

Predmet procjene:

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine:

Kuća i dvorište, upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Velikoj Gorici, zemljišnoknjižni odjel Velika Gorica, z.k.č. 489/2, k.o. Drnek, zk.ul.br: 1816

Naručitelj:

International Honest Company d.o.o. u stečaju, Orle, Drnek 84, OIB: 24452880418

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Nalaz i mišljenje



Tržišna vrijednost nekretnine:

25.000,00 €

Datum i mjesto:

22. studenog 2024., Zagreb

Izradila:

Ivana Brebrić, dipl.inž.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Ivana Brebrić



Sadržaj

IMENOVANJE	4
OPĆI PODACI.....	6
1 ZADATAK.....	7
2 OČEVID.....	7
2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom	7
2.2 Nekretnine	8
2.2.1 Tehnički opis nekretnine.....	8
2.2.2 Kakvoća nekretnine	9
2.2.3 Geometrijski podaci.....	9
2.3 Zemljište.....	9
2.4 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom	11
Zemljišno-knjižno stanje.....	12
Katastarsko stanje	12
2.5 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama	13
3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	17
4 POSTUPAK PROCJENE	17
4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	18
4.1.1 Troškovna metoda	18
4.1.2 Prihodovna metoda	18
4.1.3 Poredbena metoda	18
4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ODABRANOM POREDBENOM METODOM.....	18
4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina.....	19
4.2.2 Međuvremensko izjednačenje.....	22
4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje	22
4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	22
4.2.5 Vrijednost zemljišta	23
4.3 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – OBITELJSKA KUĆA - ODABRANOM TROŠKOVNOM METODOM.....	24
4.3.1 Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa.....	24
4.3.2 Troškovi izvedbe komunalnih priključaka.....	24
4.3.3 Troškovi izgradnje objekta.....	24
4.4 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – GOSPODARSKA ZGRADA - ODABRANOM TROŠKOVNOM METODOM.....	27

4.4.1	Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa.....	27
4.4.2	Troškovi izgradnje objekta	27
5	MIŠLJENJE	30
6	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	31
7	PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	31
8	PRILOZI.....	32

IMENOVANJE



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/645
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 5. studenog 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ivane Brebrić, magistra inženjera građevinarstva iz Zagreba, Palinovečka ulica 19 P, OIB: 01354117686, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ivana Brebrić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, Palinovečka ulica 19 P, OIB: 01354117686, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivana Brebrić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Matice vjenčanih, ovjerenu presliku potvrde Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu o stjecanju akademskog naziva magistra inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-574/20 od 16. listopada 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina i popis predmeta u kojima je obavila vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



514|UP1710032401645|5

studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Ivana Brebrić, Zagreb, Palinovečka ulica 19 P
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401645|5

OPĆI PODACI

Podnositelj zahtjeva:	<ul style="list-style-type: none">▪ Stečajni upravitelj u stečajnom postupku nad dužnikom International Honest Company d.o.o. u stečaju, Orle, Drnek 84, MBS: 081133160, OIB: 24452880418.
Dan vrednovanja:	<ul style="list-style-type: none">▪ 19.11.2024.
Dan kakvoće:	<ul style="list-style-type: none">▪ 19.11.2024.
Svrha:	<ul style="list-style-type: none">▪ Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Popis primijenjenih propisa:	<ul style="list-style-type: none">▪ Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)▪ Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)▪ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)▪ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)▪ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN broj 91/96...94/17)▪ Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. broj 63/19, 128/22, 155/23)▪ Odluke i rješenja javnopravnih tijela lokalne samouprave▪ III. izmjene i dopune prostornog plana uređenja općine Orle, „Glasnik Zagrebačke županije“ br.15/21▪ Pokazatelj troškova građenja – 2022, hrvatska komora arhitekata
Isprave:	<ul style="list-style-type: none">▪ Izvadci iz zemljišne knjige: Općinski sud u Velikoj Gorici, Zemljišnoknjižni odjel Velika Gorica, k.o. Drnek, br. zk uložka: 1816▪ Izvadak iz kupoprodajnih cijena zemljišta poredbenih nekretnina iz registra e-nekretnine (https://nekretnine.mgipu.hr)

1 ZADATAK

Izraditi nalaz i mišljenje na okolnost utvrđenja procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine na adresi u Drneku, i to: kuća s pripadajućim zemljištem sve na z.k.č. z.k.č. 489/2, k.o. Drnek, upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Velikoj Gorici, zemljišnoknjižni odjel Velika Gorica.

2 OČEVID

Na zahtjev naručitelja stečajne upraviteljice Snježane Hopp u stečajnom postupku koji se vodi nad dužnikom International Honest Company d.o.o. u stečaju, Orle, Drnek 84, OIB: 24452880418, potpisani vještak izvršio je očevid dana 19.11.2024. godine, na adresi nekretnine, u nazočnosti naručitelja, glede izrade procjembenog elaborata radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Procjena će se koristiti u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine radi prodaje. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

U tu svrhu izvršila sam uviđaj te nakon prikupljenih podataka dajem svoj nalaz, procjenu i mišljenje kao što slijedi u daljnjem tekstu.

2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom

Adresa nekretnine:	<ul style="list-style-type: none">▪ Drnek 84, Orle
Predmet procjene:	<ul style="list-style-type: none">▪ Kuća s pripadajućim zemljištem▪ Da (vlasništvo), u zk je upisana kuća bez zabilježbi
Legalitet:	<ul style="list-style-type: none">▪ Uvjerenje Područnog ureda za katastar Zagreb, Odjel za katastar nekretnina da je kuća evidentirana prije 15. veljače 1968. godine
Prava i tereti	<ul style="list-style-type: none">▪ Tereta nema vidljivo iz zk uloška▪ Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine (čl. 12 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

2.2 Nekretnine

2.2.1 Tehnički opis nekretnine

OPĆI OPIS	Obiteljska kuća
Namjena	stambena
Zona	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja
Godina izgradnje	otprilike 1960
Godina rekonstrukcije	otprilike 2010, zamjena stolarije, pokrova, fasada
Promet u mirovanju	u okruženju zgrade
Prometne veze	osobni i javni prijevoz
Etaže	Prizemlje + potkrovlje
Položaj	U prednjem dijelu parcele uz sjevernu i zapadnu stranu
Priključci	El. energija Kanalizacija – septička jama Vodovod
GBP	63,00 m ²
KONSTRUKCIJA	
Nosiva konstrukcija	opeka
Međukatna konstrukcija	nepoznato
Pregradni zidovi	opeka
Krov	dvostrešni, limeni pokrov
Fasada	Izvedena
ZAVRŠNA OBRADA	
Obrada podova	keramičke pločice
Instalacije	izvedene
Vanjska stolarija	pvc
OSTALE KARAKTERISTIKE	
Okoliš	parcela je ograđena, dvorište zatravljeno
Održavanje	Vizualnim pregledom nisu uočeni nedostaci koji bi utjecali na stabilnost zgrade.
OPĆI OPIS	Pomoćna građevina – gospodarska zgrada
Namjena	gospodarska (spremište)
Godina izgradnje	Otprilike 1960
Etaže	prizemlje
Položaj	U dvorišnom dijelu parcele, uz južnu stranu
GBP	23,00 m ²
KONSTRUKCIJA	
Nosiva konstrukcija	Zidovi od betonskih bloketa ili opeke
Obrada podova	Betonska podloga
Krov	Jednostrešni, salonit valovite ploče
Fasada	ožbukana
Stolarija	drvena

OSTALE KARAKTERISTIKE	
Održavanje	Zgrada se ne koristi, nije održavana, vidljiva oštećenja od djelovanja oborinskih voda po unutarnjim zidovima, oštećen strop

2.2.2 Kakvoća nekretnine

Samostojeća građevina - obiteljska kuća na adresi Drnek 84, Orle, izgrađena je na z.k.č.489/2, k.o. Drnek. Kuća se sastoji od prizemlja i potkrovlja. U prizemlju kuće nalaze se dvije sobe, dnevni boravak, kuhinja i kupaoonica. Vizualnim pregledom nisu uočena oštećenja konstruktivnih dijelova građevine.

Na katastarskoj čestici u dvorištu izgrađena je i pomoćna građevina - gospodarska zgrada.

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zemljište na kojem je izgrađena kuća i gospodarska zgrada koja je predmet ove procjene definirano je kao zemljište I kategorije (kategorizacija prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15 čl.10).

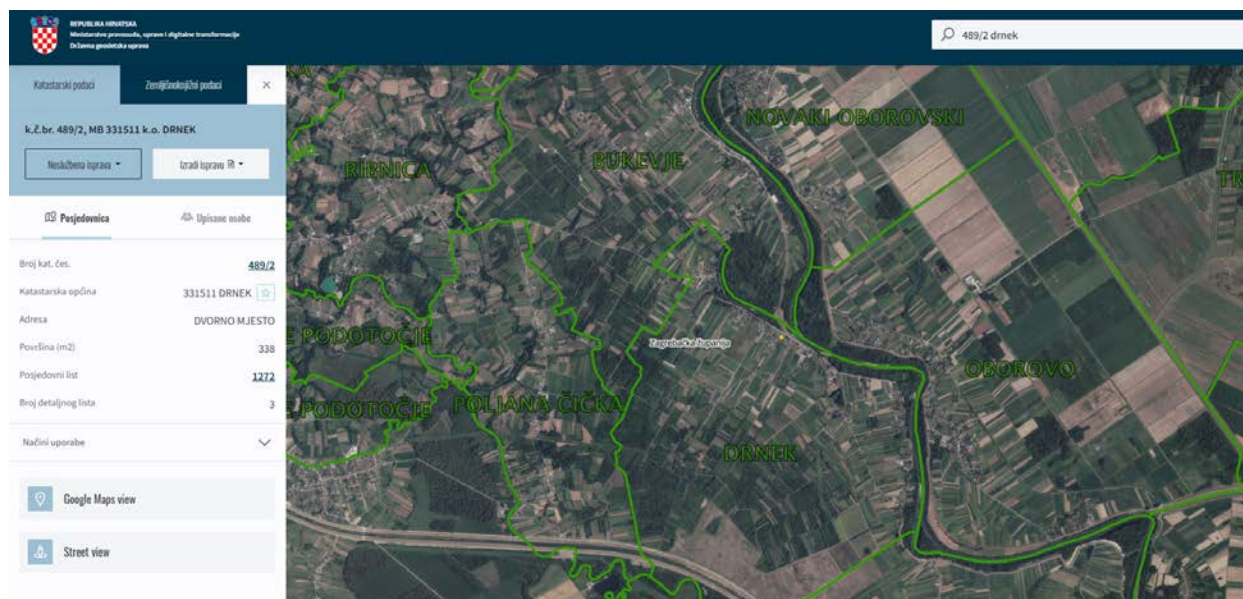
2.2.3 Geometrijski podaci

Pri izračunu površine, površine pojedinih prostora zgrade su izračunati koristeći i koeficijente korisne vrijednosti površina prema prilogu 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a sve u skladu sa tablicom u nastavku. Izračun je proveden na osnovi podataka prikupljenih premjerom u naravi.

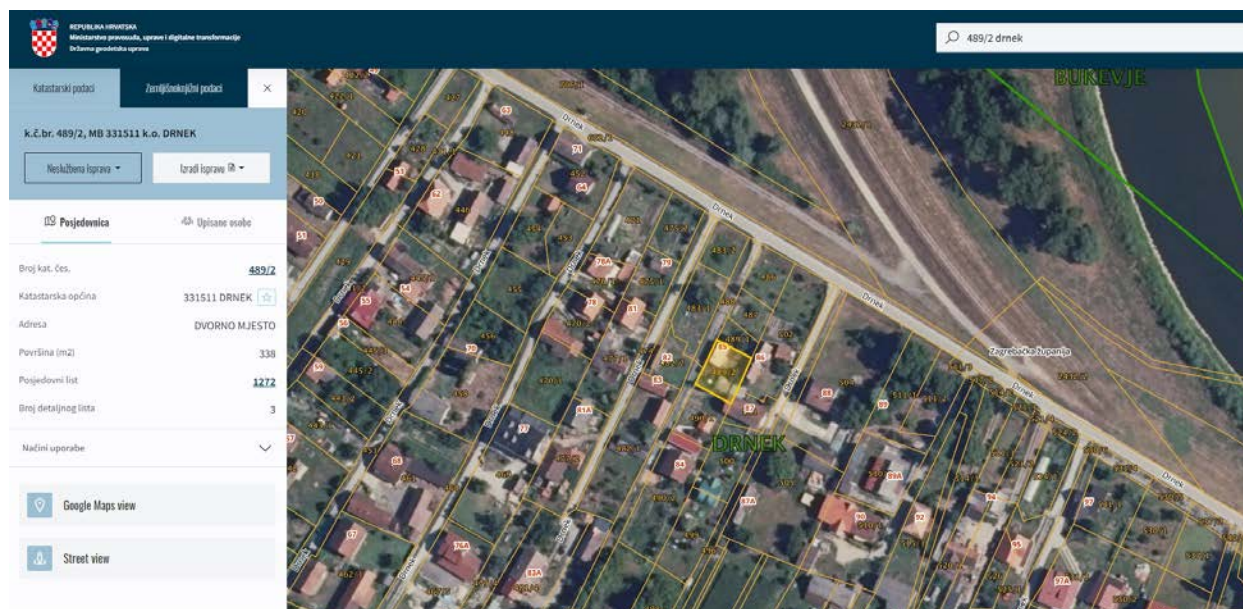
PROSTOR	Korisna površina	Korisna vrijednost površine	Građevinska bruto površina	Bruto volumen
	m2	m2	m2	m3
Obiteljska kuća prizemlje	52,50	52,50	63,00	151,20
Volumen krovišta				63,94
Ukupno:				215,14
Gospodarska zgrada	19,16	19,16	23,00	69,23

2.3 Zemljište

Predmetna nekretnina smještena je u naselju Orle smješteno je u Zagrebačkoj županiji, istočno od grada Velike Gorice, a nalazi se na jugoistočnom dijelu Turopolja, uz rijeku Savu. U naselju su dostupne osnovne komunalne usluge, ali s obzirom na ruralni karakter, nisu toliko razvijene kao u urbanim središtima. Nekretnina se nalazi neposredno uz neasfaltiranu ulicu s koje je omogućen pristup zemljištu.

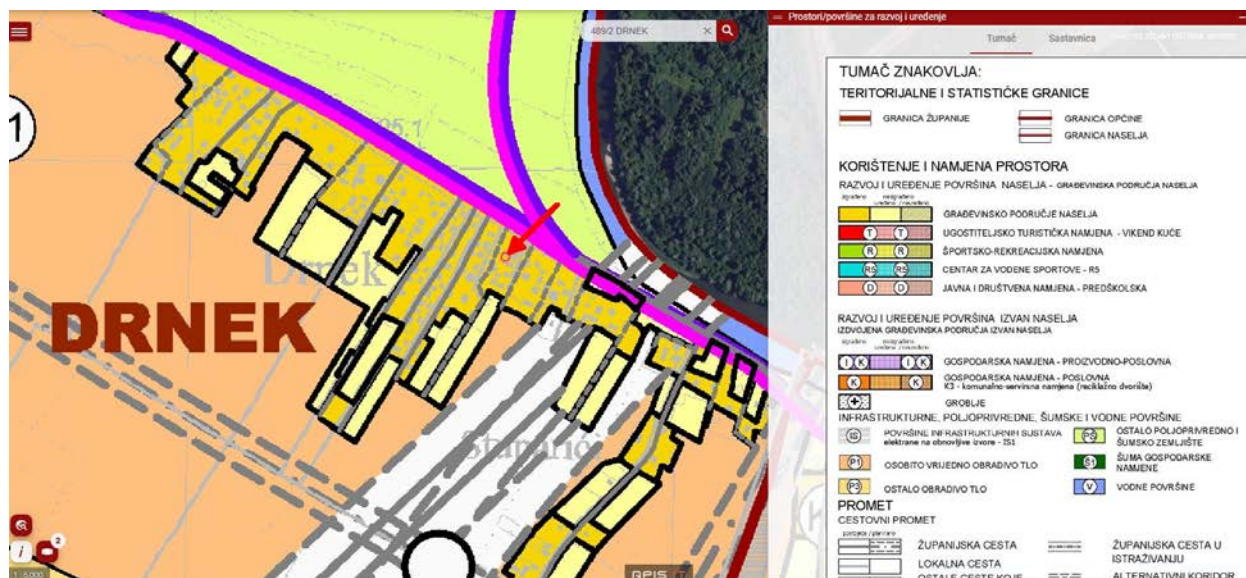


Slika 1: Prikaz makro lokacije predmetnih nekretnine



Slika 2: Prikaz mikro lokacije predmetnih nekretnina

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji III. izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja općine Orle Glasnik Zagrebačke županije“ br.15/21 utvrđeno je kako se nekretnina na z.k.č. 489/2, nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja.



Slika 3 Prikaz lokacije nekretnine prema namjeni GUP Grada Zagreba

2.4 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom

Predmetna nekretnina nalazi se na k.č. 3515 k.o. Maksimir, što odgovara z.k.č. 1603/13 k.o. Grad Zagreb.



Slika 4: identifikacija čestica

Zemljišno-knjižno stanje

Općinski sud u Velikoj Gorici, Zemljišno knjižni odjel Velika Gorica	
Katastarska općina:	Drnek
Katastarska čestica:	489/2
Broj zk uložka:	1816
Opis nekretnine:	KUĆA I DVORIŠTE U SELU, površine 94 čhv
Vlasništvo:	INTERNATIONAL HONEST COMPANY D.O.O. U STEČAJU, OIB: 24452880418, DRNEK 84, DRNEK 10411 ORLE

Katastarsko stanje

Velika Gorica, Odjel za katastar nekretnina Velika Gorica	
Katastarska općina:	Drnek
Katastarska čestica:	489/2
Posjedovni list broj:	1272
Opis nekretnine:	Dvorište, površine 338 m2
Posjednik nekretnine	INTERNATIONAL HONEST COMPANY D.O.O. U STEČAJU, DRNEK 84, DRNEK 10411, ORLE, HRVATSKA (VLASNIK)

Iz navedenog proizlazi da brojevi katastarske čestice i katastarska općina usklađeni dok je razlika u opisu nekretnine, u katastru nije upisana kuća.

2.5 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama

Obiteljska kuća







Gospodarska zgrada



3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Za ocjenu trendova općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina korišteni su statistički podaci Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Sukladno podacima Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske može se zaključiti slijedeće:

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,3%. U odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 5,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 3,9%, za Jadran, za 4,1%, i za Ostalo, za 5,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 9,4%, za Jadran za 10,6%, a za Ostalo za 9,2%.

	<u>IV. – VI. 2024</u> Ø 2015.	<u>IV – VI. 2024.</u> I-III. – . 2024.	<u>IV. – VI. 2024.</u> IV. – VI. 2023.
Indeks stambenih nekretnina – ukupno	197,53	4,3	10,0
Novi stambeni objekti	163,11	4,5	5,4
Postojeći stambeni objekti	204,12	4,2	10,6
Grad Zagreb	218,40	3,9	9,4
Jadran	188,98	4,1	10,6
Ostalo	180,96	5,9	9,2

Slika 5: Prikaz indeksa cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske zaključno s drugim tromjesečjem 2024.. godine (izvor : Državni zavod za statistiku)

4 POSTUPAK PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, prema podacima od naručitelja, te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, usporednom metodom i/ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad nekretninom.

Napomena:

Procjena je izrađena uvidom u preslike / originale vlasničke dokumentacije. Ukoliko dobivene preslike dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Poredbena;
- Prihodovna;
- Troškovna,

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

4.1.1 Troškovna metoda

Primijenjena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostatka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

4.1.2 Prihodovna metoda

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu. Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

4.1.3 Poredbena metoda

Poredbena je metoda u prvom redu primijenjena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Obzirom na vrstu nekretnine – Kuća, gospodarska zgrada i dvorište, metoda korištena u procjeni je TROŠKOVNA METODA, dok je za utvrđivanje tržišne vrijednosti pripadajućeg građevinskog zemljišta i dvorišta korištena POREDBENA METODA.

4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ODABRANOM POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (indeksi objavljeni na DZS) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo 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
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

Slika 6: Prikaz indeksnih nizova izvor: Državni zavod za statistiku – Indeksi cijena stambenih nekretnina

4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su pribavljanjem podataka dostupnih u registru eNekretnina (<https://nekretnine.mgipu.hr>).

Tako prikupljeni i obrađeni podaci kupoprodajnih cijena građevinskih zemljišta prikazani u sljedećoj tablici:

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČIVANJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA

R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	cijena	CIJENA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA			CJENOVNI BLOK	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA
	K.Č.	K.O.		€	€/m2		NAMJ.	KOEF.ISKORIS.		Članak 10. Pravilnika
1.	115	POLJANA ČIČKA	2.817,00	24.000,00	8,52	21.09.2023.	GP GRAĐEVINSKO -IZGRAĐENO PODRUČJE IZGRAĐENI DIO	1,20	POLJANA ČIČKA OSTALA OBRADIVA TLA	I
2	122	POLJANA ČIČKA	1.101,00	10.500,00	9,54	01.06.2023.	GP GRAĐEVINSKO -IZGRAĐENO PODRUČJE IZGRAĐENI DIO	1,20	POLJANA ČIČKA OSTALA OBRADIVA TLA	I
3	229/4	POLJANA ČIČKA	1.438,00	20.000,00	13,91	30.12.2022.	GP GRAĐEVINSKO -IZGRAĐENO PODRUČJE IZGRAĐENI DIO	1,20	RIBNICA- VRIJEDNO OBRADIVO TLO	I
4	236/2	POLJANA ČIČKA	306,00	5.000,00	16,34	08.08.2022.	GP GRAĐEVINSKO -IZGRAĐENO PODRUČJE IZGRAĐENI DIO	1,20	RIBNICA- VRIJEDNO OBRADIVO TLO	I
5	824/7	POLJANA ČIČKA	1618,00	7.985,22	4,94	23.06.2022.	GP GRAĐEVINSKO -IZGRAĐENO PODRUČJE IZGRAĐENI DIO	1,20	POLJANA ČIČKA OSTALA OBRADIVA TLA	I
6	169/1	POLJANA ČIČKA	971,00	6.800,00	7,00	13.08.2021.	GP GRAĐEVINSKO -IZGRAĐENO PODRUČJE IZGRAĐENI DIO	1,20	POLJANA ČIČKA OSTALA OBRADIVA TLA	I
7	977	OBOROVO	1.424,00	16.500,00	11,59	28.07.2022.	GP GRAĐEVINSKO -IZGRAĐENO PODRUČJE IZGRAĐENI DIO	1,20	OBOROVO - GRAĐEVINSKO	I

Isključivanje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz daljnjeg proračuna temeljem čl. 4 Pravilnika. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim područjima.

Iz daljnje analize isključena su zemljišta pod rednim brojevima: 3, 4, 5, 6 (označeno u tablici) iz sljedećih razloga:

3, 4, 5, 6 Jedinična cijena znatnije odstupi od uprosječene cijene usporedivih nekretnina

NEKRETNINE KOJE SE KORISTE U PROCJENI:

R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	cijena	CIJENA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA				KATEGORIJA ZEMLIŠTA
	K.Č.	K.O.		€	€/m2		NAMJ.	KOEF.ISKORIS.		
1.	115	POLJANA ČIČKA	2.817,00	24.000,00	8,52	21.09.2023.	GP -IZGRAĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZGRAĐENI DIO	1,20	POLJANA ČIČKA OSTALA OBRADIVA TLA	I
2	122	POLJANA ČIČKA	1.101,00	10.500,00	9,54	01.06.2023.	GP -IZGRAĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZGRAĐENI DIO	1,20	POLJANA ČIČKA OSTALA OBRADIVA TLA	I
7	977	OBOROVO	1.424,00	16.500,00	11,59	28.07.2022.	GP -IZGRAĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZGRAĐENI DIO	1,20	OBOROVO - GRAĐEVINSKO	I

Tablica 4-1: Ulazni podaci

4.2.2 Međuvremensko izjednačenje

Sukladno čl. 6 i čl. 7 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

Na temelju ulaznih podataka opisanih u tablici: Tablica 4-1 provedeno je vremensko usklađenje cijena koristeći bazne indekse objavljene na Državnom zavodu za statistiku prikazane na slici: Slika 6.

Kao ulazni parametri korištene su sljedeće vrijednosti:

dan vrednovanja: 19.11.2024. dan kakvoće: 19.11.2024.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA										
R B R	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	CIJENA	CIJENA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA (B)	KOREK CIJSKI FAKTOR (B/A)	MEĐUVRE MENSKI IZJEDNAČE NA CIJENA C1(€/m ²)
	K.Č.	K.O.		€	€/m ²					
1	115	POLJANA ČIČKA	2.817,00	24.000,00	8,52	21.09.2023.	162,7	180,96	1,11	9,48
2	122	POLJANA ČIČKA	1.101,00	10.500,00	9,54	01.06.2023.	165,8	180,96	1,09	10,41
3	977	OBOROVO	1.424,00	16.500,00	11,59	28.07.2022.	139,7	180,96	1,30	15,01

Tablica 4-2: Međuvremenski izjednačena cijena

4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Usporedne nekretnine su istih ili sličnih karakteristika u odnosu na nekretninu koja se procjenjuje.

INTRKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(€/m ²)	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (poredbene)	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (procjenjivane)	KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAV ANJE	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2(€/m ²)
	K.Č.	K.O.						
1.	115	POLJANA ČIČKA	2.817,00	9,48	I	I	1,00	9,48
2.	122	POLJANA ČIČKA	1.101,00	10,41	I	I	1,00	10,41
3.	977	OBOROVO	1.424,00	15,01	I	I	1,00	15,01

Tablica 4-3: Interkvalitativno izjednačenje

4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti utvrđuju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina, nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2 (€/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (relativno %)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (apsolutno))
	K.Č.	K.O.				
1.	115	POLJANA ČIČKA	2.817,00	8,52	-24,27%	-2,73
2.	122	POLJANA ČIČKA	1.101,00	9,54	-15,23%	-1,71
3.	977	OBOROVO	1.438,00	15,70	39,51%	4,45
aritmetička sredina:				11,25		
standardno odstupanje (±)				3,88		zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje (±)				7,77		zadovoljava

Tablica 4-4: Statistička obrada

Prema prikazanom u gornjim tablici vidljivo je da nema značajnijih odstupanja u odnosu od pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina.

4.2.5 Vrijednost zemljišta

prosječna cijena zemljišta		11,25 €
vrijednost prije korekcije		11,25 €
ODBICI		
utjecaj buke	neznatan 0%	0,00%
utjecaj zagađenja zraka	nema 0%	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		
nema		0,00
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		0,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		11,25 €
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		11,25 €/m ²

Površina zemljišta	Cijena	Cijena
(m ²)	(€/m ²)	(€)
338	11,25	3.802,78

Tablica 4-5: izračun zemljište

4.3 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – OBITELJSKA KUĆA - ODABRANOM TROŠKOVNOM METODOM

4.3.1 Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa

Osim vrijednosti zemljišta i vrijednosti građenja, u cijeni zgrade su sadržani i troškovi koji se plaćaju po izvršnosti građevinske dozvole a odnose se na komunalni i vodni doprinos.

Komunalni doprinos za područje općine Orle obračunat je u skladu s Odlukom o komunalnom doprinosu – od 14.03.2022.) Prema navedenoj odluci predmetna lokacija se svrstava u prvu zonu, a visina komunalnog doprinosa iznosi (10,00 kn/m³), 1,33 €/m³.

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen	Jedinična cijena (€/m ³)	Cijena
	(m ³)		(€)
Komunalni doprinos	215,14	1,33	286,14

Tablica 4-6: komunalni doprinos

Vrijednost vodnog doprinosa je određena u skladu s važećim tarifama Uredbe o visini vodnog doprinosa (Narodne novine broj: 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15, 42/19). Prema navedenim podacima predmetna zgrada se nalazi u zoni B i pripada pod tarifni broj 2a obiteljske kuće do 400,00 te za navedene parametre odgovara vodni doprinos od 1,33€/m³ (2,82 kn/m³).

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen	Jedinična cijena (€/m ³)	Cijena
	(m ³)		(€)
Vodni doprinos	215,14	0,37	79,60

Tablica 4-7: vodni doprinos

4.3.2 Troškovi izvedbe komunalnih priključaka

Vrijednost priključaka procijenjena je na osnovu očevida, pri kojemu je utvrđeno da su izvedeni priključci komunalne infrastrukture.

Priključci procijenjena vrijednost	Cijena
	(€)
Priključci ukupno:	2.000,00 €
Ukupno:	2.000,00 €

Tablica 4-8: priključci

4.3.3 Troškovi izgradnje objekta

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjena zbog starosti i trošnosti objekta.

Prema odredbi čl.55 Pravilnika, za utvrđivanje troškova gradnje potrebno je koristiti normalne troškove gradnje (NTG), a koji predstavljaju troškove koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Za izračun NTG korišten je podatak objavljen u biltenu Pokazatelji troškova građenja – 2022, Hrvatska komora arhitekata.

Prema tipu i karakteristikama građevine usvojena je jedinična cijena građenja za tipski objekt od 697,00 €/m².

Nekretnina	GBP	Cijena	NTG
	(m2)	(€/m2)	(€)
Obiteljska kuća	63,00	697,00	43.911,00
Ukupno:			43.911,00

Tablica 4-9: Izračun NTG

Osim navedenih normalnih troškova gradnje prema odredbi čl.57 Pravilnika potrebno je uzeti u obzir uzgredne troškove koji nastaju u pripremi projekta gradnje i tijekom izvođenja radova, kao i druge troškove koji nisu direktno uključeni u NTG a mogu se pojaviti u realizaciji projekta.

Prema *Jednostavnom cjeniku usluga za arhitekte i investitore, Hrvatska komora arhitekata i inženjera u graditeljstvu* cijena projekata za sve faze projektiranja kreće se u iznosu od 4,5 do 10 % od ukupne investicije.

Uzgredni troškovi		Uzgredni trošak
		(€)
Projektiranje, nadzor, geodetske usluge i sl.	4,50%	1.976,00
Ukupno:		1.976,00

Tablica 4-10:Uzgredni troškovi

Sukladno članku 17. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, nakon utvrđivanja fer tržišne vrijednosti, potrebno je odrediti održivi gospodarski vijek uporabe objekta. U pravilu za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja.

Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina procjenjuje se prema vrsti i obilježjima građevine, a osobito uzimajući u obzir način gradnje.

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema *postupku faktora korištenja (FK)* kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

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

4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

Tablica 4-11: FK matrica

Za objekt koji je predmet ovog nalaza odabran je faktor korištenja FK = 4.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – OBITELJSKA KUĆA				
		površina (m2)	cijena €/m2	cijena ukupno (€)
Komunalni doprinosi i priključci				2.365,74 €
Normalni troškovi gradnje				
Pokazatelji troškova građenja bilten – 2022 izdanom od strane Hrvatske komore arhitekata za tipski objekt – Obiteljske kuće - jednostavni standard Cijene su izražene u €/m2 bruto površine		63,00	697,00	43.911,00 €
Uzgredni troškovi gradnje				1.976,00 €
UKUPNO NTG				45.887,00 €
Smanjenje vrijednosti zbog starosti				
Godina procjene (godina)	2024			
Godina izgradnje (godina)	1960			
Godina rekonstrukcije (godina)	2010			
Zamjenska godina izgradnje	2000			
Starost zgrade (G) (godina)	24			
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK (godina)	100			
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika): 10%	10			
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK) godina	90			
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	66			
Odabrani faktor korištenja FK	4			
Relativna starost (G/OVK) (%)	26,67%			
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja OOVK (%)	35%			
Ostatak održivog vijeka korištenja (godina)	31,5			
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK) (godina)	58,5			
Linearni otpis (OVK-OOVK)/OVK (%)	65%			
Preostala vrijednost	35%			16.060,45 €
Ostale okolnosti				
Umanjenje građevinske vrijednosti zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta čl.61 Pravilnika				0,00 €

Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina čl.62 Pravilnika				0,00 €
Privremena vrijednost				18.426,19 €
Koeficijent prilagodbe (Kpt)* prema čl.25 i čl.33 Pravilnika				1,00
Tržišna vrijednost nekretnine				18.426,19 €
*				
<i>Transformacija troškovne vrijednosti nekretnine u tržišnu vrijednost provodi se preko koeficijenta prilagodbe kpt. Za vrijednost koeficijenta prilagodbe usvaja vrijednost 1,00.</i>				

Tablica 4-12: Izračun tržišne vrijednosti – obiteljska kuća

4.4 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – GOSPODARSKA ZGRADA - ODABRANOM TROŠKOVNOM METODOM

4.4.1 Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen	Jedinična cijena (€/m3)	Cijena
	(m3)		(€)
Komunalni doprinos	69,23	1,33	92,08

Tablica 4-13: komunalni doprinos

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen	Jedinična cijena (€/m3)	Cijena
	(m3)		(€)
Vodni doprinos	69,23	0,12	8,31

Tablica 4-14: vodni doprinos

4.4.2 Troškovi izgradnje objekta

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjena zbog starosti i trošnosti objekta.

Prema odredbi čl.55 Pravilnika, za utvrđivanje troškova gradnje potrebno je koristiti normalne troškove gradnje (NTG), a koji predstavljaju troškove koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Za izračun NTG korišten je podatak objavljen u biltenu Pokazatelji troškova građenja – 2022, Hrvatska komora arhitekata.

Prema tipu i karakteristikama građevine usvojena je jedinična cijena građenja za tipski objekt od 386,00 €/m².

Nekretnina	GBP	Cijena (€/m2)	NTG (€)
	(m2)		
Gospodarska zgrada	23,00	386,00	8.878,00
Ukupno:			8.878,00

Tablica 4-15: Izračun NTG

Uzgredni troškovi		Uzgredni trošak
		(€)
Projektiranje, nadzor, geodetske usluge i sl.	4,50%	399,51
Ukupno:		399,51

Tablica 4-16:Uzgredni troškovi

Sukladno članku 17. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, nakon utvrđivanja fer tržišne vrijednosti, potrebno je odrediti održivi gospodarski vijek uporabe objekta. U pravilu za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja.

Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina procjenjuje se prema vrsti i obilježjima građevine, a osobito uzimajući u obzir način gradnje.

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema *postupku faktora korištenja (FK)* kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

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

Za objekt koji je predmet ovog nalaza odabran je faktor korištenja FK = 4.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE –GOSPODARSKA ZGRADA				
		površina (m2)	cijena €/m2)	cijena ukupno (€)
Komunalni doprinosi i priključci				100,38
Normalni troškovi gradnje				
Pokazatelji troškova građenja bilten – 2022 izdanom od strane Hrvatske komore arhitekata za tipski objekt – Obiteljske kuće - jednostavni standard Cijene su izražene u €/m2 bruto površine		23,00	386,00	8.878,00 €
Uzgredni troškovi gradnje				399,51 €
UKUPNO NTG				9.277,51 €
Smanjenje vrijednosti zbog starosti				
Godina procjene (godina)	2024			
Godina izgradnje (godina)	1960			
Starost zgrade (G) (godina)	64			
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK (godina)	70			
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	6			
Odabrani faktor korištenja FK	4			
Relativna starost (G/OVK) (%)	91,43%			
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja OOVK (%)	30%			
Ostatak održivog vijeka korištenja (godina)	21			
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK) (godina)	49			
Linearni otpis (OVK-OOVK)/OVK (%)	70%			
Preostala vrijednost	30%			2.883,64 €
Ostale okolnosti				
Umanjenje građevinske vrijednosti zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta čl.61 Pravilnika				0,00 €
Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina čl.62 Pravilnika				0,00 €
Privremena vrijednost				2.883,64 €
Koeficijent prilagodbe (Kpt)* prema čl.25 i čl.33 Pravilnika				1,00
Tržišna vrijednost nekretnine				2.883,64 €
*				
Transformacija troškovne vrijednosti nekretnine u tržišnu vrijednost provodi se preko koeficijenta prilagodbe kpt. Radi nedostatka tržišnih analiza na lokaciji za prilagodbu vrijednosti za vrijednost koeficijenta prilagodbe usvaja vrijednost 1,00.				

Tablica 4-17: Izračun tržišne vrijednosti – gospodarska zgrada

5 MIŠLJENJE

Sveukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene i troškovne metode) iznosi:

r.br.	predmet procjene		jedinična cijena	ukupno cijena	zaokruženo temeljem čl.68 st. 5 Pravilnika
		m2	€/m2	€	€
1.	zemljište	338,00	11,25	3.802,78	
2.	obiteljska kuća			18.426,19	
3.	gospodarska zgrada			2.883,64	
SVEUKUPNO:				25.112,60	25.000,00

Tablica 5-1: Predmet procjene, opis i cijena

Napomena

- Mišljenje iznijeto u ovom elaboratu može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja elaborata, priloga, drugih podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja.
- Oprema i namještaj nije predmet procjene.
- Obvezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procjenu vrijednosti.
- Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja nekretnina).

6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradila nepristrano i neovisno.

7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). U postupku izrade elaborata djelovala sam kao neovisna stranka. Mišljenje o vrijednosti procijenjene nekretnine ne zavisi o naknadi za izradu elaborata. Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata bit će moja imovina i čuvat će se sukladno odredbama Zakona. Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Ja kao sudski vještak ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te svoje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

Elaborat je sačinjen u tri istovjetna primjerka od kojih dva dobiva naručitelj, a jedan ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

IZRADILA:

Ivana Brebrić, dipl.inž.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Ivana Brebrić



8 PRILOZI

1. Preslika izvatka iz zemljišne knjige broj zk uložka: 1816, Općinskog suda u Velikoj Gorici, Zemljišnoknjižni odjel Velika Gorica
2. Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine, Odjel za katastar nekretnina Velika Gorica



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 10.10.2024. 17:57

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331511, DRNEK

Broj ZK uložka: 1816

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1606/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	489/2	KUĆA I DVORIŠTE U SELU		94		
		UKUPNO:		94		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	INTERNATIONAL HONEST COMPANY D.O.O. U STEČAJU, OIB: 24452880418, DRNEK 84, DRNEK 10411 ORLE	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VELIKA GORICA

KLASA: 938-08/24-02/232
URBROJ: 541-12-07/7 -24-2
VELIKA GORICA, 19.11.2024

Odjel za katastar nekretnina Velika Gorica, OIB: 84891127540, na temelju čl. 168. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18 i 39/22) , čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (»Narodne novine«, br. 47/09 i 110/21), a na zahtjev INTERNATIONAL HONEST COMPANY D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE U STEČAJU, OIB: 24452880418, DRNEK 84, 10410 ORLE, HRVATSKA izdaje se:

U V J E R E N J E

Da je građevina evidentirana u katastarskom operatu (katastarskom planu) K.o. DRNEK (Mbr.331511) na k.č.br. 489/2, 1977. godine.

Identifikacijom je utvrđeno da je građevina označena kao A, locirana na k.č.br. 489/2, K.o. DRNEK (Mbr.331511), prikazana na snimci iz zraka izrađenoj temeljem snimanja iz zraka obavljenog 1961. godine.

Sastavni dio ovog uvjerenja su izvod iz katastarskog plana i preslika snimke iz zraka.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu **dokazivanja da je građevina evidentirana prije 15.02.1968.** te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. 1. i Tar. br. 4. ne naplaćuje se.

Izradio/la:
Maja Maršanić , geodetski tehničar
Ovlaštena geodetska referentica
Priloga: 2

Službena osoba:
Maja Maršanić , geodetski tehničar
Ovlaštena geodetska referentica



VELIKA GORICA, 19.11.2024.

Ovaj izvod iz katastarskog plana je prilog uvjerenju: 938-08/2024-02/232

Mjerilo 1:2880

Izvorno mjerilo 1:2880



Službena osoba: Maja Maršanić , geodetski tehničar
Ovlaštena geodetska referentica



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VELIKA
GORICA

Zadatak:
LONJSKO_POLJE_II_1961

Godina snimanja: 1961
Niz: R-408
Broj snimka: 974

Datum ispisa: 19.11.2024.

KOPIJA SNIMKE IZ ZRAKA

kopija je sastavni dio uvjerenja broj KLASA 938-08/24-02/232, UR.BROJ 541-12-07-7-24-2



A - građevina za koju se izdaje uvjerenje

Izradio:
Maja Maršanić

Ovlaštena osoba:
Maja Maršanić