

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - suvlasnički dio 3/4

NEKRETNINA: **Stambena građevina i zemljišta**
LOKACIJA: **Vladimira Nazora 67a, Sveti Ivan Zelina, čkbr. 185, 186 k.o. Zelina**
NARUČITELJ: **Materia Trade d.o.o. u stečaju, Gradišćanska 4, Blaževdol**
SVRHA: **Stečajni postupak**



Tržišna vrijednost suvlasničkog dijela 3/4:

Stambena građevina i zemljišta, Vladimira Nazora 67a, Sveti Ivan Zelina, čkbr. 185, 186 k.o. Zelina

53.730,00 €

Varaždin, 17.03.2025.

Izradio :

Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.

**Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i
procjenu nekretnina**

**ALEKSANDAR
SAMAC**

Digitalno
potpisao:
**ALEKSANDAR
SAMAC**
Datum: 2025.03.18
10:47:13 +01'00'



A handwritten signature in blue ink.

SADRŽAJ

- RJEŠENJE - IMENOVANJE SUDSKOG VJEŠTAKA
- 1. UVOD I OPĆI PODACI
- 2. OPIS I ZATEČENO STANJE NEKRETNINA
- 3. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA
- 4. ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- 5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA
- 6. PROCJENA GRAĐEVINA - TROŠKOVNA METODA
- 7. REZIME
- 8. VLASNIČKA DOKUMENTACIJA

RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska
 Županijski sud u
 Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-273/2022-4
 Varaždin, 19. rujna 2022.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.) 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

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, Fabijanska 23, OIB: 90892878742, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 24. listopada 2022.

Obrazloženje

1. 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 (presliku rješenja o ponovnom imenovanju iz prethodnog mandata pod brojem 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje pod poslovnim brojem: Klasa: 034-04/22-03/6 Ur.broj: 341-25-05/8-22-393928 od 12. rujna 2022., popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za period od 4. svibnja 2022. do 4. svibnja 2023.).
2. 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.
3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), 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

Dostaviti:

1. Aleksandar Samac, Varaždin, Fabijanska 23
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin
5. u spis

RJEŠENJE TVRTKE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-428/2021-4
Varaždin, 12. siječnja 2022.

Predsjednica Trgovačkog suda u Varaždinu Marija Levanić-Škerbić odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik) donosi,

RJEŠENJE

- I Društvu ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, OIB: 96795844378, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.
- II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Aleksandar Samac dipl. ing. građ.

Obrazloženje

Društvo ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, podnijelo je zahtjev za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu te je uz zahtjev priložena dokumentacija propisana Pravilnikom.

Ispitavši osnovanost zahtjeva utvrđeno je da je tvrtka ARSING d.o.o. Varaždin, registrirana u Trgovačkom sudu u Varaždinu za obavljanje djelatnosti vještačenja, te da tvrtka ima zaposlenog sudskog vještaka iz područja graditeljstva Aleksandra Samac dipl. ing. građ.

Sud je utvrdio da se protiv društva ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđivano za kazneno djelo.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, proizlazi da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu na vrijeme od 4 (četiri) godine, te je stoga temeljem čl. 126. Zakona o sudovima i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNICA SUDA
Marija Levanić-Škerbić

Dokument je elektronički potpisan:
MARIA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

Vrijeme potpisivanja:
12-01-2022
14:51:40



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
2.5.4.10=87000480203703007301030101
U=VARAŽDIN
S=LEVANIĆ-ŠKERBIĆ
O=MARIJA
CN=MARIJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

1. UVOD I OPIS

1.1. Opis zadatka:

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnina od naručitelja tvrtke Materia Trade d.o.o. u stečaju, Gradišćanska 4, Blaževdol, izraditi će se ovaj elaborat - procjena tržišne vrijednosti nekretnina - Stambena građevina i zemljišta na lokaciji Vladimira Nazora 67a, Sveti Ivan Zelina.

Zadatak procjenitelja je izračun tržišne vrijednosti suvlasničkog dijela 3/4 nekretnina na dan vrednovanja. Razlog izrade elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina je provođenje stečajnog postupka. Ulaz u nekretnine nije bio omogućen.

Obilazak i pregled nekretnine nije izvršen jer ulazak i pregled nekretnina nije bio omogućen, dostavljen je prethodni procjembeni elaborat oznake 03-2018/ZR-02-PN datuma izrade ožujak 2018. godine iz kojeg će se koristiti ulazni tehnički podaci za građevine (pod pretpostavkom da su ostali isti) koji su u trenutku izrade ovog nalaza nedostupni.

1.1. Identifikacija nekretnina:

Predmet ove procjene su nekretnine: **Stambena građevina i zemljišta, Vladimira Nazora 67a, Sveti Ivan Zelina, čkbr. 185, 186 k.o. Zelina:**

1.1.1. zk. ul. 567 k.o. Zelina:

1. čkbr. 185 SEVEROVINE	512 m2
VOĆNJAK SEVEROVINE	512 m2
2. čkbr. 186 SEVEROVINE	328 m2
DVORIŠTE SEVEROVINE	141 m2
KUĆA I GOSP. ZGRADA SEVEROVINE	187 m2
UKUPNO:	840 m2

Vlasništvo: pod B, Vlastovnica

2. Suvlasnički dio: 2/4 MATERIA TRADE D.O.O. U STEČAJU, GRADIŠĆANSKA ULICA 4, BLAŽEVDOL, 10380 SVETI IVAN ZELINA

2.3 Zaprimljeno 20.09.2024.g. pod brojem Z-12025/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BROJ: ST1345/2024 20.09.2024, nad dužnikom MATERIA TRADE d.o.o.u stečaju, Gradišćanska ulica 4, Blaževdol 10380 Sveti Ivan Zelina. na 2 (2.1)

3. Suvlasnički dio: 1/4 POŠTA LIDIJA, SVETI IVAN ZELINA, V. NAZORA 67/B

3.1 Zaprimljeno 28.09.2023.g. pod brojem Z-11578/2023 ZABILJEŽBA, DOSUDA, RJEŠENJE POSL. BROJ: OVR-499/2022-27 28.09.2023, kupcu MATERIA TRADE d.o.o. za usluge, Gradišćanska ulica 4, Blaževdol i to kčbr. 185 voćnjak Severovine sa 512 m2 na 3 (1.1)

4. Suvlasnički dio: 1/4 MATERIA TRADE D.O.O. U STEČAJU, GRADIŠĆANSKA ULICA 4, BLAŽEVDOL, 10380 SVETI IVAN ZELINA

4.3 Zaprimljeno 20.09.2024.g. pod brojem Z-12025/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BROJ: ST1345/2024 20.09.2024, nad dužnikom MATERIA TRADE d.o.o.u stečaju, Gradišćanska ulica 4, Blaževdol 10380 Sveti Ivan Zelina.

Tereti: tereti su navedeni u zk. ul. 567 k.o. Zelina pod "C".

Osvrt na stanje u gruntovnici:

Stanje u gruntovnici odgovara stanju na terenu. Površina građevina i čestica čkbr. 185, 186 k.o. Zelina približno odgovara površinama čestica koje su navedene u zk. uložku 567 k.o. Zelina.

1.2. Legalitet građevine na čkbr. 186 k.o. Zelina:

U zk.ul. 567 k.o. Zelina nema podataka o izdanim aktima za gradnju / uporabu predmetnih građevina.

U ispu.mgipu.hr pregledniku nema vidljivih izdanih akata za gradnju / uporabu predmetnih građevina.

Građevine su ucrtane i upisane u zk. dokumentaciju u sadašnjim gabaritima.

U svrhu izrade predmetnog elaborata, može se pretpostaviti da je predmetne građevine legalne.

1.3. 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 vrijednosti procjene nekretnina NN 105/2015 (na snazi od 26.06.2014. godine).

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

- za zemljišta **POREDBENA METODA,**
- za građevine **TROŠKOVNA METODA.**

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH (Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 08.05.2023.godine) vrijednost nekretnine se za vrijednosti do 1.000 € zakružuje na cijele brojeve, vrijednosti od 1.000 € do 10.000 € na cijele desetice, vrijednosti od 10.000 € do 100.000 € zakružuje na cijele stotice, vrijednosti od 100.000 € do 1.000.000 € se zakružuju na cijele tisućice, a vrijednosti od 1.000.000 € se zakružuju na cijele desetstisućice.

Dan vrednovanja: 13.03.2025. godine

Dan kakvoće: 13.03.2025. godine

Napomena: Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnine. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

1.4. Opće napomene:

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata. U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

1.5. Podaci o procjenitelju:

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.**

1.6. Popis primjenjenih propisa te literature:

- Zakon o građevinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važeći normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“ (mgipu.hr)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 112/17, 36/19)
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica , Zagreb 2016. godine-
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimčić, Zagreb 2018. godine

2. OPIS I ZATEČENO STANJE NEKRETNINA

Predmetne čestice čkbr. 185, 186 k.o. Zelina čine jednu cjelinu, nalaze se u Svetom Ivanu Zelini na adresi Vladimira Nazora 67a, sjeverni dio naselja, sa zapadne strane glavne prometnice kroz naselje.

Na Slici 1. je karta lokacije.



Slika 1. - karta lokacije - prikaz iz Geoportal preglednika

2.1. Zemljišta čkbr. 185, 186 k.o. Zelina

Zemljište čkbr. 185 k.o. Zelina je smještena sjeverozapadno od čkbr. 186, u naravi je voćnjak bez izgrađenih građevina, nepravilnog je "L" oblika, smjera pružanja jugoistok-sjeverozapad. Sa sjugoistočne strane graniči sa čkbr. 186 k.o. Zelina, a sa ostaliha strana su neizgrađena zemljišta- pretežno vrtovi i voćnjaci. Dimenzije čestice su cca 11,00x3,00 + 70,00x7,00 m. Teren je u blagom padu prema jugoistoku. Nema negativnih utjecaja buke niti zagađenja. Zemljište nema direktan prilaz na prometnicu, već je prilaz preko čkbr. 186 k.o. Zelina.

Zemljište čkbr. 186 k.o. Zelina je smještena jugoistočno od čkbr. 185 k.o. Zelina, u naravi je dvorište sa izgrađenom stambenom građevinom i pomoćnom zgradom, trapezoidnog je oblika i smjera pružanja jugoistok-sjeverozapad. Sa sjeverozapadne strane graniči sa čkbr. 185 k.o. Zelina. Sa jugozapadne i sjeveroistočne strane graniči sa izgrađenim česticama individualne stambene namjene. Sa jugoistočne strane je ulica Vladimira Nazora. Sa zapada je neizgrađeno zemljište. Dimenzije čestice su: duljina cca 29 m, širina cca 12,00 m. Teren je u blagom padu prema jugoistoku. Nema negativnih utjecaja buke niti zagađenja.

Podaci o površini čestice navedeni su u iskazu površina (t.3.).

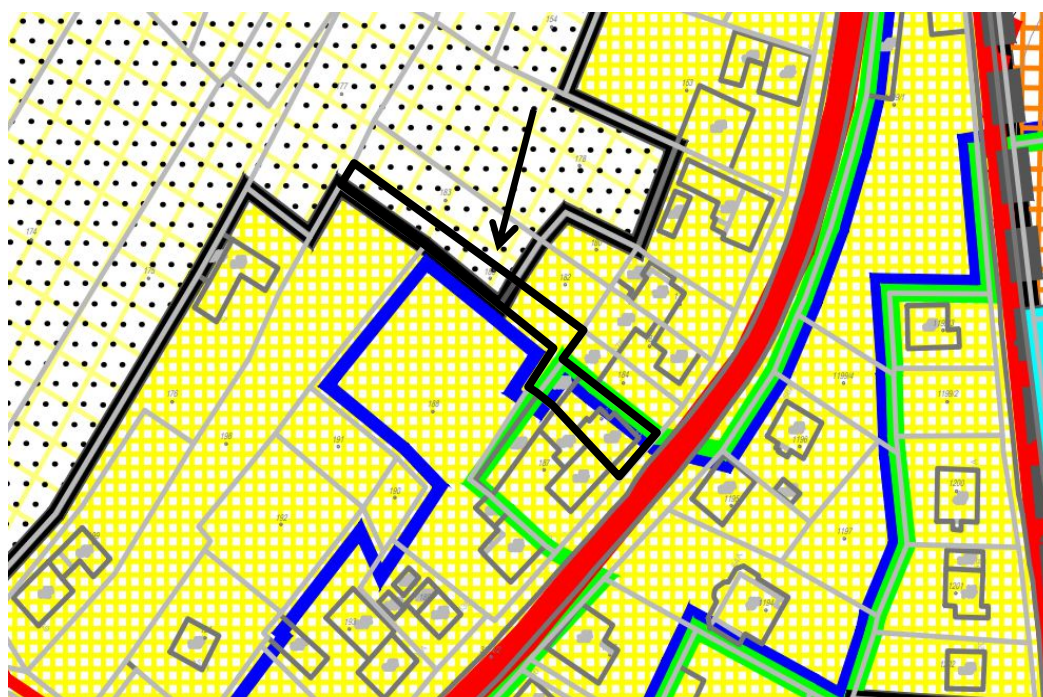
Na Slici 2. su prikazani položaj i oblik čkbr. 185, 186 k.o. Zelina.



Slika 2. - položaj i oblik - prikaz iz Geoportal preglednika - čkbr. 185, 186 k.o. Zelina su uokvirene crveno.

2.3. Osvrt na prostorni plan

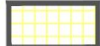
Iz podataka u PPU Grada Sv. Ivane Zelina - IV. Izmjene i dopune - 4.1. GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA .. SV. IVAN ZELINA,.... (izvor https://www.zelina.hr/portal/images/Dokumenti/sabrina-objave/24-04/IV._ID_Zel-GP-4.1.pdf) vidljivo je da se predmetne čestice oznake čkbr. 185, 186 k.o. Zelina nalaze unutar građevinskog područja i to čkbr. 186 u zoni UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA, čkbr. 185 dijelom u zoni UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA, a dijelom u zoni NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA (Slika 3).



izgrađeno / neizgrađeno



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

**Slika 3. - Prikaz iz PPU Grada Sv. Ivane Zelina - predmetne čestice su uokvirene crno**

- Iz PPUG Sveti Ivan Zelina - ODREDBE ZA PROVOĐENJE:

izvor: file:///C:/Users/Lenovo/Downloads/Zelinske_novine_6-17.pdf

Članak 47.

Maksimalna katnost i visina stambene, stambeno-poslovne, manje poslovne i poslovne građevine iznosi:

- P+1+Pk, odnosno P+2 uz mogućnost gradnje suterena (S) odnosno podruma (Po), a visina građevine iznosi maksimalno 9 m,
- P+Pk odnosno P+1 uz mogućnost gradnje suterena (S) odnosno podruma (Po), a visina građevine iznosi maksimalno 6 m.

Za poslovne i proizvodne građevine maksimalna visina iznosi 9 m.

Iznimno, u slučaju interpolacije u povijesnom dijelu naselja Sv. Ivan Zelina, građevine mogu imati maksimalnu katnost i visinu kao i postojeća građevina najveće katnosti na susjednoj građevnoj čestici, sukladno posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

Za područje za koje je određena obveza izrade urbanističkog plana uređenja, dozvoljena katnost i visina građevine može se odrediti tim planom i to:

- maksimalna katnost P+2+Pk odnosno P+3 uz mogućnost gradnje suterena (S) odnosno podruma (Po), a visina građevine iznosi maksimalno 12 m. Do donošenja urbanističkog plana uređenja primjenjuju uvjeti gradnje u skladu s odredbama ovoga Plana.

Koef. izgrađenosti iznosi 0,40, koef. iskoristivosti iznosi $3,50 \times 0,40 = 1,40$.

2.3. OSVRT NA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA

- Prema Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), kategorije zemljišta su:
 1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
 2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
 3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
 4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Čestica čkbr. 186 k.o. Zelina se nalazi u području gdje su ispunjeni zathjevi za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, pa se svrstava u 1. kategoriju zemljišta.

Čestica čkbr. 185 k.o. Zelina se nalazi u području za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga (nema direktan prilaz na prometnicu, preuska parcela) ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, pa se svrstava u 2. kategoriju zemljišta.

2.4. ELEMENTI TEHNIČKOG OPISA STAMBENE GRAĐEVINE

- Lokacija: Vladimira Nazora 67a, Sveti Ivan Zelina, čkr. 186 k.o. Zelina
- položaj u naselju: izgrađeno i komunalno opremljeno područje
- komunalna uređenost: prilaz sa asfaltirane prometnice kroz naselje, komunalije
- Vrsta objekta: prizemnica sa podrumom
- Broj i vrsta etaža: podrum, prizemlje i neuređeno potkrovlje (tavan)
- Vanjske dimenzije: stambena građevina cca 10,20x12,60 m, pomoćna zgrada cca 5,60x10,70 m
- Godina izgradnje: nepoznato, procjena oko 1960. godine
- Temelji: betonski, trakasti
- Nosivi zidovi: NF opeka
- Međukatna konstrukcija: pretp. ferd strop / armiranobetonska ploča / drveni grednik
- Pregradni zidovi: NF opeka
- Krovna konstrukcija: drvena, dvostrešna
- Krovni pokrov: crijep
- Vanjska limarija: pocinčani lim
- Obrada vanjskih zidova: ožbukano običnom žbukom sa završnim slojem
- Vrata : ulazna - pretp. drvena, djelomično ostakljena
unutarnja: pretp. drvena
- Prozori: drveni sa duplim krilima, dio jedno krilo, ostakljeni običnim staklom, rolete
- Obrada zidova i stropova: pretp. ožbukani i obojani
- Podovi: prizemlje - pretp. keramika, linoleum, parket, cementna glazura
- Sanitarna oprema: pretp. jednostavna iz doba građenja
- Instalacija vodovoda: pretp. izvedena manjim dijelom
- Priključak vodovoda na mjesnu mrežu: pretp. izveden
- Instalacija kanalizacije: pretp. izvedena
- Priključak kanalizacije na mjesnu mrežu: pretp. izveden
- Električne instalacije trofazne struje: izvedene
- Priključak elektroinstalacije pretp. na mjesnu mrežu: izveden
- Instalacija grijanja: pretp. nema
- Priključak na gradski plin: nije izveden

Opći dojam - prema vanjskom izgledu zapušteno i neodržavno. Fasada se ljušti i otpada, prozori su dijelom dotrajali. Pretpostavka je da se u građevini trenutno ne boravi i da je stanje unutrašnjosti dijelom trošno i neodržavano. Okoliš je zapušten, ograda prema prometnici je dijelom urušena a za pomoćnu zgradu koje nije vidljiva pretpostavka je da je stanje neodržavano, trošno. Građevina je dijelom urušena, pa ista nema građevinske vrijednosti već sadrži samo vrijednost dopinosa.

FOTODOKUMENTACIJA STAMBENE GRAĐEVINE:

- vanjski izgled stambene građevine:





- pomoćna zgrada:



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 (čl. 7) .

- površina građevine je izvedena iz podataka iz prethodnog elaborata oznake 03-2018/ZR-02-PN datuma izrade ožujak 2018. godine, a za zemljišta iz zk.ul. 567 k.o. Zelina.

3.1. Stambena građevina:

r.br.	opis	neto površina (m ²) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površina KVP (m ²)	odnos neto/bruto	bruto površina (m ²)
PODRUM						
1.	podrum (pretp. vanjske mjere 9,90x8,70 = 86,13 m ² / 1,30 = 66,25 m ²)	66,25	0,50	33,13		
UKUPNO PODRUM		66,25		33,13	1,30	86,13
PRIZEMLJE						
1.	stambeni prostor (vanjske mjere 10,20x12,60 = 128,52 m ² / 1,30 = 98,86 m ²)	98,86	1,00	98,86		
UKUPNO PRIZEMLJE		98,86		98,86	1,30	128,52
POTKROVLJE						
1.	neuređen tavan (pretp. vanjske mjere 9,90x8,70 = 86,13 m ² / 1,30 = 66,25 m ²)	66,25	0,35	23,19		
UKUPNO POTKROVLJE		66,25		23,19	1,30	86,13
SVEUKUPNO:		231,36		155,17		300,77

GRAĐEVINSKE POVRŠINE I OBUJAM:

KVP (korisna vrijednost površine):	155,17 m²
netto građevinska površina (bez koef.):	231,36 m²
brutto građevinska površina:	300,77 m²
bruto volumen:	710,78 m³

3.2. Pomoćna zgrada:

*građevina nema građevinske vrijednosti (samo za obračun komunalnog i vodnog doprinosa)

r.br.	opis	neto površina (m2) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površina KVP (m2)	odnos neto/bruto	bruto površina (m2)
PRIZEMLJE						
1.	pom. prostor (vanjske mjere 5,60x10,70 = 59,92 m2 / 1,25 = 47,94 m2)	47,94	0,50	23,97		
UKUPNO PRIZEMLJE		47,94		23,97	1,25	59,93
SVEUKUPNO:		47,94		23,97		59,93

GRAĐEVINSKE POVRŠINE I OBUJAM:

KVP (korisna vrijednost površine): 23,97 m2

netto građevinska površina (bez koef.):	47,94 m2
---	----------

brutto građevinska površina: 59,93 m2

bruto volumen: 194,76 m3

3.3. Zemljišta čkbr. 185, 186 k.o. Zelina:

r.br.	vrsta zemljišta	K.O.	POVRŠINA čhv	POVRŠINA m ²
1.	čkbr. 185 - 2. kategorija	Zelina	-	512,00
2.	čkbr. 186 - 1. kategorija	Zelina	-	328,00
Ukupno:				840,00 m2

4. ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

(izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

BN Komentar 15.10.2024.

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

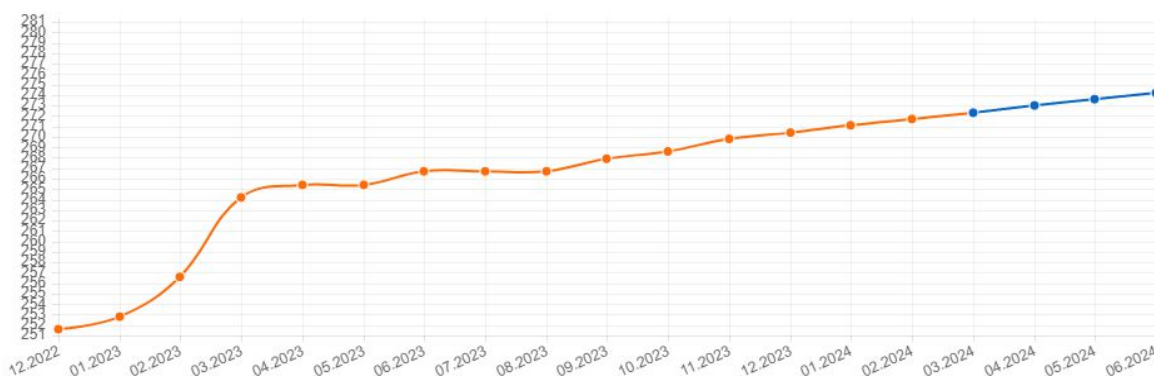
Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 03/2024

272,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

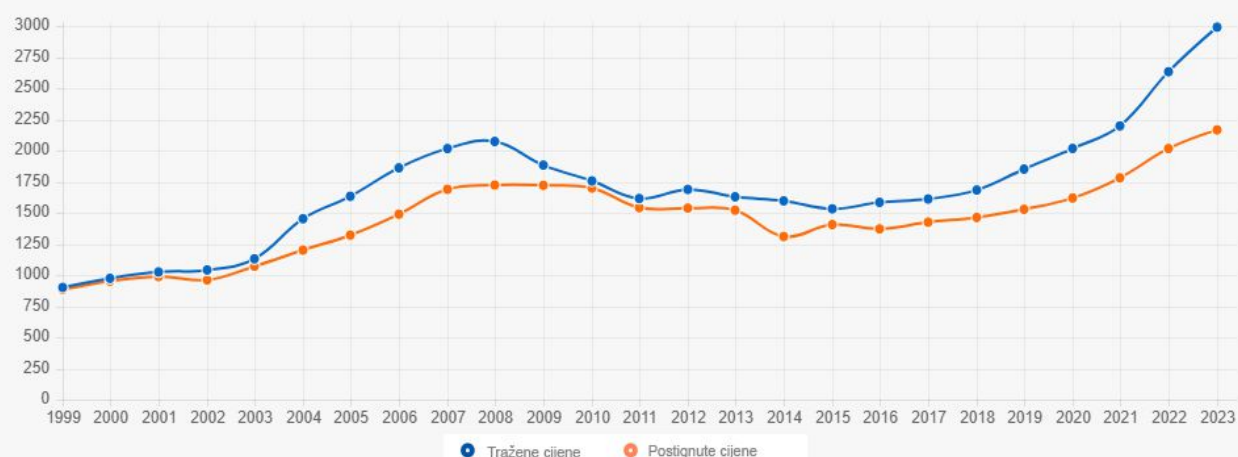
3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

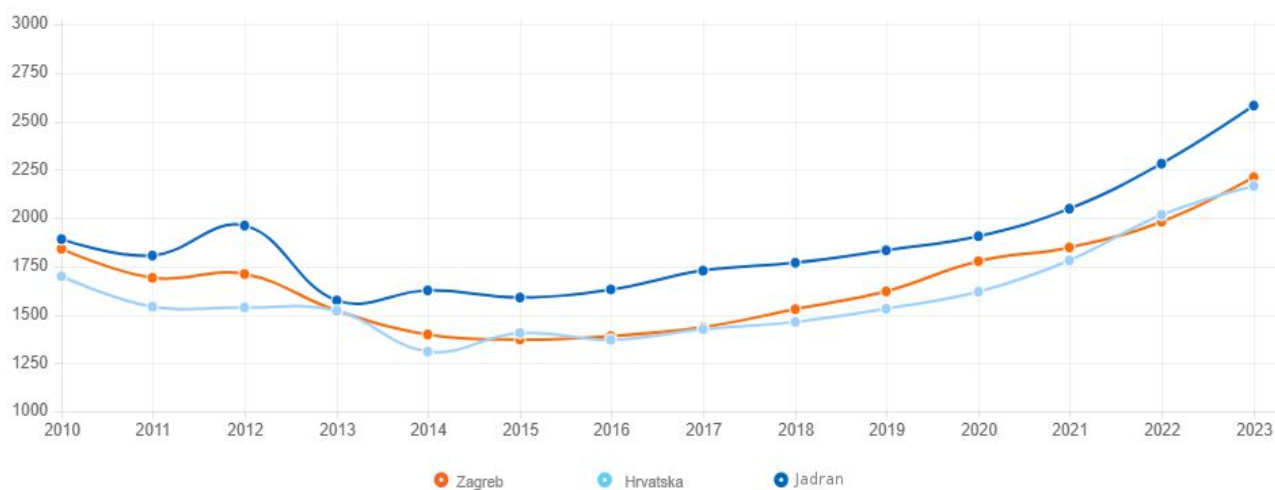
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



5. PROCJENA ZEMLJIŠTA čkbr. 185, 186 k.o. Zelina - POREDBENA METODA

5.1. 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 pojedinačna 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 pojedinačna 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 čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice 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 sa 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.

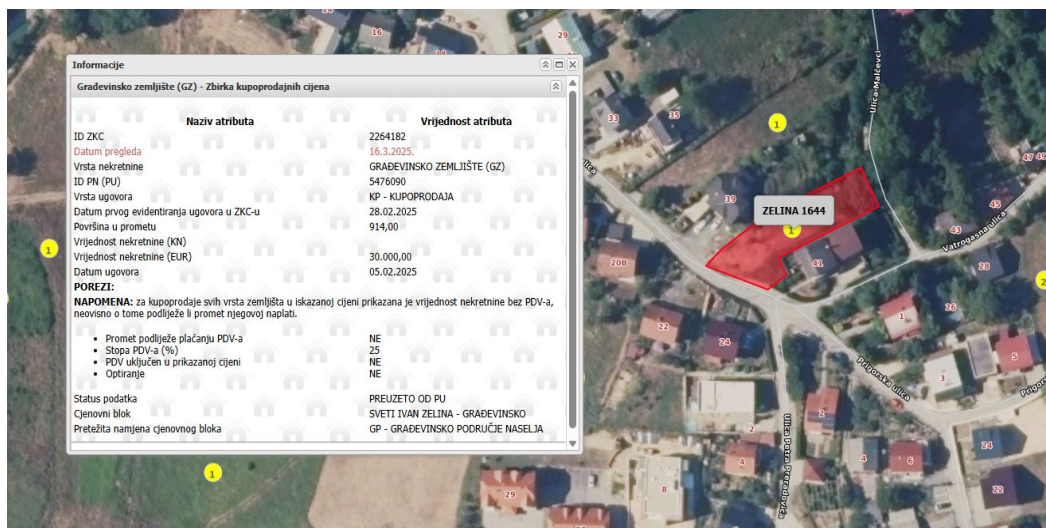
Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

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

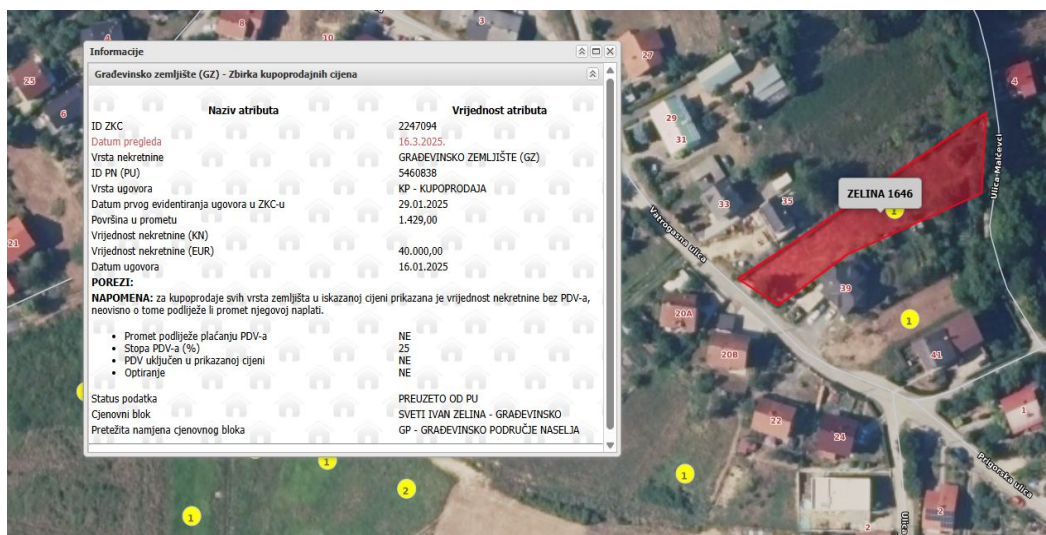
Korišteni su podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnine.

5.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

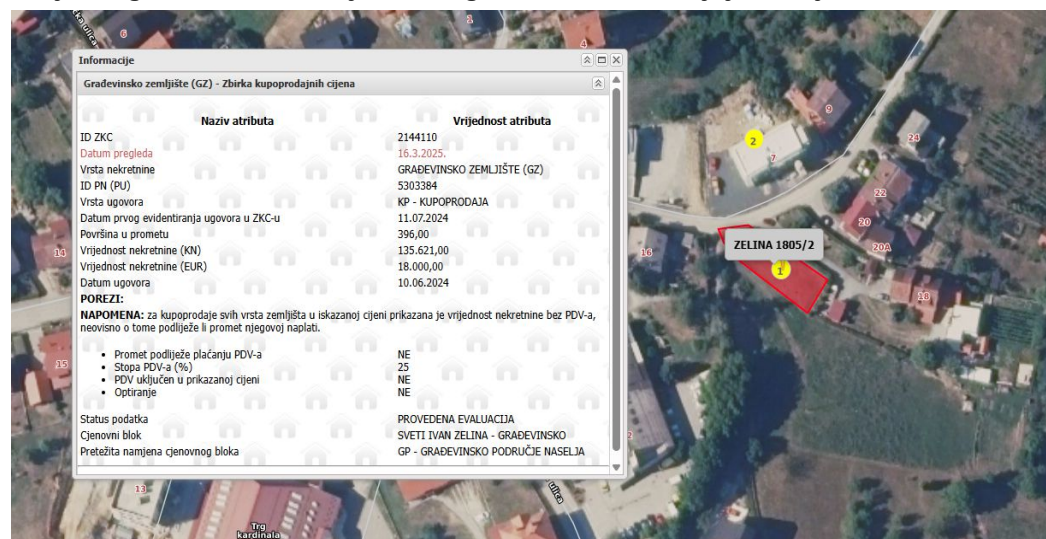
Primjer 1: građevinsko zemljište 1. ktg u Zelini na obližnjoj lokaciji.



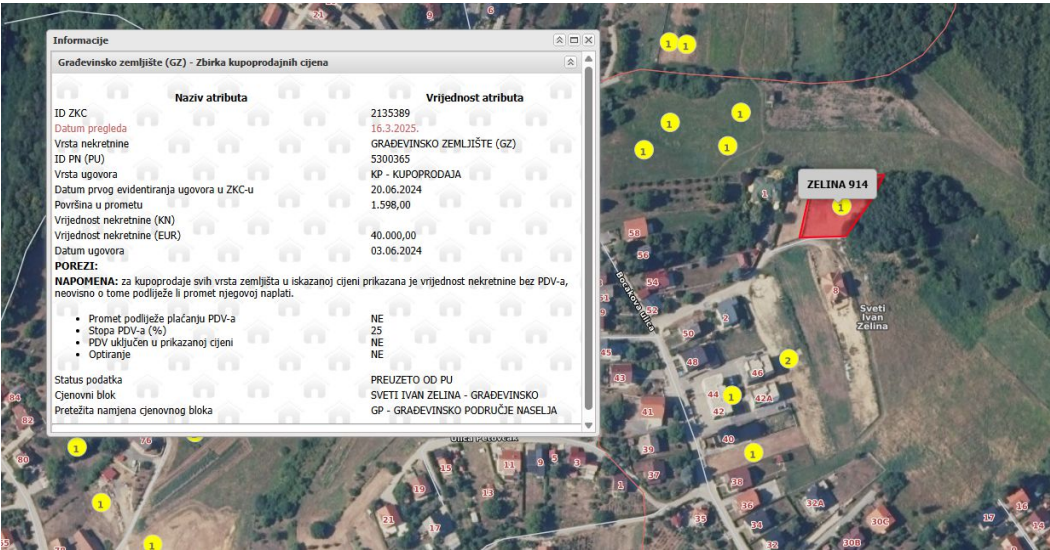
Primjer 2: građevinsko zemljište 1. ktg u Zelini na obližnjoj lokaciji.



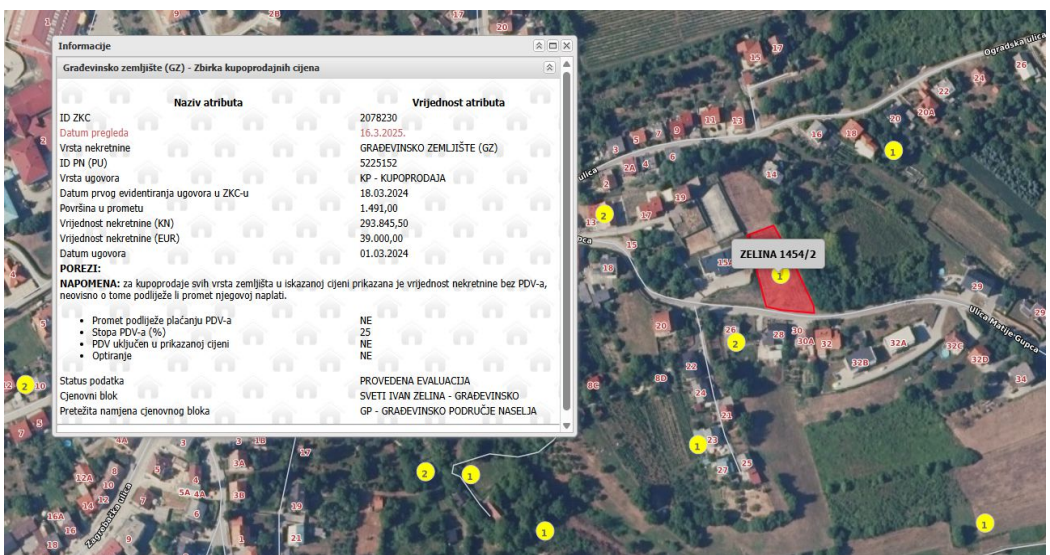
Primjer 3: građevinsko zemljište 1. ktg u Zelini na obližnjoj lokaciji.



Primjer 4: građevinsko zemljište 1. ktg u Zelini na obližnjoj lokaciji.




Primjer 5: građevinsko zemljište 1. ktg u Zelini na obližnjoj lokaciji.



5.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.	5.
	Katastarska općina	Zelina	Zelina	Zelina	Zelina	Zelina
	Nadnevak sklapanja kupoprod.	05.02.2025.	16.01.2025.	10.06.2024.	03.06.2024.	01.03.2024.
	Lokacija	Sv. I. Zelina	Sv. I. Zelina	Sv. I. Zelina	Sv. I. Zelina	Sv. I. Zelina
	Vrsta nekretnine	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
	Vrijednost nekretnine (€)	30.000,00	40.000,00	18.000,00	40.000,00	39.000,00
	Površina nekretnine (m2)	914,00	1.429,00	396,00	1.598,00	1.491,00
	Kupopr. jedinična cijena (€/m2)	32,82	27,99	45,45	25,03	26,16

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

5.4. Tablica - izračun jedinične cijene zemljišta:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE						
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	189,95	189,95	180,90	180,90	170,84
	Indeks na dan vrednovanja	189,95	189,95	189,95	189,95	189,95
	Koeficijent korekcije	1,00	1,00	1,05	1,05	1,11
	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€)	32,82	27,99	47,73	26,28	29,08
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE						
Interkvalitativno izjednačenje	Lokacija	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
	Veličina	1,05	1,05	1,00	1,05	1,05
	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
	Koef. iskorištenosti - poredbeni	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
	KP - usporedbe	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19
	Koef. iskorištenosti - promatrani	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
	KP - promatrani	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19
	Odstupanje - mjera korištenja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Ostalo (prilaz, pogled, zona)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena		32,74	27,92	45,34	26,22	29,01
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		0%	0%	-5%	0%	0%
Prosjek (medijan)		32,25				
STATISTIČKA OBRADA PODATAKA						
Statistička obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	0,49	-4,32	13,10	-6,03	29,01
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	1,53%	-13,41%	40,61%	-18,70%	-10,04%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u proračun (DA/NE)	DA	DA	NE	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	0,24	18,70	171,50	36,34	841,59
	Suma kvadrata aps. odstupanja	1.068,38				
	Standardno odstupanje (±):	23,11		71,67%		
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	46,23		143,35%		
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA				
Odabrana jedinična cijena		28,97				

JEDINIČNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA 1. KATEGORIJE - čkbr. 186 k.o. Zelina):

Usklađena vrijednost u €/m²:	28,97
--	--------------

5.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA čkbr. 185, 186 k.o. Zelina:**5.5.1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA čkbr. 186 k.o. Zelina 1. kategorije:**

	Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena €/m2	Ukupno:
5.5.1.	Građevinsko zemljište - čkbr. 186 k.o. Zelina - 1. ktg	328,00	28,97	9.503,00 €

5.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA čkbr. 185 k.o. Zelina 2. kategorije:

Prilog 4. Pravilnika:

PRILOG 4.	
ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU	
Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju - Prilog 4. Pravilnika (2. ktg. 50-80% 1. ktg), prosjek 0,65	0,65
---	------

Umanjena vrijednost u €/m2:	0,65	28,97	18,83
-----------------------------	------	-------	-------

	Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena €/m2	Ukupno:
5.6.1.	Građevinsko zemljište - čkbr. 185 k.o. Zelina - 2. ktg	512,00	18,83	9.642,07 €

5.6.2.	Suvlasnički dio 3/4 - Građevinsko zemljište - čkbr. 185 k.o. Zelina - 2. ktg			7.231,55 €
--------	--	--	--	------------

6. PROCJENA GRAĐEVINA - TROŠKOVNA METODA

Vrijednost građevina - stambene građevine i pomoćne zgrade, Vladimira Nazora 67a, Sveti Ivan Zelina, čkbr. 186 k.o. Zelina, procijeniti će se uz pomoć troškovne metode.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica 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:

Opći 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 građenja, 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 oslobađanja 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.

6.1. PROCJENA STAMBENE GRAĐEVINE

U nastavku će se procijeniti vrijednost troškova gradnje koristeći podatak o jediničnoj cijeni građenja za Tipske građevine V - A.2.a.: Standardna kalkulacija radova u visokogradnji - nadogradnja I, Bilten IX 2024. - zadnji izdani bilten.

Bilten ima široku primjenu od planiranja investicija u javnoj nabavi, usporedbe cijena u troškovnicima, procjene vrijednosti nekretnina i sudskih vještačenja građevinskih radova. Materija se prikazuje kroz šest poglavlja: A) Cjenik materijala; B) Cjenik materijala; C) Prosječne bruto satnice radnika; D) Cjenik strojeva i vozila; E) Cjenik radova; F) Proračun cijene građenja tipskih građevina.

Izvor: https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/Graditeljstvo/Bilten_N_I_9_24.pdf.

- Obzirom na oblik predmetne stambene građevine odabrana je najslićnija tipska građevina TIPSKA GRAĐEVINA V – A.2.a.:

SAMOSTOJEĆA OBITELJSKA KUĆA – TIP A.2.a

NAMJENA

Samostojeća građevina - obiteljska kuća namijenjena stanovanju, za 4 osobe (2 odrasle osobe i 2 djece) koja sadrži jednu stambenu jedinicu.

VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINE

Stambena građevina je troetažna, a čine ju podrum, prizemlje i potkrovlje (stambeni prostori). Maksimalne tlocrtno dimenzije stambene građevine su 14,56 x 6,72 m, a tlocrtna površina iznosi 97,84 m².

Visina građevine mjerena od kote konačno zaravnatog terena uz pročelje do vijenca građevine iznosi 405 cm, dok visina mjerena na zabatnoj strani, od konačno zaravnatog terena uz pročelje do sljemena građevine iznosi 700 cm. Visina građevine mjereno od ukopanog ulaza u podrum do sljemena iznosi 961 cm.

BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA GRAĐEVINE (BRP):

- Podrum:	19,45 m ²
- Prizemlje:	84,60 m ²
- Stambeno potkrovlje:	58,00 m ²
- ukupno	162,05 m ²

NETO GRAĐEVINSKA POVRŠINA:

- Podrum:	14,90 m ²
- Prizemlje:	68,60 m ²
- Stambeno potkrovlje:	59,05 m ²
- ukupno	142,55 m ²

OBLIKOVANJE GRAĐEVINE

Stambena građevina je slobodnostojeća, troetažna, pravilnog tlocrta, oblikovana iz jednog volumena. Namijenjena je stanovanju i visine je Po+P+Pot.

Potkrovlje građevine je s kosim dvostrešnim krovom nagiba 40°. Prizemlje građevine čini dnevni dio: ulaz, dnevni boravak, kuhinja, blagovaonica, kupaonica i izba, potkrovlje građevine sačinjavaju dvije spavaće sobe, kupaonica, te galerija - radni prostor. Prizemlje je organizirano na način da su servisni prostori: kupaonica, kuhinja i izba locirani uz ulazni prostor, u sjevernom dijelu građevine, dok su blagovaonica i dnevni boravak otvoreni, međusobno povezani, sa slobodno postavljenim montažnim stubama u središnjem dijelu prostora.

Povezanost prizemlja i potkrovlja ostvarena je laganim montažnim jednokrakim stepenicama i galerijom u potkrovlju. Galerija je u funkciji radnog prostora, preko kojeg se pristupa ostalim prostorijama: kupaonici i spavaćim sobama.

Podrumskom prostoru se pristupa preko vanjskih nenatkrivenih stepenica. Podrumski prostori se sastoje od: podruma, spremišta 1 i spremišta 2.

Građevina je smještena na parceli ograđenom panelnom ogradom djelomično ozelenjenom puzavicama, sa kolnim i pješačkim ulazom. Veličina parcele je 600 m² (30x20m), ima asfaltirani kolni pristup, pješačke površine popločane betonskim opločnicama te zelene površine sa nasadima trave i ukrasnog bilja.

Na parceli je smještena i samostojeća pomoćna građevina – garaža sa dva garažna mjesta BRP 43,00 m².

GRIJANJE I KOMUNALNE INSTALACIJE GRAĐEVINE

Grijanje prostora kao i priprema tople vode vrši se pomoću sustava sa kondenzacijskim plinskim cirklo uređajem (bojlerom) priključenim na mali nadzemni spremnik za ukapljeni naftni plin (UNP) volumena $V=4850$ l. Hlađenje se vrši pomoću multi split klima sustava.

Građevina ima priključak na sustav javne vodoopskrbe, te nije spojena na sustav javne odvodnje već je predviđena izgradnja septičke jame zapremine $25,00 \text{ m}^3$.

KONSTRUKCIJA I MATERIJALI

Konstrukcija građevina je klasična: AB temeljne trake $60/80 \text{ cm}$ i temeljni zidovi debljine 25 cm , AB podrumski zidovi 25 cm , blok opeka 25 cm kao materijal stambenog dijela (nosivih zidova prizemlja i potkrovlja). Međukatna konstrukcija stambenog dijela građevine je armiranobetonska ploča debljine 25 cm . Krovnu konstrukciju stambenog dijela građevine čini drveno koso krovšte izrađeno od četinara 2. klase, dimenzije rogova $12/18 \text{ cm}$.

Ulazni predprostor je obložen kamenim pločama u strukturalnom ljepilu.

Vanjska obloga pročelja predviđa se kao žbukana, tipa kao Demit fasada, sa završnom fasadnom silikatnom žbukom dok su kosi krovovi pokriveni pločama oblika šindre završno obrađenim kamenim posipom od zrnaca vulkanskog porijekla, tipa kao Gerard, s primjenjenom odgovarajućom toplinskom izolacijom.

Ograda uz vanjske stepenice i ograda francuskog prozora biti će metalna. Stepenice su montažne čelične sa drvenim gazištima. Podne obloge su parket u sobama i na galeriji te keramičke pločice u kupaoionicama, kuhinji i izbi.

U podrumu se predviđa ugradnja metalnih vrata, a u prizemlju i potkrovlju se predviđa ugradnja drvene vanjske i unutarnje stolarije. Vanjski otvori imaju zaštitu od sunca: vanjske rolete (prozori prizemlja istočno i zapadno pročelje te krovni prozori) te klizne drvene žaluzine (staklene stijene).

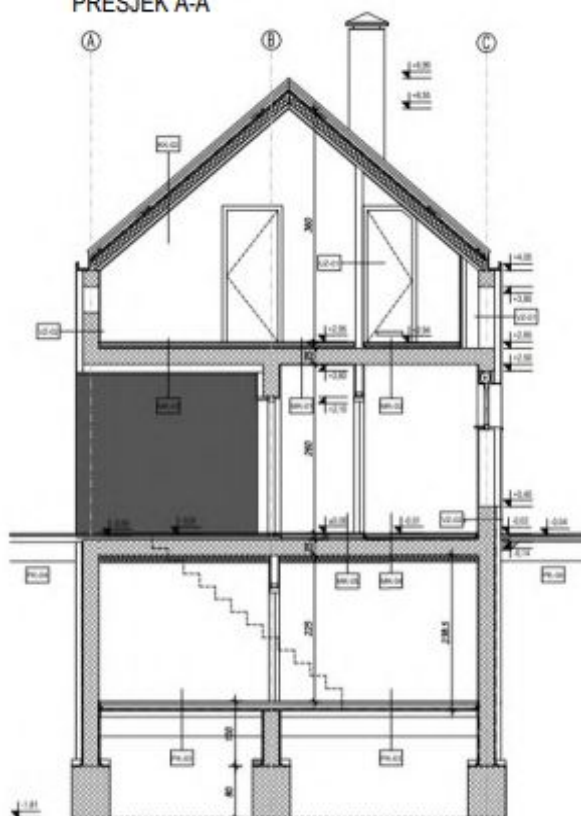
Pregradni zidovi su od opeke debljine 12 cm , završno žbukani i premazani disperznim premazom.

Svi predviđeni materijali su trajni i kvalitetni, a bojom i teksturom usklađeni s okolnim građevinama i krajolikom.

GRAĐEVINA TIP A.2.a

KARAKTERISTIČNI DIJELOVI TEH. DOKUMENTACIJE

PRESJEK A-A



REKAPITULACIJA CIJENE GRAĐENJA A.2.a ZAGREB

POVRŠINA KUĆE	brutto razvedena	162,05 (m ²)
	netto korisna	142,55 (m ²)
ZAPREMINA VODOSPHERE		25,00 (m ³)
ZAPREMINA SEPTIČKE JAME		25,00 (m ³)
POVRŠINA PARCELE		457,00 (m ²)
POVRŠINA GARAŽE	netto korisna	27,00 (m ²)

ETAŽE		UKUPNO EUR	EUR/j.m. NETTO	UČEŠĆE
PODRUM		66.393,08	465,75	20,00%
PRIZEMLJE		165.982,70	1.164,38	50,00%
KAT		0,00	0,00	0,00%
POTKROVLJE(STAMBENO)		79.671,69	558,90	24,00%
KROVIŠTE		19.917,92	139,73	6,00%
UKUPNO KUĆA		331.965,40	2.328,76	100,00%
	- vodosprema	0,00		
	- septička jama	13.326,83		
	- uređenje parcele	22.477,18		
	- garaža	56.052,21		
SVEUKUPNO		423.821,61		

Cijena građenja prema Standardna kalkulacija radova u visokogradnji - nadogradnja I, Bilten IX 2024 / m2:

2.328,76 €

Prema indeksu razvijenosti:

(izvor: <https://razvoj.gov.hr/UserDocsImages/O%20ministarstvu/Regionalni%20razvoj/indeks%20razvijenosti/Vrijednosti%20indeksa%20razvijenosti%20i%20pokazatelj%20za%20izrac%CC%8Cun%20indeksa%20razvijenosti.pdf>)

Indeks razvijenosti - Zagreb

Indeks razvijenosti - procenjavana nekretnina

Koeficijent korekcije - indeks razvijenosti

Zagreb	117,633
Sv. Ivan Zelina	104,326
	0,89

Korigorano (prema indeksu razvijenosti Zagreb - Sv. Ivan Zelina. Cijena građenja prema Standardna kalkulacija radova u visokogradnji - nadogradnja I, Bilten IX 2024 / m2:

2.328,76 €	0,89	2.065,32 €
------------	------	-------------------

Iz podatka o jediničnoj cijeni građenja za Tipske građevine V -
A.2.a.: Standardna kalkulacija radova u visokogradnji -
nadogradnja I, Bilten IX 2024

2.065,32 €

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

6.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI STAMBENE GRAĐEVINE

(OBZIROM NA NAČIN GRADNJE I OPREMLJENOST)

6.2.1. PRIKAZ STRUKTURE JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

VRSTA / GRUPA RADOVA	UČEŠĆE RADOVA (%)	ETALON / m ²	KOREK. FAKTOR	UKUPNO
1. KONSTRUKCIJA ZGRADE				
1.1. Zemljani radovi i rušenja	1,49	30,77 €	0,40	12,31 €
1.2. Temelji i podrum	6,51	134,45 €	0,40	53,78 €
1.3. Zidovi	7,83	161,71 €	0,90	145,54 €
1.4. Stropovi, balkoni..	9,17	189,39 €	0,90	170,45 €
1.5. krovna konstrukcija	3,09	63,82 €	0,80	51,05 €
1.6. Stubište	1,77	36,56 €	1,00	36,56 €
1. UKUPNO KONSTRUKCIJA ZGRADE	29,86%	616,71 €		469,70 €
2. ZAVRŠNI RADOVI				
2.1. Krov	3,93	81,17 €	0,40	32,47 €
2.2. Fasada	5,67	117,10 €	0,50	58,55 €
2.3. Prozori, vrata i zastakljenja	9,82	202,81 €	0,50	101,41 €
2.4. Pregradne stijene	2,92	60,31 €	0,80	48,25 €
2.5. Podovi sa slojevima HI i TI	10,41	215,00 €	0,30	64,50 €
2.6. Obrada zidova i stropova	7,60	156,96 €	0,30	47,09 €
2.7. Razni završni radovi, čišćenja i nepred. radovi	5,13	105,95 €	0,00	0,00 €
2. UKUPNO ZAVRŠNI RADOVI	45,48%	939,31 €		352,26 €
3. INSTALATERSKI RADOVI				
3.1. Vodovod, sanitarije i kanalizacija	9,20	190,01 €	0,40	76,00 €
3.2. Dimnjaci i prozračivanje	0,60	12,39 €	1,00	12,39 €
3.3. Centralno grijanje	9,26	191,25 €	0,00	0,00 €
3.3. Električna instalacija				
3.3.1. Jaka struja	3,32	68,57 €	0,20	13,71 €
3.3.2. Slaba struja	2,28	47,09 €	0,20	9,42 €
3. UKUPNO INSTALATERKI RADOVI	24,66%	509,31 €		111,53 €
4. DODATNI RADOVI				
4. UKUPNO DODATNI RADOVI		0,00 €		0,00 €
		ETALON/m ²	PROCJENA /m ²	
SVEUKUPNO:	100,00%	2.065,32 €		933,48 €

6.2.2. KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE GRAĐEVINE

Stambena građevina KVP= 155,17 m²

6.2.3. IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE KAO NOVOGRADNJE (NGV)

KVP - m ²	procjenjena jed. cijena (€/m ²)	ukupno vrijednost novogradnje (€)
155,17	933,48	144.851,20 €
ili €/m ² KVP 933,48		

6.2.4. IZRAČUN SMANJENJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE ZBOG STAROSTI+FK MATRICA:**SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI**

GODINA PROCJENE:

2025 god.

ZAMJENSKA GODINA IZGRADNJE:

1960 god.

prvobitna gradnja oko 1960. godine

STAROST ZGRADE (G): 65 god.**OVK: 80 god.****PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA: 15 god.****FK MATRICA - mjerodavan je najnepovoljniji kriterij**

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno 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 oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA FK (najnepovoljniji):**4**

RELATIVNA STAROST:

G/OVK

81%

(prema dodatku B Pravilnika)

OOVK (prema Tabeli OOVK dodatak B Pravilnika):	30%
OOVK x OVK	24 god.
ZAMJENSKA STAROST:	OVK - OOVK
	56 god.

LINEARNI OTPIS: 70% od nove vrijednosti

PREOSTALA VRIJEDNOST STAMBENE GRAĐEVINE:	30%	43.455,36 €
---	-----	--------------------

ili €/m2 KVP **280,05**

6.3. IZRAČUN VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA:

- vanjsko uređenje nema građevinske vrijednosti.

r.br.	vrsta uređenja zemljišta	dužina (m) / površina (m ²) / kom	jed. Cijena (€/m ²) (€/m ²) (€/kom)	umanjenje - trošnost	vrijednost uređenja (€)
1.	vanjsko uređenje	0,00	0,00	70%	0,00 €
Ukupno:					0,00 €

6.4. IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA:

Napomena: kod legalnih građevina se smatra da su doprinosi plaćeni.

Komunalni doprinos - prema Odluci o komunalnom doprinosu Grada Sveti Ivan Zelina: I. zona 50 kn/m³ ili 6,64 €/m³

- Vodni doprinos: prema Uredbi o visini vodnoga doprinosa (NN 78/210, 76/2011, 19/2012, 151/2013, 83/2015, 42/2019 i 73/2020) https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2020_06_73_1414.html, zona B, obiteljske kuće do 400 m²: 2,82 kn/m³ ili 0,37 €/m³, .

Ukupno komunalni + vodni doprinos: 6,64 + 0,37 = 7,01 €/m³.

r. br.	Komunalni i vodni doprinos	BRV- m ³	Cijena - €/m ³	UKUPNO €
1.	STAMBENA GRAĐEVINA	710,78	7,01	4.982,54 €
2.	POMOĆNA ZGRADA	194,76	7,01	1.365,24 €
UKUPNO:				6.347,78 €

6.5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA:

r.br.	vrsta priključka	vrijednost (kn)	vrijednost (€)
1.	vodovod	7.500,00 kn	995,42 €
2.	odvodnja	4.500,00 kn	597,25 €
3.	električna energija	8.500,00 kn	1.128,14 €
4.	plin	0,00 kn	0,00 €
5.	telefon	0,00 kn	0,00 €
UKUPNO:		20.500,00 kn	2.720,82 €

6.6. REKAPITULACIJA - PROCJENA VRIJEDNOSTI STAMBENE GRAĐEVINE, POMOĆNE ZGRADE, VANJSKOG UREĐENJA, KOM. I VODNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA, Vladimira Nazora 67a, Sveti Ivan Zelina, čkrb. 186 k.o. Zelina, NA DAN VREDNOVANJA:

1.	VRIJEDNOST STAMBENE GRAĐEVINE	43.455,36 €
2.	VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA	0,00 €
3.	VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA	6.347,78 €
4.	VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	2.720,82 €
UKUPNO:		52.523,96 €

6.7. ZAKLJUČAK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST STAMBENE GRAĐEVINE, POMOĆNE ZGRADE, VANJSKOG UREĐENJA, KOM. I VODNOG DOPRINOSA, PRIKLJUČAKA I ZEMLJIŠTA, Vladimira Nazora 67a, Sveti Ivan Zelina, čkbr. 186 k.o. Zelina, NA DAN VREDNOVANJA:

	zemljište / građevina	ukupno
6.7.1.	VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA, čkbr. 186 k.o. Zelina (t.5.5.1. POREDBENA METODA)	9.503,00 €
6.7.2.	VRIJEDNOST STAMBENE GRAĐEVINE, POMOĆNE ZGRADE, KOM. I VODNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA, Vladimira Nazora 67a, Sveti Ivan Zelina, čkbr. 186 k.o. Zelina (t.6.6. TROŠKOVNA METODA)	52.523,96 €
6.7.3.	UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	62.026,96 €

6.7.4.	KOEFICIJENT ZA PRILAGODBU TRŽIŠTU:	1,00	62.026,96 €
--------	---	-------------	--------------------

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristiti će se vrijednost koeficijenta za prilagodbu 1,00.

6.7.5.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (čkbr. 186 k.o. Zelina):	62.026,96 €
--------	---	--------------------

6.7.6.	SUVLASNIČKI DIO 3/4 - TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (čkbr. 186 k.o. Zelina):	46.520,22 €
--------	---	--------------------

7. REZIME

Nakon sveukupno provedene analize:

REZIMIRAM:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - SUVLASNIČKI DIO 3/4 - STAMBENA GRAĐEVINA, POMOĆNA ZGRADA, KOM. I VODNI DOPRINOS, PRIKLJUČCI I ZEMLJIŠTA, Vladimira Nazora 67a, Sveti Ivan Zelina, čkbr. 185, 186 k.o. Zelina, NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:

	SUVLASNIČKI DIO 3/4: Stambena građevina, pomoćna zgrada i zemljište, Vladimira Nazora 67a, Sveti Ivan Zelina, čkbr. 186 k.o. Zelina (t.6.7.6.):	46.520,22 €
7.1.	Zaokruženo (na cijele stotice):	46.500,00 €
	SUVLASNIČKI DIO 3/4: Zemljište 2. ktg, čkbr. 185 k.o. Zelina (t.5.6.2.):	7.231,55 €
7.2.	Zaokruženo (na cijele desetice):	7.230,00 €
7.3.	Ukupno (7.1.+7.2.):	53.730,00 €

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stručno, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 17.03.2025. god.

Izradio:
Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.



8. VLASNIČKA DOKUMENTACIJA

8.1. VLASNIČKI LIST: zk.ul. 567 k.o. Zelina



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA
Stanje na dan: 15.03.2025. 12:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335959, ZELINA

Broj ZK uložka: 567

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12025/2024
Aktivne plombe: Z-2563/2025

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	185	SEVEROVINE VOČNJAK SEVEROVINE			512 512	
2.	186	SEVEROVINE DVORIŠTE SEVEROVINE KUĆA I GOSP. ZGRADA SEVEROVINE			328 141 187	
		UKUPNO:			840	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 2/4		
MATERIA TRADE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 62337085479, GRADIŠĆANSKA ULICA 4, BLAŽEVDOL 10380 SVETI IVAN ZELINA		
2.3	Zaprimljeno 20.09.2024.g. pod brojem Z-12025/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BROJ: ST-1345/2024 20.09.2024, nad dužnikom MATERIA TRADE d.o.o.u stečaju, OIB: 62337085479, Gradišćanska ulica 4, Blaževdol 10380 Sveti Ivan Zelina.	na 2 (2.1)
3. Suvlasnički dio: 1/4		
POŠTA LIDUJA, OIB: 17724775062, SVETI IVAN ZELINA, V. NAZORA 67/B		
3.1	Zaprimljeno 28.09.2023.g. pod brojem Z-11578/2023 ZABILJEŽBA, DOSUDA, RJEŠENJE POSL. BROJ: OVR-499/2022-27 28.09.2023, kupcu MATERIA TRADE d.o.o. za usluge, OIB: 62337085479, Gradišćanska ulica 4, Blaževdol i to kčbr. 185 voćnjak Severovine sa 512 m2	na 3 (1.1)
4. Suvlasnički dio: 1/4		
MATERIA TRADE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 62337085479, GRADIŠĆANSKA ULICA 4, BLAŽEVDOL 10380 SVETI IVAN ZELINA		
4.3	Zaprimljeno 20.09.2024.g. pod brojem Z-12025/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BROJ: ST-1345/2024 20.09.2024, nad dužnikom MATERIA TRADE d.o.o.u stečaju, OIB: 62337085479, Gradišćanska ulica 4, Blaževdol 10380 Sveti Ivan Zelina.	na 4 (4.1)

Katastarska općina: 335959, ZELINA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 567C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 25.05.2022.g. pod brojem Z-7236/2022 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SESVETAMA - STALNA SLUŽBA U SVETOM IVANU ZELINI POSL. BROJ: OVR-499/2022 20.05.2022, radi civilne diobe nekretnine između ovrhovoditelja MATERIA TRADE d.o.o., OIB: 62337085479, Gradišćanska ulica 4, Blaževdol, 10380 Sveti Ivan Zelina u 3/4 dijela i ovršenika Pošta Lidije, OIB: 17724775062, Ulica Vladimira Nazora 67/B, 10380 Sveti Ivan Zelina u 1/4 dijela.		
5. Na suvlasnički dio: 2 (2/4)			
5.1	Zaprimljeno 06.12.2023.g. pod brojem Z-14769/2023 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, pokretanje ovršnog postupka pod posl. brojem Ovr-15104/23 u ovršnom postupku ovrhovoditelja MIDA KONZALTING d.o.o., OIB: 69430057587, Vojakovačka ulica 14, Zagreb, protiv ovršenika MATERIA TRADE d.o.o., OIB: 62337085479, Gradišćanska ulica 4, Blaževdol, 10380 Sveti Ivan Zelina		vezano uz B 2 (2.1)
6. Na suvlasnički dio: 4 (1/4)			
6.1	Zaprimljeno 06.12.2023.g. pod brojem Z-14769/2023 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, pokretanje ovršnog postupka pod posl. brojem Ovr-15104/23 u ovršnom postupku ovrhovoditelja MIDA KONZALTING d.o.o., OIB: 69430057587, Vojakovačka ulica 14, Zagreb, protiv ovršenika MATERIA TRADE d.o.o., OIB: 62337085479, Gradišćanska ulica 4, Blaževdol, 10380 Sveti Ivan Zelina		vezano uz B 4 (4.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.03.2025.