

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: Poslovna zgrada i zemljište
LOKACIJA: Vularija, ulica 1. maja br. 13, kbr. 1065/1 k.o. Vularija
NARUČITELJ: Depocom Solar d.o.o. u stečaju, Zagreb, Božidarevićeva 13
SVRHA: Stečajni postupak



Tržišna vrijednost =	573.000,00 kn	ili	76.400,00 € (1 € = 7,50 kn)
----------------------	----------------------	-----	------------------------------------

Varaždin, 15.08.2020. god.

Izradio :

Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i
procjenu nekretnina



SADRŽAJ

- RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA
- 1. UVOD I OPĆI PODACI
- 2. TEHNIČKI OPIS I ZATEČNO STANJE NEKRETNOSTI
- 3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE
- 4. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA
- 5. PROCJENA GRAĐEVINA - TROŠKOVNA METODA
- 6. ZAKLJUČAK
- 7. REZIME
- 8. VLAŠNIČKA DOKUMENTACIJA

RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-246/18-5
Varaždin, 23. listopada 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

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Varaždina, Fabijanska 23, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj 4 Su-383/14-4 od 22. listopada 2014., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva, podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva 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

UVOD I OPĆI PODACI

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnine od naručitelja tvrtke Depocom Solar d.o.o. u stečaju, Zagreb, Božidarevićeva 13, izvršen je uvid i pregled predmetne nekretnine - Poslovne zgrade i zemljišta na lokaciji Vularija, ulica 1. maja br. 13, kbr. 1065/1 k.o. Vularija.

Dana 28.07.2020. godine izvršio sam uvid u nazovnosti naručitelja i stečajnog upravitelja uvid na predmetnoj nekretnini, kojom prilikom je napravljen pregled iste.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnine nisu predmet procjene, te stoga nisu niti provjeravani, a u konačnici ne predstavljaju relevantan podatak koji bi mogao imati utjecaj na vrijednost nekretnine. Zbog toga se procjena ne dotiče eventualnih tereta niti vlasništva, osim navođenja trenutnog vlasnika u vrijeme procjene - konstatacije trenutnog stanja.

Identifikacija nekretnine:

Predmet ove procjene je nekretnina: **Poslovna zgrada i zemljište na lokaciji Vularija, ulica 1. maja br. 13, zk.ul. 1012, kbr. 1065/1 k.o. Vularija:**

1.	kbr. 337/4/2	POSLOVNA ZGRADA I DVOR	202	hv
		UKUPNO:		202	hv

Napomena: Prema Geoportal pregledniku kbr. 337/4/2 je oznake kbr. 1065/1 k.o. Vularija.

Vlasništvo i tereti:

pod "B" vlasnički list:

3. Vlasnički dio: 1/1 DEPOCOM SOLAR D.O.O., VULARIJA
- 3.1. Zaprimiteljeno 23.10.2019.g. pod brojem Z-9355/2019 - ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ ST-469/2016-18 OD 16. 10. 2019. na 3 (1.1)

pod "C" teretovnica: teret je naveden u zk.ul. 1012 k.o. Vularija pod "C".

Legalitet:

Vještaku je nije dostavljena dokumentacija koja dokazuje legalitet gradnje.

Uvidom u registar ispu.hr nisu pronađeni podaci koji bi dokazivali legalitet gradnje predmetne poslovne zgrade.

Uz izjavu vlasnika da posjeduje dokumentaciju da je građevina legalna, kao i činjenicu da je predmetna građevina dijelom ucrtana, u ovoj procjeni će se krenuti sa pretpostavkom da je predmetna poslovna zgrada legalna.

Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:

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

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

Osnovne propisane i odabrane metode za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine su:

- za zemljište **POREDBENA METODA**
- za građevinu (izvan funkcije, ne stvara prihode) **TROŠKOVNA METODA**

Napomene:

Namještaj i oprema nisu predmet ove procjene.

Predmetna zgrada kbr. 337/4/1 (kbr. 1065/1) k.o. Vularija nema zabilježbe za pravo služnosti prolaznim putem koji se nalazi na kbr. 1065/2 k.o. Vularija.

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina čl. 68. vrijednosti od 100.000 kn do 1.000.000 kn se zaokružuju na cijele tisućice.

Osoba određena za provođenje građevinskog vještačenja je stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina **Aleksandar Samac dipl.ing.građ., Arsing d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin.**

2. TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINE

2.1. ELEMENTI TEHNI KOG OPISA POSLOVNE ZGRADE

- Lokacija: Vularija, ulica 1. maja br. 13, kbr. 1065/1 k.o. Vularija
- Namjena: poslovna, manji dio prizemlja je preure en u stambeni prostor
- položaj u naselju: izgra eno gra evinsko podru je, komunalno opremljeno, prilaz do glavne prometnice preko susjedne estice kroz asfaltirani put dužine cca 30 m
- Vrsta objekta: katnica
- Broj i vrsta etaža: prizemlje + kat
- Prostorije: prizemlje - vjetrobran, pretprostor, stubište za kat, poslovni prostori i skladišta, prostor preure en u stambeni prostor, sanitarije i kotlovnica, vanjsko stubište, natkriveni ulaz
kat - hodnik, kancelarije, sanitarni prostor, poslovni prostor
- Vanjske dimenzije gra evine: 25,10x6,30 m (prizemlje) + 22,10x10,95 m (prizemlje + kat) + vanjsko stubište 7,00x1,50 m
- Godina izgradnje: 1993. godine
- Temelji: armirano-betonski, trakasti
- Nosivi zidovi: opeka, armirani beton
- Pregradni zidovi: opeka, gipskartonski
- Me ukatna konstrukcija: armiranobetonska, fert strop
- Krovna konstrukcija: dvostrešna
- Krovni pokrov: crijep, profilirani lim, valovite salonit plo e
- Vanjska limarija: žljebovi i oluci od pocin anog lima
- Obrada vanjskih zidova: ožbukano termo žbukom sa završnim slojem
- Svijetla visina etaža: prizemlje h=3,00 m, kat posl. prostor h=1,84-4,00 m, uredski dio i sanitarije h=2,70 m
- Vrata: ulazna: Alu bravarija, ostakljena, skladišna metalna, PVC
unutarnja: drvena, furnirana, puna i PVC ostakljena
- Prozori: Alu bravarija, PVC, dvostruko izolacijsko staklo, kopilit stijene
- Obrada zidova i stropova: ožbukani i obojani, u sanitarijama keramika
potkrovlje - ožbukani i obojani, u sanitarijama keramika, strop brodski pod
- Podovi: keramika (hodnik, sanitarije, stambeni dio, vanjsko stubište), cementna glazura (poslovni prostori i skladišta), kamena obloga (hodnik i stubište), parket (kancelarije u prizemlju i na katu)
- Sanitarna oprema: standardna sanitarna oprema
- Instalacija vodovoda: izvedena
- Priklju ak vodovoda na mjesnu mrežu: izveden
- Instalacija kanalizacije: izvedena
- Priklju ak kanalizacije na mjesnu mrežu: nije izveden - septi ka taložnica
- Elektri ne instalacije trofazne struje: izvedene
- Priklju ak elektroinstalacije na mjesnu mrežu: izveden industrijski priklju ak
- Instalacija grijanja: centralno grijanje i PTV na plin
- Priklju ak na gradski plin: izveden, ali je isklju en
- Klima ure aj: ima

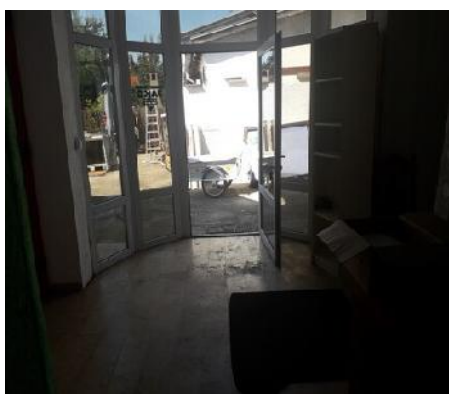
Op i dojam - duže vrijeme nije u funkciji, krovnište za sanaciju jer propušta, etaža kata je za sanaciju uslijed procurjevanja krovništa, etaža prizemlja je dijelom zapuštena. Kancelarijski prostori su za sanaciju, parket je dotrajavao, sanitarije su dijelom demontirane. Ventilacijski limeni kanali u prizemlju su dijelom demontirani.

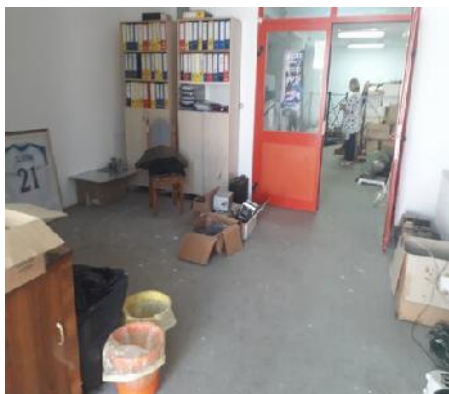
FOTODOKUMENTACIJA STAMBENE GRAJEVINE:

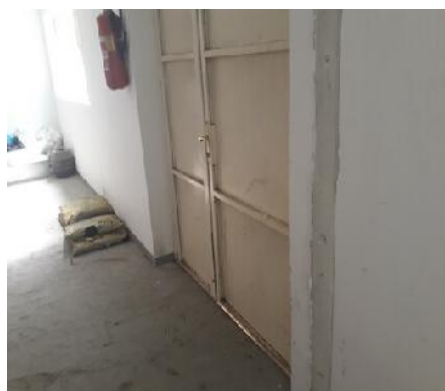
vanjski izgled:



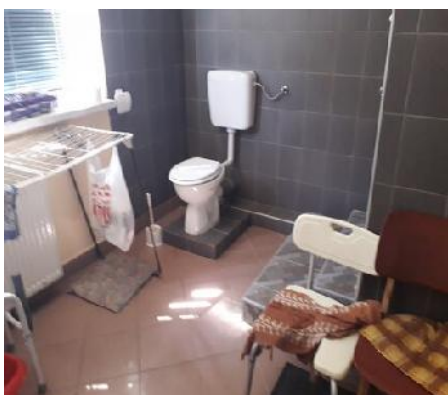
interijer: prizemlje



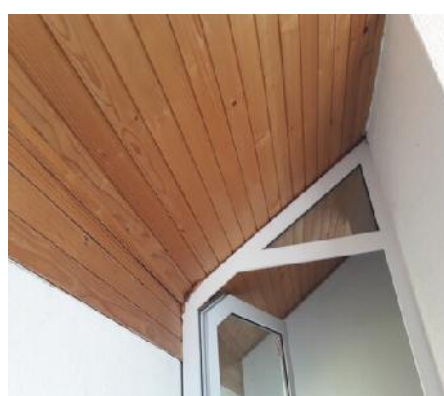
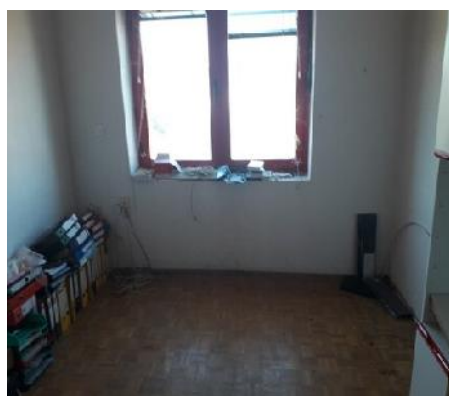
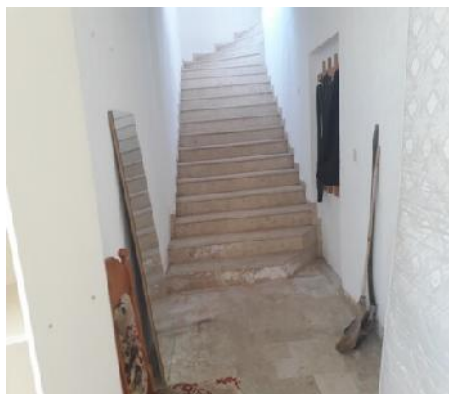




interijer: prizemlje - dio ure en u stambeni prostor



interijer: kat





vanjsko stubište



instalirana klima



2.2. VANJSKO URE ENJE

kbr. 1065/1 k.o. Vularija je dvorište sa poslovnom zgradom. Zemljište je većinom asfaltirano (cca 225 m²) a manjim dijelom zatravnjeno na stražnjem dijelu. Prilaz je sa zapadne strane - asfaltirani prilaz dužine cca 30 m kroz susjednu esticu oznake 1065/2 k.o. Vularija. Zemljište je ogradoeno susjednim graevinama i ogradom jednostavne izvedbe, a na prilazu su metalna vrata sa metalnom rešetkatom ispunom. Na zapadnoj strani je manje spremište bez značajne graevinske vrijednosti. Okoliš je slabije održavan.

FOTODOKUMENTACIJA VANJSKOG URE ENJA:

- pristupni put preko kbr. 1065/2



- manje spremište na zapadu i asfaltirani okoliš



- asfaltirani okoliš



2.3. PRIKLJUČCI

Gravevina je priključena na sljedeću infrastrukturu:

- javni vodovod
- kanalizaciju - septička taložnica
- električnu mrežu - industrijski priključak
- plinski priključak - isključen
- dtk instalacija

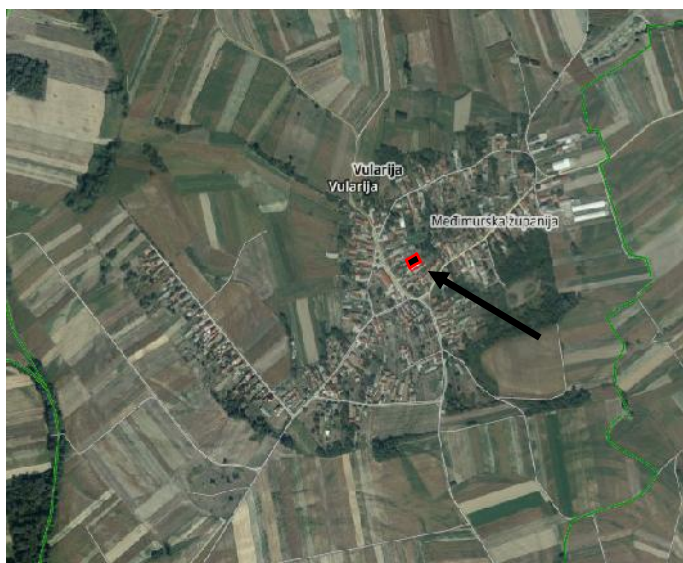
Vrijednost priključaka obračunava se na temelju procijenjenih troškova. Na priključke se ne obračunava amortizacija jer im je vrijednost trajna.

2.4. Zemljište kbr. 1065/1 k.o. Vularija

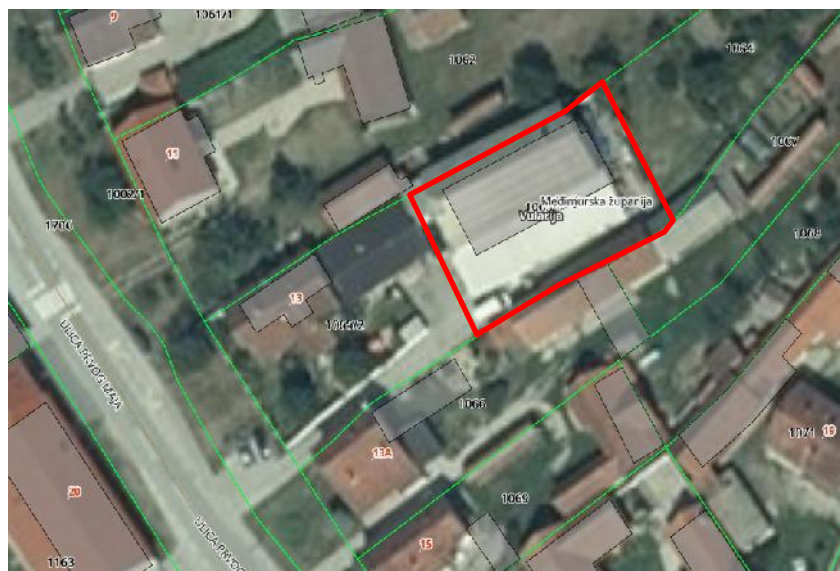
Zemljište je smješteno u središnjem dijelu naselja, približno je pravokutnog izduženog oblika, smjera pružanja sjeveroistok-jugozapad. Pristup je sa susjedne estice oznake kbr. 1065/2 koja graniči sa glavnom prometnicom kroz naselje (Prvomajska ulica). Teren je približno vodoravne nivelete. U okolici su stambene i gospodarske zgrade slične katnosti (individualne stambene namjene i gospodarstvo, poslovne).

Iz podataka u ZK dokumentaciji vidljivo je da površina kbr. 1065/1 k.o. Vularija iznosi 202 m².

Na slici 1 prikazana je karta lokacije, a na slici 2. položaj i oblik predmetnog zemljišta.

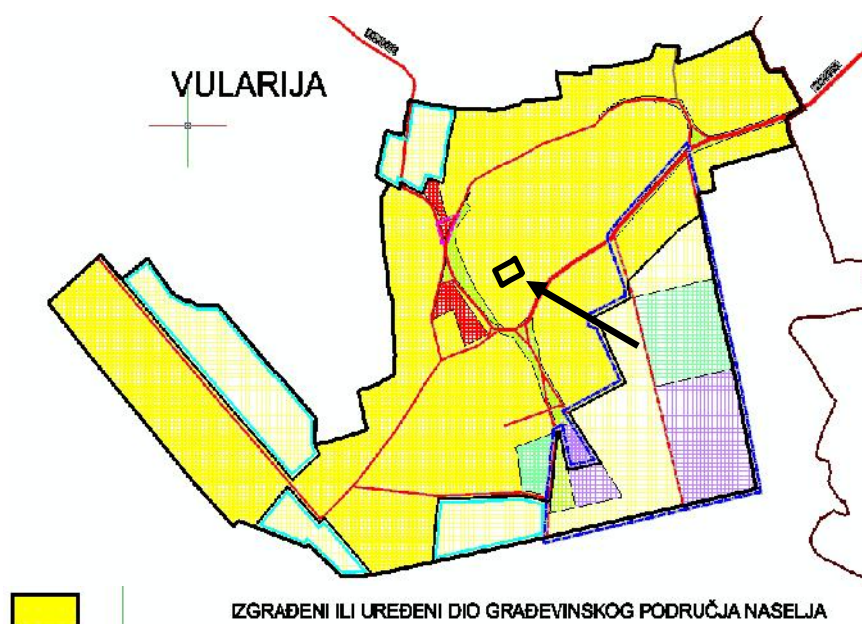


Slika 1. - karta lokacije - predmetna lokacija je označena crno



Slika 2. - Prikaz iz Geoportal preglednika - predmetno zemljište je uokvireno crveno

Iz podataka u PPU Orehovica (Vularija) - KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA - karta 1 (izvor internetske stranice općine Orehovica) vidljivo je da se estica kbr. 1065/1 k.o. Vularija nalazi unutar građevinskog područja, u području označenom kao IZGRAĐENI ILI UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA (Slika 3).



Slika 3. - Prikaz iz PPU Orehovica - približan položaj predmetnog zemljišta je uokviren crno

3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE

- Za potrebe obračuna korisnih vrijednosti površina (KVP) te za izračun odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u dodatku A Pravilnika o metodama procjene nekretnina (I. 7).
- Podaci o površinama su izvedeni iz izmjere na licu mjesta.

3.1. Poslovna zgrada i zemljište, Vularija, ulica 1. maja br. 13, kbr. 1065/1 k.o. Vularija:

r.br.	opis	bruto površina (m ²) - bez koef.	neto površina (m ²) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površina KVP (m ²)
PRIZEMLJE, h=3,00m					
1	vjetrobran, pretprostor, stubište za kat, poslovni prostori i skladišta, prostor preuređen u stambeni prostor, sanitarije i kotlovnica (25,10x6,30 + 22,10x10,95 - 7,20x1,40 = 390,05 m ²)	390,05	312,04	1,00	312,04
2	vanjsko stubište (7,00 x 1,50 = 10,50 m ²)	10,50	8,40	0,25	2,10
3	natkriveni ulaz (7,20 x 1,40 = 10,08 m ²)	10,08	8,06	0,25	2,02
UKUPNO PRIZEMLJE:		410,63	328,50		316,16 m ²
KAT, h=1,84-4,00m					
1	hodnik, kancelarije, sanitarni prostor, poslovni prostor (22,10 x 10,95 = 242,00 m ²)	242,00	193,60	1,00	193,60
UKUPNO KAT:		242,00	193,60		193,60 m ²
SVEUKUPNO:		652,63	522,10		509,76 m ²

GRAĐEVINSKE POVRŠINE:

KVP (korisna vrijednost površine):	509,76 m ²
netto građevinska površina (bez koef.):	522,10 m ²
brutto građevinska površina (bez koef.):	652,63 m ²
bruto volumen:	2.013,17 m ³

3.2. Zemljište kbr. 1065/1 k.o. Vularija:

zemljište	k.o.	površina (m ²)	površina (m ²)
kbr. 1065/1 - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	Vularija	202,00	726,51
Sveukupno:		202,00	726,51 m ²

4. PROCJENA ZEMLJIŠTA kbr. 1065/1 k.o. Vularija - POREDBENA METODA

4.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

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

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedina na odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

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

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje su procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenta za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).

Napomene: sukladno posebnom zakonu (prema čl. 58. st.2 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka, u poredbenim primjerima nije prikazan točan položaj zemljišta već samo približan. Navedene podatke o poredbenim primjerima je moguće provjeriti uvidom u registar eNekretnine.

Za područje Vularije i bliže okolice nisu pronađeni poredbeni primjeri koji zadovoljavaju kriterij da nisu stariji od 4 godine, pa su korišteni oni sa šireg područja.

4.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

Primjer 1: građevinsko zemljište u Turbišću na slici u lokaciji.

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	583848
Datum pregleda	15.8.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	461,00
Vrijednost nekretnine (KN)	50.000,00
Datum ugovora	01.08.2016

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

IZVORNO UNESEN
TURBIŠĆE - GRAĐEVINSKO
GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
NASELJA - IZGRAĐENO

Primjer 2: građevinsko zemljište u Ivanovcu na slici u lokaciji.

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	670615
Datum pregleda	15.8.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3518166
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	798,00
Vrijednost nekretnine (KN)	60.000,00
Datum ugovora	02.01.2017

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

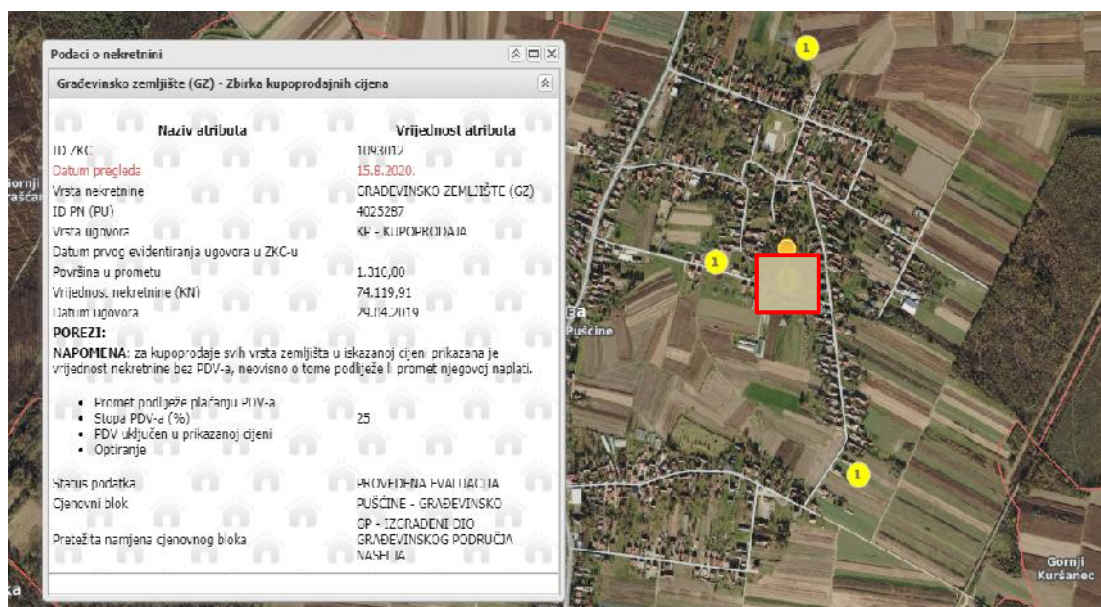
Status podatka

Cjenovni blok

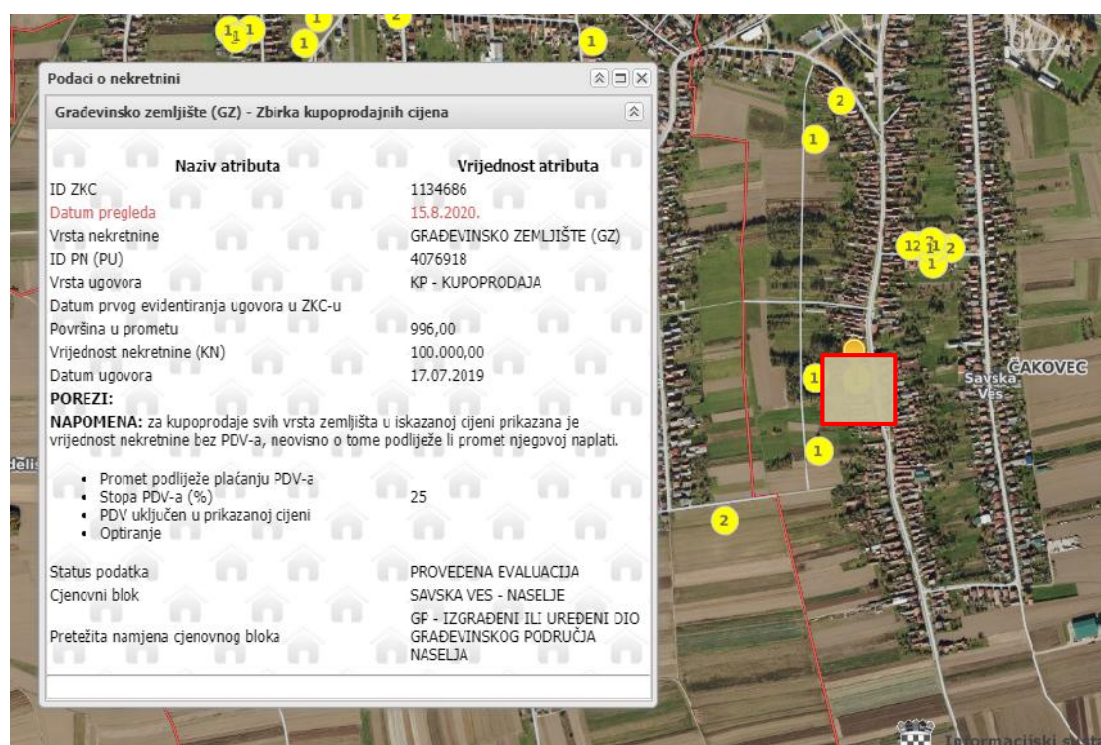
Pretežita namjena cjenovnog bloka

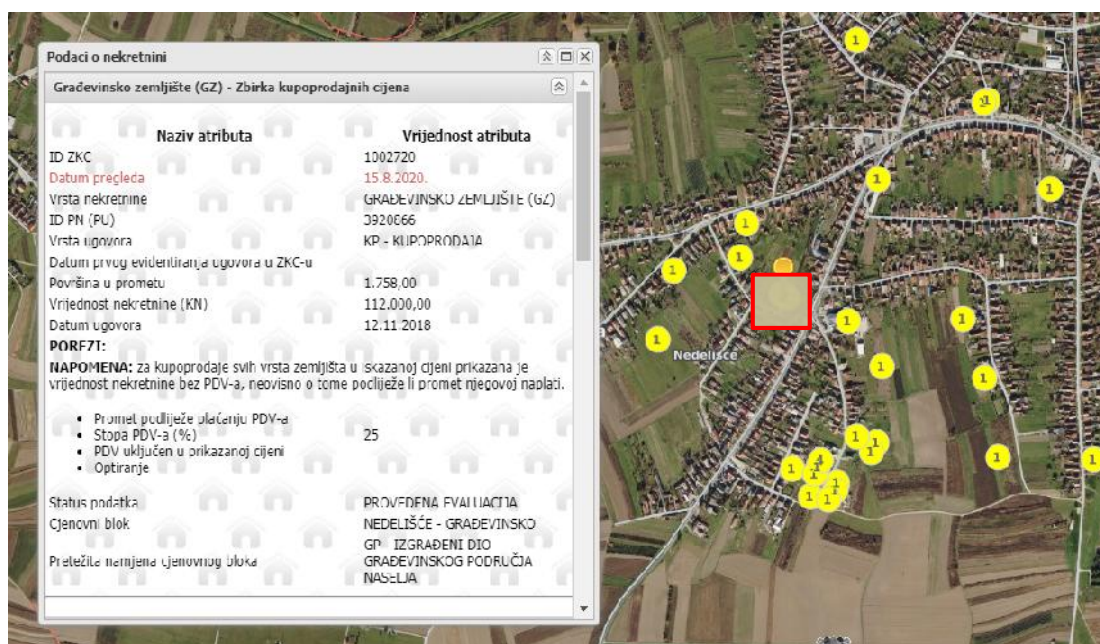
PROVEDENA EVALUACIJA
IVANOVEC - NASELJE
GP - IZGRAĐENI ILI UREĐENI DIO
GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
NASELJA

Primjer 3: građevinsko zemljište u Pušćinama na slici noj lokaciji.



Primjer 4: građevinsko zemljište u Savskoj Vesi na slici noj lokaciji.



Primjer 5: građevinsko zemljište u Nedelišću na slici u lokaciji.**4.3. Tablica - ulazni podaci:**

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.	5.
	Katastarska općina	Tur iše	Ivanovec	Pušine	Savska Ves	Nedelišće
	ID PN (PU) / ID ZKC	-	3518166	4025287	4076918	3920866
	Nadnevak sklapanja kupoprod.	01.08.2016.	02.01.2017.	29.04.2019.	17.07.2019.	12.11.2018.
	Lokacija	Tur iše	Ivanovec	Pušine	Savska Ves	Nedelišće
	Vrsta nekretnosti	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
	Kupoprodajna cijena (kn)	50.000,00	60.000,00	74.119,91	100.000,00	112.000,00
	Površina nekretnosti (m2)	461,00	798,00	1.310,00	996,00	1.758,00
	Kupopr. jedinica na cijena (kn/m2)	108,46	75,19	56,58	100,40	63,71

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

		Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
Godina Tromjesečje		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64

4.4. Tablica - izračun jedinice cijene zemljišta:

ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE						
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	97,74	95,53	102,24	103,98	102,00
	Indeks na dan vrednovanja	109,64	109,64	109,64	109,64	109,64
	Koeficijent korekcije	1,12	1,15	1,07	1,05	1,07
	Me uvremenski izjedna ena jedinici na cijena (kn)	121,67	86,29	60,68	105,87	68,48
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE						
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	1,10	0,90	0,90	0,90	0,90
	Veli ina	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10
	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Kategorija zemljišta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Ostalo (prilaz - nepostojanje prava služnosti prolaza)	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		107,07	62,13	48,05	76,22	54,24
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		-12%	-28%	-21%	-28%	-21%
Prosjek (medijan)		69,54				
STATISTI KA OBRADA PODATAKA						
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	37,52	-7,41	-21,49	6,68	-15,31
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	53,96%	-10,66%	-30,90%	9,61%	-22,01%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	NE	DA	NE	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	1.407,96	54,93	461,72	44,64	234,27
	Suma kvadrata aps. odstupanja	2.203,51				
	Standardno odstupanje (±):	33,19			47,73%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	66,39			95,46%	
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA				
	Odabrana jedinici na cijena	64,20				

JEDINI NA VRIJEDNOST GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 1065/1 k.o. Vularija:

Uskla ena vrijednost u kn/m2:	64,20
ili €/m2:	8,56

4.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 1065/1 k.o. Vularija:

4.5.1.	Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena kn/m2	Ukupno:
	Gra evinsko zemljište - kbr. 1065/1 k.o. Vularija	726,51	64,20	46.642,15 kn

ili **6.218,95 €**

5. PROCJENA GRAĐEVINA - TROŠKOVNA METODA

Vrijednost poslovne zgrade, Vularija, ulica 1. maja br. 13, kbr. 1065/1 k.o. Vularija, procijeniti se uz pomoć troškovne metode.

Građevina je izvan funkcije, ne stvara prihode i za stavljanje u funkciju potrebna je sanacija, pa se iz tog razloga za procjenu vrijednosti građevina koristiti TROŠKOVNA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih objekata na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a poglavito kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive, kao i kod procjene vrijednosti naknadnih ulaganja u građevine.

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Opis vrijednosni odnosi i međuvremensko izjednačenje:

Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina. Baza podataka nije dostupna.

Korekcijski faktori

Članak 50. Pravilnika

Korekcijski faktori za normalne troškove gradnje iskazuju odstupanja zbog regionalnih i lokalnih odstupanja. Korekcijske faktore utvrđuju procjeniteljska povjerenstva na temelju iskustvenih podataka.

Uzgredni troškovi

Članak 51. Pravilnika

Uzgredni troškovi se odnose na planiranje, izradu tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora gradnje, ishođenje dozvola i doprinosi, te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje.

U slučaju da je nekretnina stečena radi gradnje u uzgredne troškove mogu se ubrojiti troškovi posrednika u prometu nekretnina, javnog bilježnika, poreza na promet nekretnina, procjene vrijednosti, katastarske izmjere, troškovi priključaka, troškovi oslobođenja nekretnine od stvari i osoba, troškovi osiguranja gradnje i drugi troškovi koji nisu uključeni u normalne troškove gradnje.

Indeksni nizovi za cijenu gradnje

Članak 52. Pravilnika

Utvrđeni normalni troškovi gradnje u pravilu se odnose na dan vrednovanja.

Indeksni nizovi cijena gradnje mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

Prilikom izrade procjenbenog elaborata, koristile su se odredbe i smjernice sljedećih zakona, propisa i odluka:

- 01. Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/2015)**
- 02. Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/2015)**
03. Zakon o gradnji (NN RH 153/2013, 20/2017, 39/2019)
- 04. eNekretnine - baza kupoprodajnih cijena (Apis - Ministarstvo Graditeljstva RH)**
05. Bilten standardna kalkulacija (G.I. Zagreb)
06. Uredba o visini vodnog doprinosa
07. Odluka o komunalnom doprinosu Grada / Općine

U nastavku će se procijeniti vrijednost normalnih troškova koriste i podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/2012 od 29.08.2012).

Vrijednost etalonske cijene građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i prikljuke građevine na infrastrukturu.

A cijena građanja etalonske građevine (stambena zgrada) u visini 6000 kn, a kojom je obuhvaćeno:

konstrukcija objekta s pokrovom

beton, armirani beton, zidovi blok opeka s betonskim serklažima
stropovi puna ploha ili polumontažna konstrukcija, stubište armirani beton
krovište drveno, pokrov crijep

pregrade

opeka debljine 7-12 cm

fasada

toplinska (oklop 5 cm i kamena vuna 5 cm ili toplinska žbuka 6 cm) i završni sloj
plastične žbuke

vrata

izrađena od drvenog sandwicha obloženog hrastovim furnirom, krilo i dovratnici lakirani

prozori

PVC profili I klase, izo staklo (4/16/4). Zaštita od PVC roleta

limarija

pocinana

zidna obloga

žbuka i keramika

vodovod

pocinane cijevi, bijela keramika standardan sanitarna oprema, kada limena
plastični niskomontažni kotli

kanalizacija

temeljni razvod od PVC/lijevano željeznih cijevi, ostalo plastika

elektroinstalacija

glavni priključni ormari

P vodi i u plastičnim cijevima

priključnice i razvodna mjesta prema projektu

tv u ukv instalacije, zvono, portafon i telefonska instalacija

gromobranska instalacija spojena sa zaštitnim uzemljenjem

zaštita od visokog napona sistemom nulovaljanja

instalacija grijanja

razvod od crnih cijevi, aluminijski radijatori, kotao na kruto gorivo, lož ulje ili plin, kotlovnica sa skladištem za gorivo

B svi troškovi u svezi gradnje

geodetski elaborat

projektiranje

građevinska dozvola

geomehanička ispitivanja

nadzor

osiguranje gradilišta

Etalonska cijena građenja je utvrđena u kolovozu
2012. godine (NN 100/2012 od 29.08.2012):

6.000,00 kn

S obzirom na opisana tehnička obilježja i odnosa procjenjivana građevina/etalon, procjenjuje se vrijednost:

5.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI POSLOVNE ZGRADE

5.1.1. PRIKAZ STRUKTURE JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

VRSTA / GRUPA RADOVA	UČESTOST RADOVA (%)	ETALON / m2	KOREK. FAKTOR	UKUPNO
1. KONSTRUKCIJA ZGRADE				
1.1. Zemljani radovi i rušenja	1,49	89,40 kn	0,20	17,88 kn
1.2. Temelji i podrum	6,51	390,60 kn	0,20	78,12 kn
1.3. Zidovi	7,83	469,80 kn	1,00	469,80 kn
1.4. Stropovi, balkoni..	9,17	550,20 kn	0,50	275,10 kn
1.5. krovna konstrukcija	3,09	185,40 kn	1,00	185,40 kn
1.6. Stubište	1,77	106,20 kn	0,50	53,10 kn
1. UKUPNO KONSTRUKCIJA ZGRADE	29,86%	1.791,60 kn		1.079,40 kn
2. ZAVRŠNI RADOVI				
2.1. Krov	3,93	235,80 kn	0,50	117,90 kn
2.2. Fasada	5,67	340,20 kn	0,60	204,12 kn
2.3. Prozori, vrata i zastakljenja	9,82	589,20 kn	0,50	294,60 kn
2.4. Pregradne stijene	2,92	175,20 kn	0,50	87,60 kn
2.5. Podovi sa slojevima HI i TI	10,41	624,60 kn	0,30	187,38 kn
2.6. Obrada zidova i stropova	7,60	456,00 kn	0,60	273,60 kn
2.7. Razni završni radovi	5,13	307,80 kn	0,00	0,00 kn
2. UKUPNO ZAVRŠNI RADOVI	45,48%	2.728,80 kn		1.165,20 kn
3. INSTALATERSKI RADOVI				
3.1. Vodovod, sanitarije i kanalizacija	9,20	552,00 kn	0,10	55,20 kn
3.2. Dimnjaci i prozračivanje	0,60	36,00 kn	0,80	28,80 kn
3.3. Centralno grijanje	9,26	555,60 kn	0,30	166,68 kn
3.3. Električna instalacija				
3.3.1. Jaka struja	3,32	199,20 kn	0,20	39,84 kn
3.3.2. Slaba struja	2,28	136,80 kn	0,20	27,36 kn
3. UKUPNO INSTALATERSKI RADOVI	24,66%	1.479,60 kn		317,88 kn
4. DODATNI RADOVI				
4. UKUPNO DODATNI RADOVI		0,00 kn		0,00 kn
		ETALON/m2	PROCJENA /m2	
SVEUKUPNO:	100,00%	6.000,00 kn		2.562,48 kn

5.1.2. KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE GRAĐEVINE

Poslovna zgrada KVP= 509,76 m2

5.1.3. IZRAČUN VRIJEDNOSTI STAMBENE GRAĐEVINE KAO NOVOGRADNJE

KVP - m2	procijenjena jed. cijena (kn/m2)	ukupno vrijednost novogradnje (kn)
509,76	2.562,48	1.306.239,55 kn
ili €/m2 KVP 341,66		

5.1.4. IZRA UN SMANJENJA VRIJEDNOSTI GRA EVINE ZBOG STAROSTI+FK MATRICA:**SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI**

GODINA PROCJENE:

2020 god.

GODINA IZGRADNJE:

1993 god.

STAROST ZGRADE (G):	27 god.
----------------------------	----------------

OVK:

60 god.

PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA:

33 god.

FK MATRICA - mjerodavan je najnepovoljniji kriterij

		A lokacija/tržište	B- zgrada op enito	C-stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoro no dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema / nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema ošte enja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovoljna i dugoro no dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala ošte enja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporablјivost smanjena ali srednjoro no dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosje no oblikovanje, prosje na prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna ošte enja, smanjena stabilnost, prosje na uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograni eno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna ošte enja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoro no dana /osigurana	nezadovoljavaju e lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna ošte enja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoro no

ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA FK (najnepovoljniji):

4

RELATIVNA STAROST:

G/OVK

45%

(prema dodatku B Pravilnika)

OOVK (prema Tabeli OOVK dodatak B Pravilnika):	33%
	OOVK x OVK
	19,8 god.
ZAMJENSKA STAROST:	OVK - OOVK
	40,2 god.

LINEARNI OTPIS:	67%	od nove vrijednosti
------------------------	------------	---------------------

PREOSTALA VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE:	33%	431.059,05 kn
--	------------	----------------------

ili €/m2 KVP	112,75
---------------------	---------------

5.2. IZRA UN VRIJEDNOSTI VANJSKOG URE ENJA:

r.br.	opis ure enja	dužina (m) / površina (m2) / kom	jed. Cijena (kn/m') (kn/m2) (kn/kom)	preostala vrijednost	vrijednost ure enja (kn)
1.	ograda	26,00	500,00	33%	4.290,00 kn
2.	asfalt	225,00	180,00	33%	13.365,00 kn
Ukupno:					17.655,00 kn

5.3. IZRA UN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA:

- prema Odluci o komunalnom doprinosu - Općina Orehovica (Vularija): I zona 20 kn/m³

r. br.	Komunalni doprinos	BRV- m ³	Cijena - kn/m ³	UKUPNO kn
1.	POSLOVNA ZGRADA	2.013,17	20,00	40.263,30 kn
	UKUPNO:			40.263,30 kn

5.4. IZRA UN VRIJEDNOSTI PRIKLJU AKA:

r.br.	vrsta prikljuka	vrijednost (kn)
1.	vodovod	6.000,00 kn
2.	kanalizacija - septična taložnica (preostala vrijednost 33%)	4.950,00 kn
3.	električna energija - industrijski priključak (pretp.)	15.000,00 kn
4.	plinski priključak, umanjeno za ponovni priključak	9.500,00 kn
5.	telefonska mreža	1.500,00 kn
	UKUPNO:	36.950,00 kn

5.5. REKAPITULACIJA - PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNE ZGRADE, VANJSKOG UREĐENJA, KOM. I VODNOG DOPRINOSA I PRIKLJU AKA, Vularija, ulica 1. maja br. 13, kbr. 1065/1 k.o. Vularija:

1.	VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE	431.059,05 kn
3.	VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA	17.655,00 kn
4.	VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA	40.263,30 kn
5.	VRIJEDNOST PRIKLJU AKA	36.950,00 kn
	UKUPNO:	525.927,35 kn

6. ZAKLJUČAK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE, VANJSKOG UREĐENJA, KOM. I VODNOG DOPRINOSA, PRIKLJU AKA I ZEMLJIŠTA, Vularija, ulica 1. maja br. 13, kbr. 1065/1 k.o. Vularija, NA DAN VREDNOVANJA:

	zemljište / građevina	ukupno
6.1.	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - kbr. 1065/1 k.o. Vularija (t.4.5.1. POREDBENA METODA)	46.642,15 kn
6.2.	VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE, VANJSKOG UREĐENJA, KOM. I VODNOG DOPRINOSA I PRIKLJU AKA, Vularija, ulica 1. maja br. 13, kbr. 1065/1 k.o. Vularija (t.5.5. TROŠKOVNA METODA)	525.927,35 kn
6.3.	UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI:	572.569,50 kn

7. REZIME

Nakon sveukupno provedene analize:

REZIMIRAM:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE, VANJSKOG URE ENJA, KOM. I VODNOG DOPRINOSA, PRIKLJU AKA I ZEMLJIŠTA, Vularija, ulica 1. maja br. 13, kbr. 1065/1 k.o. Vularija, NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:

Poslovna zgrada i zemljište, Vularija, ulica 1. maja br. 13, kbr. 1065/1 k.o. Vularija:	572.569,50 kn ili	76.342,60 €
ZAOKRUŽENO (na cijele tisu ice):	573.000,00 kn ili	76.400,00 €

(Te aj EUR, NBH na dan procjene : 1 EUR = 7,50 Kn)

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stru no, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili mogu sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 15.08.2020. god.

Izradio:

Aleksandar Samac, dipl.ing.gra .



8. VLASNI KA DOKUMENTACIJA

- ZK IZVADAK



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 12.08.2020. 23:18

Katastarska općina: 303674, VULARIJA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9355/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1012

IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	337/4/2	POSLOVNA ZGRADA I DVOR	202			
		UKUPNO:		202		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 DEPOCOM SOLAR D.O.O., OIB: 38566420981, VULARIJA	
3.1	Zaprimljeno 23.10.2019.g. pod brojem Z-9355/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ ST-469/2016-18 OD 16. 10. 2019.	na 3 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 24.03.2011. Broj: Z-1858/11 Temeljem Očitovanja od 24.03.2011.g. uknjižuje se pravo zaloge za iznos od 500.000,00 € (slovima: petstotisuća eura) uz uvjete iz Očitovanja, za korist: PAIRAN ELEKTRONIK GMBH, OIB: 99054382851, FLORENZ-SARTORIUS-STRASSE 5, 37079 GÖTTINGEN, REPUBLIKA NJEMAČKA	500.000,00 EUR	
4.2	zabilježuje se ovršivost gornje tražbine.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 21.11.2014. broj Z-7044/14 Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog suda u Čakovcu br. Ovr-1748/14 od 20.11.2014. uknjižuje se pravo zaloge u ukupnom iznosu od 130.805,36 kn (glavnica 101.387,80 kn i kamata u iznosu od 29.417,56 kn) zajedno sa zateznom kamatom po stopi koja se utvrđuje uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena tekućom na iznos od 101.387,80 kn od dana 18. rujna 2014. pa do isplate, kao i radi naplate troškova ovog postupka osiguranja, zajedno sa zateznom kamatom po stopi koja se utvrđuje uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, tekućim od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 52634238587	130.805,36 KN	
6.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.08.2020.