

TRI PROJEKT d.o.o.

Društvo za gradnju
i promet nekretnina
tel: 00 385 42 782 066
fax: 00 385 42 488 584
e-mail: tri.projekt.hr@gmail.com

TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41
42240 IVANEC
HRVATSKA



PROCJEMBENI ELABORAT

NEKRETNINA:

**KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
ZEMLJIŠTIMA**

Grabovac Banski 10, 44204 Jabukovac

katstarska čestica br. 1016 i 141/2 k.o. Grabovac Banski

BROJ PREDMETA:

28/2023

NARUČITELJ:

MILMO j.d.o.o. u stečaju

Grabovac Banski 10, Petrinja

OIB: 26712006547

IZRADIO:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK:

**DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,
IVANEC, Ul. ak. Mirka Maleza 18**

DIREKTOR:

DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,

NADNEVAK:

lipanj, 2023. godine



TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41, 42240 IVANEC

2

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
ZEMLJIŠTIMA
k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

SADRŽAJ

1. REGISTRACIJA TVRTKE I.....	3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH	3
SUDSKIH VJEŠTAKA	3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA	12
3. UVOD	13
3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU	13
4. ORTO-FOTO SNIMAK	14
5. LOKACIJA	16
5.1. POLOŽAJ	16
5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)	17
5.3. BUKA I ZAGAĐENJE	17
5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA.....	17
6. METODOLOGIJA PROCJENE	18
7. PODACI O NEKRETNINI	19
7.1. stambena građevina – obiteljska kuća	19
7.2. gospodarska građevina- spremište	21
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI	23
8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA	23
8.1.1. UVOD.....	23
8.1.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – građevinsko zemljište	24
8.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE	25
8.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	25
8.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	26
8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA.....	28
8.2.1. VRIJEDNOST stambene građevine	28
8.3. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA.....	33
8.3.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU	33
8.3.2. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA	33
8.3.3. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA	33
8.4. VRIJEDNOST GOSPODARSKE GRAĐEVINE	34
9. REKAPITULACIJA	38
10. ZAKLJUČAK.....	39
11. fotodokumentacija	40
12. PRILOZI.....	42

Naručilj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
ZEMLJIŠTIMA
k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

1. REGISTRACIJA TVRTKE I
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH
SUDSKIH VJEŠTAKA

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
 JAVNI BILJEŽNIK
 Šagi-Belcar Nada
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

070073070

OIB:

92531350960

TVRTKA:

- 1 TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet
nekretnina
- 1 TRI PROJEKT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 3 Kaniža (Grad Ivanec)
Kaniža 41

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Poslovanje nekretninama
- 1 * - Poslovanje vlastitim nekretninama
- 1 * - Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
- 1 * - Posredovanje u poslovanju nekretninama, uz naplatu
ili po ugovoru
- 1 * - Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke
djelatnosti
- 1 * - Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom
- 1 * - Tehničko ispitivanje i analiza na području
graditeljstva
- 1 * - Kupnja i prodaja robe
- 1 * - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i
inozemnom tržištu
- 1 * - Prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom
prometu
- 1 * - Knjigovodstveni i računovodstveni poslovi
- 3 * - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 3 * - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- 3 * - Pružanje usluga smještaja
- 3 * - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala,
poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje
usluga koje se odnose na poslovna spajanja i
stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim
društvima
- 3 * - proizvodnja energije
- 3 * - prijenos, odnosno transport energije
- 3 * - skladištenje energije
- 3 * - distribucija energije
- 3 * - upravljanje energetske objekta
- 3 * - opskrba energijom
- 3 * - trgovina energijom
- 3 * - organiziranje tržišta energijom
- 3 * - proizvodnja naftnih derivata
- 3 * - transport nafte naftovodima
- 3 * - transport naftnih derivata produktovodima

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
 Stranica: 1 od 8

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
 JAVNI BILJEŽNIK
 Šagi-Belcar Nada
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|--|
| 3 | * | - poljoprivredna djelatnost |
| 3 | * | - integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda |
| 3 | * | - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost |
| 3 | * | - obavljanje poslova stručne kontrole u ekološkoj proizvodnji |
| 3 | * | - ekološka proizvodnja, prerada, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda |
| 3 | * | - proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino (osim prerade u sok od grožđa i koncentrirani sok od grožđa) |
| 3 | * | - proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina |
| 3 | * | - destilacija promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina |
| 3 | * | - proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina |
| 3 | * | - gospodarenje šumama |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz šumskog reprodukcijskog materijala |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca |
| 3 | * | - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe |
| 3 | * | - izrada procjene opasnosti |
| 3 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način |
| 3 | * | - ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i ispitivanja u radnom okolišu |
| 3 | * | - provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme |
| 3 | * | - pružanje usluga u trgovini |
| 3 | * | - zastupanje inozemnih tvrtki |
| 3 | * | - upravljanje slobodnim zonama |
| 3 | * | - turističke usluge u nautičkom turizmu |
| 3 | * | - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude |
| 3 | * | - ostale turističke usluge |
| 3 | * | - turističke usluge koje uključuju sportsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti |
| 3 | * | - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering) |
| 3 | * | - sportska priprema |
| 3 | * | - sportska rekreacija |
| 3 | * | - sportska poduka |
| 3 | * | - organiziranje sportskog natjecanja |
| 3 | * | - vođenje sportskih natjecanja |
| 3 | * | - upravljanje i održavanje sportskom građevinom |
| 3 | * | - proizvodnja metala |
| 3 | * | - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu |
| 3 | * | - izgradnja, montaža, rekonstrukcija i održavanje industrijskih postrojenja i opreme |
| 3 | * | - izrada i montaža cjevovoda i čeličnih konstrukcija |
| 3 | * | - izrada i montaža parovoda, visokotlačnih i niskotlačnih cjevovoda |
| 3 | * | - rad sa nehrdajućim metalima |
| 3 | * | - procjene vrijednosti nekretnina |
| 3 | * | - djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva |

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
 Stranica: 6 od 8

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
 JAVNI BILJEŽNIK
 Šagi-Belcar Nada
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156
Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
- 3 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156
Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
- 3 - direktor
- 3 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 05.09.2016.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine.
- 2 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine, izmijenjen je radi promjene članova društva, poslovnih uloga i udjela u društvu, promjene sjedišta odnosno poslovne adrese tvrtke te promjene članova uprave i to odlukom članova društva od 03.02.2011. godine, te je donijet pročišćeni tekst Društvenog ugovora TRI PROJEKT d.o.o. od 03. veljače 2011. godine.
- 3 Odlukom jedinog člana društva 05.09.2016. izmijenjen je Društveni ugovor od 03.02.2011., u člancima: 2., 4., 5., 9. i 11., a radi promjene odredbi o članovima društva, predmetu poslovanja, sjedištu, zatim ulozima i poslovnim udjelima člana društva, te je donesen pročišćeni tekst Društvenog ugovora.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	21.10.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-06/235-2	20.02.2006	Trgovački sud u Varaždinu
0002 Tt-11/208-2	09.02.2011	Trgovački sud u Varaždinu
0003 Tt-16/4525-2	12.09.2016	Trgovački sud u Varaždinu
eu /	30.06.2009.	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	30.06.2011	elektronički upis
eu /	03.07.2012	elektronički upis
eu /	01.07.2013	elektronički upis
eu /	30.06.2014	elektronički upis

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
 Stranica: 7 od 8

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
 JAVNI BILJEŽNIK
 Šagi-Belcar Nada
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	21.10.2016	elektronički upis

Pristojba: _____

Nagrada: _____



JAVNI BILJEŽNIK
 Šagi-Belcar Nada
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
 Stranica: 8 od 8

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
 Županijski sud u Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-117/2021-4
 Varaždin, 24. veljače 2021.

12.03.2021.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. a sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, OIB: 92531350960, kojoj je rješenjem broj 4 Su-153/2017-4 od 22. ožujka 2017. dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 23. ožujka 2021.

Obrazloženje

Pravna osoba TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Darku Gečeku zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (preslika rješenja o imenovanju pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. za obavljanje vještačenja za prethodno razdoblje, preslika rješenja o ponovnom imenovanju Darka Gečeka stalnim sudskim vještakom pod brojem 4 Su-307/20220-4 od 15. prosinca 2020., preslika o ispravku rješenja za Darka Gečeka pod brojem 4 Su-307/2020-5 od 21. prosinca 2020., uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdane od strane nadležnog suda, potvrda o zaposlenju da stalni sudski vještak Darko Geček radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju za pravnu osobu, potvrde o stručnim usavršavanjima, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za fizičku osobu te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije za pravnu osobu, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
ZEMLJIŠTIMA
k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

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 i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. TRI PROJEKT d.o.o., Ivanec, Kaniža 41
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Ivanec
5. na spis

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
 Županijski sud u Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-307/2020-4
 Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju – računovodstvo i financije, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za ekonomiju – računovodstvo i financije na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 5. siječnja 2021.

Obrazloženje

Darko Geček, magistar 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 (popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, presliku rješenja o imenovanju iz prethodnog mandata, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja te potvrde o stručnom usavršavanju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), 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 i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
 Županijski sud u Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-307/2020-5
 Varaždin, 21. prosinca 2020.

Na temelju čl. 104. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09.), predsjednik suda donosi

RJEŠENJE

Ispravlja se izreka rješenja Županijskog suda u Varaždinu, pod poslovnim brojem 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. tako da umjesto „broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju - računovodstvo i financije“ treba stajati „**broj 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017. za graditeljstvo i procjenu nekretnina**“.

Obrazloženje

Rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za područje ekonomije - računovodstvo i financije pozivajući se na ranije rješenje poslovnog broja 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. Dakle, stalni sudski vještak je imenovan vještakom za pogrešno područje vještačenja, a uz ujedno pogrešno naveden broj rješenja ranijeg imenovanja.

Budući da je do pogreške u pisanju došlo omaškom jer je imenovani stalni sudski vještak podnio zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i za procjenu nekretnina sukladno ranijem imenovanju rješenjem poslovnog broja 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017., valjalo je temeljem čl. 104. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku odlučiti kao u izreci rješenja.



Dostaviti:

1. Darko Geček, Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Ivanec
5. u spis

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
ZEMLJIŠTIMA
k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Propisi o vrednovanju:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade ((NN 93/17)

Propisi o vlasništvu:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja

Propisi iz zemlja članica EU

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
ZEMLJIŠTIMA
k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJEMBENI ELABORAT

PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3. UVOD

Na zahtjev naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnine: stambene građevine sa zemljištem na k.č.br. 1016 k.o. Grabovac Banski i gospodarske zgrade sa zemljištem na k.č.br. 141/2 k.o. Grabovac Banski. Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, građevine tvore jedinstvo nekretnine sa pripadajućim zemljištem, odnosno zemljište na kojoj su načinjene građevine pripada njima samima.

Naš pregled nekretnine izvršen je 29. svibanj 2023. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevid nekretnine, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnina provedena je na osnovu izvršenog pregleda građevina, izmjere nekretnina i foto snimaka.

3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Stambena građevine se nalaze na lokaciji, Grabovac Banski 10, 44204 Jabukovac, na k.č.br. 1016 k.o. Grabovac Banski, upisana u izvatku iz zemljišne knjige (broj ZK uložka:944).

Stambena građevina je izgrađene prema izjavi naručitelja oko 1970. godine. Građevina se sastoji od prizemlja i potkrovlja.

Gospodarska građevine se nalaze na lokaciji, Grabovac Banski, 44204 Jabukovac, na k.č.br. 141/2 k.o. Grabovac Banski, upisana u izvatku iz zemljišne knjige (broj ZK uložka:944).

Gospodarska građevina je izgrađene prema izjavi naručitelja oko 1970. godine. Građevina se sastoji od prizemlja.

Naručitelj za predmetne građevine nije dostavio građevinsku dozvolu, stoga se smatra da građevine nisu legalne.

Naručilj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
ZEMLJIŠTIMA
k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

4. ORTO-FOTO SNIMAK

– lokacija i položaj nekretnine

Slika: Ortofoto snimak područja nekretnina
(Izvor: Geoportal Državne geodetske uprave, <http://geoportal.dgu.hr>)

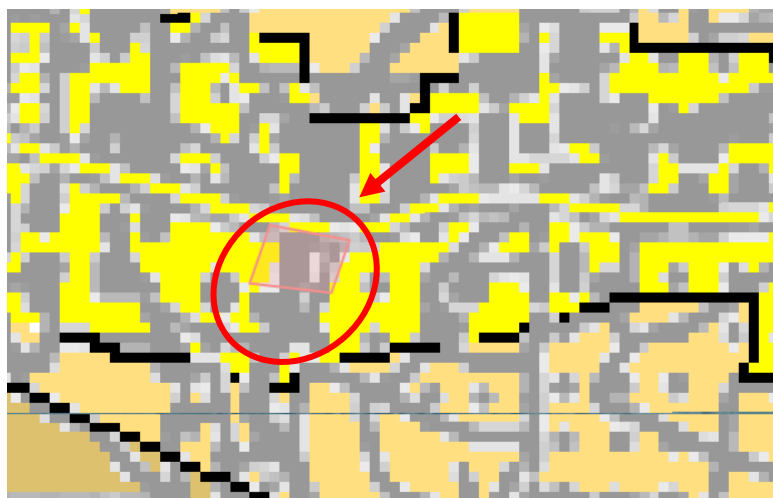
Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj procjene: 28/2023
 PROCJEMBENI ELABORAT

5. LOKACIJA

5.1. POLOŽAJ

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PETRINJE

VII IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA PETRINJE („Službeni vjesnik“, broj 71/21)



- predmetne katastarske čestice br. 1016 i 141/2 k.o. Grabovac Banski, nalazi se unutar građevinskog područja naselja – mješovite namjene

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

GRANICE

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE



GRANICA OPĆINE



GRANICA NASELJA

KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA / POVRŠINA PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

POSTOJEĆE / PLANIRANO



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



MJEŠOVITA NAMJENA

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
ZEMLJIŠTIMA
k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometna povezanost: uz javnu prometnu površine
Udaljenost: cca 17,50 km do Petrinje
Udaljenost od autoputa: cca 34,00 kilometara
Udaljenost od aerodroma: od zračne luke Zagreb – cca 67,50 km
Parkiranje: na vlastitoj parceli
Komunalna infrastruktura: stambena građevina je priključena na:
- elektrodistributivnu mrežu

5.3. BUKA I ZAGAĐENJE

Buka: Na parceli nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.
Zagađenje: Na parceli nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Na parceli oznake k.č.br 1016 k.o. Grabovac Banski je izgrađena stambena građevina sa pripadajućim zemljištem, što je i predmet ove procjene te gospodarska građevina izgrađena na k.č.br. 141/2 k.o. Grabovac Banski. Katastarske čestice nalaze se u Sisačko-moslavačkoj županiji u sklopu naselja Grabovac Banski, unutar građevinskog područja naselja. Teren parcela je ravan. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati obujam građevina.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
ZEMLJIŠTIMA
k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

6. METODOLOGIJA PROCJENE

Metoda korištena u ovom elaboratu je **troškovna metoda u svezi procjene vrijednosti građevina i poredbena metoda u svezi procjene vrijednosti zemljišta.**

Prihodovnu metodu ovdje nećemo koristiti, iako se predmetne građevine trenutno mogu koristiti u vidu postizanja dobiti. Naime, za primjenu ove metode potrebni su nam istiniti parametri iz knjigovodstva, kao što su: račun dobiti i gubitka, prihodi, rashodi, troškovi, rizici, amortizacija.

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

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće = 29.05.2023. Dan vrednovanja

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

7. PODACI O NEKRETNINI

7.1. STAMBENA GRAĐEVINA – OBITELJSKA KUĆA

TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Grabovac Banski 10
TIP GRAĐEVINE	Stambena građevina - kuća
BROJ ETAŽA	Prizemlje + potkrovlje
GODINA GRADNJE	Oko 1970.
INFRASTRUKTURA	Djelomično uređena
PROČELJE	Trošna
KROV	Drveni, dvostrešni
POKROV	Crijep
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Trakasti temelji
HIDROIZOLACIJA	Da
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Zidovi od opeke
STROPNA KONSTRUKCIJA	AB ploča
PREGRADNI ZIDOVI	Blok opeka
OBRADA ZIDOVA	Obojeni, trošni
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i obojeni, trošni
PODNA OBLOGA	Parquet i keramika, trošna
PROZORI	Drveni
ZAŠTITA PROZORA	/
VRATA	Drvena unutrašnja i vanjska
INSTALACIJE VODE	Izvedena
INSTALACIJE KANALIZACIJE	Izvedena
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	Izvedena
GRIJANJE	Da
KLIMATIZACIJA	/
VLAŽNOST	Uočena
ENERGETSKI CERTIFIKAT	Ne
ENERGETSKI RAZRED	/
SPECIFIČNOSTI	/

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Stambena građevina, za izračun vrijednosti predmetne nekretnine, potrebna nam je njegova neto korisna površina, bruto površina i volumen. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

GEOMETRIJSKI PODACI – STAMBENA GRAĐEVINA

NETO KORISNA POVRŠINA:

Broj kat. čestice	Oznaka građevine	Površina/m ²
1016 k.o. Grabovac Banski	Obiteljska kuća	152,88

VRSTA PROSTORIJE	NETTO POVRŠINA [m ²]	KOEF. KORISNE VRIJEDNOST POVRŠINA	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP) [m ²]
PRIZEMLJE	95,20	0,9	85,68
KAT	89,60	0,75	67,20
SVEUKUPNO	184,80		152,88

KORISNA NETO POVRŠINA STAMBENE GRAĐEVINE

Pgrađevina = 152,88 m²

GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA STAMBENE GRAĐEVINE

Pgrađevina = 231,00 m²

BRUTTO VOLUMEN GRAĐEVINE

Vgrađevina = 508,20 m³

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

7.2. GOSPODARSKA GRAĐEVINA- SPREMIŠTE

TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Grabovac Banski 10
TIP GRAĐEVINE	Gospodarska građevina- spremište
BROJ ETAŽA	Prizemlje
GODINA GRADNJE	Oko 1970.
INFRASTRUKTURA	Nije uređena
PROČELJE	Nije uređeno
KROV	Drveni, dvostrešni
POKROV	Crijep
LIMARIJA	/
TEMELJI	Trakasti temelji
HIDROIZOLACIJA	/
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Drvena
STROPNA KONSTRUKCIJA	Drvena
PREGRADNI ZIDOVI	/
OBRADA ZIDOVA	/
OBRADA STROPOVA	/
PODNA OBLOGA	/
PROZORI	/
ZAŠTITA PROZORA	/
VRATA	Drvena
INSTALACIJE VODE	/
INSTALACIJE KANALIZACIJE	/
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	/
GRIJANJE	/
KLIMATIZACIJA	/
VLAŽNOST	/
ENERGETSKI CERTIFIKAT	/
ENERGETSKI RAZRED	/
SPECIFIČNOSTI	/

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Gospodarska građevina, za izračun vrijednosti predmetne nekretnine, potrebna nam je njegova neto korisna površina, bruto površina i volumen. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

GEOMETRIJSKI PODACI – GOSPODARSKA GRAĐEVINA

NETO KORISNA POVRŠINA:

Broj kat. čestice	Oznaka građevine	Površina/m ²
1016 k.o. Grabovac Banski	Gospodarska građevina - spremište	37,50

VRSTA PROSTORIJE	NETTO POVRŠINA [m ²]	KOEF. KORISNE VRIJEDNOST POVRŠINA	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP) [m ²]
PRIZEMLJE			
Spremište	75,00	0,50	37,50
SVEUKUPNO	75,00		37,50

KORISNA NETO POVRŠINA GOSPODARSKE GRAĐEVINE

Pgrađevina = 37,50 m²

GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA GOSPODARSKE GRAĐEVINE

Pgrađevina = 82,50 m²

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
ZEMLJIŠTIMA
k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Procjenu vrijednosti nekretnine izvršiti ću tako što ću na temelju poznavanja podataka, o građevinskoj i tržišnoj vrijednosti građevina takve vrste i namjene te temeljem poznavanja načina formiranja cijena u građevinarstvu i tržišnih prilika u prometu nekretnina na području šire okolice naselja Grabovac Banski, utvrditi vrijednost predmetne nekretnine.

Kod izračuna vrijednosti nekretnine, uzet ćemo u obzir vrijednost zemljišta, vrijednost normalnih troškova i vrijednost uzgrednih troškova (troškovi priključaka i komunalnog doprinosa).

8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

8.1.1. UVOD

Zemljišta koja se procjenjuju ovim elaboratom čine katastarske čestice br. 1016 i 141/2 k.o. Grabovac Banski.

Iz prostorno-planske dokumentacije Prostornog plana uređenja grada Petrinja, vidljivo je da su predmetne parcele unutar građevinskog područja naselja.

Za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina iskoristit će se slične procjenjivane nekretnine iz baze podataka portala e-nekretnine. Kod proračuna sa poredbenom metodom koristit će se 3 odabrane cijene. Izabrane poredbene nekretnine sukladno čl.10 Pravilnika spadaju u I. kategoriju zemljišta.

Naručitelj:

MILMO j.d.o.o. u stečaju

Građevina:

KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA ZEMLJIŠTIMA

Broj

28/2023

procjene:

PROCJEMBENI ELABORAT

8.1.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

RB	ID ZKC	ID PN	Županij	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretn	Vrsta ugovor	Datum ugovora	Vrijednost n	Vrijednost n	Površin	Površin
<input checked="" type="checkbox"/>	54	1851974	4961897	SIS	TO	DONJA ČEMERNICA	ČEMERNICA	1975/3	GRADE	KP - KU	13.03.2023.	7.157,78	950,00	622,00 M ²
<input checked="" type="checkbox"/>	101	1798281	4893776	SIS	GLI	GLINA	GLINA	2085/6	GRADE	KP - KU	11.11.2022.	22.619	3.000,0	1.836,00 M ²
<input checked="" type="checkbox"/>	166	1719495	4795254	SIS	GLI	GLINA	GLINA	1452/2	GRADE	KP - KU	11.07.2022.	5.000,0	665,14	474,00 M ²

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj procjene: 28/2023
 PROCJEMBENI ELABORAT

8.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE

U nastavku su prikazane odabrane transakcije, mjerodavne za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:


k.č.br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [eur]	Površina [m ²]	Namjena	Jedinična cijena [eur/m ²]
1975/3	Čemernica	13.03.2023.	950,00	622,00	građ.zemljište	1,53
2085/6	Glina	11.11.2022.	3.000,00	1.836,00	građ.zemljište	1,63
1452/2	Glina	11.07.2022.	665,14	474,00	građ.zemljište	1,40

8.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje odabranih transakcija je mjerodavno za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [eur/m ²]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [eur/m ²]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
13.03.2023.	1,53	146,19	146,19	1,0000000	1,53	-1,04
11.11.2022.	1,63	146,19	146,19	1,0000000	1,63	5,87
11.07.2022.	1,40	139,65	146,19	1,0468314	1,47	-4,82
Prosječna vrijednost:					1,54	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za četvrti kvartal 2022. godine, koji iznosi 146,19.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	new dwellings	existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

*Izvor: INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI		k.č.br. 1975/3 k.o. Čemernica	k.č.br. 2085/6 k.o. Glina	k.č. br 1452/2 k.o. Glina
Površina [m ²]	k.č.br. 1016 i 141/2 k.o. Grabovac Banski	622,00	1.836,00	474,00
Cijena [eur/m ²]		1,53	1,63	1,47
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		1,53	1,63	1,47
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		1,53	1,63	1,47
Datum ponude	2023	2023	2022	2022
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	1,05	1,05
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		1,53	1,71	1,54
Vlasnička prava (0,90-1,10)	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		1,53	1,71	1,54
Potražnja u odnosu na lokaciju	Grabovac Banski	Čemrenica	Glina	Glina
Prilagodba		0,95	0,95	0,95
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		1,45	1,63	1,47
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		1,45	1,63	1,47
Pristup na prometnu površinu (0,90-1,10)	izravni pristup na put	izravni pristup na put	izravni pristup na put	izravni pristup na put
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		1,45	1,63	1,47
Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]	0,40	0,40	0,40	0,40
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		1,45	1,63	1,47
Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena		1,45	1,63	1,47

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

[eur/m²]				
Mikrolokacija (0,90-1,10)	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		1,45	1,63	1,47
Buka (0,50-2,00)	uobičajna	uobičajna	uobičajna	uobičajna
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		1,45	1,63	1,47
Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)	opremljeno	opremljeno	opremljeno	opremljeno
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		1,45	1,63	1,47
Gospodarska mogućnost korištenja	moguća	moguća	moguća	moguća
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		1,45	1,63	1,47
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema	nema	nema	nema
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		1,45	1,63	1,47
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		1,45	1,63	1,47
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		1,45	1,63	1,47
Usklađena vrijednost [eur/m²]	1,52	1,45	1,63	1,47
VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO m²	1,52 eur/m²			
Usklađena vrijednost nekretnine eur/m² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):		5,00%	0,25%	0,25%
		u redu	u redu	u redu

Ukupna vrijednost predmetnih građevinskih zemljišta iznosi 1,52 euro/m².

Vrijednost zemljišta na k.č.br. 1016 k.o. Grabovac Banski iznosi 1,52 eur/m² x 985,00 m² = 1.497,20 eura.

Vrijednost zemljišta na k.č.br. 141/2 k.o. Grabovac Banski iznosi 1,52 eur/m² x 1.640,00 m² = 2.492,80 eura.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
 Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
 Broj: 28/2023
 procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA

8.2.1. VRIJEDNOST STAMBENE GRAĐEVINE

Troškovi građenja po m² površine za predmetnu vrstu građevine određeni su sukladno orijentacijskoj tablici pokazatelja troškova građenja – 2022. (Hrvatska komora arhitekata):

Hrvatska komora
arhitekata

Pokazatelji troškova građenja - 2022
 Poslovni udio grupa troškova 2. razine u troškovima građenja zgrade
 Klasa: 025-03/23-01/03
 Urbroj: 251-505-01-23-3

Vrsta zgrada	1. Poslovne zgrade		2. Obiteljske kuće - jednostavni standard		3. Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard		4. Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard		5. Višestambene zgrade - srednji standard		6. Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard	
	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrada - građevinska konstrukcija												
310 Građevna jama	2,3	1,7	1,5	1,2	4,8	4,0	2,9	2,3	4,9	3,9	1,3	1,0
320 Temeljenje	10,8	8,2	15,3	12,5	8,0	6,9	7,3	5,9	8,8	7,0	13,7	11,0
330 Vanjski zidovi	33,4	25,2	37,5	30,0	33,4	28,7	30,2	24,3	28,6	22,9	35,8	29,0
340 Unutarnji zidovi	18,0	13,6	11,9	9,7	14,0	12,0	15,6	12,6	17,1	13,7	18,2	13,0
350 Stropovi	17,1	12,9	18,4	15,0	21,5	18,5	24,5	19,7	21,4	17,1	14,2	11,4
360 Krovovi	12,1	9,1	10,6	8,7	16,4	14,1	14,1	11,4	10,6	8,5	13,2	10,6
380 Građevinska ugradnje	1,3	1,0	-	-	0,5	0,4	0,1	0,1	1,1	0,9	1,2	1,0
390 Ostale građevinske konstrukcije	5,0	3,6	4,8	3,9	1,6	1,4	5,3	4,3	7,5	6,0	3,4	2,7
Ukupno	100,0	75,5	100,0	81,7	100,0	85,9	100,0	80,6	100,0	80	100,0	80,3
400 Instalacije												
410 Odvodnja, vodovod, plin	12,9	3,2	32,4	5,9	36,0	5,1	38,0	7,0	28,8	5,4	30,7	6,0
420 Grijenje	24,0	5,9	42,6	7,8	49,7	5,7	35,6	6,9	27,8	5,6	35,3	7,0
430 Instalacije za obradu zraka	9,5	2,3	6,0	1,1	0,5	0,1	3,0	0,6	2,8	0,6	5,5	1,1
440 Jakla struja	32,7	8,0	16,7	2,9	19,2	2,7	22,1	4,3	27,3	5,5	20,5	4,0
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,9	3,2	3,3	0,6	3,6	0,5	3,3	0,6	7,2	1,4	4,5	0,9
460 Transportni uređaji	2,7	0,7	-	-	-	-	-	-	7,5	1,5	3,5	0,7
470 Posebne postrojenja za korištenje	1,8	0,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
480 Automatska zgrade	3,5	0,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
490 Ostale instalacije	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-	0,6	0,1	-	-
Ukupno	100,0	24,5	100,0	18,3	100,0	14,1	100	19,4	100	20,0	100	19,7
Hrvatska												
Troškovi građenja po m ² površine, procjena, bez PDV-a, Vanjsko urođenje obračunava se po m ² urođene površine.	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
od	11.297	1.499	5.250	697	5.139	682	7.908	1.050	7.800	1.035	8.016	1.064
do	12.853	1.558	6.382	841	6.642	1.147	9.307	1.205	9.067	1.108	9.696	1.283

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje

167,53450 kn/m² bruto 31.12.2022.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
ZEMLJIŠTIMA
k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Obzirom na zatečeno stanje, kvalitetu izvedbe i ugrađene materijale, te elemente tlocrtna dispozicije unutar predmetne građevine, određen je iznos **jedinične cijene troškova građenja za obiteljsku kuću jednostavnog standarda, iz „Tablice Pokazatelji troškova građenja - 2022“ u iznosu od 632,00 eura.**

A. procijenjeni trošak građenja predmetne vrste građevine

- zidne konstrukcije
- AB ploča
- pregrade
- drveni višestrešni krov, pokrov
- blok opeka
- vrata - drvena stolarija
- prozori – drvo
- limarija - pocinčana
- podna obloga – keramičke pločice, parket
- izgradnja

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

NAPOMENA: ZA POTREBE PROCJENE UZETA JE VRIJEDNOST U IZNOSU OD 632,00 euro/m².

Brutto razvijena površina STAMBENE GRAĐEVINE (BRP) = 231,00 m²

Troškovi građenja za STAMBENU GRAĐEVINU= 632,00 euro/m² x 231,00 m² = 145.992,00 eura.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

STUPANJ IZGRAĐENOSTI STAMBENE GRAĐEVINE

GRUPA	VRSTA RADOVA	% UČEŠĆA OD UKUPNOG	% UČEŠĆA GRUPE	IZVEDENO %	% UČEŠĆA IZVEDENO
ZEMLJANI RADOVI	Predradnje	0,29		100,00	0,29
	Iskopi	3,64		100,00	3,64
	Nasipavanje, razastiranje podloge	0,50		70,00	0,35
	Transporti	2,51		100,00	2,51
	ZEMLJANI RADOVI UKUPNO:		6,94		6,79
KONSTRUKCIJA OBJEKTA	Betonski	1,85		50,00	0,93
	A.B. radovi	10,05		50,00	5,03
	Montažne konstrukcije I elementi	0,54		50,00	0,27
	Armirački radovi	8,01		50,00	4,01
	Zidarski radovi	17,50		50,00	8,75
	Tesarski radovi i skela	9,31		50,00	4,66
	Građevinski radovi uz instalacije	0,56		30,00	0,17
	KONSTRUKCIJA UKUPNO:		47,82		23,80
ZATVARANJE OBJEKTA	Izolaterski radovi	1,64		10,00	0,16
	Krovopokrivački radovi	1,45		20,00	0,29
	Limarski radovi	0,85		50,00	0,43
	Stolarski radovi	8,44		40,00	3,38
	Bravarski radovi	2,92		50,00	1,46
	Staklarski radovi	0,34		40,00	0,14
	Podne obloge	2,97		10,00	0,30
	Fasaderski radovi	7,15		10,00	0,72
	ZATVARANJE UKUPNO:		25,76		6,86
ZAVRŠNI RADOVI	Keramičarski radovi	0,99		10,00	0,10
	Podovi	1,97		10,00	0,20
	Soboslikarski i ličilački radovi	1,85		10,00	0,19
	Oblaganja (drvo, kamen i ploče)	0,29		10,00	0,03
	ZAVRŠNI RADOVI UKUPNO:		5,10		0,51
ELEKTRO - INSTALACIJE	Instalacija jake struje	2,37		0,00	0,00
	Razvodni uređaji	0,82		20,00	0,16
	Rasvjetna tijela	0,52		10,00	0,05
	Instalacija slabe struje	0,49		60,00	0,29
	ELEKTROINSTALACIJE		4,20		0,51

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

	UKUPNO:				
INSTALACIJA VODE I KANALIZACIJE	Instalacija hladne vode	0,86		20,00	0,17
	Instalacija tople vode	0,50		20,00	0,10
	Instalacija kanalizacije	1,37		20,00	0,27
	Sanitarni uređaji	1,64		20,00	0,33
	Protupožarna zaštita	0,14		0,00	0,00
	VODOVOD I KANALIZACIJA UKUPNO:		4,51	0,00	0,87
TERMO - INSTALACIJE	Instalacije centralnog grijanja	3,97		0,00	0,00
	Oprema i uređaji cen. grijanja	1,13		0,00	0,00
	Oprema klime	0,34		0,00	0,00
	Instalacija klime i ventilacije	0,23		0,00	0,00
	TERMO-INSTALACIJE UKUPNO:		5,67		0,00
SVEUKUPNO:		100,00	100,00		39,35

POČETNA CIJENA

39,35 % x 632,00 eura = 248,69 eura

ODABIR KLASIFIKACIJE STAMBENE GRAĐEVINE

A	5
B	4
C	5

ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 5

Stambena građevina je izgrađena 1970. godine te je to referentna godina za izračun vrijednosti.

starost građevine G	53 god.
održivi vijek korištenja OVK	60 god.
faktor korištenja Fk	5
relativna starost (G/OVK)	88 %
OOVK = 20% x OVK	12 god
zamjenska starost (OVK-OOVK)	48 god
linearni otpis (z.s./OVK)	0,80

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

TROŠKOVNA VRIJEDNOST OBITELJSKE KUĆE (NV x linearni otpis):

$T_v = (\text{koef.dovršenosti} \times \text{troškovi građenja}) \times (1 - \text{linearni otpis})$

$T_v = (39,35\% \times 145.992,00) \times (1 - 0,80) = 57.447,85 \times 0,20 = 11.489,57 \text{ eura.}$

Troškovna vrijednost OBITELJSKE KUĆE iznosi 11.489,57 eura.

KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednosti i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su

- koeficijenti za prilagodbu.

U procjeni koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji, koji su se posljednjih godina dogodili na širem području naselja Grabovac Banski gdje se i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu stambenih građevina, na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta naselja Grabovac Banski i šire okolice i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu:

$T_f = 1,00$

$S_p = S_v \times T_f = 11.489,57 \times 1,00 = 11.489,57 \text{ eura}$

Sadašnja vrijednost stambene građevine iznosi 11.489,57 eura.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

Prilikom očevida utvrđeno je da na građevini ima značajnih nastalih šteta uslijed potresa i dugogodišnjim neodržavanjem zgrade pa će se vrijednost umanjiti za 50%.

$S_p = S_v \times T_f = 11.489,57 \times 0,50 = 5.744,78 \text{ eura}$

Sadašnja vrijednost stambene građevine iznosi 5.744,78 eura.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE

Za predmetnu građevinu naručitelj nije dostavio Građevinsku dozvolu/Uporabnu dozvolu te će se građevina smatrati nelegalnom.

$S_p = S_v \times T_f = 5.744,78 \times 0,90 = 5.170,30 \text{ eura}$

Sadašnja vrijednost stambene građevine iznosi 5.170,30 eura.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.3. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA

Građevina je priključena na:

- elektrodistributivnu mrežu

Procjena vrijednosti priključaka provodi se na temelju stvarnih troškova. Na priključke se ne obračunava amortizacija jer im je vrijednost trajna i neprenosiva na druge pravne ili fizičke osobe. U vrijednost uzgrednih troškova, također ćemo ubrojiti vrijednost komunalnog doprinosa.

8.3.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU

Priključni elektroenergetski vod s razvodnim ormarom 995.42 eura

 UKUPNO: 995.42 eura

Vrijednost priključka na elektroenergetsku mrežu iznosi 995.42 eura.

8.3.2. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA

Ukupni volumen stambene građevine iznosi m³.

Komunalni doprinos za predmetnu stambenu građevinu iznosi = 0,60 euro

$$V = 508,20 \text{ m}^3 \times 0,60 \text{ eura/m}^3 = 304,92 \text{ eura}$$

Vrijednost komunalnog doprinosa za stambenu građevinu iznosi 304,92 eura.

8.3.3. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA

TABELARNI PRIKAZ VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA

R.br.	Uzgredni troškovi:	Cijena (euro)
1.	Elektroenergetska mreža	995,42
2.	Komunalni doprinos	304,92
UKUPNO:		1.300,34

Ukupna vrijednost uzgrednih troškova iznosi 1.300,34 eura.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
ZEMLJIŠTIMA
k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.4. VRIJEDNOST GOSPODARSKE GRAĐEVINE

GOSPODARSKA GRAĐEVINA - SPREMIŠTE

Jedinična cijena troškova građenja za GOSPODARSKE GRAĐEVINE = 100,00 eura/m²

Bruto razvijena površina GOSPODARSKE GRAĐEVINE:

BP GOSPODARSKE GRAĐEVINE (GARAŽA): 82,50 m²

Troškovi građenja za GOSPODARSKU GRAĐEVINU:

100,00 eura/m² x 82,50 m² = **8.250,00 eura**

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

STUPANJ IZGRAĐENOSTI GOSPODARSKE GRAĐEVINE

GRUPA	VRSTA RADOVA	% UČEŠĆA OD UKUPNOG	% UČEŠĆA GRUPE	IZVEDENO %	% UČEŠĆA IZVEDENO
ZEMLJANI RADOVI	Predradnje	0,29		50,00	0,15
	Iskopi	3,64		50,00	1,82
	Nasipavanje, razastiranje podloge	0,50		50,00	0,25
	Transporti	2,51		100,00	2,51
	ZEMLJANI RADOVI UKUPNO:		6,94		4,73
KONSTRUKCIJA OBJEKTA	Betonski	1,85		0,00	0,00
	A.B. radovi	10,05		0,00	0,00
	Montažne konstrukcije I elementi	0,54		50,00	0,27
	Armirački radovi	8,01		0,00	0,00
	Zidarski radovi	17,50		0,00	0,00
	Tesarski radovi i skela	9,31		50,00	4,66
	Građevinski radovi uz instalacije	0,56		0,00	0,00
	KONSTRUKCIJA UKUPNO:		47,82		4,93
ZATVARANJE OBJEKTA	Izolaterski radovi	1,64		0,00	0,00
	Krovopokrivački radovi	1,45		20,00	0,29
	Limarski radovi	0,85		0,00	0,00
	Stolarski radovi	8,44		10,00	0,84
	Bravarski radovi	2,92		10,00	0,29
	Staklarski radovi	0,34		0,00	0,00
	Podne obloge	2,97		10,00	0,30
	Fasaderski radovi	7,15		0,00	0,00
	ZATVARANJE UKUPNO:		25,76		1,72
ZAVRŠNI RADOVI	Keramičarski radovi	0,99		0,00	0,00
	Podovi	1,97		0,00	0,00
	Soboslikarski i ličilački radovi	1,85		0,00	0,00
	Oblaganja (drvo, kamen i ploče)	0,29		0,00	0,00
	ZAVRŠNI RADOVI UKUPNO:		5,10		0,00
ELEKTRO - INSTALACIJE	Instalacija jake struje	2,37		0,00	0,00
	Razvodni uređaji	0,82		0,00	0,00
	Rasvjetna tijela	0,52		0,00	0,00
	Instalacija slabe struje	0,49		0,00	0,00
	ELEKTROINSTALACIJE		4,20		0,00

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj procjene: 28/2023
PROCJEMBENI ELABORAT

	UKUPNO:				
INSTALACIJA VODE I KANALIZACIJE	Instalacija hladne vode	0,86		0,00	0,00
	Instalacija tople vode	0,50		0,00	0,00
	Instalacija kanalizacije	1,37		0,00	0,00
	Sanitarni uređaji	1,64		0,00	0,00
	Protupožarna zaštita	0,14		0,00	0,00
	VODOVOD I KANALIZACIJA UKUPNO:		4,51	0,00	0,00
TERMO - INSTALACIJE	Instalacije centralnog grijanja	3,97		0,00	0,00
	Oprema i uređaji cen. grijanja	1,13		0,00	0,00
	Oprema klime	0,34		0,00	0,00
	Instalacija klime i ventilacije	0,23		0,00	0,00
	TERMO-INSTALACIJE UKUPNO:		5,67		0,00
SVEUKUPNO:		100,00	100,00		11,37

POČETNA CIJENA

$11,37\% \times 100,00 \text{ eura} = 11,37 \text{ eura}$

ODABIR KLASIFIKACIJE GOSPODARSKE GRAĐEVINE

A	5
B	5
C	5

ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 5

Gospodarska građevina je izgrađena oko 1970. godine te će se ta godina koristiti za referentnu godinu starosti građevine.

starost građevine G	53 god.
održivi vijek korištenja OVK	30 god.
faktor korištenja Fk	5
relativna starost (G/OVK)	176 %
OOVK = 20% x OVK	6 god
zamjenska starost (OVK-OOVK)	24 god
linearni otpis (z.s./OVK)	0,8

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
ZEMLJIŠTIMA
k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GOSPODARSKE GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):

$T_v = (\text{koef.dovršenosti} \times \text{troškovi građenja}) \times (1 - \text{linearni otpis})$

$T_v = (11,37\% \times 8.250,00) \times (1 - 0,80) = 938,02 \times 0,20 = 187,60 \text{ eura}$

Troškovna vrijednost GOSPODARSKE GRAĐEVINE iznosi 187,60 eura.

KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednosti i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su

- koeficijenti za prilagodbu

U procjeni koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji, koji su se posljednjih godina dogodili na području Grabovca Banskog, gdje se i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu poslovnih građevina, na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta Grabovca Banskog i šire okolice i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu:

$T_f = 1,00$

$S_p = S_v \times T_f = 187,60 \times 1,00 = 187,60 \text{ eura}$

Sadašnja vrijednost gospodarske građevine iznosi 187,60 eura.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

Prilikom očevida utvrđeno je da na građevini ima nastalih nedostataka i šteta pa će se vrijednost umanjiti.

$S_p = S_v \times T_f = 187,60 \times 0,90 = 168,84 \text{ eura}$

Sadašnja vrijednost gospodarske građevine iznosi 168,84 eura.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE

Za predmetnu građevinu naručitelj nije dostavio Uporabnu dozvolu, te se smatra da građevina nije legalna.

$S_p = S_v \times T_f = 168,84 \times 0,90 = 151,96 \text{ eura}$

Sadašnja vrijednost gospodarske građevine iznosi 151,96 eura.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

9. REKAPITULACIJA

U nastavku je prikazana sumarna vrijednost nekretnina:

r.br.	VRSTA	VRIJEDNOST euro
1.	Zemljište k.č.br. 1016 k.o. Grabovac Banski	1.497,20
2.	Normalni troškovi (stambena građevina)	5.170,30
3.	Uzgredni troškovi	1.300,34
	Ukupno:	7.967,84
	Zemljište k.č.br. 141/2 k.o. Grabovac Banski	2.492,80
	Normalni troškovi (gospodarska građevina)	151,96
	Ukupno:	2.644,76
SVEUKUPNO:		10.612,60

Ukupna tržišna vrijednost nekretnine iznosi 10.612,60 eura.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

10. ZAKLJUČAK

Nakon naprijed iznijetog moje stručno mišljenje je da sadašnja tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na k.č.br. 1016 i 141/2 k.o. Grabovac Banski iznosi:

10.600,00 eura

Slovima: desettisućašesto eura i 00/100

NAPOMENA: Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

***Napomena: iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.**

Poslije osiguranja dokaza, navedeni nalaz i mišljenje izradio sam po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da se takvog i prihvati.

IZJAVA PROCJENITELJA:

1. *Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.*
2. *Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima*
3. *Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.*
4. *Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.*
5. *Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.*
6. *Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima*
7. *Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene*
8. *Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.*

U Ivancu, lipanj 2023.

Stalni sudski vještak
 za područje graditeljstva i za
 procjenu nekretnina
 Darko Geček, mag.ing.aedif

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA
 U VARAŽDINU BR:
 4 Su-307/2020-5
 21.prosinca 2020.
 Stalni sudski vještak
 za područje graditeljstva i za
 procjenu nekretnina



Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
ZEMLJIŠTIMA
k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

11. FOTODOKUMENTACIJA



Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
ZEMLJIŠTIMA
k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
ZEMLJIŠTIMA
k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

12. PRILOZI

- Izvod iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana

NAPOMENA:

U procjembeni elaborat priložena je neslužbena kopija izvoda iz zemljišnih knjiga za predmetnu katastarsku česticu.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

- Izvadak iz baze zemljišnih podataka (neslužbena kopija) - Broj ZK uložka: 944



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA
 Stanje na dan: 31.05.2023. 14:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322768, GRABOVAC BANSKI

Broj ZK uložka: 944

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4219/2023
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3/1	MOČILA ORANICA MOČILA			478 478	
2.	124/5	MOČILA ŠUMA MOČILA			5287 5287	
3.	124/7	MOČILA ŠUMA MOČILA			2568 2568	
4.	139/1	U SELU PAŠNJAK U SELU			2554 2554	
5.	140/2	U SELU ORANICA U SELU			3996 3996	
6.	141/2	U MJESTU VOČNJAK U MJESTU			1640 1640	
7.	189/1	MOČILA ORANICA MOČILA			5769 5769	
8.	189/3	POLJE ORANICA POLJE			4316 4316	
9.	218/1	MOČILA ORANICA MOČILA			2928 2928	
10.	1016	OSTALA ZEMLJIŠTA KUĆA DVORIŠTE ORANICA			985 119 500 366	
		UKUPNO:			30521	

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
 Katastarska općina: 322768, GRABOVAC BANSKI

Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 944

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	MILMO J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26712006547, GRABOVAC BANSKI 10, 44250 PETRINJA, HRVATSKA	
1.4	Zaprimljeno 28.03.2023.g. pod brojem Z-4219/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, BROJ: ST-76/2023 28.03.2023	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 30. prosinca 1997. Z- 4143/97 Na temelju članka 51a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju (NN 33/95) zabilježuje se da nije priložena uporabna dozvola za upis kuće na čest. broj 1016 u A.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.05.2023.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
 ZEMLJIŠTIMA
 k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

- Izvod iz katastarskog plana (neslužbena verzija)



Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA
ZEMLJIŠTIMA
k.č.br. 1016 i 141/2, k.o. Grabovac Banski
Broj 28/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PETRINJA

Stanje na dan: 31.05.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. GRABOVAC BANSKI
k.č.br.: 141/2

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880

