

Na temelju članka 47. stavka 3. točke 31. Statuta Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara br. 4/09., 7/11., 4/12., 7/13., 7/15., 1/18 i 2/18 – pročišćeni tekst), gradonačelnik Grada Vukovara donosi slijedeći

ZAKLJUČAK

I.

Utvrđuje se prijedlog Odluke o prodaji nekretnine u vlasništvu Grada Vukovara upisane na k.č. br. 622/15 u zk. ul. br. 9624 u k.o. Vukovar, površine 1610 m², a koja u naravi predstavlja poslovnu zgradu u Poduzetničkoj zoni Priljevo.

II.

Prijedlog Odluke iz točke I. ovoga Zaključka upućuje se Gradskom vijeću Grada Vukovara na razmatranje i donošenje.

REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
GRAD VUKOVAR
GRADONAČELNIK

KLASA: 940-01/18-01/22
URBROJ: 2196/01-02-18-11
Vukovar, 14. svibnja 2018. godine

Gradonačelnik
Ivan Penava, prof.



Handwritten initials or signature in the bottom right corner.



REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA



GRAD VUKOVAR

Upravni odjel za prostorno uređenje, provedbu
dokumenata prostornog uređenja i gradnje
i upravljanje gradskom imovinom

KLASA: 940-01/18-01/22

URBROJ: 2196/01-2-18-14

Vukovar, 14. svibnja 2018. godine

Gradonačelnik

- ovdje -

PREDMET: Raspisivanje natječaja za prodaju poslovne zgrade u Poduzetničkoj zoni
Priljevo, Vukovar
- prijedlog, dostavlja se

Poštovani,

Grad Vukovar stekao je vlasništvo nad poslovnom zgradom u Poduzetničkoj zoni Priljevo, Vukovar, upisanoj na k.č. br. 622/15 k.o. Vukovar, a nakon okončanja stečajnog postupka i brisanja prava građenja tvrtke Obrovac d.o.o.

Grad Vukovar ishodio je Rješenje o izvedenom stanju za predmetnu nekretninu, odnosno izvršio je legalizaciju iste, te su se stekli uvjeti za raspisivanje natječaja za prodaju predmetne nekretnine, a kako se radi o poslovnoj zgradi u Poduzetničkoj zoni Priljevo, Vukovar, raspisivanjem predloženog natječaja omogućava se gospodarsko i poduzetničko ulaganje u Grad Vukovar.

S poštovanjem,



Pročelnica
mr.sc. Ivana Arambašić, dipl.iur.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Svetislav Lađarević, struč.spec.ing.građ.
OIB: 33817481910
tel: +385(0) 97 631 0155
e-mail: svetislav.ladjarevic@gmail.com

GRAD VUKOVAR

PRIMLJENO: 22.3.2018./3847 BV

PREDMET: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u Poduzetničkoj zoni Priljevo:

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u Poduzetničkoj zoni Priljevo, koja u naravi predstavlja Poslovnu zgradu (upravna zgrada i proizvodna hala) u Vukovaru, upisana na k.č. broj 622/15 z.k. uložak broj 9624 k.o. Vukovar.

PROCJEMBENI ELABORAT



NARUČITELJ:

GRAD VUKOVAR,
Upravni odjel za prostorno uređenje, provedbu dokumenata prostornog
uređenja i gradnje i upravljanje imovinom,
Dr. Franje Tuđmana 1
32000 Vukovar

IZRADIO:

Svetislav Lađarević, struč.spec.ing.građ.

Broj: 05-03/2018-SL
Vukovar, ožujak 2018. godine



SADRŽAJ:

OVLAŠTENJE.....	3,4
1. UVOD	5
2.IDENTIFIKACIJA	6
2.1. Položaj nekretnine	6
2.1.1. Prikaz katastarske česice na kojoj se nalazi nekretnina	7
2.2. Zemljišnoknjižno stanje.....	8
2.3. Katastarsko stanje.....	9
2.3.1.Kopija katastarskog plana	9
2.3.2. Posjedovni list	9
3. OČEVID	10
3.1. Opis nekretnine	10
3.2. Stanje i kakvoća nekretnine	10
3.3. Fotografije	10
4. GEOMETRIJSKI PODACI	11
4.1.Rekapitulacija geometrijskih podataka	11
4.2. Tlocrt prizemlja	12
4.2.1. Tlocrt kata	12
4.2.2. Presjeci	12
5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	13
5.1. Priključci	13
5.2. Zgrada	13
6. METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	14
6.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine	14
7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	15
7.1 Izračun tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta	15
7.1.1 Tablica: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta	15
7.1.2. Tablica: “ Grubo čišćenje izvatka”	16
7.1.3. Tablica: Međuvremensko izjednačenje-prilagodba tržištu	17
7.1.4. Tablica: Interkvalitetno izjednačenje (odstupanje u kakvoći-mjeri građ. korištenja)	18
7.1.5. Isključivanje neuobičajenih okolnosti	19
7.1.6. Tablica: Statistička obrada i izračun	20
7.1.7. Neuobičajene ili osobne okolnosti	21
7.1.8. Izračun	21
7.1.9. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta	21
7.2. Izračun tržišne vrijednosti upravne zgrade i proizvodne hale	22
7.2.1.Izračun tržišne vrijednosti upravne zgrade (prizemlje i kat)	22
7.2.1.1. Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK	22
7.2.2. Izračun tržišne vrijednosti proizvodne hale	23
7.2.2.1. Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK	23
7.3. Procjena vrijednosti priključaka	24
7.4. Komunalni doprinos	24
7.5. Tablica: Rekapitulacija procjene tržišne vrijednosti Poslovne zgrade	24

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Svetislav Lađarević, struč.spec.ing.građ.
OIB: 33817481910
tel: +385(0) 97 631 0155
e-mail: svetislav.ladiarevic@gmail.com

8. ZAKLJUČAK.....	25
9. IZJAVA.....	25
10. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE.....	25
11. PRILOZI	25

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Svetislav Lađarević, struč.spec.ing.grad.

OIB: 33817481910

tel: +385(0) 97 631 0155

e-mail: svetislav.ladjarevic@gmail.com

3



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VUKOVARU
Vukovar, Županijska 33

URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-401/16-2

Datum: 03. listopada 2016.

RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Berislavu Matanoviću, u postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom struč. spec. ing. grad. Svetislava Lađarevića iz Vukovara, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15 i 82/15), članka 17. točka 7. Sudskog poslovnika ("Narodne novine", broj: 37/14, 49/14, 8/15, 35/15 i 123/15), te članka 12. stavak 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj: 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

imenuje se stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo struč. spec. ing. grad. Svetislav Lađarević iz Vukovara, 204. vukovarske brigade 87/5, rođen 31. siječnja 1955., OIB: 33817481910, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Svetislav Lađarević iz Vukovara dana 29. rujna 2016. godine obratio se predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru sa zahtjevom za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo.

Uz zahtjev dostavlja: presliku rješenja ovoga suda 4-Su-91/14-4 od 02. travnja 2014., presliku police osiguranja, uvjerenje da se protiv njega u RH ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje, presliku uvjerenja o zdravstvenoj sposobnosti od 21. ožujka 2014., 100,00 kuna pristojbe na zahtjev i 200,00 kuna pristojbe na rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom.

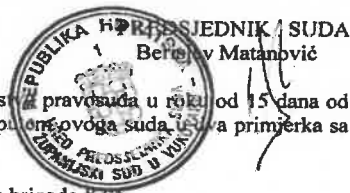
Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da Svetislav Lađarević ispunjava sve uvjete za obavljanje poslova vještaka za građevinarstvo, te je riješeno kao u izreci rješenja.

UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi pismeno putem ovoga suda, a primjerka sa dva preslika rješenja.

DOSTAVA:

1. Svetislav Lađarević, Vukovar, 204. vukovarske brigade 87/5
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Ministarstvo pravosuđa
4. Arhiva



13000 Vukovar, Županijska 33

PP 86

032 45 25 14

032 45 25 13

<http://www.zupanijski.si>

berislav.matanovic@zupanijski.si



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VUKOVARU
Vukovar, Županijska 33

URED PREDsjedNIKA
Broj: 4-Su-481/16 -4
Datum: 28. studenog 2016.

RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Berislavu Matanoviću, u postupku proširenja područja vještačenja struč. spec. ing. građ. Svetislava Lađarevića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15 i 82/15), članka 17. točka 7. Sudskog poslovnika ("Narodne novine", broj: 37/14, 49/14, 8/15, 35/15 i 123/15), te članka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj: 38/14 i 123/15),

riješio je

imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina struč. spec. ing. građ. Svetislav Lađarević iz Vukovara, rođen 31. siječnja 1955., OIB: 33817481910 na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Struč. spec. ing. građ. Svetislav Lađarević iz Vukovara dana 03. listopada 2016. godine imenovan je stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo rješenjem broj 4-Su-401/16.

Gore imenovani vještak 08. studenog 2016. godine obratio se predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru s molbom za proširenjem područja vještačenja na procjenu nekretnina.

Nakon pribavljenog mišljenja Hrvatske udruge vještaka i procjenitelja utvrđeno je da Svetislav Lađarević ispunjava sve uvjete za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina, te je riješeno kao u izreci.

PREDsjedNIK SUDA
Berislav Matanović



DOSTAVA:

1. Svetislav Lađarević, Vukovar, 204. vukovarske brigade 87/5
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Ministarstvo pravosuđa
4. Arhiva

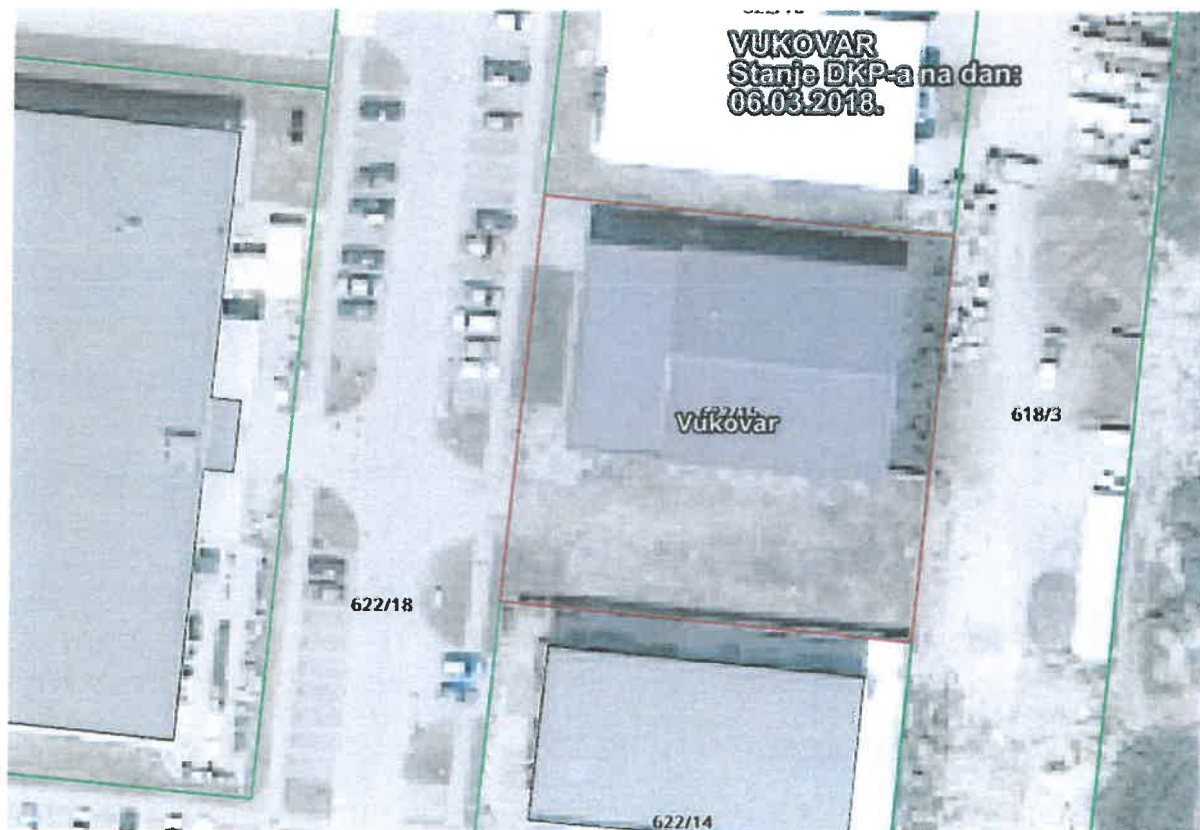
1. UVOD

PODNOŠITELJ ZAHTJEVA:	Grad Vukovar, Dr. Franje Tuđmana 1
DATUM PODNOŠENJA ZAHTJEVA:	05.03.2018. godine
DAN VREDNOVANJA:	08.03.2018. godine
DAN KAKVOĆE:	08.03.2018. godine
SVRHA:	Rješavanje imovinsko pravnih odnosa
OPĆI AKTI:	<ul style="list-style-type: none">- Zakon o gradnji (NN 153/13)- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb- Prostorni plan Grada Vukovara- Generalni urbanistički plan Grada Vukovar
ISPRAVE:	<ul style="list-style-type: none">- Zemljišnoknjižno stanje- katastarsko stanje- Tlocrt prizemlja i kata zgrade- presjeci- geometrijski podaci zgrade

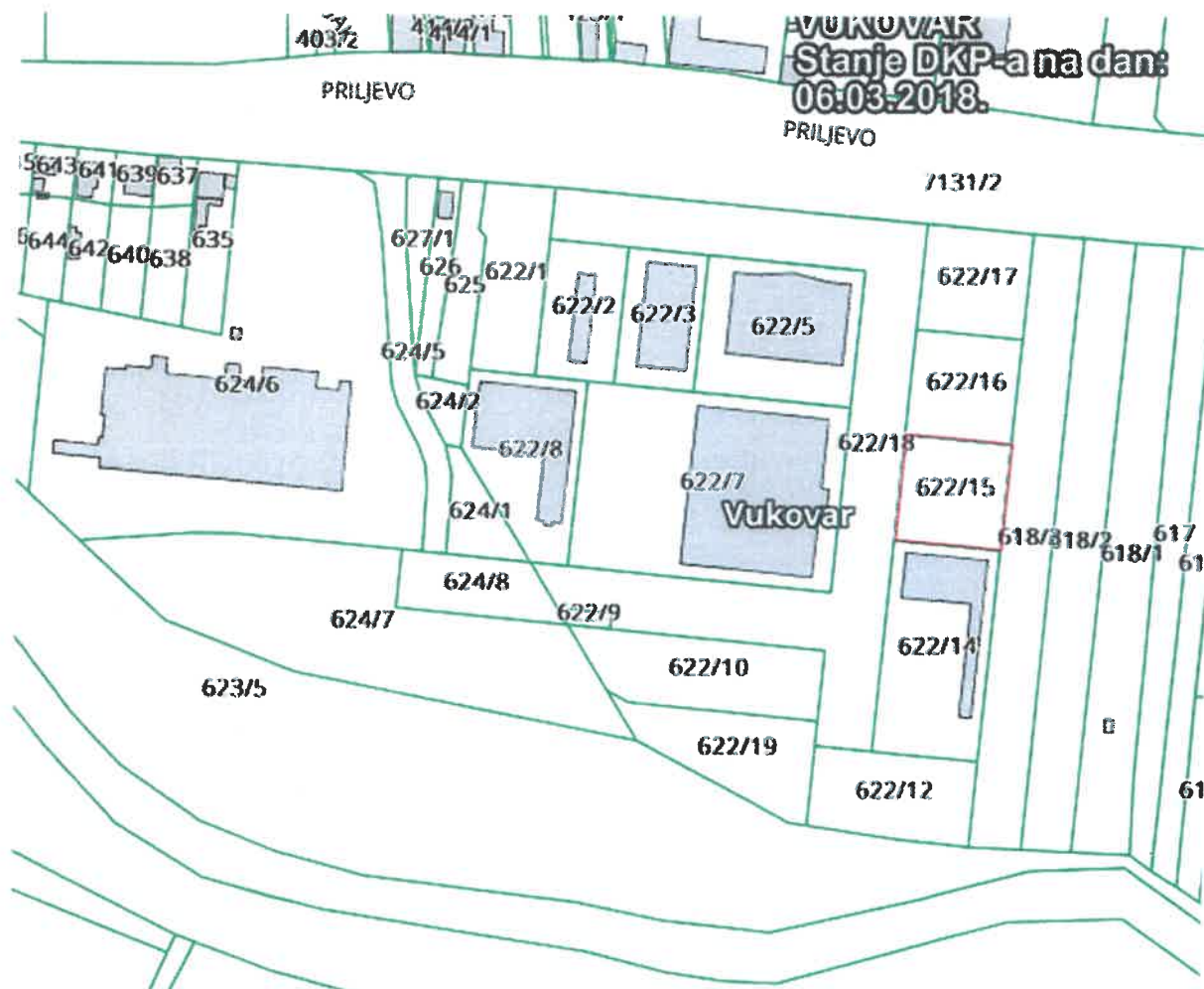
2. IDENTIFIKACIJA

Nekretnina se nalazi u Poduzetničkoj zoni Priljevo, koja u naravi predstavlja Poslovnu zgradu (upravna zgrada i proizvodna hala) u Vukovaru, upisana na k.č. broj 622/15 z.k. uložak broj 9624 k.o. Vukovar, površina čestice 1.610,00 m².

2.1. Položaj nekretnine



2.1.1. Prikaz katastarske čestice na kojoj se nalazi nekretnina



2.2. Zemljknjižno stanje



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vukovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR
Stanje na dan: 04.03.2018. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334316, VUKOVAR

Broj ZK uložka: 9624

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15549/2017
Aktivna plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čkv	m2	
1.	622/15	PAŠNJAK 3 ULICA PRILJEVO			1610	
		UKUPNO:			1610	

B
Vlastovnica

Kbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I. Vlasnički dio: 1/1	GRAD VUKOVAR, VUKOVAR, DR. F. TUĐMANA 1	

C
Teretovnica

Kbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.03.2018.

2.3. Katastarsko stanje

2.3.1. Kopija katastarskog plana

12.03.2018

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
POBRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VUKOVAR, 334316
Kč.br. 622/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 12.03.2018

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Svetislav Lađarević, struč.spec.ing.grad.

OIB: 33817481910

tel: +385(0) 97 631 0155

9

e-mail: svetislav.ladjarovic@gmail.com

2.3.2. Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.03.2018. 22:47

PRJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VUKOVAR (Mbr. 334316)

Posjedovni list: 6311

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebiračite odnosno sjeđište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD VUKOVAR, DR. FRANJE TUĐMANA 1, 32000 VUKOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	50041264710

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dln	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade; naziv zgrade; knjižni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2	BRANJEVINA	11183	62		
			ORANICA	11183			
		3	BRANJEVINA	5889	62		
			ORANICA	5889			
		7	BRANJEVINA	16240	63		
			ORANICA	16240			
		39/4	JANA BATE	4309	67	KD	
			ZGI TV. DV.	4309			
		106/6	TRG DRAŽENA PETROVIĆA	9281	67	KD	
			PARK	6894			
			ZEMLIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	799			
			ZEMLIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	841			
			ZEMLIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	296			
			ZEMLIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	451			
		107/3	RUDOLFA PEREŠINA	8135	67	KD	
			ZATVORENI BAZEN, dvosmako plivalište, Vukovar, RUDOLFA PEREŠINA 11	4382			
			ZEMLIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	667			
			BAZEN	443			
			UREĐENO ZEMLIŠTE	2355			
			BAZEN	288			
		107/5	TRG DRAŽENA PETROVIĆA	11072	67	KD	
			SPORTSKA DVORANA, Vukovar, TRG DRAŽENA PETROVIĆA 2	4528			
			PARK	6544			

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Svetislav Lađarević, struč.spec.ing.građ.

OIB: 33817481910

tel: +385(0) 97 631 0155

9

e-mail: svetislav.ladjarevic@gmail.com

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		622/15	PRILJEVO	1610	76		
			PAŠNJAK	1610			
		622/17	PRILJEVO	1597	76		
			PAŠNJAK	1597			
		622/18	UL.PRILJEVO	9010	76		
			ULICA	9010			
		622/19	PRILJEVO	1960	76		
			PAŠNJAK	1960			
		623/1	KUDELJARSKA	11621	76		
			PAŠNJAK	11621			
		623/4	KUDELJARSKA	786	76		
			PAŠNJAK	786			
		623/5	KUDELJARSKA	34563	76		
			PAŠNJAK	34563			
		624/5	PRILJEVO	1390	76		
			PUT	1390			
		624/8	PRILJEVO	1246	76		
			ORANICA	1246			
		664/1	VINKOVAČKA	1753	76		
			PAŠNJAK	1753			
		664/3	KUDELJARSKA	1155	76		
			PAŠNJAK	1155			
		678/1	VINKOVAČKA C.	74	77		
			ORANICA	74			
		689	VINKOVAČKA C.	402	77		
			KČ I DV	402			
		690	VINKOVAČKA C.	294	77		
			KČ I DV	202			
			ORANICA	92			
		733/4	VINKOVAČKA C.	144	78		
			ORANICA	144			
		733/5	VINKOVAČKA C.	752	78		
			ORANICA	752			
		755/6	BUDŽAK	680	78		
			ORANICA	680			
		757/18	UL.DJERGAJSKA	3751	78		
			ORANICA	3751			
		788/1	BUDŽAK	144	80		
			PUT PRVOG REDA	144			
		789/1	BUDŽAK	96	80		
			PUT PRVOG REDA	96			
		790/1	BUDŽAK	64	80		
			PUT PRVOG REDA	64			
		791/1	BUDŽAK	15	80		
			PUT PRVOG REDA	15			

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Svetislav Lađarević, struč.spec.ing.građ.

OIB: 33817481910

tel: +385(0) 97 631 0155

9

e-mail: svetislav.ladarevic@gmail.com

Zer	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		7157	DUNAVSKA ŠETNICA	413	95		
			ZGRADA	413			
		7194	BARA	83	111		
			KC 1 DV	83			
		7212/2	M.J.ZAGORKE	352	117		
			ORANICA	352			
Ukupna površina katastarskih čestica:				2608468			

NAPOMENA: Ovu prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu

Značenje oznaka pravnih režima: VD-VODNO DOBRO, KD-KULTURNO DOBRO, SP-SPOMENIK PRIRODE.

3. OČEVID

Očevid je izvršen na licu mjesta. Predmetna nekretnina je u Poduzetničkoj zoni Priljevo, koja u naravi predstavlja Poslovnu zgradu (upravna zgrada i proizvodna hala) u Vukovaru, upisana na k.č. broj 622/15 z.k. uložak broj 9624 k.o. Vukovar, površine 1.610,00 m².

Poslovna zgrada je građevina koja se nalazi u Poduzetničkoj zoni Priljevo neposredno preko puta trgovine Vinkoprom, građena kao dvoetažna građevina (prizemlje i kat). U prizemlju i na katu se nalaze prostorije Uprave, dio prizemlja prislonjen uz upravnu zgradu je proizvodna hala.

Temelji i podna ploča prizemlja su armiranobetonski, nosivi zidovi su izvedeni od blok Opeke debljine 30 cm, a fasade zgrade su obložene sendvič panelima u boji. Krovna konstrukcija zgrade je metalna pokrivena sendvič panelima. Limarija je od pocinčanog lima.

Podovi u uredima i sanitarnim čvorovima su obloženi keramičkim pločicama. Pod proizvodne hale je zaribani beton. Zgrada je priključena na struju, plin, vodovod i kanalizaciju. Pristup predmetnoj nekretnini je sa ceste u Poduzetničkoj zoni. Parkiranje je osigurano ispred zgrade i na čestici većim brojem parkirnih mjesta. Osiguran je nemetani vatrogasni pristup zgradi.

3.1. Opis nekretnine

POVRŠINA: 1.610,00 m²
NAMJENA: Izgrađeno građevinsko zemljište
u zoni gospodarske namjene I
prema GUP-u Grada Vukovara.
OKOLIŠ: Uređen
ODRŽAVANJE: Dobro
OPĆI DOJAM: Dobar

3.2. Stanje (kakvoća) nekretnine

MOGUĆNOST GRADNJE: Prema dokumentima prostornog uređenja
NAMJENA: Sukladno GUP-u Grada Vukovara gospodarska
namjena oznake I
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: Prva kategorija
VRSTA I MJERA
GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA: kis stvarni = 0,5
IZGRAĐENOST ČESTICE: kig = 0,60
GRAĐEVINSKA (BRUTO) POVRŠINA:
BROJ ETAŽA: dvije (Pr+1)
UDALJENOST JAVNIH INSTITUCIJA: dobro
BLIZINA JAVNOG PREVOZA: dobro
MOGUĆNOST PARKIRANJA: vrlo dobro
PRAVA I TERETI
(koji utječu na vrijednost nekretnine): terta nema

3.3. Fotografije







4. GEOMETRIJSKI PODACI

PRIZEMLJE

R.br.	PROSTORIJA	POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	NKP (m ²)
1.	ulaz	11,29	1	11,29
2.	ured	26,29	1	26,29
3.	predprostor	4,32	1	4,32
4.	WC	1,83	1	1,83
5.	WC	1,60	1	1,60
6.	hodnik	18,88	1	18,88
7.	ured	27,51	1	27,51
8.	ured	35,00	1	35,00
9.	Proizvodna hala	405,30	1	405,30
10.	WC	3,24	1	3,24
11.	laboratorij	44,17	1	44,17
12.	predprostor	7,67	1	7,67
13.	Tuš s WC-om	5,06	1	5,06
PRIZEMLJE	ukupno:	592,16	1	592,16

Brutopovršina: 626,32 m²

KAT

R.br.	PROSTORIJA	POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	NKP (m ²)
1.	hodnik	13,60	1	13,60
2.	predprostor	19,90	1	19,90
3.	ured	13,72	1	13,72
4.	ured	36,31	1	36,31
5.	ured	30,51	1	30,51
6.	salon	9,46	1	9,46
7.	kupatilo	8,47	1	8,47
8.	hodnik	4,99	1	4,99
9.	ured	9,50	1	9,50
10.	predprostor	2,98	1	2,98
11.	WC	5,17	1	5,17
12.	kotlovnica	5,02	1	5,02
KAT	ukupno:	159,63	1	159,63

Bruto površina: 188,95 m²

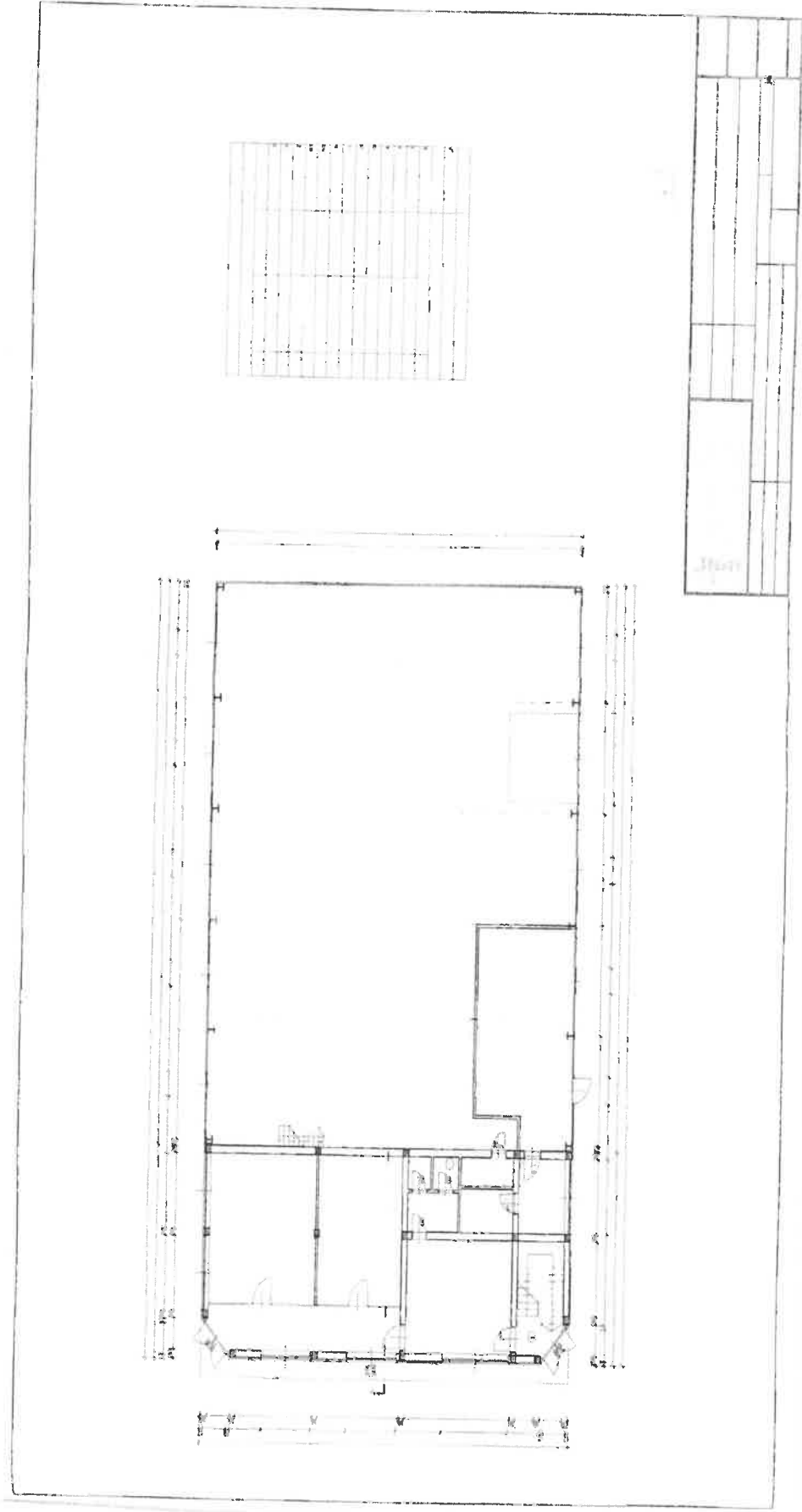
4.1 Rekapitulacija geometrijskih podataka

Prizemlje NKP = 592,16 m²Bruto površina: 626,32 m²Kat NKP = 159,63 m²Bruto površina: 188,95 m²**UKUPNA NKP = 751,79 m²****Bruto površina: 815,27 m²****Ukupna visina zgrade: 7,76 m****Volumen zgrade: 4.280,95 m³**

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADEVINARSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Svetislav Lađarević, struč.spec.ing.građ.
OIB: 33817481910
tel: +385(0) 97 631 0155
e-mail: svetislav.ladlarevic@gmail.com

12

4.2. Tlocrt prizemlja



Prebivalište: 32225 Bobota, Naselje Doman 6, Boravište: 32000 Vukovar, 204.vukovarske brigade 87/5
ž.r.: HR3223400093100107625 PBZ

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADEVINARSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Svetislav Lađarević, struč. spec. ing. građ.

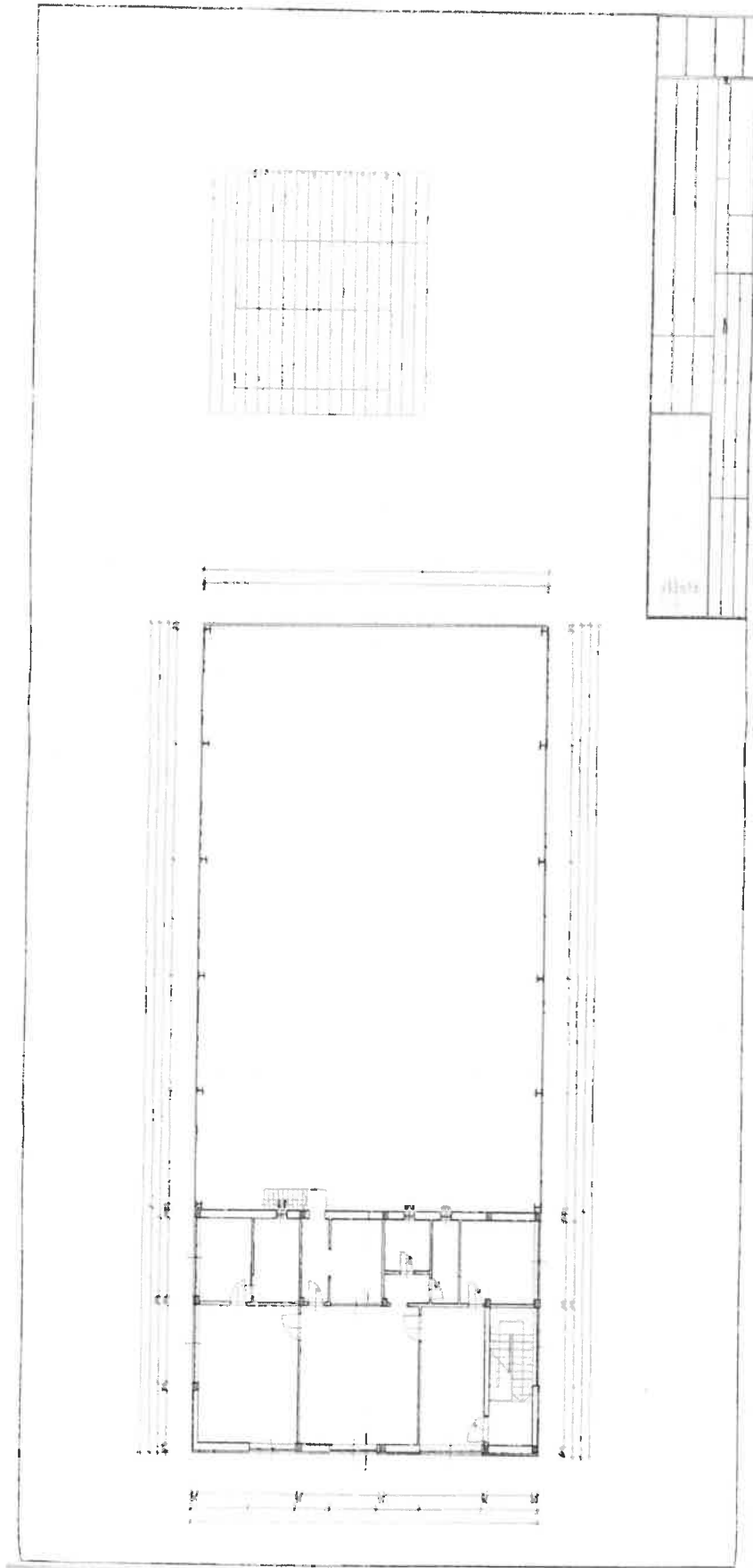
OIB: 33817481910

tel: +385(0) 97 631 0155

e-mail: svetislav.ladjarevic@gmail.com

12

4.2.1. tlocrt kata



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCIJENU NEKRETNINA

Svetislav Ladjarević, struč.spec.ing.građ.

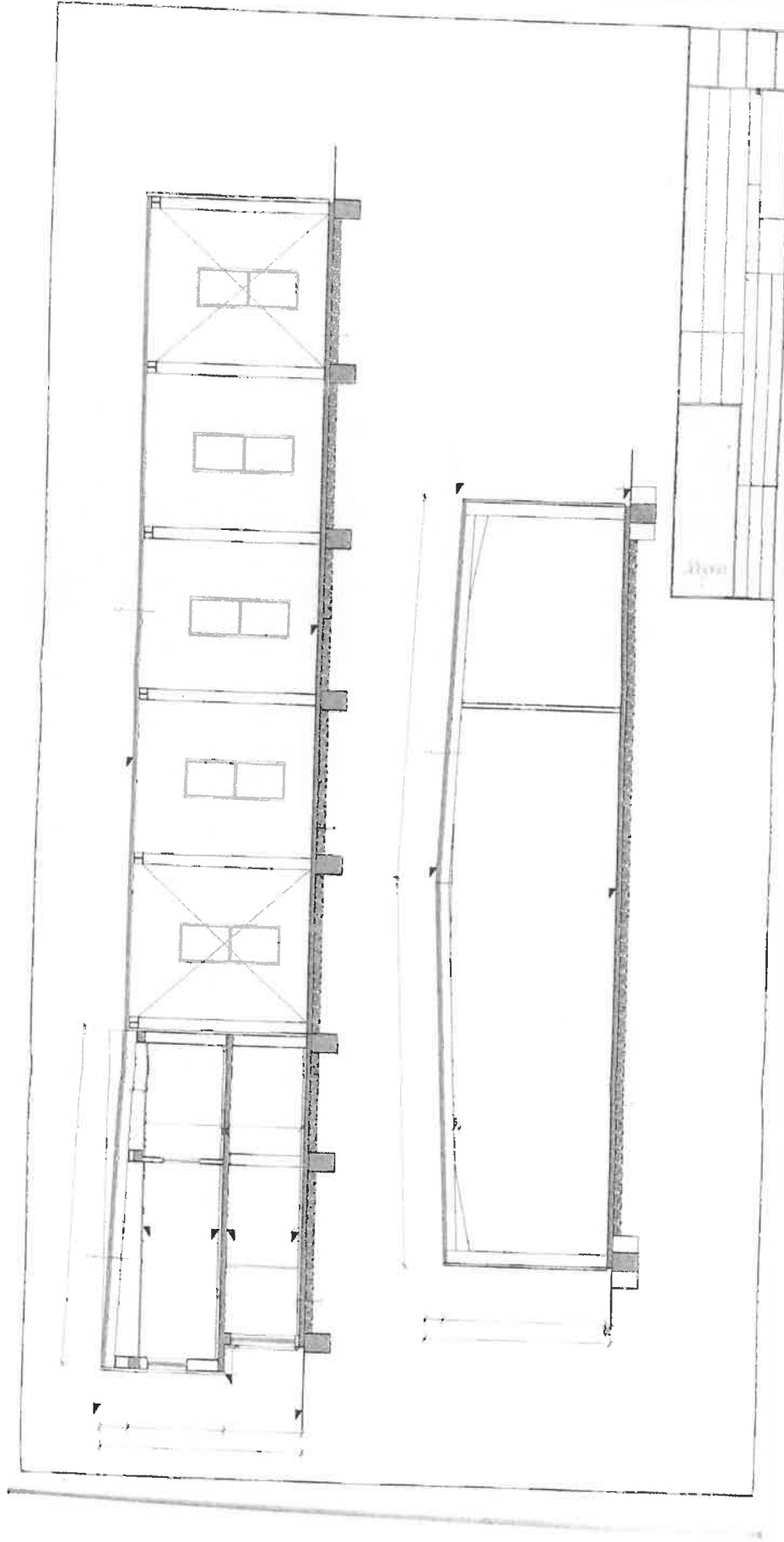
OIB: 33817481910

tel: +385(0) 97 631 0155

e-mail: svetislav.ladjarevic@gmail.com

12

4.2.2. Presjeci



5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

5.1. Priključci

Vodovod – priključen
Kanalizacija – priključena
Električna energija – priključena
Plin - priključen

5.2. Zgrada

Namjena – poslovna
Godina gradnje - 2008.
Godina obnove -----
Etaže – prizemlje + kat (P+1)
Prostorije – uredi, spremišta, laboratorij, sanitarni čvorovi i proizvodna hala
Temelji i podna ploča – armirano betonski
Nosiva konstrukcija – zidovi od blok opeke d = 30 cm i sendvič paneli
Stropna konstrukcija – armirano betonska
Krovnna konstrukcija – metalna
Pokrov – sendvič paneli
Limarija – pčinčani lim
Stolarija – drvena
Obrada zidova – žbukani i obojeni
Obrada stropova - žbukani i obojeni
Obrada podova – keramičke pločice i zaribani beton u proizvodnoj hali
Pročelja – sendvič paneli u boji
Instalacije – plin, struja, voda i kanalizacija
Sanitarije – wc, zidovi i podovi keramika
Ventilacij – prirodna kroz otvore
Parkiranje – na čestici
Okoliš – uređen
Opći dojam – dobar
Ostalo – zgrada je konstruktivno u dobrom stanju

6. METODE PROCJENE 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 uvjetim a 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

INDEKSNİ NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja 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 obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodatka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40 % izlazne vrijednosti.

6.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine

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.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA (odabrana metoda za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta) je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

TROŠKOVNA METODA (odabrana metoda za procjenu tržišne vrijednosti zgrade) je uprvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene idrugi 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 tenaknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihod a 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 void 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 tržišnevrijednost i 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 (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 natemelju postignutih prihoda na iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

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

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

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

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednos tgrađevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednos tzemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno dajuprihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Svetislav Ladarević, struč.spec.ing.građ.

OIB: 33817481910

tel: +385(0) 97 631 0155

e-mail: svetislav.ladarevic@gmail.com

BR	KOD POSREDOVANJA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMALJNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA ZEMLJIŠTA	KOBORNI BODORNI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	VRŠNO PLOŠNO	VRŠNO PLOŠNO (m ²)	OPĆINA PO POUČBANE (m ²)	DATUM SPISANJA UPOSREDOVANJA	CURKOVNI BROJ	STATUS PODATKA
				K.O.	K.C.	K.O.	K.C.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
5	RP	VUKOVAR	GR			BORNOVO NASELJE	2677/1				16	16	189,21	12.04.2017		Preuzeto od FU
6	RP	PRILEVO, VUKOVAR	GR			VUKOVAR	389				13224	13224	150,71	29.05.2017		Preuzeto od FU
7	RP	TRG HRV. BRANITELJA 3, VUKOVAR	GR			VUKOVAR	1948				209	104,80	189,42	02.11.2016		Preuzeta enklava

3.2.2. Tablica „GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA“

R.br	Vrsta ugovora	Adresa	Vrsta nekr.	Katastarska općina	k.č. broj	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta	Površina m ²	Cijena (kn/m ²)	Datum sklapanja ugovora	Status podataka
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	KP	Vukovar	GZ	Vukovar	3287/2	S	1,1	1.	360,00	255,38	30.01.2014.	Preuzeto od PU
2.	KP	Vukovar	GZ	Vukovar	1992	M	0,8	1.	512	205,87	13.12.2016.	Preuzeto od PU
3.	KP	Vukovar	GZ	Vukovar	2574/1			2.	88,00	257,72	27.03.2017.	Preuzeto od PU
4.	KP	Vukovar	GZ	Borovo naselje	2583/1			2.	39,00	229,41	10.04.2017.	Preuzeto od PU
5.	KP	Vukovar	GZ	Borovo naselje	2577/1			2.	16,00	199,21	12.04.2017.	Preuzeto od PU
6.	KP	Vukovar	GZ	Vukovar	399			1.	13.224,00	150,71	26.05.2017.	Preuzeto od PU
7.	KP	Vukovar	GZ	Vukovar	1946	M	1,5	1.	104,50	199,42	02.11.2016.	Provedena eval.

S obzirom da pojedine nekretnine zbog svojih obilježja bitno odstupaju od predmeta procjene iste se izbacuju iz daljnjih analiza. Navedene nekretnine su obilježene u tablici.

Obilježja koja utiču na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	1.610,00
Vrsta	I
Mjera	0,5
Kategorija	1.
Lokacija	Vukovar
Dan vrednovanja:	08.03.2018.

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna	
Transakcija br. 3,4,5	Kategorija - premala površina
Transakcija br. 6	Prevelika površina, preniska cijena - dovodi do neuobičajenih okolnosti

7.1.3. Tablica MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE – PRILAGODBA TRŽIŠTU

R. br.	Katastarska općina	k.č. broj	površina	Cijena (kn/m ²)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodajnog ugovora (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 08.03.2018. (B)	Korekcijski faktor (B)/(A)	Međuvremenska izjednačena cijena
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Vukovar	3287/2	360,00	255,38	30.12.2014.	99,43	100,20	1,01	257,93
2.	Vukovar	1992	512,00	205,87	13.12.2016.	98,26	100,20	1,02	209,99
7.	Vukova	1946	104,50	199,42	02.11.2016.	98,26	100,20	1,02	203,41

*izvor: www.hnb.hr

Obilježja koja utiču na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	1.610,00
Vrsta	I
Mjera	0,5
Kategorija	1.
Lokacija	Vukovar
Dan vrednovanja:	08.03.2018.

7.1.4. Tablica INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJE U KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)

R. br.	Katastarska općina	k.č. broj	Ukupna površina	Međuvremenska i izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja poredbene nekretnine	Mjera građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje (prilog br. 11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Vukovar	3287/2	360,00	257,93	1,1	0,5	0,69	177,93
2.	Vukovar	1992	512,00	209,99	0,8	0,5	0,80	167,99
7.	Vukovar	1946	104,50	203,41	1,5	0,5	0,58	117,98

Prosjek: 154,63 kn/m²

Obilježja koja utiču na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	1.610,00
Vrsta	I
Mjera	0,5
Kategorija	1.
Lokacija	Vukovar
Dan vrednovanja:	08.03.2018.

7.1.5. Tablica ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

R. br.	Katastarska općina	k.č. broj	Ukupna površina m ²	Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Međuvremenska izjednačena cijena kn/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena kn/m ²	Odstupanje od prosjeka u %
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Vukovar	3287/2	360,00	30.12.2014.	255,38	257,93	177,93	+ 15,07
2.	Vukovar	1992	512,00	13.12.2016.	205,87	209,99	167,99	+ 8,64
7.	Vukovar	1946	104,50	02.11.2016.	199,42	203,41	117,98	- 23,71

Obilježja koja utiču na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	1.610,00
Vrsta	I
Mjera	0,5
Kategorija	1.
Lokacija	Vukovar
Dan vrednovanja:	08.03.2018.

Prosjek : 154,63 kn/m²

Prema podacima usporedbe cijena po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, razvidno je da nijedna kupoprodajna cijena poredbenih nekretnina ne odstupa od prosječne cijene za više od ±30 % (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te će se sve koristiti u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

7.1.6. Tablica STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

R. br.	Katastarska općina	k.č. broj	Ukupna površina m ²	Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Međuvremena cijena kn/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena kn/m ²	Odstupanje od prosjeka u %
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Vukovar	3287/2	360,00	30.12.2014.	255,38	257,93	177,93	+ 15,07
2.	Vukovar	1992	512,00	13.12.2016.	205,87	209,99	167,99	+ 8,64
7.	Vukovar	1946	104,50	02.11.2016.	199,42	203,41	117,98	- 23,71

Obilježja koja utiču na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	1.610,00
Vrsta	I
Mjera	0,5
Kategorija	1.
Lokacija	Vukovar
Dan vrednovanja:	08.03.2018.

Prosjek: 154,63 kn/m²

Izračun: 1.610,00 m² x 154,63 kn/m² = 248.954,30 kn zaokruženo: 249.000,00 kn

Tržišna vrijednost zemljišta na k.č. broj 622/15 k.o. Vukovar iznosi: 249.000,00 kn

7.1.7. Neuobičajene ili osobne okolnosti

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Uspoređujući cijene po m^2 poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, niti jedna kupoprodajna cijena poredbenih nekretnina ne odstupa od prosječne cijene za više od $\pm 30\%$ (odstupanja su navedena u Tablici 3.2.4.), te će se sve koristiti u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

Nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, u daljni postupak uzimaju se 3 poredbene nekretnine.

7.1.8. Izračun

Ako se prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ukoliko odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir s tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

Kada je riječ o predmetnoj nekretnini: izgrađeno građevinsko zemljište površine $1.610,00 m^2$, ista se dodatno ne korigira te iznosi: $(177,93 + 167,99 + 117,98)/3 = 154,63 kn/m^2$.

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

7.1.9. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

Obzirom na činjenice iz točke 3.4. pristupa se procjeni tržišne vrijednosti nekretnine. Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta po m^2 , utvrđuje se kao aritmetička sredina poredbenih nekretnina prema iznosima navedenim u izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena s korigiranom cijenom prema HNB indexu, te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi iznosi: $154,63 kn/m^2$.

Prema navedenom u točki 3.4. Izračun, utvrđena je tržišna vrijednost predmetne nekretnine površine $1.610,00 m^2$ koja iznosi:

Izračun: $1.610,00 m^2 \times 154,63 kn/m^2 = 248.954,30 kn$

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjuje se slijedeće:

JEDINIČNA CIJENA: 154,63 kn/m².

UKUPNA TRŽIŠNA CIJENA ZEMLJIŠTA: 249.000,00 kn

7.2. Izračun tržišne vrijednosti Poslovne zgrade (upravna zgrada i proizvodna hala)

7.2.1. Izračun tržišne vrijednosti upravne zgrade (prizemlje i kat)

$$\text{NKP} = 346,49 \text{ m}^2$$

$$\text{Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc)} = 6.000,00 \text{ kn/m}^2$$

$$\text{Građevinska vrijednost(GV)} = 346,49 \text{ m}^2 \times 6.000,00 \text{ kn/m}^2 = 2.078.940,00 \text{ kn}$$

7.2.1.1. Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene	2018. godine
Godina izgradnje	2008. godine
Godina uređenja	-----
Starost zgrade (G)	10 godina
Održivi vijek korištenja (OVK- Prilog 9. Pravilnika)	80 godina
Odbitak OVK (Prilog 10. Pravilnika) 0 % x OVK	0 godina
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK')	80 godina
Preostali vijek korištenja (OVK'-G)	70 godina
Odabrani faktor FK (Prilog 10. Pravilnika)	A = 2; B = 2; C = 1; odabrano 2
Relativna starost (G/OVK')	12,50 %
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) (72 % x 80)	58 godina
Zamjenska starost zgrade (OVK'-OOVK) (80 – 58)	22 godina
Linearni otpis (OVK' – OOVK)/OVK' = 27,5 %	571.708,50 kn
Preostala vrijednost	1.507.231,50 kn

Tržišna vrijednost upravne zgrade iznosi: 1.507.231,50 kn zaokruženo: 1.510.000,00 kn

7.2.2. Izračun tržišne vrijednosti proizvodne hale

NKP = 405,30 m²Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 1.800,00 kn/m²**Građevinska vrijednost(GV) = 405,30 m² x 1.800,00 kn/m² = 729.540,00 kn**

7.2.2.1. Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene	2018. godine
Godina izgradnje	2008. godine
Godina uređenja	-----
Starost zgrade (G)	10 godina
Održivi vijek korištenja (OVK- Prilog 9. Pravilnika)	80 godina
Odbitak OVK (Prilog 10. Pravilnika) 0 % x OVK	0 godina
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK')	80 godina
Preostali vijek korištenja (OVK'-G)	70 godina
Odabrani faktor FK (Prilog 10. Pravilnika)	A = 2; B = 2; C = 1; odabrano 2
Relativna starost (G/OVK')	12,50 %
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) (72 % x 80)	58 godina
Zamjenska starost zgrade (OVK'-OOVK) (80 – 58)	22 godina
Linearni otpis (OVK' – OOVK)/OVK' = 27,5 %	200.623,50 kn
Preostala vrijednost	528.916,50 kn

Tržišna vrijednost proizvodne hale iznosi: 528.916,50 kn zaokruženo: 529.000,00 kn**UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE (Upravna zgrada + proizvodna hala):****1.510.000,00 kn + 529.000,00 kn = 2.039.000,00 kn**

- Napomena:**
1. Ovako procjenjena tržišna vrijednost poslovne zgrade ne sadrži vrijednost zemljišta, priključaka (cca 2% ukupne vrijednosti) i komunalni doprinos
 2. Procjenjena tržišna vrijednost navedene nekretnine sadrži trošak projektiranja, stručnog nadzora, vodni doprinos i PDV.

FK matrica						
Kriterij		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 b infrastruktura • 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 • smanjen uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjena	
	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	
	* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu					

7.3. Procjena vrijednosti priključaka

Procjenjuje se vrijednost priključaka na 2 % od ukupne tržišne vrijednosti upravne zgrade i proizvodne hale:

Priključci: 2.039.000,00 kn x 2 % = **40.780,00 kn**

7.4. Komunalni doprinos

Sveukupna tlocrtna površina zgrade iznosi: 815,27 m²
Sveukupna bruto razvijena površina zgrade iznosi: 815,27 m²
Volumen zgrade iznosi : 4.280,95 m³

Za III zonu **komunalni doprinos** iznosi: 50,00 kn/m³ x 4.280,95 m³ = **214.047,50 kn**

7.5. Tablica: Rekapitulacija procjene tržišne vrijednosti Poslovne zgrade

1.	Zemljište	249.000,00
2.	Poslovna zgrada	2.039.000,00
3.	Priključci	40.780,00
4.	Komunalni doprinos	214.047,50
	UKUPNO:	2.542.827,50

Ukupna tržišna vrijednost nekretnine zaokruženo: 2.540.000,00 kn

8. ZAKLJUČAK

Utvrđeni iznos procijenio sam u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2014) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

9. IZJAVA

Izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradio nepristrano i neovisno.

10. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE

Opći uvjeti:

Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine izvršio sam 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 sudjelovao sam kao neovisna stranka. Mišljenje o vrijednosti procjenjene nekretnine ne zavisi o naknadi za izradu elaborata. Ovi opći uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

Ograničavajući uvjeti:

Pri izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnine pretpostavio sam da je dokumentacija o predmetnoj nekretnini točna, te da su Naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava dobra i utrživa. Iako su podaci prikupljeni iz pouzdanih izvora ne snosim odgovornost za njihovu točnost. Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa i ne može se koristiti u druge svrhe. Procjembeni elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti 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 bez vlastoručnog potpisa i otisnutog pečata procjenitelja.

Napomena:

Zadržavam pravo na ispravak procjene tržišne vrijednosti nekretnine proizašle iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti

11. PRILOZI:

- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta
- izvadak iz zemljišne knjige
- kopija katastarskog plana
- tehnički opis
- iskaz površina i volumena
- tlocrt prizemlja
- tlocrt kata
- presjeci
- fotografije
- snimak s geoportala



Na temelju članka 32. stavka 1. točke 7. Statuta Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara br. 4/09., 7/11., 4/12., 7/13., 7/15., 1/18 i 2/18 – pročišćeni tekst) i članka 14. stavka 3. Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara br. 10/16) Gradsko vijeće Grada Vukovara na _____ sjednici održanoj dana _____ 2018. godine, donosi

ODLUKU
o prodaji nekretnine na temelju javnog nadmetanja

I.

Grad Vukovar raspisat će natječaj radi prodaje nekretnine u svome vlasništvu, i to nekretnine upisane na k.č. br. 622/15 u zk. ul. br. 9624 k.o. Vukovar, površine 1610 m², a koja u naravi predstavlja poslovnu zgradu u Poduzetničkoj zoni Priljevo, Vukovar.
Predmetna nekretnina prodaje se radi omogućavanja gospodarskog i poduzetničkog ulaganja u Grad Vukovar.

II.

Početni iznos kupoprodajne cijene nekretnine iz točke I. ove Odluke utvrđuje se u visini procijenjene tržišne vrijednosti i iznosi 2.540.000,00 kn.

III.

Gradonačelnik Grada Vukovara ovlašćuje se na raspisivanje javnog natječaja radi prodaje nekretnine iz točke I. ove Odluke s utvrđenim početnim iznosom kupoprodajne cijene iz točke II. ove Odluke te na zaključenje ugovora o kupoprodaji s najpovoljnijim ponuditeljem, a sve sukladno Odluci o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara br. 10/16).

REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
GRAD VUKOVAR
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 940-01/18-01/22
URBROJ: 2196/01-01-18-12
Vukovar, _____ 2018. godine

Predsjednik Gradskog vijeća
Tomislav Šota, dr. med. vet.