

**URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA**  
 Ljuba Carek, dipl.ing.građ.  
 Borisa Papandopula 16, 43000 Bjelovar  
 Tel/fax: 043 222 555, mob: 098 436 612, e-mail: ljuba.carek@gmail.com

**ELABORAT:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

**NARUČITELJ:** KBB KLIMA d.o.o. u stečaju, ZAGREB, Kneza Branimira 29/1  
 OIB: 54554994968

**NEKRETNINE :** zk.ul. br. 5624, 5679, 5882, 6973, 11237, 11380 i 12435, sve  
 k.o. Slavonski Brod

**BROJ PREDMETA:** 195/2018

**DATUM:** 12. prosinac, 2018

**IZRADILA:** Ljuba Carek, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu  
 nekretnina Bjelovar, Matice hrvatske 1b

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



**U Bjelovaru, prosinac, 2018.**

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE  
 STRUKE**  
 Ljuba Carek, dipl.ing.građ.

**SADRŽAJ:**

## RJEŠENJE O IMENOVANJU

	str. br.
1. UVOD .....	4
2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI .....	5
3. TEHNIČKI OPIS I FOTO-DOKUMENTACIJA .....	9
4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA .....	17
5. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA .....	20
5.1. PROCJENA ZEMLJIŠTA .....	20
5.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA:	
5.2.1. ZGRADA KOVAČNICE I MALE KOVAČNICE .....	23
5.2.2. ZGRADA TOPLINSKE I ZAVRŠNE OBRADU .....	24
5.2.3. UPRAVNA ZGRADA .....	25
5.2.4. NOVA HALA LIČIONICA .....	26
5.2.5. ZGRADA ODRŽAVANJA .....	27
5.2.6. TRAFOSTANICA NOVA .....	28
5.2.7. TRAFOSTANICA STARA .....	29
6. REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	31
7. ZAKLJUČAK .....	32
8. IZJAVA VJEŠTAKA .....	33
9. OPĆI UVJETI .....	33
 PRILOZI: .....	 34
- Situacioni plan zemljišta i zgrada	
- Izvadci iz zemljišne knjige	
- Izvod iz katastarskog plana	
- Izvod iz posjedovnog lista	
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta	
- TABLICA – poredbene nekretnine – građevinsko zemljište	
- Odluka o komunalnom doprinosu	
- Tarife vodnog doprinosa	

**RJEŠENJE O IMENOVANJU**

REPUBLIKA HRVATSKA  
 ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU  
 BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1  
 URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-546/95  
 Bjelovar, 11. travnja 2016.

Temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15 i 82/15), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14), predsjednica Županijskog suda u Bjelovaru Milenka Slivar donosi

**RJEŠENJE**

**Ljuba Carek, dipl. ing. građevinarstva**, iz Bjelovara, Matice hrvatske 1b imenuje se stalnim sudskim vještakom za

**graditeljstvo i procjenu nekretnina**

na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Temeljem čl. 37. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, imenovani sudski vještak unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka ovoga suda.

PREDSEDNICA SUDA

*Milenka Slivar*  
 Milenka Slivar

**O TOME OBAVIJEST**

1. Ljuba Carek
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinski sudovi
4. Spis Su-

## 1. UVOD

### OPĆI PODACI:

PODNOŠITELJ ZAHTEVA: KBB KLIMA d.o.o. u stečaju, ZAGREB, Kneza Branimira 29/1  
OIB: 54554994968

### DATUM PODNOŠENJA

ZAHTEVA: 17. listopada 2018.  
SVRHA: tržišna vrijednost nekretnine  
DAN VREDNOVANJA: 25. 10. 2018.  
DAN KAKVOĆE: 25. 10. 2018.

### OPĆI AKTI:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN br. 91/96, 70/00, 114/01, 79/06, 141/06 , 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 )
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Zakon o gradnji (NN 153/13 i 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama
- Zakon o komunalnom gospodarstvu
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, HDSV 5/07
- Podaci o vrijednosti cijene građenja iz Biltena „STANDARDNA KALKULACIJA“ IGH Zagreb
- Izvod iz biltena JEDNOSTAVNI CJENIK USLUGA ZA ARHITEKTE I INVESTITORE koji izdaje HKAIG Zagreb
- Podaci o cijenama zemljišta – Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta (Grad Slavonski Brod, Upravni odjel za gospodarstvo
- Mr.sc.oec. Željko Uhlir, dipl.ing.građ. Branimir Majčica, mag.zemljišnog menadžmenta – PRIRUČNIK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA (DGIZ Zagreb 2016.)

ISPRAVE: \* Zemljišnoknjižno stanje  
\* Katastarsko stanje  
\* Nacrt izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta

## 2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.1. POLOŽAJ NEKRETNINA PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Lokacija: Slavonski Brod

Općinski sud u Slavonskom Brodu

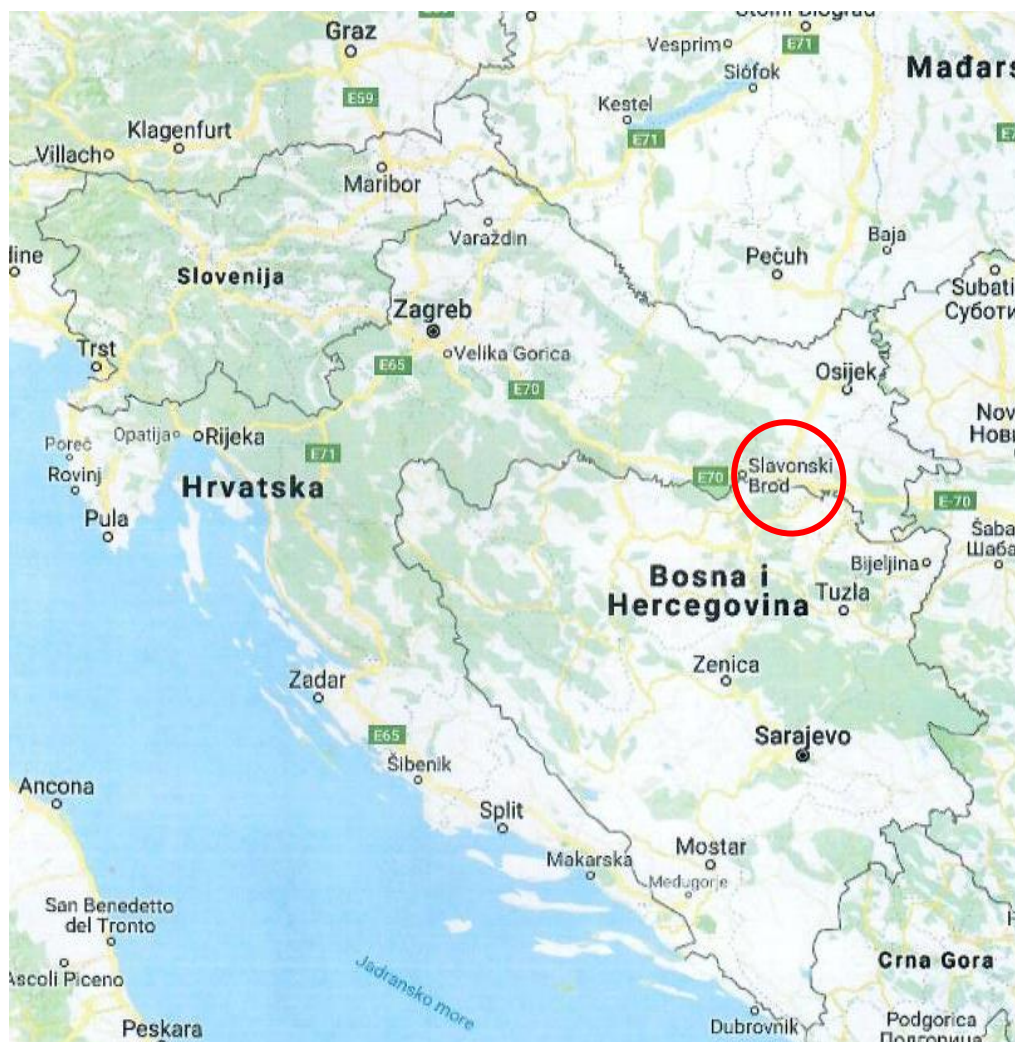
ZK odjel: Slavonski Brod

Katastarska općina: 328758, Slavonski Brod

ZK uložak broj: 5624, 5679, 5882, 6973, 11237, 11380 i 12435,  
sve k.o. Slavonski Brod

Teret: Tereta nema.

Legalnost: Uporabne dozvole ishođene.



## MAPA SLAVONSKI BROD



Slavonski Brod nalazi se u samome centru Brodsko-posavske županije. Ovaj grad ne samo da je neizmjereno važan za cijelu regiju, nego je isto toliko važan i za cijelu Hrvatsku. Grad se sastoji od svega 3 naselja. U Slavonskome Brodu živi nešto manje od 63 500 stanovnika. Grad je jedan od gospodarski najuspješnijih gradova u Hrvatskoj.

## 2.2. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Predmet procjene predstavljaju kat. čestice zk.ul.br.: 5624, 5679, 5882, 6973, 11237, 11380 i 12435, sve k.o. Slavonski Brod, koje se nalaze u prilogu ovog elaborata.

## 2.3. KATASTARSKO STANJE

Katastarsko stanje odgovara zemljišnoknjižnom stanju.

## 2.4. OČEVID NEKRETNINA

Naručitelj je zatražio procjenu tržišne vrijednosti nekretnina koje su izgrađene u Slavonskom brodu, u sklopu dijela industrijskog kompleksa bivše tvornice „Đuro Đaković“.

Tržišna vrijednost nekretnina je procijenjeni iznos za koji bi nekretnine mogle biti razmijenjene na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Javna komunalna infrastruktura:

- gradski vodovod
- gradska kanalizacija
- telefon
- električna struja
- plin

Buka i zagađenje:

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene – djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajeni utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene – djelatnosti koja se obavlja, niti je kontaminirana.

## TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA ZGRADA I ZEMLJIŠTA

TABLICA BR: 1

red. br.	nekretnina zemljišno-knjižni izvadak	zk.ul.br.	kč.br	površina zemljišta ispod građevina m <sup>2</sup> (A)	površina zemljišta oko građevina m <sup>2</sup> (B)	ukupno m <sup>2</sup>
1	zgrada kovačnice	12435	1024	1.864,00		1.864,00
	zgrada male kovačnice	6973	1025/2	184,00	349,00	533,00
2	zgrada toplinske i završne obrade sa rashladnim tornjem	5882	1023/2	1.870,00		1.870,00
3	upravna zgrada	5624	1019	509 x 3 etaže = 1.527,00		509,00
4	nova hala ličionica	11380	325/73	950,00		950,00
	dvorište	11380	325/54		4.972,00	4.972,00
5	trafostanica	11237	325/16	77,00		77,00
	zgrada održavanja	11237	1020	326,00		326,00
	dvorište	11237	1023/4		75,00	75,00
	dvorište	11237	1023/5		54,00	54,00
	dvorište	11237	1023/6		45,00	45,00
	dvorište	11237	1027/2		2.182,00	2.182,00
	trafostanica	11237	1033	87,00		87,00
6	dvorište oraščić	5679	1023/15		953,00	
	<b>UKUPNO:</b>			<b>5.867,00</b>	<b>8.630,00</b>	14.497,00
	<b>površina građevina (BGP) = 6.885,00 m<sup>2</sup></b>			<b>A + B = 14.497,00 m<sup>2</sup></b>		

**PRIKAZ UČEŠĆA ASFALTNIH POVRŠINA U ODNOSU NA BGP:**

**TABLICA BR: 2**

red. br.	nekretnina zemljišno-knjižni izvadak	zk.ul.br.	kc.br.	površina zemljišta ispod građevina prema BGP:	pripadajuća asfaltna površina prema BGP:	pripadajuća asfaltna površina prema BGP:	ukupno površina:	asfaltna
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> x 200,00 kn/m <sup>2</sup>	%	= kn	
1	zgrada kovačnice zgrada male kovačnice	12435 6973	1024 1025/2	1.864,00 184,00 <hr/> 2.048,00	892,50 x 200,00 =	29,75	178.500,00	
2	zgrada toplinske i završne obrade sa rashladnim tornjem	5882	1023/2	1.870,00	814,80 x 200,00 =	27,16	162.960,00	
3	upravna zgrada	5624	1019	509 x 3 etaže = 1.527,00	665,40 x 200,00 =	22,18	133.080,00	
4	nova hala ličionica	11380	325/73	950,00	414,00 x 200,00 =	13,80	82.800,00	
	dvorište	11380	325/54					
5	trafostanica	11237	325/16	77,00	33,60 x 200,00 =	1,12	6.720,00	
	zgrada održavanja	11237	1020	326,00	141,90 x 200,00 =	4,73	28.380,00	
	dvorište	11237	1023/4					
	dvorište	11237	1023/5					
	dvorište	11237	1023/6					
	dvorište	11237	1027/2					
	trafostanica	11237	1033	87,00	37,80 x 200,00 =	1,26	7.560,00	
6	dvorište orašćić	5679	1023/1 5					
	<b>UKUPNO:</b>			<b>6.885,00</b>	<b>3.000,00 x 200,00 =</b>	<b>100 %</b>	<b>600.000,00</b>	



### 3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA I FOTO-DOKUMENTACIJA

#### 3.1. ZGRADA KOVAČNICE I MALE KOVAČNICE

Namjena:	proizvodna
Godina građenja	1935, godina obnove 1963, 1965.
Etaže:	prizemlje
Prostorije:	proizvodna hala
Temelji:	beton
Nosiva konstrukcija:	zidovi od opeke
Međukatna konstrukcija:	-
Krovna konstrukcija:	metalna nosiva konstrukcija,
Pokrov:	profilirani al. lim
Limarija:	izvedena
Pročelje:	žbuka
Vanjska stolarija:	crna bravarija
Pregradni zidovi:	-
Obrada unutarnjih zidova:	izvedena
Obrada podova:	beton
Unutarnja stolarija:	bravarski elementi
Instalacije:	- vodovod: gradski - kanalizacija: gradska - električne: izvedene - plin: izveden
Održavanje:	loše

#### 3.1.1. FOTO-DOKUMENTACIJA





### 3.2. HALA TOPLINSKE I ZAVRŠNE OBRADE S RASHLADNIM TORNJEM

Namjena:	proizvodna
Godina građenja	1986
Etaže:	prizemlje
Visina etaže:	12 m
Temelji:	beton
Nosiva konstrukcija:	čelična
Međukatna konstrukcija:	-
Krovna konstrukcija:	metalna nosiva konstrukcija,
Pokrov:	profilirani al. lim
Limarija:	izvedena
Pročelje:	fasadna opeka + kopilit + profilirani lim
Vanjska stolarija:	crna bravarija
Pregradni zidovi:	-
Obrada unutarnjih zidova:	izvedena
Obrada podova:	beton
Unutarnja stolarija:	bravarski elementi
Instalacije:	- vodovod: gradski
	- kanalizacija: gradska
	- električne: izvedene
	- plin: izveden
Održavanje:	loše

#### 3.2.1. FOTO-DOKUMENTACIJA

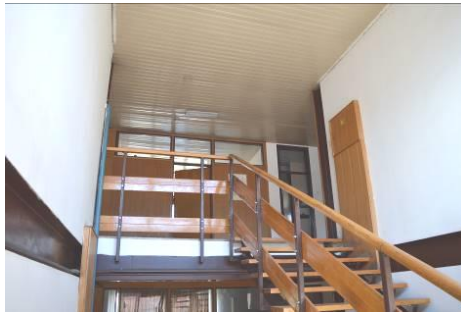




### 3.3. UPRAVNA ZGRADA

Namjena:	poslovna
Godina građenja	1986.
Etaže:	P + 2
Temelji:	beton
Nosiva konstrukcija:	čelik i beton
Međukatna konstrukcija:	čelik i beton
Krovna konstrukcija:	metalna nosiva konstrukcija,
Pokrov:	valoviti salonit
Limarija:	izvedena
Pročelje:	fasadna opeka
Vanjska stolarija:	eloksirana al. bravarija
Pregradni zidovi:	siporeks
Obrada unutarnjih zidova:	izvedena
Obrada podova:	parket, keramičke pločice
Instalacije:	- vodovod: gradski - kanalizacija: gradska - električne: izvedene - plin: izveden
Održavanje:	loše

### 3.3.1. FOTO-DOKUMENTACIJA



### 3.4. NOVA HALA - LIČIONICA

Namjena:	proizvodna
Godina građenja	2003
Etaže:	prizemlje
Visina etaže:	6 m
Temelji:	beton
Nosiva konstrukcija:	čelična, parapeti opeka
Međukatna konstrukcija:	-
Krovna konstrukcija:	metalna nosiva konstrukcija,
Pokrov:	profilirani al. lim
Limarija:	izvedena
Pročelje:	žbuka
Vanjska stolarija:	crna bravarija
Pregradni zidovi:	-
Obrada unutarnjih zidova:	izvedena
Obrada podova:	beton
Instalacije:	- vodovod: gradski
	- kanalizacija: gradska
	- električne: izvedene
	- plin: izveden
Održavanje:	loše

#### 3.4.1. FOTO-DOKUMENTACIJA



### 3.5. ZGRADA ODRŽAVANJA

Namjena:	proizvodna
Godina građenja	1935
Etaže:	prizemlje
Visina etaže:	2,4 m
Temelji:	opeka puna
Nosiva konstrukcija:	opeka puna
Međukatna konstrukcija:	drveni grednik sa podgledom od broskog poda
Krovna konstrukcija:	drvena nosiva konstrukcija,
Pokrov:	profilirani poc. lim
Limarija:	izvedena
Pročelje:	žbuka
Vanjska stolarija:	drvena
Pregradni zidovi:	opeka
Obrada unutarnjih zidova:	žbuka
Obrada podova:	ker. pločice, parket
Instalacije:	- vodovod: gradski - kanalizacija: gradska - električne: izvedene - plin: izveden
Održavanje:	loše

#### 3.5.1. FOTO-DOKUMENTACIJA



### 3.6. TRAFOSTANICA NOVA

Godina građenja	1986
Etaže:	prizemlje
Visina etaže:	2,9 m
Temelji:	beton
Nosiva konstrukcija:	opeka
Međukatna konstrukcija:	-
Krovna konstrukcija:	ab ploča + hidroizolacija
Pokrov:	profilirani poc. lim
Limarija:	izvedena
Pročelje:	fasadna opeka
Vanjska stolarija:	bravarija
Obrada unutarnjih zidova:	žbuka
Obrada podova:	beton
Održavanje:	redovito

#### 3.6.1. FOTO-DOKUMENTACIJA



### 3.7. TRAFOSTANICA STARA

Godina građenja	1956
Etaže:	prizemlje
Visina etaže:	2,9 m
Temelji:	beton
Nosiva konstrukcija:	opeka
Međukatna konstrukcija:	-
Krovna konstrukcija:	ab ploča + hidroizolacija
Pokrov:	profilirani poc. lim
Limarija:	izvedena
Pročelje:	fasadna opeka
Vanjska stolarija:	bravarija
Obrada unutarnjih zidova:	žbuka
Obrada podova:	beton
Održavanje:	redovito

#### 3.7.1. FOTO-DOKUMENTACIJA





## 4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

### NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

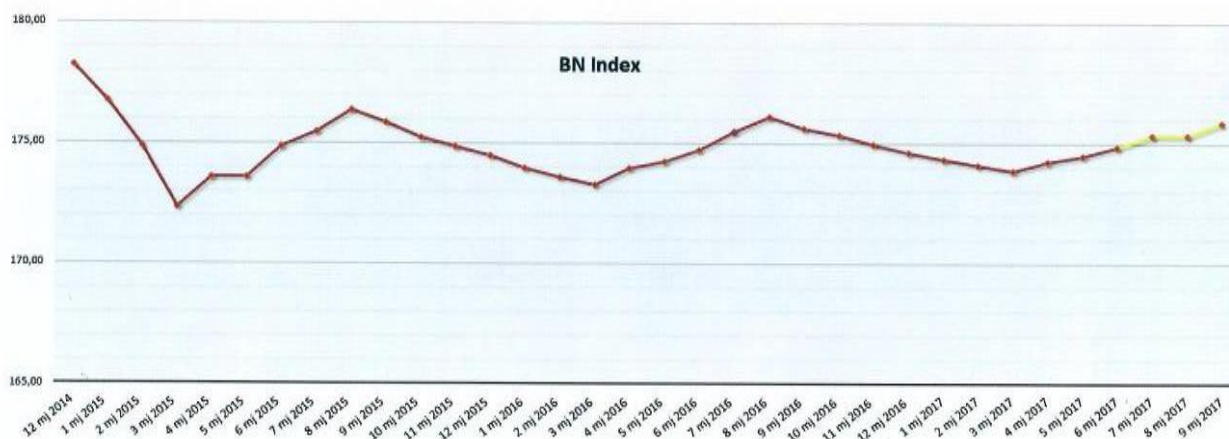
Hrvatsko gospodarstvo se vrlo teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđena iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicijama u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr) i dr.), za 2017. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije i rast BDP-a.

#### Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnina koje su predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>



## 4.1

**OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

**POREDBENA METODA - odabrana metoda za zemljište u troškovnoj metodi**

PRIHODOVNA METODA

**TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda za cijelu nekretninu**

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje 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.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

**KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE** su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

**KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU** su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE** je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

**TROŠKOVNA METODA** je u prvome redu primjerena 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 naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

**PRIHODOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (qn-1)/qn(q-1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

## 5. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 5.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

#### Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta koje je dao Upravni odjel za gospodarstvo Grada Slavenskog Broda i nalaze se u prilogu ovog Procjemenog elaborata.

građevinsko zemljište TABLICA 1. (m <sup>2</sup> )	jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> )	koeficijent prilagodbe (Prilog Pravilnika) 4.	koeficijent za ostale prilagodbe	ukupno zemljište (kn)	kategorija zemljišta
8.630,00	163,81	1	1	1.413.680,00	1
<b>UKUPNO CIJENA ZEMLJIŠTA:</b>				<b>1.413.680,00</b>	

### 5.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA:

- podaci i parametri za troškovnu metodu
  - PRILOG 10 PRAVILNIKA
  - FK matrica

		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana Izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

	A	B	C	odabrani FK
Odabir klasifikacije				

Tablica s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)

Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Procijenjena daljnja uporabivost zgrade ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti								
	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana		Uporabivost u dovoljna i dugoročno dana/osigurana na duži rok		Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana		Uporabivost ograničena dana/osigurana		Uporabivost kratkoročno dana/osigurana najviše
	Faktor korištenja (FK)								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja									
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

- pokazatelji troškova građenja

**Pokazatelji troškova građenja - 2017**

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima građenja zgrade | Ukupnim troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrada	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje stručne škole		Vrtići i srednji standard		Sportske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće i jedinstvenog standarda		Stambeni nizovi i srednjeg standarda		Višestambene zgrade i srednjeg standarda		Dvorci za stanje		Hoteli i srednjeg standarda		Industrijski objekti i proizvodi	
	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
<b>300 Zgrada - građevinska konstrukcija</b>																								
310 Građevna jama	1,8	1,4	2,3	1,6	1,9	1,5	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	2,3	1,6	3,3	2,3	3,4	2,6	
320 Temeljenje	11,1	8,5	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,8	16,3	12,6	9,8	8,4	9,0	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1	6,5	4,4	23,6	
330 Vanjski zidovi	33,3	25,4	26,9	19,0	32,3	24,8	26,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,9	39,1	33,6	33,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,6	17,9	12,2	27,1	
340 Unutarnji zidovi	18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	8,8	16,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,3	13,9	19,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,5	11,4	
350 Stropovi	16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	15,8	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	9,3	22,9	15,6	4,4	
360 Krovovi	12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,6	7,5	5,1	27,4	
370 Građevinske ugradnje	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,8	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-	
390 Ostale građevinske konstrukcije	4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,0	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	4,3	3,0	3,7	2,5	2,7	
<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>76,3</b>	<b>100,0</b>	<b>70,6</b>	<b>100,0</b>	<b>76,7</b>	<b>100,0</b>	<b>70,7</b>	<b>100,0</b>	<b>78,6</b>	<b>100,0</b>	<b>77,2</b>	<b>100,0</b>	<b>85,9</b>	<b>100,0</b>	<b>80,1</b>	<b>100,0</b>	<b>79,3</b>	<b>100,0</b>	<b>68,8</b>	<b>100,0</b>	<b>68,2</b>	<b>100,0</b>	<b>75,2</b>
<b>400 Instalacije</b>																								
410 Odvodnja, vodovod, plin	15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,8	35,6	7,3	36,7	7,6	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	
420 Grijanje	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,8	25,1	6,0	24,9	5,2	12,7	4,0	16,7	5,9	13,1	
430 Instalacije za obradu zraka	6,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,7	17,2	3,6	0,1	0,0	15,1	2,8	2,4	0,5	10,1	5,2	15,5	4,9	4,9	
440 Jaka struja	31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8	20,6	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	6,3	1,2	4,7	0,8	3,8	0,3	4,4	0,9	1,9	0,4	11,6	3,6	2,9	0,9	4,4	
460 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	3,0	0,7	6,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-	-	-	-	-	12,7	2,6	3,3	1,2	6,4	
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,9	7,8	2,3	0,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-	-	-	7,4	2,3	12,2	3,9	27,6	
480 Automatske zgrade	2,8	0,7	4,1	1,7	3,6	0,9	6,7	2,0	-	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	0,7	
480 Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,05	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	-	0,1	-	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	0,1	
<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>23,7</b>	<b>100,0</b>	<b>29,4</b>	<b>100,0</b>	<b>23,3</b>	<b>100,0</b>	<b>29,3</b>	<b>100,0</b>	<b>21,4</b>	<b>100,0</b>	<b>22,8</b>	<b>100,0</b>	<b>14,1</b>	<b>100,0</b>	<b>19,9</b>	<b>100,0</b>	<b>20,700</b>	<b>100,0</b>	<b>31,2</b>	<b>100,0</b>	<b>31,8</b>	<b>100,0</b>	<b>24,8</b>
<b>Hrvatska</b>																								
od	4800	600	5250	700	4850	617	4850	607	6150	617	5300	707	3000	400	3100	413	3200	427	3850	527	3850	527	2800	373
srednji	5,800	773	6,500	867	5,900	787	5,800	773	6,200	827	6,400	853	3,250	433	3,450	460	3,750	500	4,550	607	6,000	840	3,400	453
do	8100	1080	7500	1000	7200	960	7600	1000	7300	973	7550	1007	3450	620	3600	507	4650	620	5,300	707	8550	1158	3760	500
faktor	7,5	16=7,50	kn, 1	kvartal 2016																				

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart. Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci e građevini.

Prijemnik: Zlatko Haražek

Hrvatska komora arhitekata

**5.2.1. ZGRADA KOVAČNICE I ZGRADA MALE KOVAČNICE (kč.br. 1024, 1025/2)**

Prema biltenu JEDNOSTAVNI CJENIK USLUGA ZA ARHITEKTE I INVESTITORE koji izdaje HKAIG Zagreb, prosječna cijena građenja za INDUSTRIJSKE PROIZVODNE OBJEKTE usvaja se 2.800,00 kn/ m<sup>2</sup> BGP.

(Ukupno BGP = 1.864,00 m<sup>2</sup> + 184,00 m<sup>2</sup> = 2.048,00 m<sup>2</sup> )

	A	B	C	odabrani FK
Odabir klasifikacije	3	2	2	3

Hala je izgrađena 1935., (adaptacija 1963., 1965.) (srednja vrijednost = 68 godina)  
OVK = 100 god. (Prilog 9. Pravilnika)

<b>IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – kovačnica i mala kovačnica</b>						
BGP – m <sup>2</sup>	nova zgrada kn/m <sup>2</sup>			Nova gr. vrijednost – kn		
2.048,00 m <sup>2</sup>	2.800,00 +PDV 25 % =3.500,00			7.168.000,00		
<b>UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI – FK MATRICA</b>						
starost građevine G			68			
održivi vijek korištenja OVK			100			
faktor korištenja Fk			3			
relativna starost (G/OVK)			68			
OOVK = 42 % x OVK			28			
zamjenska starost (OVK – OOVK)			72			
linearni otpis = 72/100			72%			
<b>A / IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – kovačnica i mala kovačnica</b>						
NKP m <sup>2</sup>	Sadašnja cijena kn/m <sup>2</sup>			Sadašnja građevinska vrijednost		
2.048	980,00			2.007.040,00		
<b>B / VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA</b>						
	Vrsta troška	BRP – m <sup>2</sup>	BVO – m <sup>3</sup>	kn/m <sup>3</sup>	kn/m <sup>2</sup>	UKUPNO kn
				II. zona		
1	Komunalni doprinos		11.736,00	35,60		417.801,60
2.	Vodni doprinos		11.736,00	2,40		28.166,40
3	Priključak struje					10.000,00
	Priključak vode					10.000,00
	Priključak plina					10.000,00
4	Vanjsko uređenje	pripadajuća asfaltna površina				178.500,00
UKUPNO:						654.468,00
UKUPNO: A + B =						2.661.508,00
<b>C /</b>	Građevinsko zemljište ispod zgrade	kat. čest. 1024, 1025/2 k.o.Slavonski.Brod	2.048,00 m <sup>2</sup> x 163,81 kn/m <sup>2</sup>			335.482,88

**A + B + C =**

**SVEUKUPNO:**

**2.996.990,80 kn**

**5.2.2. PROIZVODNA HALA – TOPLINSKA OBRADA (kč.br. 1023/2)**

Prema biltenu JEDNOSTAVNI CJENIK USLUGA ZA ARHITEKTE I INVESTITORE koji izdaje HKAIG Zagreb, prosječna cijena građenja za proizvodne zgrade srednjeg standarda usvaja se 2.800,00 kn/m<sup>2</sup> BGP.

Nova vrijednost građevina : (Ukupno BGP = 1.870,00 m<sup>2</sup> )

Godina gradnje 1986. ( 32 god.)

OVK = 100 god. (Prilog 9. Pravilnika)

	A	B	C	odabrani FK
Odabir klasifikacije	3	3	2	3

<b>IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – proizvodne zgrade toplinske obrade</b>						
BGP – m <sup>2</sup>	nova zgrada kn/m <sup>2</sup>			Nova gr. vrijednost – kn		
1.870 m <sup>2</sup>	2.800,00 + PDV 25 % =3.500,00			6.545.000,00		
<b>UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI – FK MATRICA</b>						
starost građevine G				32		
održivi vijek korištenja OVK				100		
faktor korištenja Fk				3		
relativna starost (G/OVK)				32		
OOVK = 49 % x OVK				49		
zamjenska starost (OVK – OOVK)				51		
linearni otpis = 51/100				51%		
<b>A / IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – proizvodne zgrade</b>						
NKP m <sup>2</sup>	Sadašnja cijena kn/m <sup>2</sup>			Sadašnja građevinska vrijednost		
1.870	1.715,00			3.207.050,00		
<b>B / VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA</b>						
	Vrsta troška	BRP – m <sup>2</sup>	BVO – m <sup>3</sup>	kn/m <sup>3</sup>	kn/m <sup>2</sup>	UKUPNO kn
				II. zona		
1	Komunalni doprinos		22.974,00	35,60		817.874,40
2	Vodni doprinos		22.974,00	2,40		55.137,60
3	Priključak struje					10.000,00
	Priključak vode					10.000,00
	Priključak plina					10.000,00
4	Vanjsko uređenje	pripadajuća asfaltna površina				162.960,00
UKUPNO:						1.065.972,00
UKUPNO: A + B =						4.273.022,00
C /	Građevinsko zemljište ispod zgrade	kat. čest. 1023/2, k.o.Slavonski.Brod	1.870,00 m <sup>2</sup> x 163,81 kn/m <sup>2</sup>			306.324,70

**A + B + C =**

**SVEUKUPNO: 4.579.346,70 kn**



**5.2.3. UPRAVNA ZGRADA P + 2 (kč.br. 1019)**

Prema biltenu JEDNOSTAVNI CJENIK USLUGA ZA ARHITEKTE I INVESTITORE koji izdaje HKAIG Zagreb, prosječna cijena građenja za proizvodne zgrade srednjeg standarda usvaja se 4.500,00 kn/ m<sup>2</sup> BGP.

(Ukupno BGP = 509 x 3 = 1.527,00 m<sup>2</sup> )

Godina gradnje 1986. ( 32 god.)

OVK = 100 god. (Prilog 9. Pravilnika)

	A	B	C	odabrani FK
Odabir klasifikacije	3	2	2	3

<b>IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – UPRAVNA ZGRADA</b>						
BGP – m <sup>2</sup>	nova zgrada kn/m <sup>2</sup>			Nova gr. vrijednost – kn		
1.527,00 m <sup>2</sup>	4.500,00 + PDV 25 % = 5.625,00			8.589.375,00		
<b>UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI – FK MATRICA</b>						
starost građevine G				32		
održivi vijek korištenja OVK				100		
faktor korištenja Fk				3		
relativna starost (G/OVK)				32		
OOVK = 49 % x OVK				49		
zamjenska starost (OVK – OOVK)				51		
linearni otpis = 51/100				51%		
<b>A / IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI UPRAVNE ZGRADE</b>						
NKP m <sup>2</sup>		Sadašnja cijena kn/m <sup>2</sup>		Sadašnja građevinska vrijednost		
1.527,00		2.756,25		4.208.793,70		
<b>B / VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA</b>						
	Vrsta troška	BRP – m <sup>2</sup>	BVO – m <sup>3</sup>	kn/m <sup>3</sup>	kn/m <sup>2</sup>	UKUPNO kn
				II. zona		
1	Komunalni doprinos		4.494,00	35,60		159.986,40
2.	Vodni doprinos		4.494,00	13,40		60.219,60
3	Priključak struje					10.000,00
	Priključak vode					10.000,00
	Priključak plina					10.000,00
4	Vanjsko uređenje	pripadajuća asfaltna površina				133.080,00
UKUPNO:						383.286,00
UKUPNO: A + B =						4.592.079,70
<b>C/</b>	Građevinsko zemljište ispod zgrade	kat. čest. 1019 k.o.Slavonski.Brod	509,00 m <sup>2</sup> x 163,81 kn/m <sup>2</sup>		83.379,29	

**A + B + C = SVEUKUPNO: 4.675.458,90 kn**

**5.2.4. HALA LIČIONICE (kč.br. 325/73)**

Prema biltenu JEDNOSTAVNI CJENIK USLUGA ZA ARHITEKTE I INVESTITORE koji izdaje HKAIG Zagreb, prosječna cijena građenja za proizvodne zgrade srednjeg standarda usvaja se 2.800,00 kn/ m<sup>2</sup> BGP.

(Ukupno BGP = 950,00 m<sup>2</sup> )

Godina gradnje 2003 ( 15 god.)

OVK = 100 god. (Prilog 9. Pravilnika)

	A	B	C	odabrani FK
Odabir klasifikacije	3	3	2	3

<b>IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – HALA LIČIONICE</b>						
BGP – m <sup>2</sup>	nova zgrada kn/m <sup>2</sup>			Nova gr. vrijednost – kn		
950 m <sup>2</sup>	2.800,00 + PDV 25 % = 3.500,00			3.325.000,00		
<b>UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI – FK MATRICA</b>						
starost građevine G			15			
održivi vijek korištenja OVK			100			
faktor korištenja Fk			3			
relativna starost (G/OVK)			15			
OOVK = 54 % x OVK			54			
zamjenska starost (OVK – OOVK)			46			
linearni otpis = 46/100			46%			
<b>A / IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI HALA LIČIONICE</b>						
NKP m <sup>2</sup>	Sadašnja cijena kn/m <sup>2</sup>			Sadašnja građevinska vrijednost		
950,00	1.890,00			1.795.500,00		
<b>B / VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA</b>						
	Vrsta troška	BRP – m <sup>2</sup>	BVO – m <sup>3</sup>	kn/m <sup>3</sup>	kn/m <sup>2</sup>	UKUPNO kn
				II. zona		
1	Komunalni doprinos		5.616,00	35,60		199.929,60
2.	Vodni doprinos		5.616,00	2,40		13.478,40
3	Priključak struje					10.000,00
	Priključak vode					10.000,00
	Priključak plina					10.000,00
4	Vanjsko uređenje	pripadajuća asfaltna površina				82.800,00
UKUPNO:						<b>326.208,00</b>
UKUPNO:		A + B =				<b>2.121.708,00</b>
<b>C /</b>	Građevinsko zemljište ispod zgrade	kat. čest. 325/73 k.o.Slavonski.Brod	950,00 m <sup>2</sup> x 163,81 kn/m <sup>2</sup>		155.619,50	

**A + B + C =**

**UKUPNO: 2.277.327,50 kn**

**5.2.5. ZGRADA ODRŽAVANJA (kč.br. 1020)**

Prema biltenu JEDNOSTAVNI CJENIK USLUGA ZA ARHITEKTE I INVESTITORE koji izdaje HKAIG Zagreb, prosječna cijena građenja za proizvodne zgrade srednjeg standarda usvaja se 2.800,00 kn/ m<sup>2</sup> BGP.

(Ukupno BGP = 326,00 m<sup>2</sup> )

Godina gradnje 1935 ( 83 god.)

OVK = 100 god. (Prilog 9. Pravilnika)

	A	B	C	odabrani FK
Odabir klasifikacije	5	5	5	5

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM**

<b>IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – ZGRADA ODRŽAVANJA</b>					
BGP – m <sup>2</sup>	nova zgrada kn/m <sup>2</sup>			Nova gr. vrijednost – kn	
326 m <sup>2</sup>	2.800,00 + PDV 25 % = 3.500,00			1.141.000,00	
<b>UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI – FK MATRICA</b>					
starost građevine G			83		
održivi vijek korištenja OVK			100		
faktor korištenja Fk			5		
relativna starost (G/OVK)			83		
OOVK = 20 % x OVK			20		
zamjenska starost (OVK – OOVK)			80		
linearni otpis = 80/100			80%		
<b>A / IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI ZGRADA ODRŽAVANJA</b>					
NKP m <sup>2</sup>	Sadašnja cijena kn/m <sup>2</sup>			Sadašnja građevinska vrijednost	
326,00	700,00			228.200,00	
<b>B / VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA</b>					
Vrsta troška	BRP – m <sup>2</sup>	BVO – m <sup>3</sup>	kn/m <sup>3</sup>	kn/m <sup>2</sup>	UKUPNO kn
			II. zona		
Komunalni doprinos		978,00	35,60		34.816,80
Vodni doprinos		978,00	2,40		2.347,20
Priključak struje					10.000,00
Priključak vode					10.000,00
Priključak plina					10.000,00
Vanjsko uređenje	pripadajuća asfaltna površina				28.380,00
UKUPNO:					95.544,00
UKUPNO: A + B =					323.744,00
C/	Građevinsko zemljište ispod zgrade	kat. čest. 1020 k.o.Slavonski.Brod	326,00 m <sup>2</sup> x 163,81 kn/m <sup>2</sup>		53.402,06 kn

**A + B + C =**

**UKUPNO: 377.146,06 kn**

**5.2.6. ZGRADA TRAFOSTANICE (NOVA) (kč.br. 325/16)**

Prema biltenu JEDNOSTAVNI CJENIK USLUGA ZA ARHITEKTE I INVESTITORE koji izdaje HKAIG Zagreb, prosječna cijena građenja za proizvodne zgrade srednjeg standarda usvaja se 2.800,00 kn/ m<sup>2</sup> BGP.

(Ukupno BGP = 77,00 m<sup>2</sup> )

Godina gradnje 1986 ( 32 god.)

OVK = 100 god. (Prilog 9. Pravilnika)

	A	B	C	odabrani FK
Odabir klasifikacije	3	3	3	3

<b>IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – ZGRADA TRAFOSTANICE - nova</b>					
BGP – m <sup>2</sup>	nova zgrada kn/m <sup>2</sup>			Nova gr. vrijednost – kn	
77 m <sup>2</sup>	2.800,00 + PDV 25 % =3.500,00			215.600,00	
<b>UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI – FK MATRICA</b>					
starost građevine G			32		
održivi vijek korištenja OVK			80		
faktor korištenja Fk			3		
relativna starost (G/OVK)			40		
OOVK = 47 % x OVK			38		
zamjenska starost (OVK – OOVK)			42		
linearni otpis = 42/80			52%		
<b>A / IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI ZGRADA TRAFOSTANICE -nova</b>					
NKP m <sup>2</sup>	Sadašnja cijena kn/m <sup>2</sup>			Sadašnja građevinska vrijednost	
77,00	1.680,00			129.360,00	
<b>B / VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA</b>					
Vrsta troška	BRP – m <sup>2</sup>	BVO – m <sup>3</sup>	kn/m <sup>3</sup>	kn/m <sup>2</sup>	UKUPNO kn
			II. zona		
Komunalni doprinos		347,00	35,60		12.353,20
Vodni doprinos		347,00	2,40		832,80
Priključak struje					10.000,00
Priključak vode					
Priključak plina					
Vanjsko uređenje	pripadajuća asfaltna površina				6.720,00
UKUPNO:					29.906,00
UKUPNO: A + B =					159.266,00
<b>C/</b>	Građevinsko zemljište ispod zgrade	kat. čest. 325/16 k.o.Slavonski.Brod	77,00 m <sup>2</sup> x 163,81 kn/m <sup>2</sup>	12.613,37	

**A + B + C =**

**UKUPNO: 171.879,37 kn**

**5.2.7. ZGRADA TRAFOSTANICE (stara) (kč.br. 1033)**

Prema biltenu JEDNOSTAVNI CJENIK USLUGA ZA ARHITEKTE I INVESTITORE koji izdaje HKAIG Zagreb, prosječna cijena građenja za proizvodne zgrade srednjeg standarda usvaja se 2.800,00 kn/ m<sup>2</sup> BGP.

(Ukupno BGP = 87,00 m<sup>2</sup> )

Godina gradnje 1965 ( 53 god.)

OVK = 100 god. (Prilog 9. Pravilnika)

	A	B	C	odabrani FK
Odabir klasifikacije	3	3	4	4

<b>IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – ZGRADA TRAFOSTANICE - stara</b>					
BGP – m <sup>2</sup>	nova zgrada kn/m <sup>2</sup>			Nova gr. vrijednost – kn	
87 m <sup>2</sup>	2.800,00 + PDV 25 % =3.500,00			304.500,00	
<b>UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI – FK MATRICA</b>					
starost građevine G			53		
održivi vijek korištenja OVK			80		
faktor korištenja Fk			4		
relativna starost (G/OVK)			66		
OOVK = 31 % x OVK			25		
zamjenska starost (OVK – OOVK)			55		
linearni otpis = 55/80			69%		
<b>IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI ZGRADA TRAFOSTANICE -stara</b>					
NKP m <sup>2</sup>	Sadašnja cijena kn/m <sup>2</sup>			Sadašnja građevinska vrijednost	
87,00	1.085,00			94.395,00	
<b>VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA</b>					
Vrsta troška	BRP – m <sup>2</sup>	BVO – m <sup>3</sup>	kn/m <sup>3</sup>	kn/m <sup>2</sup>	UKUPNO kn
			II. zona		
Komunalni doprinos		406,00	35,60		14.453,60
Vodni doprinos		406,00	2,40		974,40
Priključak struje					10.000,00
Priključak vode					
Priključak plina					
Vanjsko uređenje	pripadajuća asfaltna površina				7.560,00
UKUPNO:					32.988,00
UKUPNO: A + B =					127.383,00
1	Građevinsko zemljište ispod zgrade	kat. čest. 1033 k.o.Slavonski.Brod	87,00 m <sup>2</sup> x 163,81 kn/m <sup>2</sup>		14.251,47 kn

**UKUPNO: 141.634,47 kn**

TABLICA BR: 3

red. br.	nekretnina zemljišno-knjižni izvadak	zk.ul.br.	kč.br	BGP m <sup>2</sup>	površina zemljišta oko građevine m <sup>2</sup> (d)	vrijednost građevine na dan procjene kn (a)	vrijednost vodnog doprinosa i priključki s asfaltnom površinom kn (b)	vrijednost zemljišta ispod građevina kn (c)	ukupno vrijednost građevine kn a+b+c
1	zgrada kovačnice zgrada male kovačnice	12435 6973	1024 1025/2	1.864,00 184,00 2.048,00	349,00	2.007.040,00	654.468,00	335.482,88	2.996.990,80
2	zgrada toplinske i završne obrade sa rashl. tornjem	5882	1023/2	1.870,00		3.207.050,00	1.065.972,00	306.324,70	4.579.346,70
3	upravna zgrada	5624	1019	509 x 3 etaže = 1.527,00		4.208.793,70	383.286,00	83.379,29	4.675.458,90
4	nova hala ličionica	11380	325/73	950,00		1.795.500,00	326.208,00	155.619,50	2.277.327,50
	dvorište	11380	325/54		4.972,00				
5	zgrada održavanja	11237	1020	326,00		228.200,00	95.544,00	53.402,06	377.146,06
	trafostanica - nova	11237	325/16	77,00		129.360,00	29.906,00	12.613,37	171.879,37
	dvorište	11237	1023/4		75,00				
	dvorište	11237	1023/5		54,00				
	dvorište	11237	1023/6		45,00				
	dvorište	11237	1027/2		2.182,00				
	trafostanica - stara	11237	1033	87,00		94.395,00	32.988,00	14.251,47	141.634,47
6	dvorište oraščić	5679	1023/15		953,00				
	<b>vrijednost građevina:</b>								<b>15.219.782,00</b>
	<b>zemljište oko zgrada – industrijsko dvorište:</b>				8.630,00 x 163,81 =				<b>1.413.680,30</b>
									<b>16.633.462,30</b>
									<b>16.630.000,00</b>

Ukupno: 16.630.000,00

**6. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA:**

7.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA (DVORIŠTE INDUSTRIJSKO) .....	1.413.680,30
7.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA:	
7.2.1. ZGRADA KOVAČNICE I ZGRADA MALE KOVAČNICE .....	2.996.990,80
7.2.2. PROIZVODNA HALA – TOPLINSKA OBRADA .....	4.579.346,70
7.2.3. UPRAVNA ZGRADA .....	4.675.458,90
7.2.4. HALA LIČIONICE .....	2.277.327,50
7.2.5. ZGRADA ODRŽAVANJA.....	377.146,06
7.2.6. ZGRADA TRAFOSTANICE - NOVA .....	171.879,37
7.2.7. ZGRADA TRAFOSTANICE - STARA .....	141.634,47
<hr/>	
UKUPNO:	16.633.462,00

**Zaokruženo: 16.630.000,00 KUNA** (čl. 68. st. 5. Pravilnika)

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE****Opći vrijednosni odnosi na tržištu i koeficijent prilagodbe tržištu**

Na tržištu nekretnina na području Brodsko-Posavske županije postoji smanjeni interes za poslovne prostore.

Kako još ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje propisuju Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina koeficijenti za prilagodbu, koristiti će se koeficijent prilagodbe tržištu:

**$k_{pt} = 1,00$**

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:**

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se kao umnožak vrijednosti nekretnine određene troškovnom metodom i koeficijenta prilagodbe tržištu:

**$Tv = 16.630.000,00 \times 1,00 = 16.630.000,00 \text{ kn}$**

**Zaokruženo: 16.630.000,00 kn**

Srednji tečaj HNB na dan 12. 12. 2018.:  
(1 € = 7,386037 kn)

**Napomena:** Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.

## 7. ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina u naravi upravna zgrada i proizvodne hale s pripadajućim zemljištem u Slavonskom Brodu, vlasništvo KKB KLIMA d.o.o. Zagreb, Kneza Branimira 29/1, OIB: 54554994968, utvrđuje se da tržišna vrijednost predloženih nekretnina iznosi:

**16.630.000,00 kn**

**( 2.250.000,00 € )**

Ovaj vještački nalaz je izrađen u tri istovjetna primjerka, a u elektronskom obliku ostaje pohranjen u arhivi vještaka.

VJEŠTAK:  
Ljuba Carek, dipl.ing.građ.

U Bjelovaru, 12. prosinac, 2018. godine



## 8. I Z J A V A VJEŠTAKA

Izjavljujem da sam ovaj procjembeni elaborat izradila nepristrano i neovisno, što potvrđujem svojim potpisom.

VJEŠTAK:  
Ljuba Carek, dipl.ing.građ.

## 9. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE

Opći uvjeti:

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

U postupku izrade elaborata sudjelovala sam kao neovisna stranka.

Mišljenje o vrijednosti procijenjenih nekretnina ne zavisi o naknadi za izradu elaborata.

Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata imovina su procjenitelja i čuvati će se sukladno odredbama Zakona.

Ovi Opći uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost naručitelja i izvršitelja.

Ograničavajući uvjeti:

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja da su sve tvrdnje naručitelja vezane za vlasnička prava i obveze točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti zakonitim postupcima i redovitim zakonskim putem.

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja da su naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava dobra i utrživa. Iako su podaci prikupljeni iz pouzdanih izvora, ne možemo snositi odgovornost za njihovu točnost, niti za mišljenje ili procjene koje su dobivene od drugih strana, a koje su korištene u ovom elaboratu.

Procjembeni elaborat – procjena vrijednosti nekretnina izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Posjedovanje izvornika procjembenog elaborata ili njegove preslike ne daje njenom posjedniku pravo na objavljivanje niti korištenje u druge svrhe od namijenjene.

Procjembeni elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti putem službe za odnose s javnošću, vijesti, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste bez prethodnog pisanog pristanka njegovog autora. S podacima korištenim u ovom procjembenom elaboratu potrebno je postupati u skladu s odredbama zakona o zaštiti osobnih podataka. Ne smatra se ovjerenom preslikom procjembenog elaborata preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnuti službeni pečat. Preslika bez navedenih elemenata podložna je izmjenama i stoga se smatra nevažećom.

Napomene:

Ne preuzimam odgovornost zbog eventualnih drugačijih iskaza površina pojedine čestice zemljišta iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja.

Pretpostavljam da sva dokumentacija koja se tiče predmetne nekretnine i imovine predstavlja vjerodostojne i usklađene podatke ili točne preslike izvornika, da su svi potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika te da dokumentacija koja mi je predana nije naknadno mijenjana ili poništena.

Eventualno netočni ulazni podatci dobiveni od Naručitelja mogu dovesti do pogrešno prikazanih vrijednosti i u tom slučaju ne snosim odgovornost.

Tržišna vrijednost nekretnine može biti potpuno i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih priloga, podataka, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, općih uvjeta i napomena.

Pridržavam svako pravo na opoziv ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene, proizašlih iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti.

VJEŠTAK:  
Ljuba Carek, dipl.ing.građ.

## 10. PRILOZI

- Situacioni plan zemljišta i zgrada
- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- Izvod iz posjedovnog lista
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta
- Tablica – poredbene nekretnine – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Tarife vodnog doprinosa