korektivni faktor	$K = (1 + FI + Fr + Fvp + Fpp) \times Fu =$	3,71

TRŽIŠNA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA :

$$TC = PC \times K$$

$$TC = 373,62 \text{ kn} \times 3,71 = 1.386,13 \text{ kn}$$

$$TC = 1.386,13 \text{ kn}$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST POLJ. ZEMLJIŠTA : 1.386,13 kn

TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA :

Zbog dobrog položaja u središtu Hrvatske Kostajnice uz glavnu ulicu, te blizine glavnih gradskih sadržaja određuje se koeficijent lokacije od **KI = 1,5** za predmetno građevinsko zemljište.

$$TCg = TC \times 500\% \times 1,5$$

$$TCg = 5.373,40 \text{ kn} \times 500\% = 26.866,98 \text{ kn}$$

$$TCg = 10.395,98 \text{ kn}$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐ. ZEMLJIŠTA : 10.395,98 kn

3.4. REKAPITULACIJA

REKAPITULACIJA	
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	612.620,00 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	10.395,98 kn
ukupno:	623.015,98 kn
ili okruglo:	623.000,00 kn

4. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine: poslovne zgrade i dvorišta, sve na z.k.č. GRČ.19, GRČ.20, k.o. Kostajnica, na adresi Ulica Gordana lederera br. 2 u Gradu Hrvatska Kostajnica, iznosi

UKUPNO:

623.000,00 Kn

što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,481095 kn / 1 EUR iznosi:

83.276,57 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 09.09.2016.

Jadranovo d.o.o.

5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- potvrda o kućnom broju
- rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu o prodaji nekretnine
- nacrti nekretnine
- rješenje firme
- rješenje vještaka

FOTOGRAFIJE



Sl. 01.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana lederera 2 – ulično pročelje.



Sl. 02.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana lederera 2 – zapadno i ulično pročelje



Sl. 03.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana lederera 2 – zapadno pročelje



Sl. 04.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana lederera 2 – zapadno i sjeverno pročelje. Pogled na dvorište predmetne zgrade.



Sl. 05.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana lederera 2 – sjeverno pročelje. Pogled na dvorište predmetne zgrade.



Sl. 06.

Poslovna zgrada, Ul. Gordana lederera 2 – istočno pročelje.



Sl. 07.

Prostor trgovine u prizemlju zgrade.



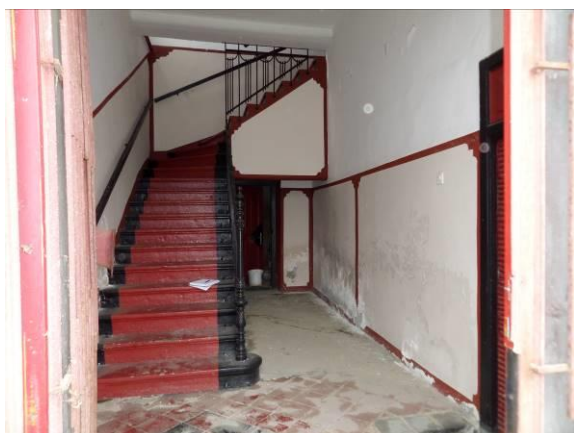
Sl. 08.

Prostor trgovine u prizemlju zgrade.



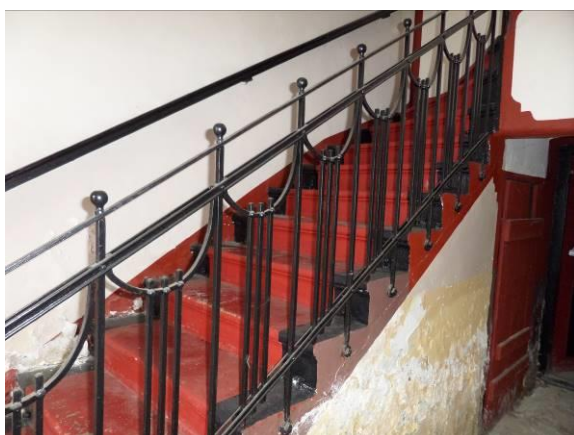
Sl. 09.

Prostor spremišta u prizemlju zgrade.



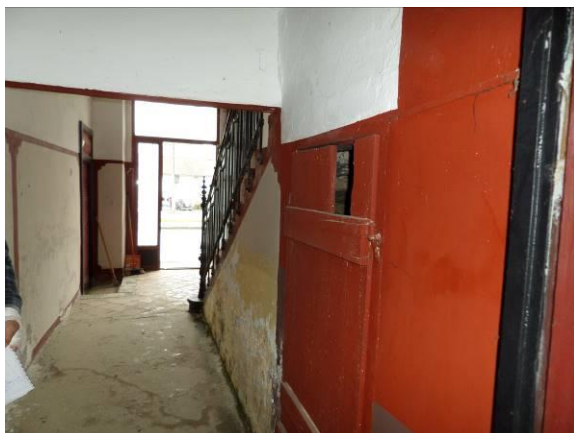
Sl. 10.

Stubišni prostor u prizemlju zgrade.



Sl. 11.

Stubišni prostor u prizemlju zgrade.



Sl. 12.

Stubišni prostor u prizemlju zgrade.



Sl. 13.

Spremište u prizemlju zgrade.



Sl. 14.

Spremište u prizemlju zgrade.



Sl. 15.

Ured na katu zgrade.



Sl. 16.

Ured na katu zgrade.



Sl. 17.

Ured na katu zgrade.



Sl. 18.

Hodnik na katu zgrade.



Sl. 19.

WC-i na katu zgrade.



Sl. 20.

Arhiv na katu zgrade.



Sl. 21.

Stubište naprema potkrovlju.



Sl. 22.

Ured na katu zgrade.



Sl. 23.

Tavan u potkrovlju zgrade.



Sl. 24.

Tavan u potkrovlju zgrade.



Sl. 25.

Tavan u potkrovlju zgrade.

Očevid 11.05.2015.