

NARUČITELJ

TRGOŠPED d.o.o. U STEČAJU
OIB:91706457526,
ULICA CVIJETE ZUZORIĆ 21,
10 000 ZAGREB

PREDMET

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE - za potrebe kreditiranja
kod poslovne banke

NEKRETNINA
tip

KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA

adresa

z.k.č. 2899/1 k.o. Šašínovec,
Budenečka cesta br. 24, 10 360 Budenec



IZRADIO

Branko Preočanin, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo



DAN KAKVOĆE
NEKRETNINE

23.02.2022. godine

DAN VREDNOVANJA
PROCJENE

23.02.2022. godine

SADRŽAJ:

1.	UVOD
1.1.	ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA NEKRETNINE
1.1.1.	Uputa
1.1.2.	Očevid lokacije
1.1.3.	Popis propisa i literature
2.	NEKRETNINA
	Opis nekretnine
2.1.	OPISNE INFORMACIJE
2.1.1.	Identifikacija nekretnine
2.1.2.	Opis lokacije i okoliša
2.1.3.	Očevid - tehnički opis
2.2.	ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI
2.2.1.	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
2.2.2.	Potencijal lokacije
3.	PROCJENA
3.1.	METODOLOGIJA PROCJENE
3.1.1.	Poredbena i troškovna metoda
3.2.	OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE
3.3.	PROCJENA POREDBENOM METODOM - Kuća
3.3.1.	Pretpostavke procjene
3.3.2.	Ulazni parametri za izračun
3.3.3.	Izračun
3.4.	Zaključak
3.5.	PROCJENA TROŠKOVNA METODOM - Gospodarska zgrada
3.5.1.	Ulazni parametri za izračun i izračun
3.6.	Zaključak
4.	PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA
5.	SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA
6.	PRILOZI
1.	UVOD
1.1.	ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA NEKRETNINE

Sukladno narudžbi pristupio sam izradi procjemenog elaborata za kuću i gospodarsku zgradu, u naselju Budenec, u Budenačkoj cesti br. 24, a na z.k.č. 2899/1 k.o. Šašinovec. Izvršio sam očevid na terenu i prikupio potrebne informacije potrebne za izradu analize i elaborata.

1.1.1. Uputa

Istraživanje koje sam proveo da bi dao svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "TRŽIŠNU VRIJEDNOST", odnosno procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 23. veljače 2022. godine dok je dan kakvoće (stanja) nekretnine isti kao dan procjene. Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 23. veljače 2022. godine koji je iznosio 1 EUR = 7,53 Kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

1.1.2. Očevid lokacije:

Očevid na terenu obavljen je 17.02.2022. godine uz prisustvo naručitelja.

1.1.3. Popis propisa i literature:

Popis:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 41/15, 75/15, 112/17)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske"
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima - (NN br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Zakon o gradnji („NN“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju - („NN“ 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke

2. NEKRETNINA

Opis nekretnine

Predmetom procjene je kuća i gospodarska zgrada na z.k.č. 2899/1 k.o. Šašinovec. Predmetna nekretnina je smještena 5,13 km sjeveroistočno od centra naselja Sesevete, te 1,28 km sjeverozapadno od centra naselja Cerje.



2.1. OPISNE INFORMACIJE

2.1.1. Identifikacija nekretnine

Nekretnina na z.k.č. 2899/1 k.o. Šašinovec upisana je u zemljišne knjige u zk.ul. 2823 k.o. Šašinovec, kojoj odgovara z.k.č. 2899/1 k.o. Šašinovec upisana u posj.list 4541 k.o. Šašinovec.

Stanje u zemljišnim knjigama usklađeno je sa stanjem u katastru i na terenu u pogledu površine i nomenklature čestica.



2.1.2 Opis lokacije i okoliša

Čestica na kojoj se nalazi predmetna nekretnina je ravna, te nema uočenih odrona ili klizišta. Parcela je trapeznog oblika. Pristup do predmetne čestice je sa sjeverne strane preko k.č. 3098/1 k.o. Šašinovec, koja je upisana u vlasništvo naselja Budenec, i u naravni to je Budenečka cesta. U

neposrednoj okolini predmetne nekretnine pretežito dominira individualna stambena izgradnja. Riječ je o prosječnoj lokaciji za stanovanje. Prometna povezanost lokacije je prosječna, a parkiranje je riješeno na predmetnoj parceli.

2.1.3. Očevid - Tehnički opis

Kuća je izvedena kao zgrada prizemnica i tlocrtno se sastoji od dvije prostorije. Kuća je ispod prosječno uređena, opremljena i loše održavana, te se trenutno koristi kao spremište. Uz kuću se na predmetnoj čestici nalazi i gospodarska zgrada, garaža koja nije legalizirana. Sve to navedeno će biti uzeto u obzir kod izračuna procjene.

Napomena o legalitetu:

Naručitelj nam nije priložio dokumentaciju o legalnosti kuće i gospodarske zgrade. Procjena će se raditi pod pretpostavkom legalnosti zatečenog stanja. Za predmetnu nekretninu nam nije priložen energetska certifikat.

OPĆENITO

građevinsko zemljište	Kuća i gospodarska zgrada su izgrađene na z.k.č. 2899/1 k.o. Šašincev
Lokacija	Naselje Budenec
prometne veze s centrom naselja	Vlastitim prijevozom ili pješice
opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama:	
- individualne potrošnje	IV kategorija (Niska)
- kolektivne Potrošnje	III kategorija (Srednja)

TEHNIČKI OPIS KUĆE I GOSPODARSKE ZGRADE

godina dovršenja izgradnje	Kuća je izgrađena prije 15. veljače 1968. godine, garaža 2018. godine
katnost objekta	Kuća - prizemlje, garaža - prizemlje
konstruktivni elementi	
- temelji	AB temelji
- nad temelji	Izvedeni - obloženi fasadnim slojevima
- hidroizolacija	Izvedena
- nosivi zidovi	Kuća - zidani opekom, garaža - drvena nosiva konstrukcija
- stropna konstrukcija	Kuća - drveni grednik, garaža vidljiva u pogledu drvena podkonstrukcija

- krovšte i pokrov	Kuća - kosi, drveni, dvostrešni, pokriven valovitim salomit pločama, garaža - kosi, drveni, dvostrešni, pokriven metalnim trapezastim limom
- pregradni zidovi	Kuća - zidani opekom
	
- limarija	Kuća - izvedena, pocinčana, garaža - izvedena, pocinčana i bojana
- fasada	Kuća dijelom klasična, na zabatnim zidovima dijelom drvena, garaža metalni paneli na drvenoj potkonstrukciji
- seizmičko osiguranje	Izvedeno
prozori i vrata	
- prozori	Kuća - jednostruki drveni ostakljeni izo staklom, garaža jednostruki PVC ostakljeni izo staklom
- vrata	Kuća - ulazna vrata puna drvena, unutrašnja puna drvena, garaža - PVC vrata ostakljena izo staklom i PVC rolo vrata
Instalacije	
- vodovod	priključak na mjesnu mrežu nije izvršen
- kanalizacija	priključak na mjesnu mrežu nije izvršen
- električna	priključak na mjesnu mrežu je izvršen
- plin	priključak na mjesnu mrežu nije izvršen
	
- telefon	Priključak na mjesnu mrežu nije izvršen
- grijanje	-
- hlađenje	-
obrađa podova, stropova i zidova	
- podovi	-

- stropovi	Kuća - grubo, fino gletani i bojani poludisperzivnom bojom
- zidovi	Kuća - grubo, fino gletani, bojani poludisperzivnom bojom
oprema sanitarija	-
visina prostorija	Garaža h = 3,50 m - 5,09 m
vlažnost	Nije uočena
	
održavanje	Kuća ispodprosječno, garaža prosječno
praktičnost prostora	U skladu sa namjenom
posebne napomene	Potrebno je izvršiti popravke na kući u svrhu dovođenja zgrade u funkcionalno stanje

Iskaz korisnih površina prema izmjeri na licu mjesta i dobivenoj dokumentaciji

Kuća i gospodarska zgrada na z.k.č. 2899/1 k.o. Šašínovec				
r.br.	vrsta prostorije	NKV	koefic.	KVP
Prizemlje - kuća				
1.	Prostorija 1	12,71	1,00	12,71
2.	Prostorija 2	20,10	1,00	20,10
Ukupno kuća		32,82		32,82
Gospodarska zgrada				
1.	Garaža	49,12	0,50	24,56
Ukupno gos. zgrada		49,12		24,56
sveukupno kuća i gospodarska zgrada		81,94 m²		57,38 m²

2.2. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnina na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su: ZAKONSKA DOPUSTIVOST, FIZIČKA MOGUĆNOST, FINANCIJSKA OSTVARIVOST, MAKSIMALNA PROFITABILNOST. Obzirom na mogućnosti korištenja ovdje navedene kuće i gospodarske zgrade, smatramo da je korištenje za stambenu namjenu optimalno.

2.2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarski i demografski prikaz

Država: Hrvatska
Površina: 56.542 km²
Oblik vladanja: Republika

Populacija: 4,047 Mil. stanovnika
 Glavni grad / stanovništvo: Zagreb / 802.338
 Poslovni jezik: Hrvatski
 Ekonomski rast: BDP: 0,5%
 Inflacija: - 0,5 %
 Stopa nezaposlenosti: 19,6 %
 Valuta: Kuna (100 Lipa)
 Grad: Budenec
 Broj stanovnika: -
 Površina: -
 Gustoća populacije: - stanovnika / km²
 Prometna povezanost: Prosječna, lokalna cesta

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na prosječnim postignutim cijenama tipičnih nekretnosti na tipičnim kvadrantima iz baze Bure nekretnosti. BN indeks se izražava jednom rječitno.



Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje tražene i postignute cijene u tisućima eura na stambenom tržištu - na temelju podataka iz baze Bure nekretnosti.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnose između prosječnih cijena postignutih nekretnosti na Grad Zagreb, jedini i cijeli Hrvatski - na temelju podataka iz baze Bure nekretnosti.



Iskorištenost površine	U skladu s namjenom- trenutno se kuća ne koristi
Alternativna namjena	Poslovna
Iznajmljivost	Ispod prosječna
Utrživost	Ispod prosječna
Pozitivna svojstva	-
Negativna svojstva	Potrebno je kuću dovesti u funkcionalno stanje

3. PROCJENA

3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno “Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina” (nn 78/15) čl.24.st.1 i čl.25.st.1. te pripadajućem “Pravilniku o metodama procjene nekretnina” (nn 79/14) korištenjem poredbene metode za kuću i troškovne metode za gospodarsku zgradu.

3.1.1. Poredbena metoda

Poredbena metoda se temelji na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom periodu dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Recentni period u pravilu iznosi tri do šest mjeseci, a u vrijeme stabilnih cijena moguće ga je proširiti i na 12 mjeseci. Zakon o procjeni nekretnina (nn 78/15) i pripadajući Pravilnik o metodama procjene nekretnina (nn 105/15) u skladu s kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat proširuje recentni period na 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina. Za to se mogu koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (HNB), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori kao i odgovarajućim statističkim podacima agencija za posredovanje u prometu nekretnina ukoliko su ti podaci javno dostupni. U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu skladu s Uredbom o procjeni nekretnina procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu. Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina. Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu s obzirom odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina, a sve u skladu s člankom 33., čl. 36. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

3.1.2. Troškovna metoda

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih 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 se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničena gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenja vojnih građevina u poduzetničke svrhe. Troškovna metoda može se koristiti kod starijih

građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine. Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostatci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost. Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti putem druge metode za potporu primjenom odgovarajućih dodataka ili odbitaka. Rezultat primijenjene metode treba kritički razmotriti prema kriteriju visine provedene korekcije za prijelaz s privremene vrijednosti na tržišnu vrijednost. Visoke korekcije za prilagodbu tržištu u smislu najviših razlika u vrijednosti korištenih dodataka ili odbitaka govore protiv prikladnosti korištene metode i takvi procjembeni elaborati neće se uzeti u obzir.

3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Obzirom na dobivene podatke o realiziranim kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina u naselju i okolici naselja Budenec iz sustava „Enekretnine“, odabirem poredbenu metodu kao mjerodavnu za kuću i troškovnu metodu za gospodarsku zgradu, a sve u skladu s Zakonom o procjeni nekretnina (nn 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (nn 105/15).

3.3.1. PROCJENA POREDBENOM METODOM - Kuća na z.k.č. 2899/1 k.o.

Šašincev

3.3.2. Ulazni parametri za izračun

PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA SUSTAVA E NEKRETNINE - Članak 69. i 70. Zakona									
R. BR.	K.Č.	K.O.	VRSTA NEKRETNOSTI	NAPOMENA	POVRŠINA KUĆE (m ²)	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [€]	JEDINIČNA CIJENA PO m ² [€/m ²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Napomena
1	1842/6	ŠAŠINOVEC	KUĆA	-	88,50	450.591,90 €	676,15 €	31.5.2021	-
2	3727/14	ŠAŠINOVEC	KUĆA	-	124,00	78.932,75 €	636,55 €	3.12.2019	-
3	803/168	LUŽAN	KUĆA	-	120,00	53.300,77 €	444,17 €	28.11.2019	-
4	2867/1	ŠAŠINOVEC	KUĆA	-	280,00	126.431,65 €	451,54 €	20.11.2019	-
5	2876/4	ŠAŠINOVEC	KUĆA	-	57,00	33.200,53 €	582,47 €	29.10.2019	-
6	2867/2	ŠAŠINOVEC	KUĆA	-	240,00	167.213,74 €	696,72 €	14.6.2019	-
7	2867/3	ŠAŠINOVEC	KUĆA	-	120,00	49.420,37 €	411,84 €	5.1.2018	-
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane kuće									
Površina kuće (m ²):					32,82				
Položaj:					z.k.č. 2899/1 k.o. Šašincev				
Dan vrednovanja:					23.02.2022. godine				

3.3.3 Izračun

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika										
R. BR.	K.Č.	K.O.	POVRŠINA KUĆE (m ²)	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [€]	JEDINIČNA CIJENA PO m ² [€/m ²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 23.02.2022. god. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1	1842/6	ŠAŠINOVEC	88,50	450.591,90 €	676,15 €	31.5.2021	152,55	154,60	1,01	685,24
2	3727/14	ŠAŠINOVEC	124,00	78.932,75 €	636,55 €	3.12.2019	137,38	154,60	1,13	716,34

3	803/168	LUŽAN	120,00	53.300,77 €	444,17 €	28.11.2019	137,38	154,60	1,13	499,85
4	2867/1	ŠAŠINOVEC	280,00	126.431,65 €	451,54 €	20.11.2019	137,38	154,60	1,13	508,14
5	2876/4	ŠAŠINOVEC	57,00	33.200,53 €	582,47 €	29.10.2019	137,38	154,60	1,13	655,48
6	2867/2	ŠAŠINOVEC	240,00	167.213,74 €	696,72 €	14.6.2019	131,15	154,60	1,18	821,30
7	2867/3	ŠAŠINOVEC	120,00	49.420,37 €	411,84 €	5.1.2018	112,19	154,60	1,38	567,52

* izvor: www.dsz.hr

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3. prva rečenica Pravilnika									
R. BR.	K.Č.	K.O.	VRSTA NEKRETNOSTI	PRIPADCI	POVRŠINA KUĆE (m²)	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [€]	MEĐUVRE MENSKI IZJEDNAČE NA CIJENA [€/m2]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Napomena
1	1842/6	ŠAŠINOVEC	KUĆA	-	88,50	450.591,90 €	685,24 €	31.5.2021	-
2	3727/14	ŠAŠINOVEC	KUĆA	-	124,00	78.932,75 €	716,34 €	3.12.2019	-
3	803/168	LUŽAN	KUĆA	-	120,00	53.300,77 €	499,85 €	28.11.2019	-
4	2867/1	ŠAŠINOVEC	KUĆA	-	280,00	126.431,65 €	508,14 €	20.11.2019	-
5	2876/4	ŠAŠINOVEC	KUĆA	-	57,00	33.200,53 €	655,48 €	29.10.2019	-
6	2867/2	ŠAŠINOVEC	KUĆA	-	240,00	167.213,74 €	821,30 €	14.6.2019	-
7	2867/3	ŠAŠINOVEC	KUĆA	-	120,00	49.420,37 €	567,52 €	5.1.2018	-
Transakcija br.									
-			nerealno niska cijena						
-			nerealno visoka cijena						

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI) Članak 4. stavak 1. podstavak 8., članak 6. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članci 8.,14. i 19.. Pravilnika; Prilog br. 5 Pravilnika											
R. BR.	K.Č.	K.O.	POVRŠINA KUĆE (m ²)	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [€]	JEDINIČNA CIJENA PO m ² [€/m ²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Međuvremenski i izjednačena cijena	lokacija	cijena gradnje	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
3	803/168	LUŽAN	120,00	53.300,77 €	444,17 €	28.11.2019	499,85 €	1,00	0,90	0,90	449,86 €
4	2867/1	ŠAŠINOVEC	280,00	126.431,65 €	451,54 €	20.11.2019	508,14 €	1,00	0,90	0,90	457,33 €
7	2867/3	ŠAŠINOVEC	120,00	49.420,37 €	411,84 €	5.1.2018	567,52 €	1,00	0,85	0,85	482,39 €

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 23. stavak 4. podstavak 3. Zakona; Članak 4. stavak 3. druga rečenica Pravilnika											
R. BR.	K.Č.	K.O.	POVRŠINA KUĆE (m ²)	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [€]	JEDINIČNA CIJENA PO m ² [€/m ²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
3	803/168	LUŽAN	120,00	53.300,77 €	444,17 €	28.11.2019	499,85 €	449,86	2,88%	13,33	177,69
4	2867/1	ŠAŠINOVEC	280,00	126.431,65 €	451,54 €	20.11.2019	508,14 €	457,33	1,27%	5,87	34,42
7	2867/3	ŠAŠINOVEC	120,00	49.420,37 €	411,84 €	5.1.2018	567,52 €	482,39	-4,14%	-19,20	368,53
								463,19			580,65
								Standardno odstupanje (±):	12,05	2,60%	
								Pravilo dva-sigma (±):	24,10		
								Tržišna vrijednost nekretnine =	463,19	€/m ²	
								Tržišna vrijednost =	15.201,22 €	114.465,22 kn	
Dodaci:			nema uočenih dodataka					0,00 €	0,00 kn		
								Tržišna vrijednost s dodacima	15.201,22 €	114.465,22 kn	
Odbici			Odbitak za dovodenje kuće u funkcionalno stanje					6.563,66 €	49.424,36 kn		
								Tržišna vrijednost s odbicima	8.637,56 €	65.040,86 kn	
								Sveukupno tržišna vrijednost kuće zaokruženo	9.000,00 €	67.770,00 kn	
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane kuće											
Površina kuće (m ²):			32,82								
Položaj:			z.k.č. 2899/1 k.o. Šašincev								
Dan vrednovanja:			23.02.2022. godine								

3.4. Zaključak

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost kuće na z.k.č. 2899/1 k.o. Šašincev poredbenom metodom iznosi **9.000,00 €** odnosno **67.770,00 kn**.

3.5.1. PROCJENA TROŠKOVNOM METODOM - Gospodarska zgrada na z.k.č. 2899/1 k.o. Šašínovec

3.5.2. Ulazni parametri za izračun i izračun

Izračun troškova gradnje					
	Parcela	(m²)	24,56	Godina procjene	2021
	Tlocrt objekta	(m²)	24,56	Godina izgradnje	2018
	Okoliš	(m²)	0,00		
Zgrada	POVRŠINA	BRUTO	NETO NAPOMENA		
	Sve etaže	(m²)	30,70	24,56	
				VOLUMEN	
Zgrada ukupno	(m²)	30,70	24,56	(m³)	105,49
TROŠKOVI					
Građevinsko zemljište	(€/m2)	24,88	611,1		
Privođenje svrsi					
Komunalni doprinos	(€/m3)	1,33	32,6		
Vodni doprinos	(€/m3)	1,12	118,2		
Priključci, geodezija, geomehanika	(€)		2.000,0		
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)		2.000,0		
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)		4.150,85		
Izgradnja					
	Gospodarska zgrada	(€/m²)	500,00	12.280,00	
IZGRADNJA UKUPNO	(€)		12.280,00		
ODBITAK ZA LEGALIZACIJU GOSPODARSKE ZGRADE	(€/m²)		5.000,00		
TROŠKOVI GRADNJE (€)				12.041,90	
TROŠKOVI GRADNJE ZAOKRUŽENO (€)				12.000,00	

3.6. Zaključak

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost gospodarske zgrade na z.k.č. 2899/1 k.o. Šašínovec troškovnom metodom iznosi **12.000,00 €** odnosno **90.360,00 kn.**

REKAPITULACIJA

Iz toga proizlazi da ukupna vrijednost kuće i gospodarske zgrade na z.k.č. 2899/1 k.o. Šašínovec iznosi **21.000,00 €** odnosno **158.130,00 kn.**

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane investitora i geodetskog vještaka i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavo sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procjenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će moja imovina.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

4. SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

naručitelj	TRGOŠPED D.O.O. U STEČAJU OIB:91706457526, ULICA CVIJETE ZUZORIĆ 21, 10 000 ZAGREB
adresa nekretnine	Budenečka cesta br. 24., Budenec
opis nekretnine	KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA
vlasništvo i identifikacija čestica	z.k.č. 2899/1 k.o. Šašinovec upisana je u zem. knjige odjel Zagreb u zk.ul. 2823 k.o. Šašinovec.
datum kakvoće nekretnine	23. veljače 2022. godine
datum vrednovanja procjene	23. veljače 2022. godine
svrha procjene	Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOST - Za potrebe kreditiranja kod poslovne banke
pretpostavka procjene	Ponuda na otvorenom tržištu
poštena tržišna vrijednost kuće i gospodarske zgrade iznosi	21.000,00 € odnosno 158.130,00 kn (prema srednjem tečaju HNB od 23. veljače 2022. godine)
potvrđuje	Branko Preočanin, dipl.ing.grad. stalni sudski vještak za graditeljstvo



5. Prilozi

Fotodokumentacija - garaža



kuća



NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Savelama
ZEMLJIŠNOPOSJEDNI ODJEL SESVETE

Stanje na dan: 01.02.2022. 23:19

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10891/2021

Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2823

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2823

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 11.12.2020.g. pod brojem Z-13483/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRISI OPĆINSKOG SUDA U SESVETIAMA BR. OVR-537/20 08.12.2020. zabilježuje se ovim ovrhovoditelja TRGOŠPEDI d.o.o. u stečaju, OIB: 91706457526 Zagreb, Cviljete Zuzoric 21, protiv ovršenika INTERIJERI IVELJIĆ D.O.O., OIB: 17447682492, Dugoselska cesta 81, 10360 Sestre, uvrštenjem vrijednosti nekretnosti, njenom prodajom i namiranjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		vidjeti uz B 3 (3.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (Kat. broj)	Oznaka zemljišta	Površina		Primjedba
			judro	štv	m2
1.	28991/1	KUĆA I DVORIŠTE			254
2.	20000/3	Dugoselska cesta			334
		DVORIŠTE			334
		UKUPNO:			588

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 37/163	
	SUČIĆ NADA, OIB: 26122299315, BUDENEC, BUDENEČKA CESTA 2	
3.	Suvlasnički dio: 65/163	
	INTERIJERI IVELJIĆ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 17447682492, DUGOSELJSKA CESTA 81, 10360	
	SESVETE	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 3 (65/163)		
1.1	Zaprimljeno 14.01.2020.g. pod brojem Z-622/2020 UKUJZBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIŽANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTI RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAJZINE SOLIMINIZIRAN POD BR. OV-137/2020 10.01.2020. uknjiženo je pravo zaloza za iznos od 115.956,20 HRK, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prena uveljima iz ugovora, za korist TRGOŠPED DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOSTU ZA TRGOVINU, ŠPEDIĆIJU I GRADITELJSTVO - U STEČAJU, OIB: 91706457526, ULICA CVIJETE ZUZORIC 21, 10000 ZAGREB	115.956,20 HRK	vidjeti uz B 3 (3.1)
2.	Na suvlasnički dio: 3 (65/163)		



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.02.2022. 03:27

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠAŠINOVEC (Mbr. 325449)

Posjedovni list: 4541

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
349/588	SUČIĆ NADA, ULICA SLAVKA TKALČECA 1, BUDENEC 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	26122299315
239/588	IVELJIĆ ZVONIMIR, DUGOSELJSKA CESTA 81, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	40205469127

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2899/1	Budenečka cesta	254	14		
			KUĆA., Budenec, Budenečka cesta 24	40			
			DVORIŠTE	214			
		2899/3	Budenečka cesta	334	14		
			DVORIŠTE	334			
Ukupna površina katastarskih čestica				588			

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
Približno mjerilo ispisa 1: 500





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-287/2021
Zagreb, 23. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Branka Preočanina, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Branko Preočanin (OIB 15637107480), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Josipa Kozarca 25, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 4. veljače 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Branka Preočanina za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-1708/16 od 24. siječnja 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković

