

Naručitelj:

Igor Senjak u stečaju

Tratinska 9

10434 Strmec

OIB:56503212723

zastupan po povjereniku Bože Guvo u Sp-2/2016

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

obiteljska kuća i poslovno stambena zgrada na adresi Tratinska 9,
Strmec

k.č. 6494/1 k.o. Strmec Samoborski

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 25.01.2021. godine, iznosi:

720.000,00 kn

(slovima: sedamstodvadesettisuća kuna)

iz čega proizlazi da

1/2 (jedna polovina) nekretnine koja je u vlasništvu Igora Senjak ima tržišnu
vrijednost:

360.000,00 kn

(slovima: tristošezdesettisuća kuna)

Ovaj se elaborat sastoji od naslovnice i 23 stranica.

Sastavljen je u četiri primjerka, od kojih je jedan u evidenciji procjenitelja.

Elaborat izradio:

Tonko Štimac, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Ulica grada Mainza 13 , 10000 Zagreb

mob. 099/2440334

U Zagrebu, 25. siječnja 2021.

1. SADRŽAJ

1.	SADRŽAJ.....	1
2.	OPĆI PODACI.....	2
2.1.	OPĆI PODACI O NEKRETNINI, TE SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE.....	2
2.2.	PODACI O OČEVIDU I ZADATAK.....	2
2.3.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, TE DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA	3
3.	UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST	5
3.1.	PROSTORNA IDENTIFIKACIJA.....	5
3.1.1.	Položaj nekretnine.....	5
3.1.2.	Regionalni položaj (makrolokacija)	5
3.1.3.	Lokalni položaj (mikrolokacija)	6
3.2.	GRAĐEVINA	6
3.2.1.	Osnovni podaci o građevini	6
3.2.2.	Osnovna obilježja građevine	7
4.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	10
4.1.	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	10
4.2.	Prikaz i analiza pribavljenih podataka i izvora	11
4.3.	Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti.....	11
4.4.	Obrazloženje za odabir metode	11
4.5.	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA	11
4.6.	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA - TROŠKOVI - obiteljska kuća	13
4.7.	KOREKCIJA VRIJEDNOSTI POMOĆU FK MATRICE	13
4.8.	REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA.....	14
4.9.	OSTALI TROŠKOVI	15
4.10.	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA - TROŠKOVI – stambeno poslovna zgrada	15
4.11.	KOREKCIJA VRIJEDNOSTI POMOĆU FK MATRICE	16
4.12.	REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA.....	17
4.13.	OSTALI TROŠKOVI	17
4.14.	SVEUKUPNA REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	18
4.15.	PRILAGODBA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ	18
5.	ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE.....	19
6.	DOKUMENTI	20
7.	FOTOGRAFIJE.....	22

2. OPĆI PODACI

2.1. OPĆI PODACI O NEKRETNINI, TE SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE

Opći podaci o nekretnini:

- predmet procjene: obiteljska kuća i stambeno poslovna zgrada, etažne cjeline E1, E2 i E3
- adresa: Tratinska 9, Strmec
- k.č. 6494/1 k.o. Strmec Samoborski

- zemljišna knjiga: zkul.1280 k.o. Strmec Samoborski etažne cjeline E1, E2 i E3

Suvlasnički dio: 1/2
SENJAK INES, TRATINSKA 9, STRMEC

Suvlasnički dio: 1/2
SENJAK IGOR, TRATINSKA 9, STRMEC

Svrha izrade procjene: Stečajni postupak

Nalaz i mišljenje: Procjena vrijednosti nekretnine upisane u gornjem dijelu

Ovlašteni sudski vještak: Tonko Štimac dipl. ing. arh.,
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:
Ovl. br. 4 Su-333/2019 Županijski sud u Zagrebu

2.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

Datum provedbe očevida: 20.01.2021. godine

Datum vrednovanja: 20.01.2021. godine

Datum kakvoće: 20.01.2021. godine

Opseg obilaska: Izvršeni pregled nekretnine i fotografiranje

Zadatak: Tržišna procjena u stečajnom postupku vrijednosti 1/2 predmetne nekretnine koja je u vlasništvu Senjak Igor

2.3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, TE DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je u skladu s važećim propisima, a prilikom izrade ovog Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći izvori podataka:

*Zakon o gradnji (NN 153/13)

*Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

*Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/2015)

*Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podaci HNB, <http://www.hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/bilten-206/hbilt206.pdf>

*Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, (izvor: [https:// ispu. mgipu.hr/](https://ispu.mgipu.hr/))

*Zemljišnoknjižno stanje

*Katastarsko stanje

[1] dr.sc.Vizek. M. (2014) Procjena vrijednosti nekretnina- poslovno stručni kolegij

[2] Majčica B. (2014) Procjena vrijednosti nekretnina – poredbena metoda

[3] MGIPU- INFO MATERIJALI – PREZENTACIJE

[4] HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE-PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA-praktična provedba novog zakona

Mr.sc. Željko Uhlir

Branimir Majčica, mag.zemljiš.man.

Prof.dr.sc. Josip Tica

[5] INSTITUT IGH d.d., Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, XII 2014

[6] Naručitelj - raspoloživa dokumentacija



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

Broj: 4 Su-333/2019
Zagreb, 30. travnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tonka Štimca, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16).

riješio je

Tonko Štimac, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Ul. grada Mainza 13, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Tonko Štimac, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



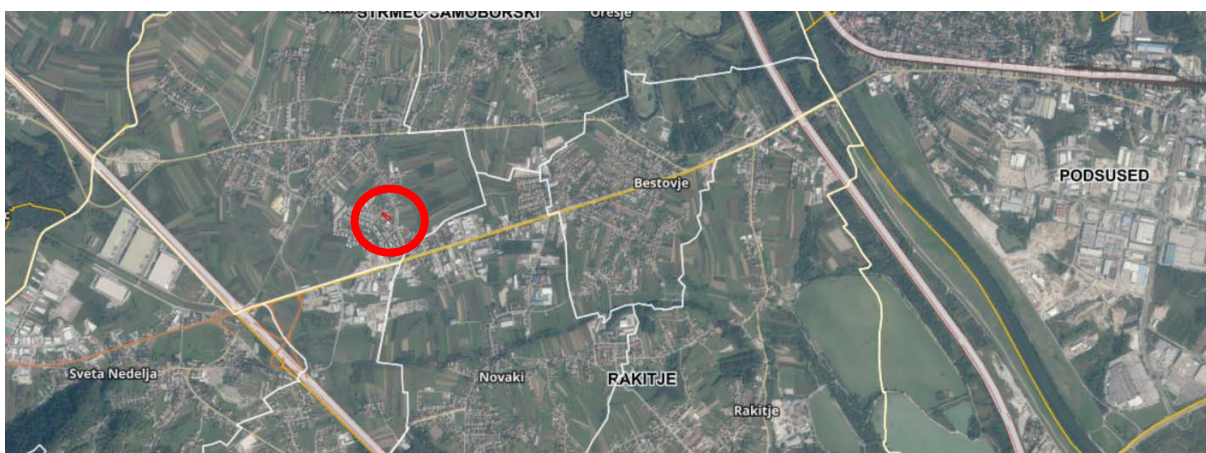
O tome obavijest:

1. Tonko Štimac
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

3.1. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

3.1.1. Položaj nekretnine



3.1.2. Regionalni položaj (makrolokacija)

Najvažnije grane gospodarstva u Zagrebu su: proizvodnja električnih aparata, kemijska, farmaceutska i tekstilna industrija, te industrija hrane. Zagreb je međunarodno trgovinsko i poslovno središte, te prometno raskrižje između Srednje i Istočne Europe. Proračun grada Zagreba za 2008. godinu je iznosio 7,45 milijardi kuna

Grad Zagreb ima najveći nominalni bruto domaći proizvod po glavi stanovnika u Hrvatskoj (19 132 \$ u 2005. godini, hrvatski prosjek je 10 431 \$). Godine 2004. bruto domaći proizvod u paritetu kupovne moći iznosio je 28 261 \$ (19 067 €).

Od srpnja 2008. prosječna mjesečna neto plaća u Zagrebu iznosila je 6228 kn, što je oko 1356 \$ (hrvatski prosjek je 5234 kuna, odnosno 1140 \$). U prva tri mjeseca 2009. godine prosječna stopa nezaposlenosti je porasla sa 6,2 na 6,8 %, što znači da je bez posla bilo 28 000 Zagrepčana.

Zagrebu je sjedište 34 % tvrtki u Hrvatskoj, i zapošljava 38,4 % hrvatske radne snage, uključujući gotovo sve banke, uslužne tvrtke i javni prijevoz. U Zagrebu su sjedišta najvažnijih gospodarskih subjekata u Hrvatskoj. Među njima se ističu su Franck, Kraš, Croatia Airlines, Croatia osiguranje d.d., Croatia

Records, HT, INA, Konzum, Ledo, Pliva, RIZ, Tisak, Vipnet, itd. Tvrtke u Zagrebu činile su 52 % ukupnog prometa i 60 % ukupnog dohotka Hrvatske u 2006. godini, te 35 % hrvatskog izvoza i 57 % hrvatskog uvoza.

U Zagrebu je razvijen i turizam. Ponuda turističkog smještaja je raznolika. Hoteli su u rasponu od velikih, vrhunskih, koji posluju u sastavu poznatih lanaca, do malih prenoćišta u privatnom smještaju. U Zagrebu postoje tri hotela s pet zvjezdica (Westin, Sheraton, Regent Esplanade) i 10 s četiri zvjezdice. Advent u Zagrebu jedna je od glavnih turističkih manifestacija grada.

3.1.3. Lokalni položaj (mikrolokacija)

Predmetna nekretnina smještena je u centralnom dijelu naselja Strmec koje administrativno pripada gradu Sveta Nedjelja. Parcela ima priključak na javno prometnu površinu bez nogostupa, stanica javnog prijevoza je u blizini. U blizini su komunalni i javni servisi i sadržaji poput osnovne škole, vrtića, dućana mješovite robe.

3.2. GRAĐEVINA

3.2.1. Osnovni podaci o građevini

Adresa:	Tratinska 9, Strmec
Namjena:	obiteljska kuća i stambeno poslovna zgrada
Status:	obiteljska kuća: legalna temeljem Odobrenja za građenja UP/I-05-1310/1-72 od 18.08.1972 stambeno poslovna zgrada: nelegalna, zabilježba u zk, predan zahtjev za ishođenje Rješenja o izvedenom stanju
Etažnost:	prizemlje + potkrovlje
Godina izgradnje:	1974 obiteljska kuća i 1998 stambeno poslovna zgrada
Energetski certifikat:	nije predodčen

3.2.2. Osnovna obilježja građevine

Tehnički opis i ocjena stanja građevine

NAMJENA Stambena, stambeno poslovna

GODINA IZGRADNJE: 1974 i 1998.

KATNOST ZGRADE: prizemlje + potkrovlje

PROMETNE VEZE: Cestovna motorna vozila, javni prijevoz

PARKIRANJE: Osigurano na parceli

KONSTRUKCIJA:

Temelji: Betonski

Nosiva konstrukcija :blok opeka

Međukatna konstrukcija :fert i armiranobetonska

Krov: kosi krov, pokrov crijep, šindra

Pregradni zidovi: puna opeka

Limarija: Pocinčana

PROČELJE: žbukano, ličeno, fasadna opeka

OBRADA ZIDOVA: Ožbukani i oličeni, keramika

OBRADA PODOVA: parket, keramika

STOLARIJA: PVC, metalna, drvena, vanjska sa dvostrukim ostakljenjem

INSTALACIJE:

Električne Priključak, provedeno

Vodovod Priključak, provedeno

Kanalizacija Priključak, provedeno,

Plin

KLIMATIZACIJA: DA,

GRIJANJE: Etažno, plinski bojler , električno centralno

DIZALO: Ne

UREĐENJE OKOLIŠA: Uređen

ODRŽAVANJE: Srednje

OPĆI DOJAM: Srednje

ENERGETSKI CERTIFIKAT: nije predodčen

Dispozicija prostora obiteljske kuće:

U prizemlju se nalazi ulazni trijem, stubište, kupaona, hodnik, kuhinja, dvije sobe i terasa

U potkrovlju se nalaze 3 sobe, kupaona, kuhinja, hodnik, stubište i balkon

Dispozicija prostora poslovno stambene zgrade:

U prizemlju se nalazi nadstrešnica, prodavaonica, 2 kancelarije, kuhinja, wc, hodnik, kotlovnica i skladište.

U potkrovlju se nalazi stambeni prostor koji se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje, sobe, kupaone, hodnika, izbe i wc-a

Opremljenost građevine:

Zgrade su opremljene radijatorskim razvodom. Imaju priključke na gradske komunalne sustave: elektroinstalacija, vodovod, kanalizaciju.

Energetska svojstva i energetska razred građevine:

Energetsko svojstvo građevine podrazumijeva izračunatu ili izmjerenu količinu energije potrebnu za zadovoljavanje potreba za energijom prilikom karakteristične uporabe zgrade, koja, među ostalim, uključuje energiju koja se koristi za grijanje, hlađenje, ventilaciju, pripremu tople vode i osvjetljenje. Energetski certifikat nije predodčen

Geometrijske veličine:

OBITELJSKA KUĆA - ETAŽNA CJELINA E1					
BR.	ETAŽA	PROSTORIJA	POVRŠINA (m2)	KOEF.	NKP (m2)
1	prizemlje	terasa	8,00	0,25	2,00
2	prizemlje	soba	26,10	1	26,10
3	prizemlje	soba	17,00	1	17,00
4	prizemlje	kuhinja	4,65	1	4,65
5	prizemlje	hodnik	8,50	1	8,50
6	prizemlje	kupaona	5,22	1	5,22
7	prizemlje	stubište	3,42	1	3,42
8	prizemlje	trijem	11,07	0,5	5,54
		ukupno prizemlje	83,96		72,43
9	potkrovlje	soba	18,60	1	18,60
10	potkrovlje	soba	17,00	1	17,00
11	potkrovlje	soba	12,25	1	12,25
12	potkrovlje	hodnik	5,50	1	5,50
13	potkrovlje	kuhinja	5,00	1	5,00
14	potkrovlje	kupaona	6,85	1	6,85
15	potkrovlje	stubište	3,42	1	3,42
16	potkrovlje	balkon	11,40	0,25	2,85
		ukupno kat	80,02		71,47
		SVEUKUPNO			143,90
STAMBENO POSLOVNA ZGRADA					
POSLOVNI PROSTOR ETAŽNA CJELINA E3					
BR.	ETAŽA	PROSTORIJA	POVRŠINA (m2)	KOEF.	NKP (m2)
1	prizemlje	prodavaonica	71,43	1	71,43
2	prizemlje	nadstrešnica	7,70	0,5	3,85
3	prizemlje	kancelarija	15,35	1	15,35
4	prizemlje	kancelarija	8,77	1	8,77
5	prizemlje	čajna kuhinja	2,18	1	2,18
6	prizemlje	wc	2,18	1	2,18
7	prizemlje	hodnik	2,90	1	2,90
8	prizemlje	kotlovnica	2,00	1	2,00
9	prizemlje	skladište	31,71	1	31,71
		ukupno prizemlje	144,22		140,37
STAMBENI PROSTOR ETAŽNA CJELINA E2					
BR.	ETAŽA	PROSTORIJA	POVRŠINA (m2)	KOEF.	NKP (m2)
1	potkrovlje	dnevni boravak	19,80	1	19,80
2	potkrovlje	kuhinja	6,15	1	6,15
3	potkrovlje	soba	8,54	1	8,54
4	potkrovlje	kupaona	3,95	1	3,95
5	potkrovlje	hodnik	4,92	1	4,92
6	potkrovlje	izba	1,80	1	1,80
7	potkrovlje	wc	1,30	1	1,30
		ukupno potkrovlje	46,46		46,46

NKP KUĆA -E1 (PREMA ZK)– 146,00 m²

GPB KUĆA – 175 m²

BVO KUĆA - 438 m³

NKP POSLOVNI PROSTOR-E3 (PREMA ZK) – 140 m²

GPB POSLOVNI PROSTOR - 161,00 m²

BVO POSLOVNI PROSTOR – 483 m³

NKP STAMBENI PROSTOR-E2 (PREMA ZK) - 45 m²

GPB STAMBENI PROSTOR – 54 m²

BVO STAMBENI PROSTOR – 135 m³

4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

4.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagači traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

izvor: Burza nekretnina

4.2. Prikaz i analiza pribavljenih podataka i izvora

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom Elaboratu nalaza i mišljenja napravljena je poredbenom metodom za zemljište korištenjem baze podataka o cijenama zakupa koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela, te troškovnom metodom za zgrade

4.3. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na cijene zakupa u okolnostima postojanja izvanrednog interesa. Od vještaka se očekuje objektivna procjena tržišne vrijednosti nekretnine, pa neuobičajene okolnosti nisu uzete u obzir.

4.4. Obrazloženje za odabir metode

Predmet procjene vrijednosti je obiteljska kuća i stambeno poslovna zgrada, te pripadajuće zemljište, te će se sukladno čl. 24. st. 4. Zakona, primijeniti poredbena metoda za zemljište i troškovna metoda za zgrade. U postupku procjene koristiti će se cijene zemljišta iz zbirke kupoprodajnih ugovora koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja pri čemu će se tržišna vrijednost procjenjivati iz najmanje tri transakcije o zakupu poredbenih nekretnina. Za potrebe izrade ove procjene također su korišteni izvori podataka Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske

4.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

USPOREDNE NEKRETNINE

(iz baze podataka e-nekretnine)

eur	7,56									
NEKRETNOST	ID ZKC	vrsta nekretnine	transakcija	veličina nekretnine	cijena (kn)	cijena (Eur)	jedinična cijena (Eur/m ²)	namjena	Kis	datum transakcije
1	972070	zemljište	prodaja	56,00	10.000,00	1.322,75	23,62	M2	1,10	1.3.2017
2	1080591	zemljište	prodaja	995,00	270.465,00	35.775,79	35,96	M2	1,10	11.3.2019
3	1342496	zemljište	prodaja	71,00	16.000,00	2.116,40	29,81	M2	1,10	15.10.2020

VREMENSKO UJEDNAČENJE CIJENA

eur	7,56								
NEKRETNOST	veličina nekretnine	cijena (kn)	cijena (Eur)	jedinična cijena (Eur/m ²)	datum transakcije	bazni indeks/ dan prod. (A)	bazni indeks/ dan vredn. (B)	korekc. faktor (B)/(A)	korig. cijena eur/m ²
1	56,00	10.000,00	1.322,75	23,62	1.3.2017	102,51	133,35	1,30	30,73
2	995,00	270.465,00	35.775,79	35,96	11.3.2019	119,52	133,35	1,12	40,12
3	71,00	16.000,00	2.116,40	29,81	15.10.2020	133,35	133,35	1,00	29,81

INTERKVALITATIVNO UJEDNAČENJE

aspekti	predmet.	usporedne nekretnine		
	nekretn.	1	2	3
OSNOVNI PODACI				
- površina	854	56,00	995,00	71,00
- cijena		1.322,75	35.775,79	2.116,40
EKONOMSKI				
vremensko ujednačenje				
cijena /m2		23,62	35,96	29,81
- prilagodba		1,30	1,12	1,00
cijena /m2-prilagođena		30,71	40,27	29,81
FIZIČKI - stanje, pozicija				
usporedba mjere građevinskog korištenja				
- prilagodba		1	1	1
- prilagođena JC		30,71	40,27	29,81
kategorija zemljišta		prva	prva	prva
- prilagodba		1	1	1
- prilagođena JC		30,71	40,27	29,81
veličina	854	56,00	995,00	71,00
- prilagodba		0,9	1	0,9
- prilagođena JC		27,64	40,27	26,83
FIZIČKI - lokacija				
položajna obilježja		ista	ista	ista
- prilagodba		1	1	1
- prilagođena JC		27,64	40,27	26,83
utjecaj buke i onečišćenja		slično	slično	slično
- prilagodba		1	1	1
- prilagođena JC		27,64	40,27	26,83
indikator za 1m2	31,58	27,64	40,27	26,83
odstupanje %		-12,48	27,53	-15,04
usklađena JC (eur)	31,58			
ukupna cijena predmetne građevine	26.967,59			

Privremena poredbena vrijednost zemljišta iznosi: 31,58 €/m2

4.6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA - TROŠKOVI - obiteljska kuća

GRAĐEVINA	NKP (m2)	GPB (m2)	BVO(m3)
Obiteljska kuća - etažna cjelina E1	146,00	175,00	438,00

NOVA VRIJEDNOST (NV) zgrada (cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja-2017, Hrvatske komore arhitekata, uklj PDV)			
Građevina	(€/m2)	500,00	87.500,00
Koeficijent dovršenosti		100,00	
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO			87.500,00
Vodni doprinos	(€/m3)	0,76	332,88
Komunalni doprinos	(€/m3)	5,38	2.356,44
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	10% NV	8.750,00
Ostali troškovi	(€)		2.625,00
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)		101.564,32

4.7. KOREKCIJA VRIJEDNOSTI POMOĆU FK MATRICE

FK Matrica	A-lokacija/tržište	B-Zgrada općenito	C-Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	-izvršna lokacija -velika potražnja za vrstom objekta -skoro nema/nema ponude	-vrlo dobra infrastruktura -vrlo dobro oblikovanje -dobra prostorna organizacija -visoka fleksibilnost	-nema oštećenja -puna stabilnost -puna uporabivost -daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	-vrlo dobra lokacija -redovita potražnja za vrstom objekta -mala ponuda	-vrlo dobra infrastruktura -dobro oblikovanje -dobra prostorna organizacija -dovoljna fleksibilnost	-mala oštećenja -puna stabilnost -još dobra uporabivost -daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena ali srednjeročno dana/osigurana	-dobra lokacija -još postoji potražnja za vrstom objekta -dovoljna ponuda	-dovoljna infrastruktura -prosječno oblikovanje -prosječna prostorna organizacija -umjerena fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -prosječna uporabivost -daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	-umjerena lokacija -mala potražnja za vrstom objekta -bogata ponuda	-dovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje -umjerena prostorna organizacija -mala fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -smanjena uporabivost -daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	-loša lokacija -jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta -velika ponuda	-nedovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje -nedovoljna prostorna organizacija -bez fleksibilnosti	-znatna oštećenja -smanjena stabilnost -nedovoljna uporabivost -daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	2	2	2
Odabrani faktor korištenja zgrade (Fk)	2		

Starost građevine (G)-prosječno 2021 - 1974	god	47
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9	god	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	god	33
Faktor korištenja-odabrani iz Fk matrice	Fk	2
Relativna starost (G/OVK)	%	58,75%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)-prilog 10	54%	43,2
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	god	36,8
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	%	46,00
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x LIN. OTPIS)		46.719,59

4.8. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

Na ovako dobivenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjeње vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta (čl.61. Pravilnika)
- gospodarsko umanjeње vrijednosti građevina (čl.63. Pravilnika)
- natprosječno tekuće održavanje (čl.66. Pravilnika)
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja (čl. 64. Pravilnika)

Građevina	nova vrijednost (€)	troškovna vrijednost (€)
Zgrada	101.564,32	46.719,59
Dodaci	0	0
Odbici	0	0
GRAĐEVINA SVEUKUPNO		46.719,59

4.9. OSTALI TROŠKOVI

Vanjsko uređenje	površina (m2)	cijena(€/m2)	ukupno (€)
Amortizacija			0%
VANJSKO UREĐENJE UKUPNO	(€)		
Priključci			
Struja, voda	(€/m2 BRP)	15	2.625,00
PRIKLJUČCI UKUPNO	(€)		2.625,00
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO	(€)		2.625,00

4.10. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA - TROŠKOVI – stambeno poslovna zgrada

GRAĐEVINA	NKP (m2)	GPB (m2)	BVO(m3)
poslovni stambena zgrada - etažna cjelina E2	45,00	54,00	135,00
poslovni stambena zgrada - etažna cjelina E3	140,00	161,00	483,00
UKUPNO	185,00	215,00	618,00

NOVA VRIJEDNOST (NV) stambeno poslovna zgrada (cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja-2017, Hrvatske komore arhitekata, uklj. PDV)			
Građevina	(€/m2)	500,00	107.500,00
Koeficijent dovršenosti		100,00	
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO			107.500,00
Vodni doprinos	(€/m3)	0,76	469,68
Komunalni doprinos	(€/m3)	5,38	3.324,84
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	10% NV	10.750,00
Ostali troškovi	(€)		3.225,00
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)		122.044,52

4.11. KOREKCIJA VRIJEDNOSTI POMOĆU FK MATRICE

FK Matrica	A-lokacija/tržište	B-Zgrada općenito	C-Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	-izvrsna lokacija -velika potražnja za vrstom objekta -skoro nema/nema ponude	-vrlo dobra infrastruktura -vrlo dobro oblikovanje -dobra prostorna organizacija -visoka fleksibilnost	-nema oštećenja -puna stabilnost -puna uporabivost -daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	-vrlo dobra lokacija -redovita potražnja za vrstom objekta -mala ponuda	-vrlo dobra infrastruktura -dobro oblikovanje -dobra prostorna organizacija -dovoljna fleksibilnost	-mala oštećenja -puna stabilnost -još dobra uporabivost -daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	-dobra lokacija -još postoji potražnja za vrstom objekta -dovoljna ponuda	-dovoljna infrastruktura -prosječno oblikovanje -prosječna prostorna organizacija -umjerena fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -prosječna uporabivost -daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	-umjerena lokacija -mala potražnja za vrstom objekta -bogata ponuda	-dovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje -umjerena prostorna organizacija -mala fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -smanjena uporabivost -daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	-loša lokacija -jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta -velika ponuda	-nedovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje -nedovoljna prostorna organizacija -bez fleksibilnosti	-znatna oštećenja -smanjena stabilnost -nedovoljna uporabivost -daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	4	4	2
Odabrani faktor korištenja zgrade (Fk)	4		

Starost građevine (G)-prosječno 1998 - 2021	god	23
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9	god	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	god	57
Faktor korištenja-odabrani iz Fk matrice	Fk	4
Relativna starost (G/OVK)	%	28,75%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)-prilog 10	35%	28
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	god	52
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	%	65,00
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x LIN. OTPIS)		79.328,94

4.12. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

Na ovako dobivenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjeње vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta (čl.61. Pravilnika)
- gospodarsko umanjeње vrijednosti građevina (čl.63. Pravilnika)
- natprosječno tekuće održavanje (čl.66. Pravilnika)
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja (čl. 64. Pravilnika)

Građevina	nova vrijednost (€)	troškovna vrijednost (€)
Zgrada	122.044,52	79.328,94
Dodaci	0,00	0,00
Odbici radi nelagalnosti (značajno odstupanje stvarnog korištenja od pravno dopuštenog) oduzima se 60% koliko iznosi procijenjeno nelegalni dio građevine	0,00	47.597,36
GRAĐEVINA SVEUKUPNO		31.731,58

4.13. OSTALI TROŠKOVI

Vanjsko uređenje	površina (m2)	cijena(€/m2)	ukupno (€)
Amortizacija			0%
VANJSKO UREĐENJE UKUPNO	(€)		
Priključci			
Struja, voda	(€/m2 BRP)	15	3.225,00
PRIKLJUČCI UKUPNO	(€)		3.225,00
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO	(€)		3.225,00

4.14. SVEUKUPNA REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Privremena vrijednost E1	€	46.719,59
Privremena vrijednost E2 i E3	€	31.731,58
Zemljište	€	26.967,59
PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	105.418,75

4.15. PRILAGODBA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

S obzirom na situaciju nedavnog potresa, te pandemije COVID 19 virusa i posljedično neaktivnog tržišta nekretnine utvrđuje se koeficijent prilagodbe tržištu kako slijedi

Tržišni koeficijent: Kt = 0,9

Privremena vrijednost	€	105.418,75
Koeficijent prilagodbe tržištu (Kt)	€	0,90
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	€	94.876,88

5. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu, utvrđuje se njezina tržišna vrijednost na dan 20. siječanj 2021. godine s ukupnom vrijednošću od

94.876,88 eur

(slovima: devedesetčetiristisuće osamstoseda deset šest eura i osamdeset osam centa)

što na dan vrednovanja prema srednjem tečaju NBH (indeks eur/kn = 7,56) približno iznosi zaokruženo:

720.000,00 kn

(slovima: sedamstodvadeset tisuća kuna).

U stečajnom postupku, izračunava se tržišna vrijednost 1/2 predmetne nekretnine koja je u vlasništvu Igora Senjak što iznosi: $720.000,00 / 2 = 360.000,00$ kn

Stalni sudski vještak:

Tonko Štimac, dipl.ing.arh.

U Zagrebu, 25.01.2021.

6. DOKUMENTI

SOVIETSKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA SAMOBOR
Sekretarijat za komunalne poslove
i građevinarstvo
Broj: UP/I 05-1310/1-72. od 18.8.1972.

Sekretarijat za komunalne poslove i građevinarstvo
Općine Samobor, povodom zahtjeva Senjak Ante iz Zagreba, trg
Kenedija kbr. 2 u predmetu odobrenje za gradjenje dvojne sto-
mbene zgrade na čkr. 3159/3a k.o. Strmec, temeljen čl. 23.
Zakona o uvjetima izgradnje stambenih zgrada i gospodars-
kih objekata na selu /"Narodne novine SRH" br. 45/61/, donosi
sljedeće:

ODOBRENJE ZA GRADJENJE

Odobrava se Senjak Anti iz Zagreba, Trg Kenedija kor.
2 gradnje poluugradjene stambene zgrade na čkr. 3159/3a k.o.
Strmec za koju je plaćen komunalni doprinos dana 18.7.1972., na
sljedeće uvjete:

Stambena zgrada ima se izvesti na lokaciji određenoj
rešenjem broj 05-1361/72. kao i na licu mjesta dne 15.8.1972.
godine, tj. tako da stambena zgrada bude udaljena od puta 12,00
m, od medje lijevog susjeda 4,50 m, a do medje desnog susjeda.
Stambena zgrada izvesti će se prema projektu izradje-
nom po FB. Plice 21 na kojem je izvršene unutrašnje tehničke
kontrola, a koji je sastavni dio ovog odobrenja.

Zehod mora imati nepropusnu zehoduku jenu.

S obzirom da se lokacija na kojoj se namjerava vršiti
gradnja nalazi u višem stupnju seizmičkog područja, potrebno je
uglove, kao i pojedine međuprostore armirati prema uputama stru-
čnjaka.

Nikakvi otvori na stambenoj zgradi prema medji susjeda
desno ne smiju se otversti.

Stambena zgrada ima se izvesti od materijala i na način
koji osigurava potrebnu čvrstoću, stabilnost, mogućnost održava-
nje i sigurnost, toplinsku zaštitu od požara, atmosferskih nepo-
dogi i vlage.

Polioč je dužan nakon izgradnje stambene zgrade o pri-
je upotrebe zatražiti dozvolu za upotrebu od organa uprave op-
ćine nadležnog za poslove građevinarstva.

Investitor je dužan za izgradnju objekta, tj. za vo-
đenje poslova imati ovlaštenu stručnu osobu / rukovodioca/.

Ovo odobrenje presteže važiti ukoliko se sa gradnjom
ne započne u roku od 1 godine.

- 2 -
O b r a z l o ž e n j e

Benjak Ante iz Zagreba, Trg. Kenedija 2 podnio je prijavu za gradjenje stambene zgrade na čkr. 3159/3e P.O. Strmec, te je prijavi priložio potrebne priloge propisane Uputstvom o prijavi gradjenja objekata komljorednika u neuslorenim selima /"Narodne novine SRH" br. 2/62/.

Konstatirajući navedeni zahtjev i priložene priloge, te na osnovu činjenica utvrđenih prilikom očevida na licu mjesta dne 18.2.1979. godine utvrđeno je da se je prigovljeno gradjenje u skladu s odredbama Glave 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15. Zakona o uvjetima za izgradnju stambenih zgrada i gospodarskih objekata, na selu, pa je važno donijeti rješenje kao u dispozitivu.

ODLUKA O PRILIKU GRADJEVANJU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna sugrađanka molja injevici žalbu Skupštini općine Samobor, Komisiji za žalbe kao drugostepenom organu. Žalba se neposredno predaje, žalje poštom ili lično u ruku u roku od 15 dana po primitku ovog rješenja ovom Zovodu i drugostepenom organu.

Žalbe se teksira se teksom u iznosu od 5 dinara po tbr. 2. Odluka.

Ovo odobrenje za gradjenje oslobođeno je os takse po Glavu 22. točka 21. Osnovnog zakona o administrativnim taksama /"Zluzbeni list SRH" br. 14/56/.

POSREDOVANJE:

1. Benjak Ante, 48 yso
Trg. Kenedija 2
2. Gradjevinskom inspektor-u-ovdje
3. Upravi prihoda-ovdje
4. Referentu-ovdje
5. Arhivu-ovdje

POSREDOVANJE:



...ovdje dipl. ing.

SOŠIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA SAMOBOR
Zavod za urbanizam, građevinarstvo,
stambene i komunalne poslove
Broj: 05-1112/79. od 28.2.1979.

Potvrđuje se da objekt koji se gradi na osnovu ovoga odobrenja za gradjenje nije završen.



7. FOTOGRAFIJE

