

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT BROJ: PE-14-10-2020



NEKRETNINA: Zgrada i zemljište

LOKACIJA: Gračac, Ulica Nikole Tesle 49
č.z. 109 i č.z. 110, k.o. Gračac

SVRHA: Stečajni postupak

NARUČITELJ: LIČKI KROVOVI d.d. „u stečaju“, Zagrebačka 9, Gračac

VLASNIK: LIČKI KROVOVI d.d. „u stečaju“, Zagrebačka 9, Gračac

DATUM VREDNOVANJA: 14. listopada 2020.g.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 140.903,58 kn zaokruženo 141.000,00 kn
ili
18.629,84 €

U Zadru, 14. listopada 2020. godine

Procjenitelj:



Dražen Džepina dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu nekretnina

SADRŽAJ:

1.Naslovnica s općim podacima o procjenjivanoj nekretnini, svrsi i procjenitelju.....	1
2.Imenovanje.....	3
3.Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature.....	4
4.Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovica za vrednovanje.....	5
5.Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama.....	10
6.Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost.....	11
7.Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.....	17
8.Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora.....	18
9.Obrazloženje za odabir metode.....	19
10.Procjena vrijednosti zemljišta-poredbena metoda.....	21
11.Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku.....	22
12.Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti.....	24
13.Utvrđivanje vrijednosti objekta.....	25
14.Zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina, mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja.....	29
15.Izjava procjenitelja.....	29
16.Prilozi.....	30

2. IMENOVANJE



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Zadar, Ulica plemića Borelli 9
Predsjednik suda
Broj: 4. Su-638/16
Zadar, 5. prosinca 2016.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14, 123/15 i 29/16) predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

riješio je

1. Dražen Džepina, dipl. ing. građ., iz Zadra, Privlačka br. 8, rođen 6. rujna 1961. u Kninu, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 5. prosinca 2016. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dana 23. studenog 2016. Dražen Džepina, dipl. ing. građ., iz Zadra, podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio: popis izvršenih vještačenja, uvjerenje o nekažnjavanju, policu Croatia osiguranja broj: 078180011054, preslike rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su-514/12 od 22. studenog 2012 i broj: 4. Su: 542/14 od 16. ožujka 2015.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 514/12 od 22. studenog 2012., utvrđeno je da je Dražen Džepina, dipl. ing. građ., iz Zadra, ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke. Rješenjem Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 542/12 od 16. ožujka 2016. proširuje se djelatnost sudskog vještaka Dražena Džepine na stalnog sudskog vještaka za procjene nekretnina.

Dostavljenom policom Croatia osiguranja broj: 078180011054 utvrđeno je da je osiguranik Dražen Džepina osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 10. studenog 2016. do 10. studenog 2017. na iznos od 200.000,00 kn.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.



Predsjednik suda
Boris Babić

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENJE STRČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima-pročišćen tekst ("NN" br. 81/2015)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("NN" br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Zakon o prostornom uređenju ("NN" br. 153/13)
- Zakon o gradnji ("NN" br. 153/13, 20/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (ZPVN) ("NN" br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("NN" br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("NN" br. 114/15, 122/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica, 2016.)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" (Institut građevinarstva Hrvatske)
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata (HKA)
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju
- Izmjene i dopune PPU Općine Gračac
- Odluka o komunalnom doprinosu, Uredba o visini vodnog doprinosa
- Podataka o etalonskoj cijeni građenja
- Podataka iz arhive vještaka
- Podataka o cijenama agencija za promet nekretnina

4. ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja LIČKI KROVOVI d.d. „u stečaju“, Zagrebačka 9, Gračac , potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine. Predmet procjene je zgrada sa zemljištem na kat.čest. 109 i kat.čest. 110 , k.o. Gračac.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine, na temelju pregleda i prikupljenih podataka od naručitelja.

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

Svrha elaborata je stečajni postupak.

Procjena se izrađuje temeljem očevida i uvidom u preslike vlasničke dokumentacije, stoga je potrebna dodatna provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u procjeni.

Predmet ovog Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nije predložena cjelokupna originalna dokumentacija, te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, ISPU e-nekretnine, grafički izvod iz PPU-a Općine Gračac,...).

Pretpostavka procjene je vjerodostojnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni.

4.1. Podaci o očevidu

Očevid na predmetnoj nekretnini izvršen je 14. listopada 2020.g., kada je obavljen pregled, izmjera i fotografiranje nekretnine.

Za potrebe očevida, izrade procjene dostavljena je sljedeća dokumentacija:

- Preslik zemljišnoknjižnog izvatka

Datum očevida: 14. listopada 2020.g.

Datum vrednovanja: 14. listopada 2020.g.

Dan kakvoće: 14. listopada 2020.g.

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

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

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina.

NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE

4.2. Opis procjenjivane nekretnine

Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Pristup do predmetne parcele je sa asfaltirane javne prometne površine Ulica Nikole Tesle. Na predmetnoj čestici zemlje ne postoje infrastrukturni priključci.

Buka i zagađenje

Prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena. Na lokaciji nema izvora buke i zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nalazi nekretnina.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana.

Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu se nalazi zgrada koja se u trenutku očevida ne koristi. Zgrada je zapuštena, u ruševnom je stanju i statički je dotrajala i neupotrebljiva tako da je neophodno njezino rušenje. Zemljište na kojem je izgrađen objekt je zapušteno i zaraslo u korov.

Čestice zemlje na kojoj se nalazi zgrada su pravilnog oblika. Razvojni potencijal zemljišta je ograničavajući i uvjetovan je makro i mikro lokacijom.

4.3. Prostorna identifikacija

Na temelju provedenog očevida na licu mjesta obavljena je identifikacija predmetne nekretnine na temelju katastarskog plana (Geoportal Državne geodetske uprave), te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, konfiguracija zemljišta, uređenje okoliša te sve ostale odlučne činjenice.

Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene: Zgrada i zemljište

Lokacija-adresa nekretnine: Ulica Nikole Tesle 49, Gračac

elzvadak IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA

Zk. Uložak: 1816

Katastarska općina: Gračac

Čestica: č.z. 109 i č.z. 110

Opis nekretnine: Zgrada i zemljište

Vlasnik: LIČKI KROVOVI d.d. „u stečaju“, Zagrebačka 9, Gračac

Legalnost: Prije 15. veljače 1968.g.

Površina zemljišta:	č.z. 109	514,00 m ²
	č.z. 110	428,00 m ²
ukupna površina za procjenu		942,00 m²

Opseg obilaska:

Obavljena je identifikacija predmetne nekretnine na temelju uvida u prostorne podatke, katastarski plan (Geoportal Državne geodetske uprave), te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, te sve ostale odlučne činjenice.

Očevidom na licu mjesta obavljen je vizualni pregled, fotografiranje i izmjera. Za dijelove zgrade koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) se stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.

Korištena dokumentacija:

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- PPU Općine Gračac

4.4. Položaj i lokacija nekretnine

Položaj

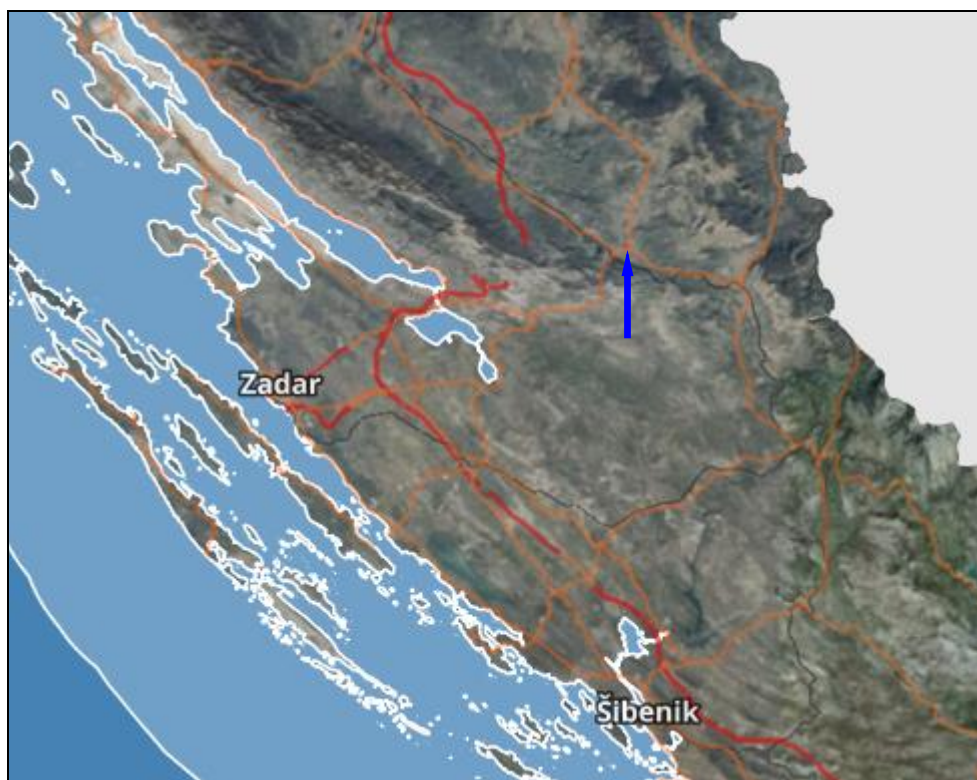
Lokacija promatrane nekretnine je mjesto Gračac. Gračac je općina u Hrvatskoj. Nalazi se u Zadarskoj županiji. Po popisu iz 2011. godine u općini Gračac je živjelo 4.690 stanovnika, dok je u samome Gračacu živjelo 3.063 stanovnika.

Gračac se nalazi u prostranoj udolini u južnoj Lici. Razvio se na raskrižju puteva od Gospića prema Kninu i Krbavi prema Dalmaciji. Od Dalmacije je odijeljen visokim masivom Velebita, preko čijeg prijevoja Prezida prolazi cesta Gračac-Obrovac.

Na području Gračaca nalazila se srednjovjekovna hrvatska plemenita župa Otuča u kojoj su obitavale plemenite hrvatske obitelji koje su sačuvale slobodu i pravo samouprave. Tragovi srednjovjekovnoga grada na Gradini blizu katoličke crkve čuvaju ostatke sjedišta starohrvatske otučke plemenite župe.

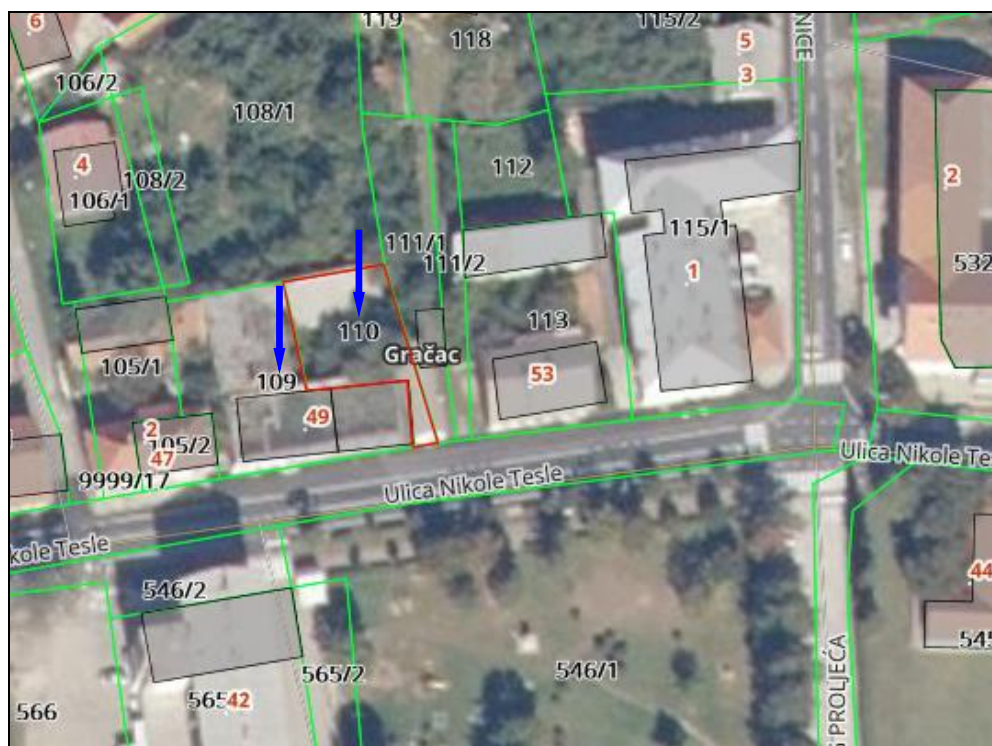
Zadnjih godina bilježi se gospodarski oporavak općine Gračac, osobito se razvija turizam i eko-proizvodnja zdrave hrane.

Na području Općine Gračac nalaze se Cerovačke pećine koje su najveći spiljski kompleks u Hrvatskoj. Nalaze se četiri kilometra jugozapadno od Gračaca, na sjeverno istočnoj padini velebitskog brda Crnopac (1403 m), u južnom dijelu Parka prirode Velebit.



Lokacija

Lokacija promatrane nekretnine je mjesto Gračac, na adresi Ulica Nikole Tesle 49. Lokacija nekretnine je istočni dio mjesta. Nekretnina se nalazi u širem centru mjesta. Zona na kojem se nalazi predmetna nekretnina je zona pretežito stambene namjene. Parcela ima neposredan pristup sa javne prometne površine sa južne strane.



5. REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA

5.1. Zatečeno stanje

Fotografije snimljene tijekom očevida dana 14. listopada 2020. godine nalaze se u nastavku elaborata.

Na zemljištu se nalazi zgrada koja se u trenutku očevida ne koristi. Zgrada je zapuštena, u ruševnom je stanju i statički je dotrajala i neupotrebljiva tako da je neophodno njezino rušenje. Zemljište na kojem je izgrađen objekt je zapušteno i zaraslo u korov.

Nekretnina je izgrađena kao slobodnostojeći čvrsti objekt. Sastoji se od prizemlja i jednog kata. Konstruktivni zidovi izvedeni su od kamena d=60 cm. Stropne konstrukcije izvedene su dijelom drvene ,a dijelom betonske. Krovna konstrukcija je urušena i ne postoji.

Statički je objekt zapušten, neodržavan i oštećen tako da je neophodno njegovo rušenje ,a s obzirom na predmetnu mikrolokaciju (pješačka staza) velika je potencijalna opasnost za prolaznike jer prijeti njegovo urušavanje.

5.2. Fotografije



6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

To su pravna i stvarna fizikalno-tehnička svojstva, položaj nekretnine i druga svojstva, a primarno obuhvaćaju kategoriju zemljišta, vrstu i mjeru građevinskog korištenja, doprinose, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

6.1. Obilježja procjenjivane nekretnine-zemljište

Lokacija:	Gračac	
Katastarska općina:	Gračac	
Katastarska čestica:	č.z. 109 i č.z. 110	
Vrsta:	Građevinsko	
Način gradnje:	Samostojeća građevina	
Mjera građevinskog korištenja:	kis=1,20	
Kategorija:	prva	
Površina zemljišta:	č.z. 109	514,00 m ²
	č.z. 110	428,00 m ²
Ukupna površina		942,00 m²
Prometna povezanost:	dobra	
Udaljenost od centra mjesta:	dobra	

Mjera građevinskog korištenja odnosi se na koeficijent iskoristivosti (kis) na procjenjivanom zemljištu. Koeficijent iskoristivosti određen je prostornim planom.

Za korekciju kupoprodajnih cijena zbog razlika u mjeri građevinskog korištenja koriste se tablice iz priloga 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), ali samo za zemljišta stambene namjene.

6.2. Prostorno-planska dokumentacija

Izvor podataka: Službene web stranice Općine Gračac.



Promatrano zemljište nalazi se unutar izgrađenog dijela građevinskog područja Općine Gračac.

6.3. Tehničke karakteristike

Godina izgradnje	Prije 15. veljače 1968.g.
Građevinska dozvola	Ima
Uporabna dozvola	Ima
Energetski certifikat	-
Katnost	Prizemlje+1.kat
Namjena	Poslovna
Konstrukcija	
Temelji	Kameni, dotrajali
Nadtemeljni zidovi	kameni, dotrajali
Nosiva konstrukcija	Kameni zidovi d=60 cm, dotrajali
Stropna konstrukcija	Betonska, drvena, dotrajala
Stepenište	Betonsko, dotrajalo
Krovna konstrukcija	Nema, urušena
Seizmičko osiguranje	-
Instalacije	
Vodovodna	-
Odvodnja	-
Električna	-
Gromobranska	-
Telefonska	-
Grijanje	-
Klimatizacija	-
Ventilacija	-
Hidrantska mreža	-
Protupožarna dojava	-
Protuprovalna dojava	-
Satelitska TV	-
Završni radovi	
Hidroizolacija	-
Fasada	Ožbukana, dotrajala
Pokrov	Nema, urušen
Limarija	-
Pregradni zidovi	-
Podovi	-
Fasadni otvori	-
Unutarnji otvori	-
Oprema sanitarija	-
Vlažnost	-
Praktičnost prostora	-
Održavanje	-
Posebna napomena	Objekt je dotrajavao, urušen i potrebno je njegovo rušenje.

6.4. Geometrijski podaciBrutto građevinska površina (BGP)

Izračun površina prema normama HRN ISO 9836;2002, Prilog 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

PRIZEMLJE						
R. br.	Naziv prostora	Dimenzije		Podna površina (m ²)	Koeficijent	Brutto površina BGP (m ²)
		d	š			
1	Zgrada jug	25,90	10,30	266,77	1,00	266,77
2	Zgrada zapad	10,70	15,80	169,06	1,00	169,06
3	Zgrada sjever	5,90	17,00	100,30	1,00	100,30
Ukupno prizemlje				536,13		536,13

I. KAT						
R. br.	Naziv prostora	Dimenzije		Podna površina (m ²)	Koeficijent	Brutto površina BGP (m ²)
		d	š			
1	Zgrada jug	25,90	10,30	266,77	1,00	266,77
2	Zgrada zapad	10,70	15,80	169,06	1,00	169,06
Ukupno I. kat				435,83		435,83

R.br.	REKAPITULACIJA BRUTTO GRAĐEVINSKIH POVRŠINA (BGP)			m ²
1	Prizemlje			536,13
2	I.kat			435,83
SVEUKUPNO BRUTTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA (BGP)				971,96

Volumen građevine


Naziv prostora	Brutto građevinska površina (BGP) m ²	Visina (h)	Volumen građevine (V) m ³
Prizemni dio-sjever	100,30	3,60	361,08
Katni dio-jug	266,77	6,00	1.600,62
Katni dio-zapad	169,06	6,00	1.014,36
SVEUKUPNO VOLUMEN GRAĐEVINE			2.976,06

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Stanje tržišta prema Državnom zavodu za statistiku (DZS)

Prema novim analizama na tržištu stambenih nekretnina Državni zavod za statistiku (DZS) je, u suradnji s HNB-om, razvio "Indeks cijena stambenih nekretnina" (ICSN) koji je metodološki usklađen sa HPI indeksom (engl. House Price Index - HPI) kojeg objavljuje Eurostat. ICSN se objavljuje od početka 2016. godine te je retroaktivno izračunat za razdoblje od prvog tromjesečja 2008. godine. Indeks zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN-a) koji je do sada reprezentirao kretanje cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Osim agregatno za cijelu RH, ICSN prati i kretanje cijena za tri ad-hoc definirane geografske "regije" - Zagreb, Jadran i ostatak Hrvatske ("Ostalo"). Sljedeća razina agregacije je na nove i stare (postojeće) nekretnine. Prednost primjene ICSN metode, na poredbene kupoprodajne cijene, je u tome da nije potrebno popravljati pojedine kupoprodajne cijene, već se na jednoznačan način obuhvaćaju i promjene općih vrijednosnih odnosa kroz vrijeme te razlike u obilježjima kakvoće.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

8.1. Popis dostupne dokumentacije

- e-Izvadak iz zemljišne knjige, Općinski sud u Gospiću, stalna služba u Gračacu zemljišnoknjižni odjel, za č.z. 109 i č.z.110, upisane u z.k. uložak 1816, k.o. Gračac - *izvor - Općinski sud u Gospiću, stalna služba u Gračacu zemljišnoknjižni odjel*
- e-Izvadak iz katastarskog plana, Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Gračac- *izvor - Zajednički informacijski sustav Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave*
- *Geoportal* Državne geodetske uprave Republike Hrvatske
- Prostorni plan uređenja Općine Gračac - izmjene i dopune -*izvor- službene web stranice Općine Gračac*
- *Službeni glasnik Općine Gračac*

8.2. Osvrt na legalnost zatečenog objekta

- Zgrada je izgrađena prije 15. veljače 1968.g.
- Na parceli je zatečena jedna zgrada koja se sastoji od prizemlja i jednog kata.
- Zgrada je upisana u izvadak iz zemljišne knjige.
- Zgrada je ucrtana u katastarskom planu
- Procjenjivana nekretnina ima neposredan izlaz na javnu prometnu površinu

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

9.1. Pristup određivanju vrijednosti nekretnine

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupaca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito bez prisile.

METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prema čl. 23 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su sljedeće:

Poredbena metoda je u prvom 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijena (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnina, ali se primjenom koeficijenta prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

9.2. Odabir metode procjene s obrazloženjem

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) propisuju, a to su:

- približna vrijednost zemljišta,
- približna vrijednost nekretnina,
- pregledi tržišta nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,

kod izrade ovog procjembenog elaborata koriste se procjenitelju javno dostupni podatci o cijenama nekretnina s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - Informacijski sustav prostornog uređenja koji sadrži modul eNEKRETNINE (trenutno preuzeti podaci iz Porezne uprave RH za 2013., 2014., 2015., 2016. i 2017.g.).

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine je izgrađena građevna čestica na kojoj se nalazi zgrada stambene namjene. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) izabire se **troškovna metoda** za procjenu vrijednosti objekta, a procjena vrijednosti zemljišta izvršiti će se **poredbenom metodom** na osnovu pribavljenih podataka o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području zemljišta sličnih svojstava kao promatrana nekretnina.

9.3. Postupak procjene vrijednosti nekretnine

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.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU jesu koeficijenti koji se izводе iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini među vremenskim izjednačavanjem putem Indeksa cijena stambenih nekretnina (Državni zavod za statistiku RH) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja

10. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA-POREDBENA METODA**10.1. Poredbene nekretnine (usporedive nekretnine na okolnim sličnim lokacijama)***Usporedba 1: Građevinsko zemljište - čest.zem. 6103/8, k.o. Gračac*

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		839962
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		3689988
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		449,58
Vrijednost nekretnine (KN)		38.000,00
Datum ugovora		16.11.2017

ukupno pdv sveukupno

38.000,00 x 1,25 = 47.500,00 kn*Usporedba 2: Građevinsko zemljište - čest.zem. 3397/1, k.o. Gračac*

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		797551
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		3618784
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		748,00
Vrijednost nekretnine (KN)		70.295,05
Datum ugovora		08.08.2017

ukupno pdv sveukupno

70.295,05 x 1,25 = 87.868,81 kn*Usporedba 3: Građevinsko zemljište - čest.zem. 2982, k.o. Otočac*

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1223949
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4195643
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		930,00
Vrijednost nekretnine (KN)		82.452,00
Datum ugovora		30.12.2019

ukupno pdv sveukupno

82.452,00 x 1,25 = 103.065,00 kn

10.2. Odabir transakcije

R. br.	Katastarska općina	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Ukupna cijena (kn)	Površina nekretnine (m2)	Namjena	Jedinična cijena (kn/m2)
1	Gračac	6103/8	16.11.2017.	47.500,00	449,58	Građevinsko	105,65
2	Gračac	3397/1	08.08.2017.	87.868,81	748,00	Građevinsko	117,47
3	Otočac	2982	30.12.2019.	103.065,00	930,00	Građevinsko	110,82

11. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE**11.1. Međuvremensko izjednačenje**

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja. Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja (P-čl.7.st.1).

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

R. br.	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Jedinična cijena (kn/m2)	DZS Indeksi cijena stambenih nekretnina			Jedinična cijena (kn/m2)
				kupopr.	sada	k	
1	6103/8	16.11.2017.	105,65	102,26	115,90	1,133	119,70
2	3397/1	08.08.2017.	117,47	100,20	115,90	1,156	135,79
4	2982	30.12.2019.	110,82	109,64	115,90	1,057	117,14
Prosječna vrijednost:							124,21

*izvor: www.dzs.hr

11.2. 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.

Mjera građevinskog korištenja odnosi se najčešće na koeficijent iskoristivosti na procjenjivanom zemljištu. Koeficijent iskoristivosti je određen prostornim planom, a ako to nije slučaj onda se pokušava utvrditi iz dozvola koje su izdane na tom području.

Taj podatak mora biti poznat za svaku poredbenu nekretninu čija se kupoprodajna cijena koristi za procjenu vrijednosti nekretnine. Razlike u mjeri korištenja između poredbenih nekretnina i procjenjivane nekretnine mogu se korigirati odgovarajućim dodatcima ili odbitcima jer se mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina uvijek mora svesti na mjeru građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine.

Mjera građevinskog korištenja odnosi se na koeficijent iskoristivosti (kis) na procjenjivanom zemljištu. Koeficijent iskoristivosti određen je prostornim planom.

Za korekciju kupoprodajnih cijena zbog razlika u mjeri građevinskog korištenja koriste se tablice iz priloga 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) - ali samo za zemljišta stambene namjene.

Tablica interkvalitativnog odstupanja u kakvoći

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Lokacija/grad/adresa	Gračac	Gračac	Gračac	Otočac
Katastarska općina	Gračac	Gračac	Gračac	Otočac
Čestica zemlje	č.z.109 i 110	č.z. 6103/8	č.z. 3397/1	č.z.2982
Vrsta nekretnine	zemljište	zemljište	zemljište	zemljište
Namjena	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko
Izvor podataka		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podataka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn/m ²)		105,65	117,47	110,82
Površina u prometu	942,00	449,58	748,00	930,00
Cijena nakon međuvremenskog izjednačenja (kn/m ²)		119,70	135,79	117,14
Stanje odnosno kakvoća nekretnine i interkvalitativno izjednačenje				
Vrsta i mjera građevinskog korištenja				
Namjena: građevinsko/stambena	Kis =1,20	Kis=1,20	Kis=1,20	Kis=1,20
Prilagodba (Pravilnik čl.20, Prilog 11.)		1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena (kn/m ²)		119,70	135,79	117,14
Kategorija zemljišta	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija
Prilagodba (Pravilnik čl.10, Prilog 4.)		1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena (kn/m ²)		119,70	135,79	117,14
Međuvremenski i interkvalitativno usklađena jedinična cijena (kn/m²)				
		119,70	135,79	117,14
Prosječna izjednačena jedinična cijena (kn/m²)				
	124,21			

Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja manje od 40% (Pravilnik, čl.19)

0%

0%

0%

12. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podaci koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima

STATISTIČKA OBRADA				
Apsolutno odstupanje od prosjeka (kn/m ²)		-4,51	11,58	-7,07
Relativno odstupanje od prosjeka (%)		-3,77%	9,32%	-6,03%
Ulazi u proračun		DA	DA	DA
Vrijednost usporedne nekretnine		119,70	135,79	117,14
Odabrana tržišna jedinična cijena zemljišta (kn/m²)	124,21			

Prema gornjim tabelarnim izračunima vidimo da pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena **nisu veća od ±30%** od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja

12.1. Vrijednost građevinskog zemljišta

Vrsta nekretnine	Površina (m ²)	Jedinična cijena (kn/m ²)	Ukupna cijena (kn)
Građevinsko zemljište	942,00	124,21	117.005,82

13. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Zgrada je zapuštena, u ruševnom je stanju i statički je dotrajala i neupotrebljiva tako da je neophodno njezino rušenje.

U naravi zgrada predstavlja opterećenje zemljištu jer je potrebno raščišćavanje ruševine.

KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture na promatranom području, sukladno Odluci o komunalnom doprinosu, Službeni glasnik Općine Gračac.

Cijena komunalnog doprinosa za predmetnu nekretninu iznosi **3,00 kn/m³**.

VODNI DOPRINOS

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15) te iznosi **5,03 kn/m³**

13.1. Vrijednost komunalnog doprinosa

PROCJENA TROŠKOVA KOMUNALNOG DOPRINOSA			
	Obujam zgrade (m3)	Jedinična cijena (kn/m3)	Ukupno (kn)
Komunalni doprinos	2.976,06	3,00	8.928,18

13.2. Vrijednost vodnog doprinosa

PROCJENA TROŠKOVA VODNOG DOPRINOSA			
	Obujam zgrade (m3)	Jedinična cijena (kn/m3)	Ukupno (kn)
Vodni doprinos	2.976,06	5,03	14.969,58

13.3. Vrijednost priključaka na komunalnu infrastrukturu

PROCJENA TROŠKOVA PRIKLJUČAKA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU			
	Ukupna neto površina zgrade (m2)	Jedinična cijena (kn/m2)	Ukupno (kn)
Priključci	-	-	-

13.4. Troškovna vrijednost građevine

1	Sadašnja vrijednost građevine (kn)	0,00
2	Komunalni doprinosi (kn)	8.928,18
3	Vodni doprinos	14.969,58
4	Priključci (kn)	0,00
UKUPNO (kn)		23.897,76

13.5. Preliminarna/privremena vrijednost

		Ukupno kn
1	Vrijednost građevine (kn)	23.897,76
2	Vrijednost zemljišta (kn)	117.005,82
UKUPNO PRIVREMENA VRIJEDNOST (kn)		140.903,58

13.6. Tržišna vrijednost nekretnine

Prilagodba privremene vrijednosti sadašnjoj tržišnoj vrijednosti

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj. S obzirom na stanje i lokaciju nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu:

Odabrani $K_p = 1,00$

Privremena vrijednost (kn)	Koeficijent prilagodbe	Tržišna vrijednost nekretnine (kn)
140.903,58	1,00	140.903,58

14. ZAKLJUČAK

Na temelju ovog nalaza i mišljenja procjena tržišne vrijednosti zgrade i zemljišta na kat.čest. 109 i kat.čest. 110, k.o. Gračac, na današnji dan sa uključenim pdv-om iznosi:

140.903,58 kn zaokruženo 141.000,00 kn
ili
18.629,84 €

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB od 14.10.2020 godine i iznosi 1 € = 7,568503 kn (srednji tečaj)

NAPOMENA:

Procjenjena tržišna vrijednost nekretnine je iskazana bez uključenih poreza u prometu nekretnina.

15. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen na temelju zahtjeva naručitelja – Lički krovovi d.d. „u stečaju“, Zagrebačka 9, Gračac. Procjembeni elaborat izrađen je po identifikaciji nekretnine u naravi te uvidom u važeći prostorni plan i neslužbene kopije izvadaka iz zemljišne knjige. Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina Dražen Džepina dipl.ing.građ., sukladno članku 9. stavak (2) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljuje da je utvrđeni iznos cijene nekretnine procijenio nepristrano i neovisno, točno i u skladu sa pravilima struke, svojim najboljim specijalističkim i stručnim znanjima koristeći iskustvo i vještine u skladu sa svojim vještačkim ovlaštenjima, a pridržavajući se pritom odredaba važećih zakona, pravilnika, te svih ostalih pozitivnih propisa RH. Potvrđujem da procjenitelj osobno, kao i pravna osoba u kojoj je isti zaposlen, nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjembeni elaborat za potrebe naručitelja je izrađen u tri (3) primjerka. Vještak nije dužan čuvati ovaj elaborat niti njegove priloge.

U Zadru, 14. listopada 2020. godine

Izradio:



Dražen Džepina dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

16. PRILOZI

16.1. Izvadak iz zemljišne knjige

OPĆINSKI SUD U GOSPIĆU
STALNA SLUŽBA U GRAČACU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL
U Gračacu, dana 08. rujna 2020.g.

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK

Katastarska općina: GRAČAC

Nacrt zk. uložka broj 1816

A. POSJEDOVNICA

- | | |
|---|----------|
| 1. č.zem.109, Zgrada i dvorište- Motel Gračac | 143 čhv, |
| 2. č.zem.110, Zgrada i dvorište Gračac | 119 čhv. |

B. VLASTOVNICA

Pravo vlasništva nekretnina u A listu uknjiženo je u korist:

1. LIČKI KROVOVI d.d. za ugostiteljstvo, Gračac, Obrovačka bb,
OIB:44864755840, za cijelo.

C. TERETOVNICA

1.Zp- 1403/18

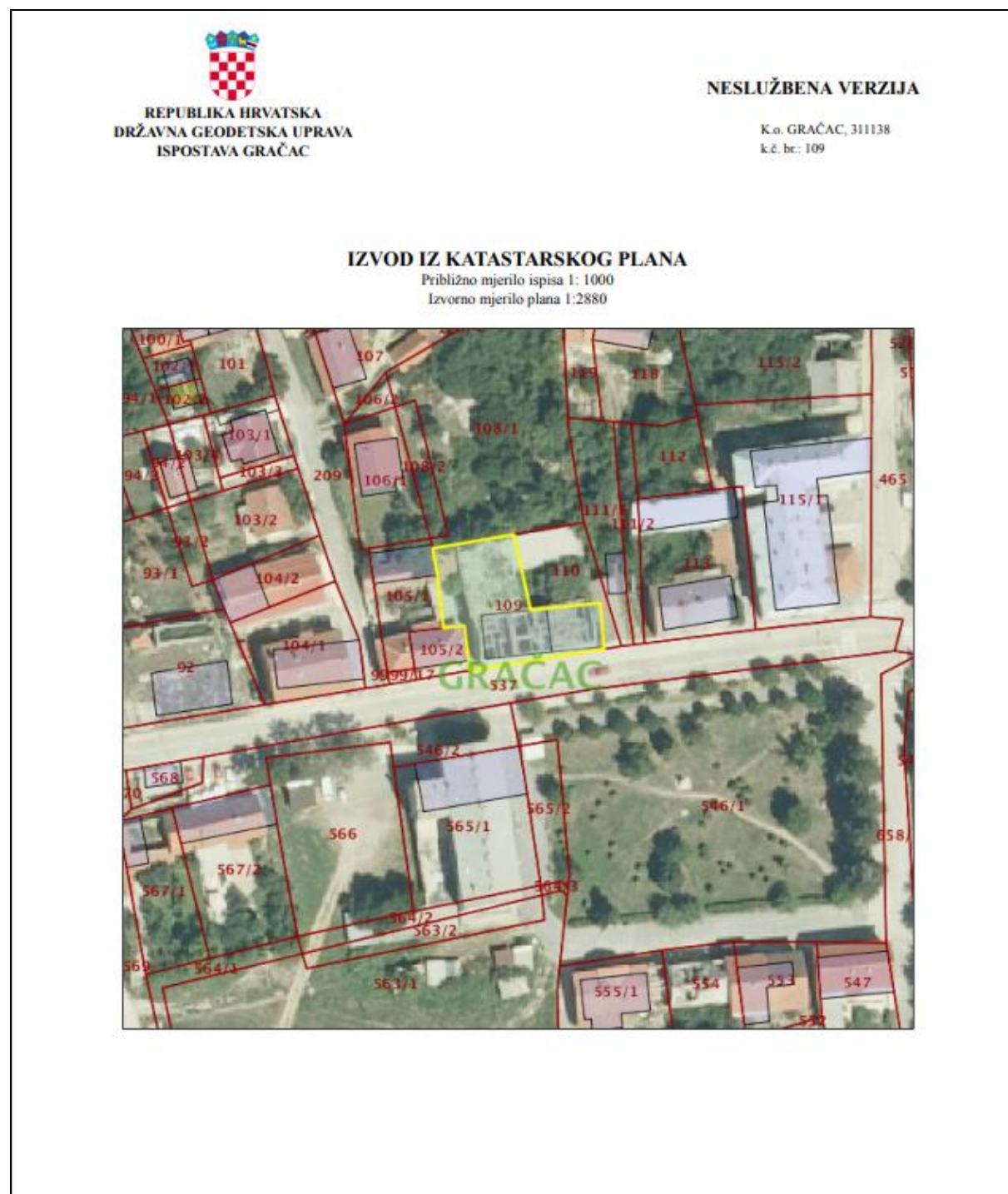
Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zadru, poslovni broj 2 St- 893/16-52 od 12. studenog 2018.g. uknjižena je zabilježba otvaranja stečajnog postupka na teret č.zem. 109 i 110.

Izvadak se izdaje uz naplatu sudske pristojbe od 20,00 kuna po Tbr.17 ZOSP-a zaveden u knjizi izvadaka pod brojem 14002 /20.



Ovlašteni zk. referent:
Marija Župan

16.2. Izvod iz katastarskog plana





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA GRAČAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GRAČAC, 311138
k.č. bc: 110

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880

