

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA

Ivan Balog, dipl. ing. građ., OIB 42012456644

Donja Dubrava, B. Radića 17

NARUČITELJ: GRAD PRELOG

OIB 55624885874

GLAVNA 35

PRELOG

NEKRETNINA: POSLOVNI PROSTOR (dio, na katu) u vlasništvu PZ Čakovec, OIB 35206187543

LOKACIJA: PRELOG, TRG SLOBODE 1

PROCJEMBENI ELABORAT



IZRADIO:

Balog Ivan
dipl. ing. građ.

Ivan Balog, dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak i procjenitelj



2. OVLAŠTENJE



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-145/18-4
Varaždin, 11. svibnja 2018.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16. – Uredba) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. - Ispravak), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, donosi

RJEŠENJE

Balog Ivan, diplomirani inženjer građevinarstva iz Donje Dubrave, Braće Radića 17, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj: 4 Su-106/14-4 od 28. veljače 2014. godine za područje graditeljstva, te rješenjem broj: 4 Su-106/14-8 od 11. rujna 2015. godine i za procjenu vrijednosti nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Balog Ivan, diplomirani inženjer građevinarstva, podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak izdano od strane nadležnog suda te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

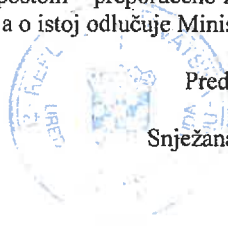
Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.

Predsjednica suda
Snježana Hrupek-Šabijan



3. Popis primijenjenih propisa te korištenje stručne i znanstvene literature

- 3.1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- 3.2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- 3.3. Uhlir, Majčica: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (DGIZ, 2016.)
- 3.4. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 3.5. 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 i 153/09, 143/12, 152/14)
- 3.6. Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)
- 3.7. "Vještak" stručni članci vezani uz problematiku procjene nekretnina
- 3.8. Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)

4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka

4.1. Zadatak : procjena tržišne vrijednosti nekretnine –dijela poslovnoga prostora na katu građevine na Trgu slobode 1 u Prelogu koji je u vlasništvu PZ Čakovec.

Ova procjena vrši se u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) .

Nekretnina se procijenjuje prema zatečenome stanju, dostavljenoj dokumentaciji a u skladu sa trenutnom situacijom na lokalnome tržištu nekretnina .

Sama tržišna vrijednost 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.

4.2. Dan vrednovanja i dan kakvoće: 16. 11. 2020. god.

4.3. Opis procjenjivane nekretnine

Predmetni poslovni prostor je uredske namjene . Zauzima istočni i središnji dio kata građevine. Nekretnina je locirana u strogome centru grada Preloga , u jugoistočnome dijelu Međimurske županije. Adresa nekretnine je: Trg slobode 1, Prelog.

Prma prostornome planu parcela je kompletno u građevinskoj zoni – centralna zona Grada Preloga. Moguća je izgradnja stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina. Moguće je bez problema ishoditi građevinsku dozvolu za rekonstrukciju predmetne poslovne građevine.

Prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/2014) zemljište je 1. kategorije. Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Građevinska parcela na kojoj je izgrađena građevina unutar koje je predmetni poslovni prostor je katastarske oznake : k.č.br.: 143, k.o. Prelog . Gruntovna oznaka čestica je : k.č. br.: 531/3 – poslovna zgrada i dvorište, k. o. Prelog , broj zemljišno knjižnoga uloška : 8259 , površina 2.355 m². Predmetnome poslovnome prostoru pripada 1/11 površine zemljišta.

Komentar: upisano odgovara stvarnome stanju na parceli – zgrada je kompletno poslovne namjene !
Teret: ima upisani stvarni teret .

Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NNbr.105/15), stavak(3)
Upisi tereta i hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

ZAKLJUČAK: zemljišno knjižno stanje, katastarsko stanje i stanje u naravi su identični .

4.4. Položaj i lokacija





TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE- poslovni prostor na katu – dio, u vlasništvu PZ Čakovec

Priključci

vodovod	-	DA
kanalizacija	-	DA
telel	-	DA
el. struja	-	DA
plin	-	DA

Namjena:	Uredska
Godina gradnje:	1948. Rekonstrukcija: 1998
Katnost:	Podrum + + kat
Položaj:	u centru Preloga
Prostorije:	uredi
Temelji:	Od opeke
Nosiva konstrukcija:	Zidana konstrukcija , drveni strop iznad prizemlja, djelomično strop od čeličnih greda sa AB pločom, drveni strop iznad kata ,
Krovna kon. + pokrov:	drveno krovište pokriveno crijepom
Limarija:	Plast pocinčani
Pročelje:	Ožbukano, obojeno od sitnozrnate plemenite žbuke
Vanjska stolarija:	Prozori od PVC profila , vrata također
Unutar. stolarija:	drvena
Pregradni zidovi:	opeka
Obrada zidova:	zidovi od opeke ožbukani, gletani obojeni
Obrada podova:	parketi , keramika na stepenicama

Instalacije:	Električne:	izvedene + gromobran s uzemljenjem
	Telefon:	izveden
	Vodovod:	izveden
	Kanalizacija:	izvedena
	Plin:	izveden
	Grijanje:	izvedeno
Dodatno:	Alarm ,klima	ne
Sanitarije:	ne	
Oko	uređen	
Opći dojam:	Građevina u okvirima standarda izgradnje društvenih i zadružnih domova	
Ostalo:	Nema nedovršenih dijelova građevine	

5. Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama

Opis lokacije

Nekretnina je locirana u strogome centru grada Preloga, drugoga po veličini grada u Međimurskoj županiji. U okruženju su zgrade tipične za centralnu zonu gradova: pošta, Dom kulture, crkva sa župnim dvorom, javne i upravne zgrade (Fina, ispostava HZZO, Mirovinski fond, Gradska uprava, muzej, katastar, gruntovnica itd.), ugostiteljski objekti.

Pristupačnost

Građevina ima pristup sa Trga slobode .

Infrastruktura

Parcela je priključena na sve dostupne komunalije: asfaltirane prometnice, vodovod, plinovod, el. struja, telefon, kanalizacija.

Mogućnost parkiranja

Parkiralište za stranke osigurano je u neposrednoj blizini građevine , sa istočne strane .

Karakteristike građ. zemljišta

Parcela je pravokutnoga oblika. Teren je ravan.

Štetna emitiranja

Ne postoje .

Onečišćenje

Ne postoji .

DOKAZI LEGALNOSTI:

Građevina je izgrađena prije 15. Veljače 1968. god. a ima i uporabnu dozvolu :

klasa: UP/I-361-05/15-01/27 od 30.11.2015. god.

5.1. Fotodokumentacija :







6. Odabir metode

Osnovica za vrednovanje nekretnina prema čl. 21. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina. 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.

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.

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

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.

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:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ; M = (q^n - 1) / q^n (q - 1) \\ q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine PG =
čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina

odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno

iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu. $PV = PG \times M$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; M = multiplikator;

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod

predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu

prihodovnu metodu svodi na:

$$PV = PG \times M$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; M = multiplikator;

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 vrijednost 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.

Obrazloženje za odabir metode

- obzirom da na portalu e-nekretnine nema podataka o kupoprodajama usporedivih poslovnih prostora a i uzimajući u obzir da je građevina gospodarska nekretnina svrha koje je stvaranje prihoda, odabrao sam prihodovnu metodu.

7. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost

Poslovna građevina je u potpunosti dovršena i u uporabi je .

8. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Tržište poslovnih nekretnina u gradu Prelogu je prilično nerazvijeno. Mali je promet kupoprodajama usporedivim nekretninama no ima puno nekretnina u najmu odn. zakupu. Što se tiče najma prednjači sam Grad Prelog .

9. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

Podaci relevantni za procjenu vrijednosti nekretnine.

a) Zemljište: površina zemljišta je 2.355 m². Izvor podataka: zemljišno knjižni izvadak.

Prema podacima iz dostavljenoga tlocrta 1. kata izvađeni su prostorni pokazatelji važni za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine:

Netto površina poslovnoga prostora koji pripada PZ Čakovec: 13,94 + 8,88 + 29,04+50,54
31,34 + 28,57 x 0,25 + 55,06 + 5,44 + 8,68 + 20,70 + 33,34 + 28,15 = 292,25 m².

Prema podacima sa portala e-nekretnine izvršio sam uvid u kretanje cijena najma poslovnih
nekretnina na području Grada Preloga , i to u centralnoj zoni .

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1298884
Datum pregleda	16.11.2020.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.08.2020
Površina u prometu	184,11
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	8.837,28
Datum ugovora	06.11.2018
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PRELOG - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Cijena najma m² posl. prostor iznosi: 48,00 kn/m².

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1298378
Datum pregleda	16.11.2020.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.08.2020
Površina u prometu	60,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.350,00
Datum ugovora	27.08.2019
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PRELOG - GRAĐEVINSKO

Pretežita namjena cjenovnog bloka

GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Cijena najma m2 posl. prostor iznosi: 55,83 kn/m2.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1298354
Datum pregleda	16.11.2020.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.08.2020
Površina u prometu	50,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.000,00
Datum ugovora	06.12.2019
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PRELOG - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Cijena najma m2 posl. prostor iznosi: 60,00 kn/m2.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1298356
Datum pregleda	16.11.2020.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.08.2020
Površina u prometu	50,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.000,00
Datum ugovora	21.12.2018
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE

• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PRELOG - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Cijena najma m2 posl. prostor iznosi: 60,00 kn/m2.

Prosječna cijena najamnine: 56,00 kn/m2

11. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

11.2. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE:

Netto površina poslovnoga prostora: 292,25 m² .

Cijena najma poslovnoga prostora je 56,00 kn/m² mjesečno .

Iznos mjesečne najamnine:

292,25 x 56,00 = 16.366,00 kn/mjeseč

Iznos godišnje najamnine:

PG = 16.366,00 x 12 = **196.392,00 kn/god.**

ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE: 196.392,00 kn/god.

11.3. IZRAČUN UKUPNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:

$$PV = PG \times M$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; M = multiplikator.

Izvori podataka su prilozi iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/2014):

prilog 9 – tabela održivoga vijeka građevine - OVK:

stambene i poslovne zgrade – klasična urbana gradnja 100 – 120 god.

Za ovu procjenu odabrao sam održivi vijek građevine od 120 god.

FK matrica (Pravilnik prilog 10)

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • dobro oblikovanje oblikovanje <ul style="list-style-type: none"> • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Odabir klasifikacije:

	Oznaka	A	B	C	odabrani FK:
1		2	2	2	2

Relativna starost: G/OVK

Godina izgradnje: 1948.god.

Rekonstrukcije: 1998, 2001, 2017. god

Relativna starost: $72/120 = 60,00\%$

Iz Priloga 10 Pravilnika, iz tablice s predvidivim ostatkom održivoga vijeka korištenja (OOVK), za relativnu starost 60 % i faktor korištenja 2 izvadio sam predvidivi ostatak održivoga vijeka korištenja – **OOVK = 54 god. > 50 god. te se diskontirana vrijednost zemljišta može zanemariti** .

Odabir kamatne stope

prilog 13. Pravilnika – orijentacijske stope kapitalizacije – za poslovne prostore 4,5 % – 6 %

Odabrao sam stopu od 5,0 % .

Prilagodba kamatne stope na nekretnine od prosječnih podataka:

- Položaj – vrlo dobar do izvrstan - -0,50 do -1,0 % - odabrano: 0,00 %
- Kvaliteta građevine: naročito dobra – do -0,50 % - odabrano: -0,00 %
- Gospodarska situacija – loša – do + 1,0 % - odabrano: + 1,00 %
- Razvojni potencijal nekretnine: uočljiv – do -1,00 % - odabrano: +- 0,00 %

Ukupno: +1,00 %

Odabrana kamatna stopa: 5,00 +1,0 = 6,00 %

M – multiplikator odn. faktor sadašnje vrijednosti za kapitalizaciju odabrani je iz priloga 14. za kamatnu stopu 6,00 % i odr. vijek 54 god.

M= 15,95

TROŠKOVI GOSPODARENJA NEKRETNINOM

- Rizik nepopunjenosti: - odabrano: 20,00 % - čl. 44. St. 5. Pravilnika
- Troškovi upravljanja: 2,00 % hladne najamnine
- Rizik gubitka najamnine 4,00 % hladne zakupnine
- Troškovi gospodarenja 2,50 - 4,00 % ukupnog god. prihoda
- Troškovi održavanja: 7 – 25 % od ukupnog god. prihoda

Izračunati troškovi:

$39.278,40 + 3.927,84 + 7.855,68 + 7.855,68 + 49.098,00 = 108.015,60$ kn

PG = 196.392,00 – 108.015,60 = 88.376,40 kn

PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

$PV = P_g \times M$

$PV = 88.376,40 \times 15,95 = 1.409.603,58$ kn

PV = 1.409.603,58 kn

12. Zaključak

Sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi : 1.410.000,00 kn

Ovu procjenu izradio sam nepristrano, prema svome stručnome znanju i uvjerenju pa molim da ju kao takovu i prihvatiti.

D. Dubrava, 17.11.2020. god.



13. Prilozi:

1. Presklika izvadka iz zemljišne knjige
2. Tlocrt kata – obojani
3. Tlocrt kata dio- prostoriije na južnome dijelu



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PRELOG
Stanje na dan: 15.11.2020. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303429, PRELOG

Broj ZK uložka: 8259

Broj zadnjeg dnevnika: Z-31/2016

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	531/3	TRG SLOBODE DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, Prelog, TRG SLOBODE 1			2355 1195 1160	
		UKUPNO:			2355	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-31/2016	
4.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149 st. 1 Zakona o gradnji (Narodne novine broj 153/13) zabilježuje se da je za evidentiranje građevine u katastru sagrađene na čest.br. 531/3 priložena Uporabna dozvola br.kl. UP/I-361-05/15-01/27 od 30.11.2015.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 5/11 METSS D.O.O. , OIB: 71112872675, ULICA ŽRTAVA FAŠIZMA 2A, 40000 ČAKOVEC	
2.	Suvlasnički dio: 1/11 PZ ČAKOVEC, OIB: 35206187543, ULICA DR. IVANA NOVAKA 1, 40000 ČAKOVEC	
3.	Suvlasnički dio: 5/11 GRAD PRELOG, OIB: 55624885874, GLAVNA ULICA 35, 40323 PRELOG	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	<p>Zaprimljeno 30.06.2015.g. pod brojem Z-3907/2015</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-2242/2014</p> <p>UKNJIŽBA, STVARNI TERET U KORIST NEKRETNINE</p> <p>Zaprimljeno 10.11.2014. broj Z-2242/14</p> <p>Na temelju Ugovora o prelaganju služnosti prolaza i prijelaza od 26.08.2014. godine i Aneksa od 04.11.2014. godine uknjižuje se pravo služnosti svakodobnog prolaza i prijelaza pješice i vozilom u skladu s potrebama korisnika služnosti pravcem kako je na skici Dogradnje nadstrešnice i uređenja prostora za dom kulture u Prelogu označeno žutom bojom kao "Buduća služnost", na nekretnini u A kao poslužnoj nekretnini za korist povlasne nekretnine upisane u z.k.ul.br. 7794 k.o. Prelog, čkbr. 531/2/3 zgrada, dvor površine 8 čhv.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.11.2020.