Naručitelj : **GLUMINA BANKA d.o.o. u stečaju**
Berislavićeva 20 , 10000 Zagreb

Nekretnina : obiteljska kuća Lomnička 13

Lokacija: Velika Gorica, Lomnička 13
z.k.č. br. 176, k. o. Kurilovec Novi

E L A B O R A T



PROCJENE PROMETNE VRIJEDNOSTI

666.462,41 kn
88.664,80 €

Jastrebarsko, 27. 06. 2022. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Željko Šimanović, dipl. ing. građ.

SADRŽAJ: A / OPĆENITO

- rješenje o imenovanju

B / PROCJENA

1. Uvodni dio ..... str. 3

2. Lokacija i opis nekretnine ..... str. 4-5

3. Prilozi: ..... iza str. 6

- mikrosituacija
- kopija katastarskog plana
- vlasnički list
- tlocrt suterena, prizemlja i kata
- fotosnimci

4. Procjena vrijednosti ..... str. 7 - 16

4.1. Zemljište ..... str. 7 - 12

4.2. Vrijednost ovisna o učešću ostalih troškova ..... str. 12
4.2.1. vrijednost nuzgrednih troškova
4.2.2. komunalni i vodni doprinos

4.3. Priključci ..... str. 12

4.4. Vanjsko uređenje ..... str. 12

4.5. Građevinska vrijednost ..... str. 13-14

4.6. Prometna (tržna) vrijednost ..... str. 15-16

5. Zaključno mišljenje ..... str. 17

A/ OPĆENITO

REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-24/2021-6
Velika Gorica, 2. veljače 2021.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Željka Šimanovića, dipl.ing.građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 2. veljače 2021.

r i j e š i o j e

Željko Šimanović, dipl. ing. građ., OIB: 57602204670, iz Krašića, Kostel Pribićki 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Željko Šimanović, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, diplomu Fakulteta građevinskih znanosti u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva, policu osiguranja, popis predmeta vještačenja iz prethodnog mandata, presliku osobne iskaznice, potvrdu o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-70/17-4 od 2. veljače 2017. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan.
NIKOLA RAMUŠĆAK
Vrijeme potpisivanja:
02-02-2021
07:43:03

CN
OHR
OU=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97=#130348520158353430303537353138
L=VELIKA GORICA
SN=RAMUŠĆAK
G=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMUŠĆAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:
1. Željko Šimanović
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: **eb2f6-c047b**

Kontrolni broj: **06274-226d7-c2bea**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠĆAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/

unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

B/ PROCJENA

1. UVODNI DIO

Prema zahtjevu naručitelja „Glumina banka d.d. u stečaju (OIB: 82806041381), Berislavićeva 20, 10000 Zagreb, zastupana po stečajnom upravitelju Perici Mitroviću predmet izrade ovog elaborata je procjena građevinske i prometne vrijednosti obiteljske kuće Lomnička 13 u Velikoj Gorici.

Elaborat je izrađen na osnovu utvrđenih činjenica i ocjena dobivenih po pregledu i snimanju predmetnih nekretnina izvršenom u 21. lipnja 2022. god., odnosno na bazi uzimanja svih relevantnih podataka potrebnih za izradu procjene građevinske i prometne (tržne) vrijednosti.

Za procjenu predmetne nekretnine sukladno članku 32. stavku (1) Pravilnika o procjeni nekretnina (Narodne novine RH broj 105/2015) korištena je troškovna metoda. Prilikom primjene troškovne metode uzeti su u obzir normalni troškovi gradnje, umanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostatci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Za vršenje procjene korišteni su slijedeći propisi i odluke:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine RH broj 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine RH broj 105/2015)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske i prometne vrijednosti objekata,
- Uputstvo o procjeni građevinskih objekata Zavoda za vještačenje,
- Važeći građevinski propisi i normativi u Republici Hrvatskoj,
- Standardi o površinama i zapreminama zgrada

Odnos 1 EUR : 1 kuna = 1 : 7,516652 prema srednjem tečaju tečajne liste HNB-a broj 120 od 23. lipnja 2022. god.

2. LOKACIJA I OPIS NEKRETNINE

Nekretnina koja je predmet ove procjene je obiteljska kuća Lomnička 13 u Velikoj Gorici izgrađena na k.č.br. 176, k. o. Kurilovec Novi.

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Velikoj Gorici, zemljišnoknjižni odjel Velika Gorica, kuća je uknjižena u zemljišno knjižni uložak z. k. ul. broj 247, k. o. Kurilovec Novi.

Građevina je poluugrađena tlocrtnih dimenzija 7,0 x 10,0 m etažnosti podrum + prizemlje + kat.

Podrum se sastoji od predprostora, spremišta, drvarnice i garaže.

Prizemlje je prostor za dnevni boravak i sastoji se halla, wc-a, stubišnog prostora, kuhinje s blagovaonom i dnevnog boravka.

Katni dio kuće s prizemljem je povezan unutarnjim stubištem i sastoji se od spavaćeg dijela i to od tri spavaće sobe i kupaone s wc-om.

Prema Odluci grada Velika Gorica predmetna lokacija nalazi se u I- zoni.

Građevina

Građevina je sagrađena 1981. godine.

Temelji građevine su trakasti armirano betonski.

Zidovi građevine su od blok opeke nosivi debljine 25 cm.

Međukatna stropna konstrukcija je tzv. fert strop.

Krovište je s pokrovom od crijepa.

Limarija je pocinčana.

Fasada građevine izvedena je u šeranoj izvedbi.

Građevina je etažnosti podrum + prizemlje + kat.

Zidovi – ožbukani su grubom i finom žbukom sa vzavršnom soboslikarskom izvedbom.

Stropovi – fert strop.

Podovi – u podrumu neobrađeni beton. U prizemlju keramika i laminat a na katu tepison postavljen na cem glazuru i keramika u kupaoni.

Stolarija – prozori su drvene izvedbe ostakljeni izo staklom.

Instalacije

Elektroinstalacija –izvedenas je.

Vodovod – vlastiti bunar s ugrađenim hidroforom.

Kanalizacija – izveden kanalski razvod i isti priključen na gradsku kanalizaciju.

Grijanje – na kruto gorivo (kaljeve peči)

Neto korisna površina, bruto razvijena površina i bruto volumen

PODRUM

red. broj	Naziv prostorije	dim (m)	dim (m)	Površina m2	koef.	NKP m2
1	predprostor	3,35	1,95	6,53	0,5	3,27
2	drvarnica	3,35	4,10	26,52	0,5	13,26
3	spremište	6,55	3,00	19,65	0,5	9,83
4	garaža	3,00	6,30	18,90	0,5	9,45
Ukupno:				**71,60**		**35,80**

PRIZEMLJE

red. broj	Naziv prostorije	dim (m)	dim (m)	Površina m2	koef.	NKP m2
1	ulazni podest	1,10	4,10	4,51	0,25	1,13
2	ulazna veža	2,50	1,20	3,00	0,25	0,75
3	predprostor	1,10	1,95	2,15	1	2,15
4	wc	1,10	3,00	3,30	1	3,30
5	hall	2,00	1,95	3,90	1	3,90
6	kuhinja i balgovaona	5,30	3,00	15,90	1	15,90
7	dnevni boravak	6,25	2,20	13,75	1	13,75
8	stubište	3,30	1,95	6,44	1	6,44
Ukupno:				**52,94**		**47,31**

KAT

red. broj	Naziv prostorije	dim (m)	dim (m)	Površina m2	koef.	NKP m2
1	hall	1,46	3,00	4,38	1	4,38
2	spavaća soba	6,55	2,95	19,32	1	19,32
3	upaona i wc	2,15	3,00	6,45	1	6,45
4	soba	3,75	3,25	12,19	1	12,19
5	balkon			0,00	0,25	0,00
6	soba	2,65	4,10	10,87	1	10,87
Ukupno:				**53,21**		**53,21**

Rekapitulacija površina

red. Br.	Naziv prostorije	Površ (m2)	NKP (m2)
1	SUTEREN	71,60	35,80
2	PRIZEMLJE	52,94	47,31
3	KAT	53,21	53,21
Ukupno:		**177,75**	**136,31**

Neto korisna površina NKP = 140,16 m2

Građevinska bruto površina GBP = NKP x 1,15 = 161,19 m2

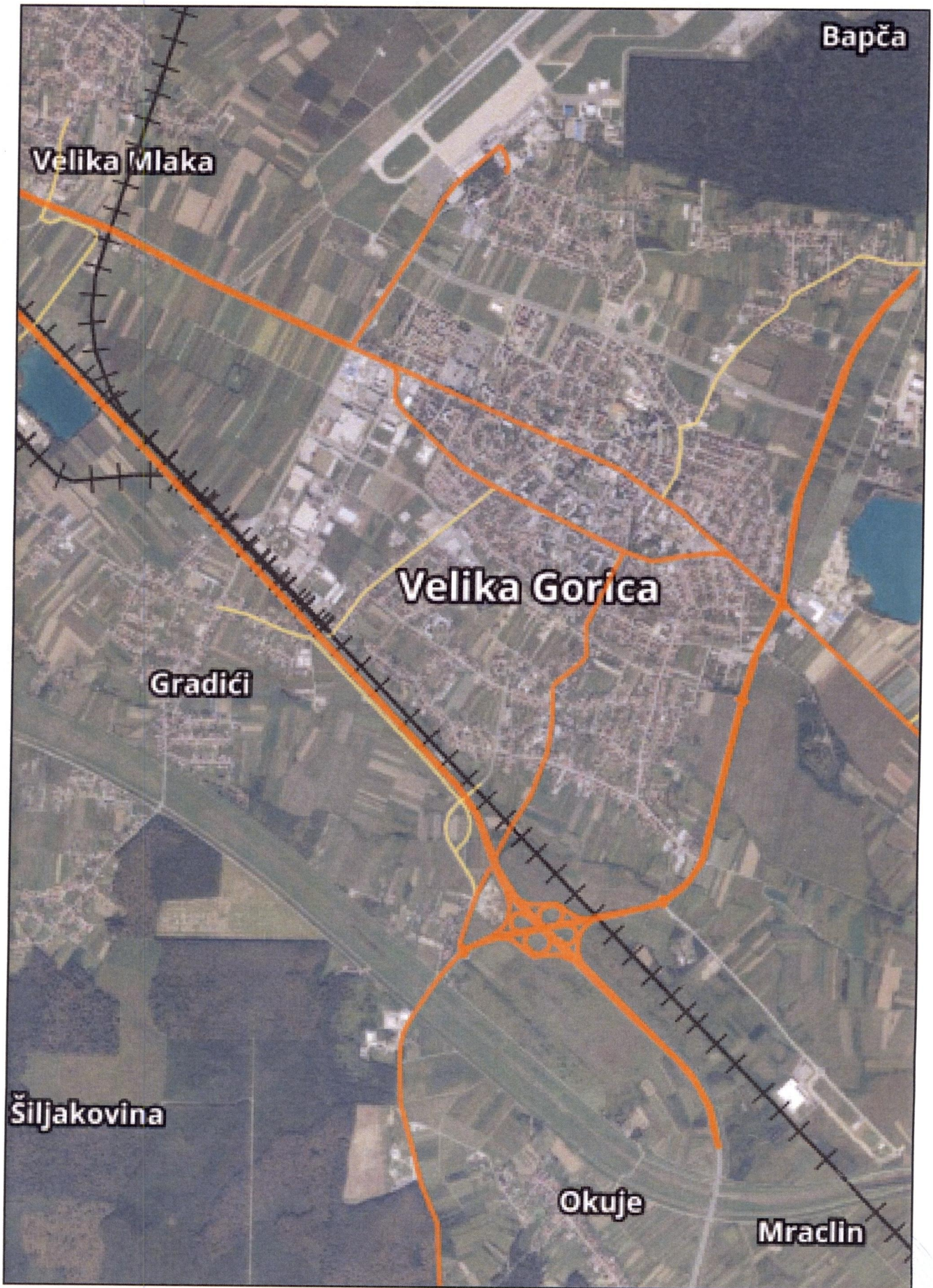
Bruto volumen građevine BV = 637,00 m3

3. PRILOZI

- mikrosituacija
- kopija katastarskog plana
- vlasnički list
- tlocrt suterena, prizemlja i kata
- fotosnimci

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

GEOPORTAL



0 1km

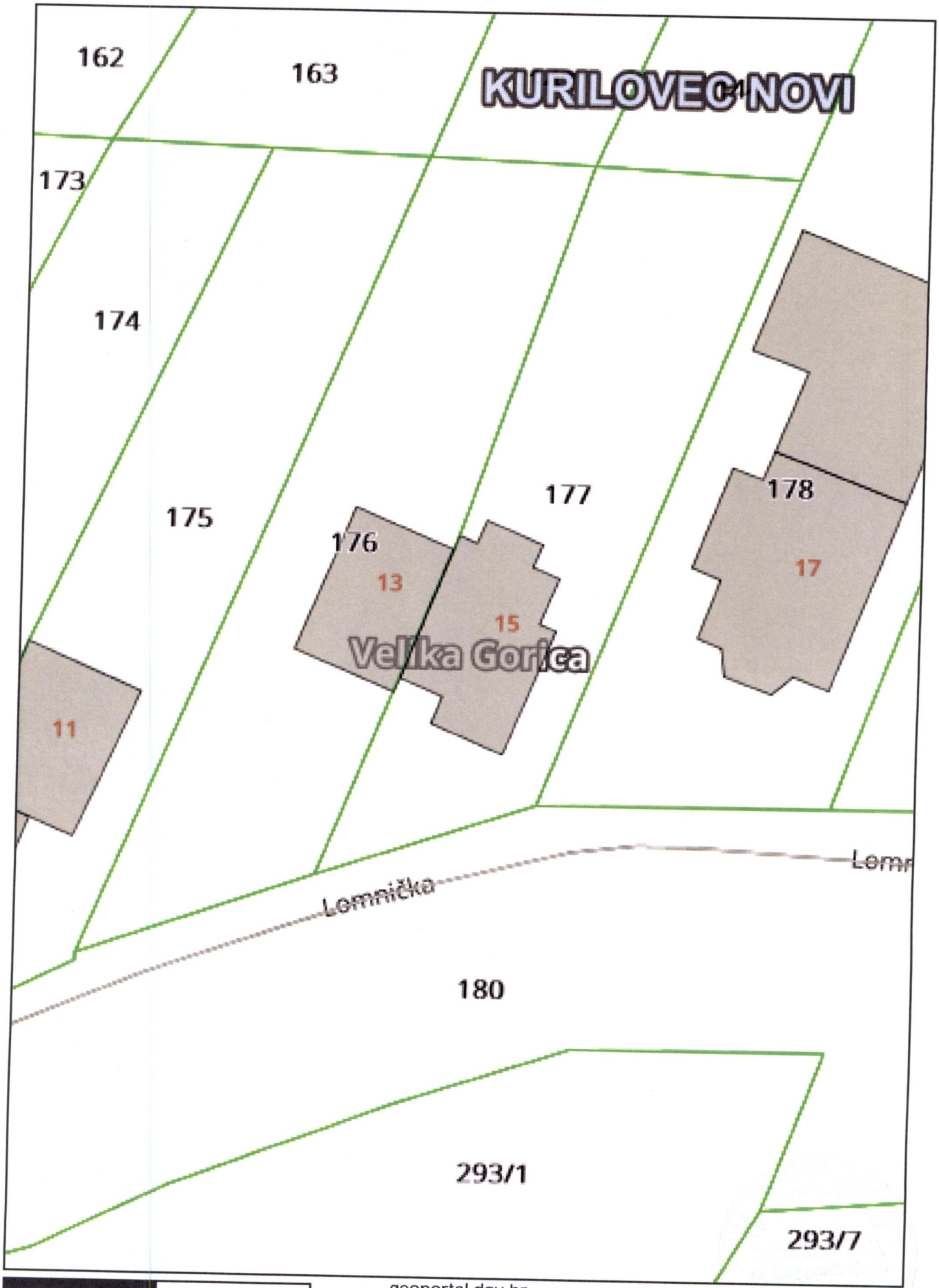
geoportal.dgu.hr

Ispisano 21.06.2022.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

GEOPORTAL



0 20m

geoportal.dgu.hr

Ispisano 21.06.2022.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 20.06.2022. 23:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 337609, KURILOVEC NOVI

Broj ZK uloška: 247

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	176	**LOMNIČKA ULICA**			**620**	
		DVORIŠTE			549	
		KUĆA, VELIKA GORICA, LOMNIČKA 13			71	
		UKUPNO:			**620**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Zapisnika br. Z-5751/2019/247 upisuje se: : Temeljem odredbe članka 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19) zabilježuje se da za evidentiranje građevine: KUĆA, VELIKA GORICA, LOMNIČKA 13 površine 71 m2 sagr. na čkbr. 176 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GLUMINA BANKA D.D. - U STEČAJU, OIB: 82806041381, BERISLAVIĆEVA ULICA 20, 10000 ZAGREB		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-5751/2019/247 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 01.06.2015.g. pod brojem Z-3167/2015 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA BROJ P-615/15 25.05.2015, tužitelj Kralj Antun, iz Velike Gorice, Lomnička 9 na 1/2 dijela nekretnina u A.	
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-5751/2019/247 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 14.08.2019.g. pod brojem Z-5498/2019 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD OVOG SUDA DANA 5. SRPNJA 2019. POD POSLOVNIM BROJEM P-333/19 05.07.2019. na 1/2 dijela nekretnina.	

C
Teretovnica

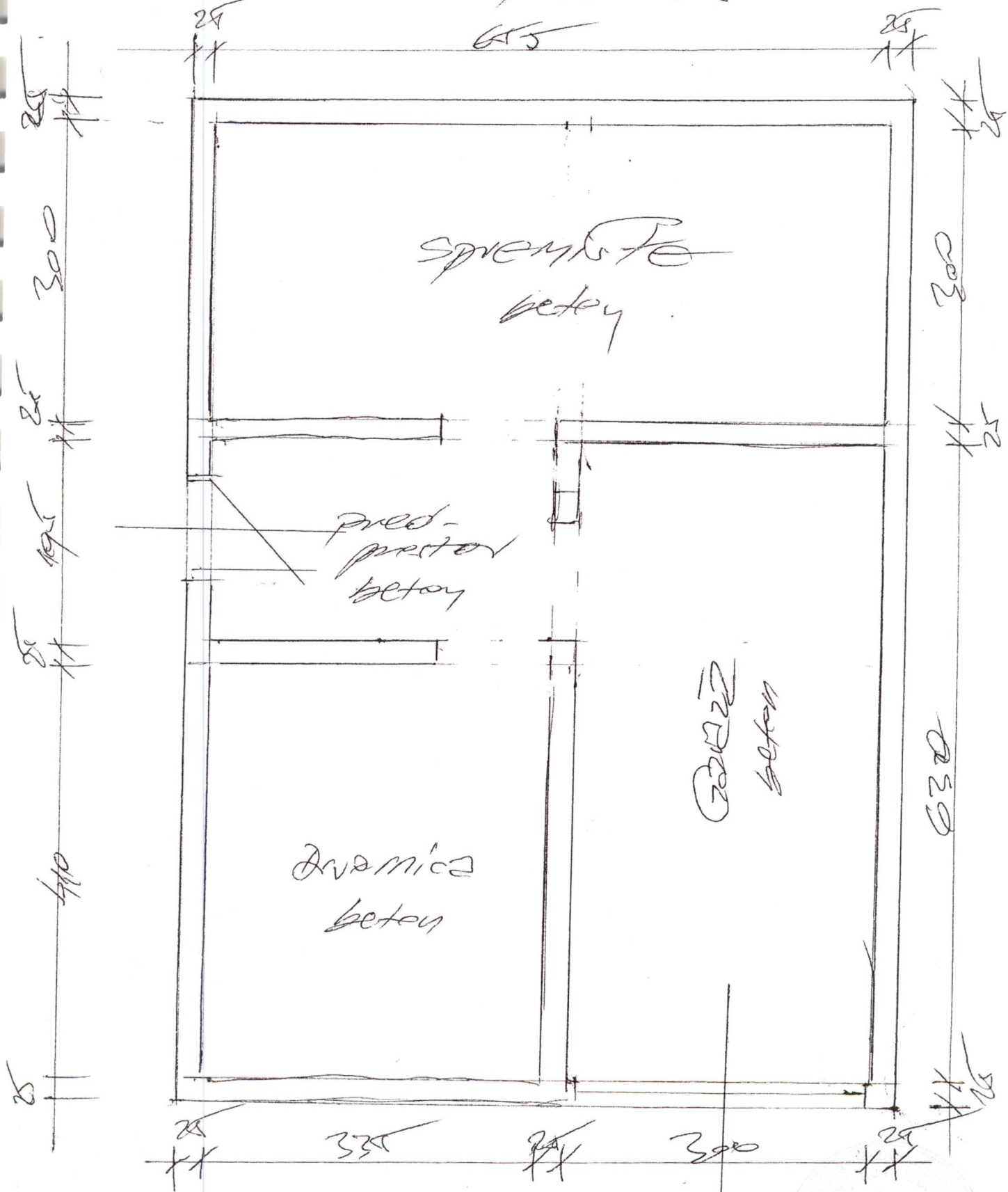
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.06.2022.

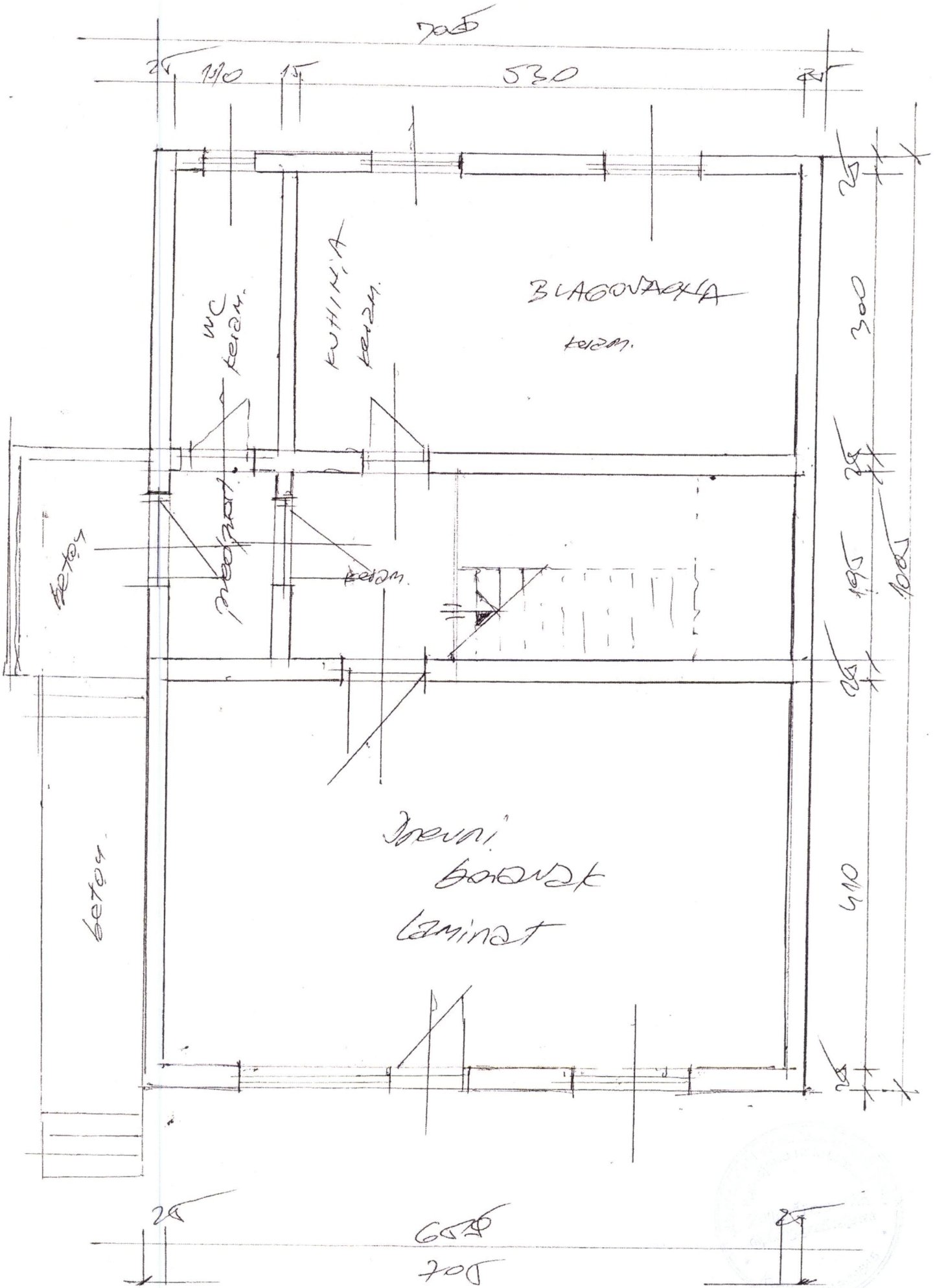
Loznička 13, V. Gorica

TLOCRTNA SHEMA PODLOGA

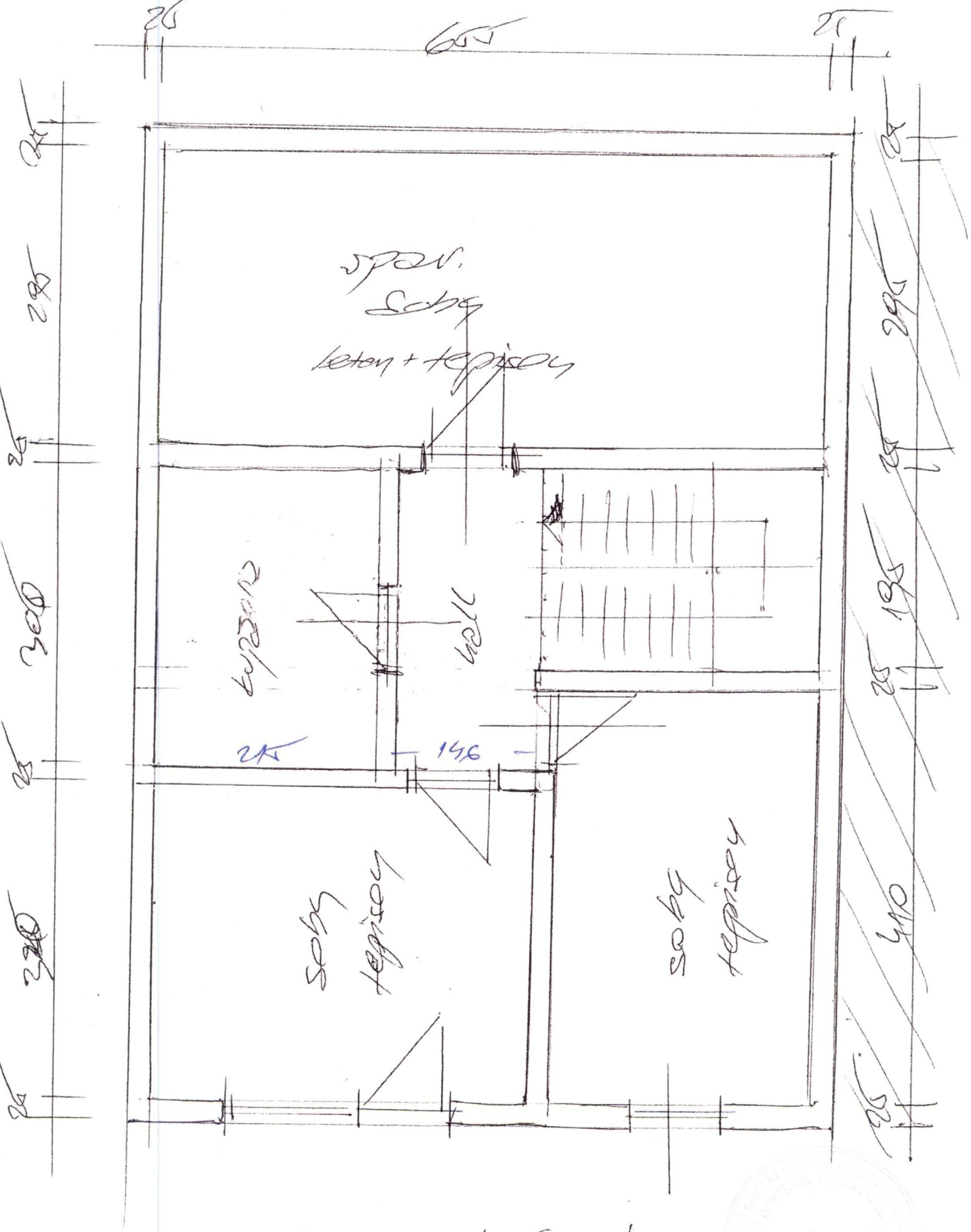
M = 1:50


25
645
25
300
25
150
25
110
25
25
300
25
330
25
330
25
330

TLOCRT PRIZEMLJA M 1:50



TEREN PARTER 1:50


65
26
24
28
30
23
14
sypialnia
kanapa
stół
krzesła
telewizor
sofa
fotel
stolik
kominek
biurko
krzesło
regał
regał
regał

Obiteljska poluugrađena kuća (Po + priz + kat) Lomnička 13, Velika Gorica



Obiteljska kuća Lomnička 13, velika Gorica – ulično pročelje



ulično pročelje



ulazni dio i dvorišna površina



dvorišna površina

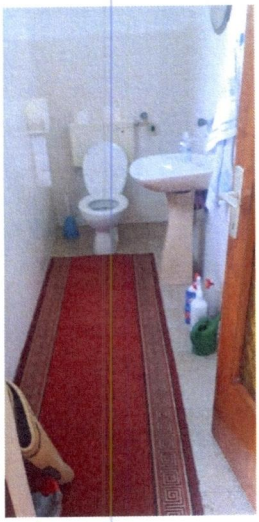
Obiteljska poluugrađena kuća (Po + priz + kat) Lomnička 13, Velika Gorica



dvorišna površina iza kuće



ulazni predprostor u kuću



wc u prizemlju



blagovaona i kuhinja

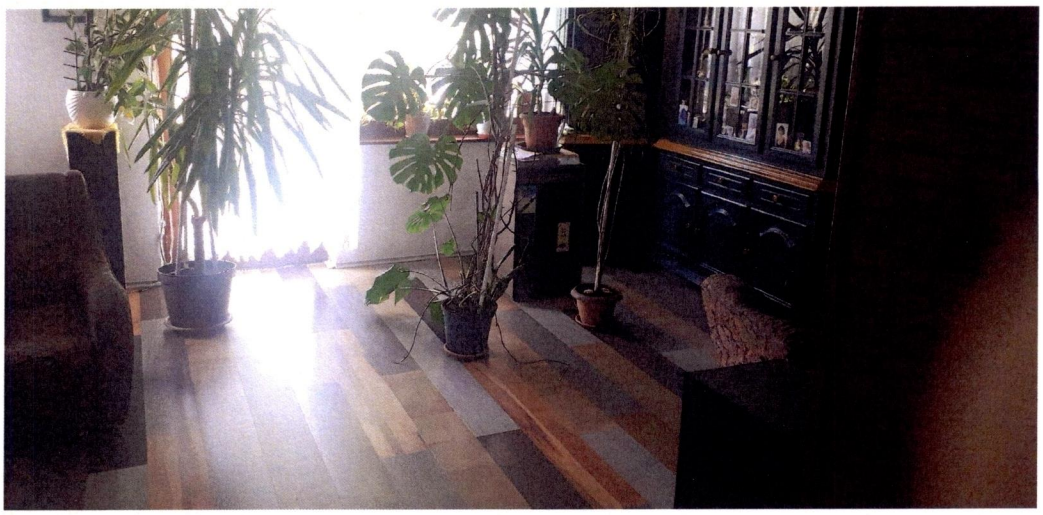


kuhinja i blagovaona

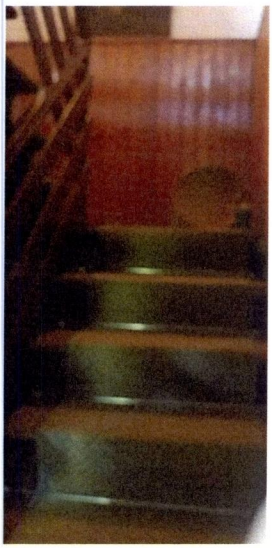


dnevni boravak

Obiteljska poluugrađena kuća (Po + priz + kat) Lomnička 13, Velika Gorica



dnevni boravak



stubište na kat



spavaća soba na katu

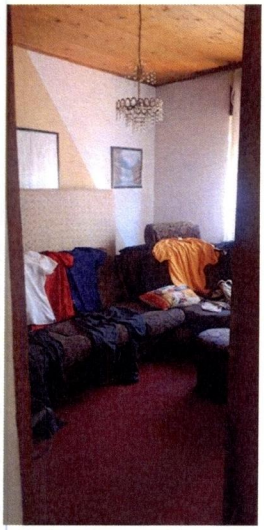


hall na katu

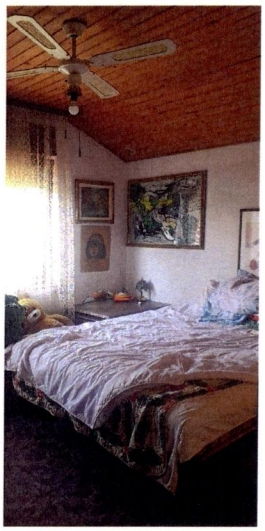


soba na katu

Obiteljska poluugrađena kuća (Po + priz + kat) Lomnička 13, Velika Gorica



s soba na katu



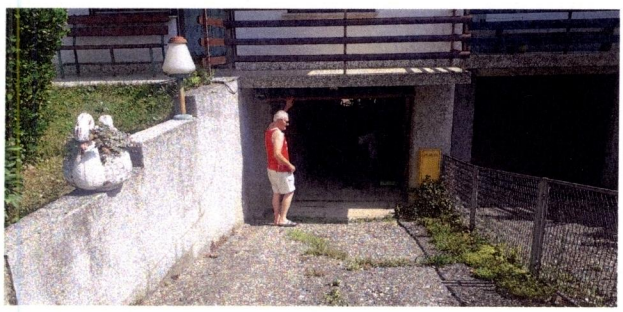
soba na katu



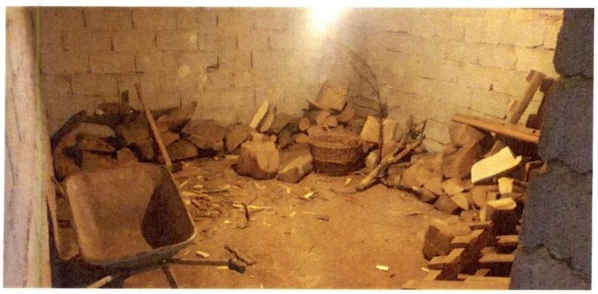
kupaona na katu



kupaona na katu



ulaz u garažu u podrumu



drvarnica u podrumu

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI

4.1. ODABIR METODE PROCJENE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

☐ **POREDBENA METODA**

Poredbena metoda procjene – u prvome redu primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih građevinskih 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 cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.
Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s nekretninom koja se procjenjuje pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske česticedokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednostikorištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

☐ **PRIHODOVNA METODA**

Prihodovna metoda - prilikom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost.

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

☐ **TROŠKOVNA METODA**

Troškovna metoda - u troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje. Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostatci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

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.

U svrhu odabira metode za procjenu vrijednosti nekretnine, prema čl. 30. Pravilnika o procjeni nekretnina nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

najamne stambene nekretnine – to su one nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje.

poslovne nekretnine – to su one nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba.

nekretnine mješovite namjene – to su one nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće

nekretnine koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

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

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

U konkretnom slučaju predmetna nekretnina predstavlja staru kuću zgrađenu prije 200-tinjak godina u kojoj je u prizemlju i katu smještena galerija s konobom u suterenu Za uređenje kuće u 2-etažni apartman s konobom potrebno je izvesti investicioni zahvat prema prethodno pribavljenom glavnom projektu. Navedeni zahvat iziskuje relativno visoke troškove ulaganja, pa za takvu vrst nekretnine nije moguće koristiti ni poredbenu ni prihodovnu metodu procjene vrijednosti nekretnine, već jedino troškovnu metodu procjene vrijednosti.

Iz opisa nekretnine kao najrealnija metoda za procjenu građevinske i prometne vrijednosti predmetne nekretnine **odabire se troškovna metoda procjene.**

4.2. PROCJENA NEKRETNINE /troškovna metoda procjene/

4.2.1. ZEMLJIŠTE

Vrijednost zemljišta označenog k.č.br. 176, k. o. Kurilovec Novi dobit će se kao umnožak površine zemljišta i cijene 1 m2 zemljišta ostvarene u slobodnom prometu za navedeno područje.

Vrijednost zemljišta procjenit će se **poredbenom metodom.**

Prema podacima Ministarstva Financija, Porezne uprave, Ispostave Velika Gorica, cijena građevinskog zemljišta za područje grada Velike Gorice za lokaciju sličnu lokaciji na kojoj se nalazi zemljište koje je predmet procjene, procjenjuje se prema cijenama poredbenih zemljišta.

POREDBENE CIJENE ZEMLJIŠTA

k.č.br. 337, k. o. Kurilovec Novi, Josipa Jelačića 98

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	283224
Datum pregleda	23.6.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	2905436
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	9,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.400,00
Datum ugovora	12.11.2013

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KURILOVEC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

k.č.br. 353/3, k. o. Kurilovec Novi, Josipa Jelačića 118

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1212564
Datum pregleda	23.6.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4181405
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	

Površina u prometu	380,00
Vrijednost nekretnine (KN)	334.979,95
Datum ugovora	20.12.2019

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a NE
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni NE
- Optiranje NE

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KURILOVEC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

k.č.br. 170/2, k. o. Kurilovec Novi, Sl. Kolara / Nikole Tesle

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1568011
Datum pregleda	23.6.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4637529
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.12.2021
Površina u prometu	218,00
Vrijednost nekretnine (KN)	163.884,29
Datum ugovora	15.12.2021

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a NE
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni NE
- Optiranje NE

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KURILOVEC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

	datum prodaje nekretnine		20.12.2019.	15.12.2021.	12.11.2013.
	adresa nekretnine		k.č.br 353/3, k.o. Kurilovec Novi, J. Jelačića 118	k.č.br 170/2, k.o. Kurilovec Novi	k.č.br 337, k.o. Kurilovec Novi, J. Jelačića 98
	Izvor podataka o cijeni građevinskog zemljišta uzet je prema podacima Ministarstva Financija, Porezne Uprave Velika Gorica o ostvarenoj prodaji građevinskog zemljišta za makrolokaciju Grada Velika Gorica na kojoj se nalazi i nekretnina koja je predmet procjene.		Porezna Uprava Velika Gorica (e - nekretnine)	Porezna Uprava Velika Gorica (e - nekretnine)	Porezna Uprava Velika Gorica (e - nekretnine)
	prodajna cijena		334.979,95	163.884,29	5.400,00
	površina (m2)		380	218	9
	cijena (kn/m2)		881,53	751,76	600,00
Interkvalitativno izjednačenje	tražena cijena / korekcija potražnje		0%	0%	0%
	veličina zemljišta		0%	0%	0%
	lokacija		0%	0%	0%
	infrastruktura		0%	0%	0%
	oblik		0%	0%	0%
	ostalo (pogled, zona i sl.)		0%	0%	0%
	ukupna korekcija		0%	0%	0%
	ukupna korigirana vrijednost		881,53	751,76	600,00

ukupna prosječna cijena (Eur/m2)	**744,43**

Prema provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive prikladne orjentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje.

odabrana cijena (kn/m2)	**740,00**

Karakteristika zemljišta	**preporučljivi raspon**			
GEOMETRIJSKE	preporučljivi raspon			odabrano
oblik parcele	18	.-	22	20
tlocrtne dimenzije i površina	8	.-	12	10
pravac pružanja	13	.-	17	15
MORFOLOŠKE				0
sastav tla	8	.-	12	10
nagib terena	3	.-	7	5
URBANISTIČKE				0
stanje prostorne dokumentacije	20	.-	30	25
namjena/način korištenja	3	.-	7	5
komunalna opremljenost	-5	.-	5	0
izgradivost i iskoristivost čestice	8	.-	12	10
			Ukupno	100
			koeficijent korekcije	1,00

korigirana cijena (Eur/m2)	740,00

Zemljište	Jedinična cijena (kn/m2)	Površina (m2)	Koeficijent prilagodbe	Koeficijent tržišta (ponuda i potražnja)
građevinsko	740,00	620	1,00	0,95
UKUPNO VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)				435.860,00
UKUPNO VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Eur)				**57.800,65**

1 EUR = 7,518016 kn	srednji tečaj teč. liste HNB-a br. 113 od 10.06.2022.

Predmetno građevinsko zemljište k.č.br. 176, k. o. Kurilovec Novi procjenjuje se na iznos od **435.860,00 kn** odnosno na iznos od **57.800,65 Eur-a.**

4.2. 2. VRIJEDNOST NEKRETNINE – OVISNA O UČEŠĆU OSTALIH TROŠKOVA (Vot)

4.2.2.1. Nuzgredni troškovi

Troškovi ishođenja tehničke dokumentacije, potrebnih dozvola, investitorskih poslova i nadzora. Troškovi se procjenjuju na 5 % od građevinske vrijednosti građevine.

T nuzg. trošk. = 840.982,50 kn x 5 % = 42.049,13 kn

4.2.2.2. Komunalni doprinos

Red. Broj	GRAĐEVINA	BRUTO VOLUM. m3	cijena kom. doprinosa po m3 volumena građevine (kn)	cijena vodnog doprinosa po m3 volumena građevine (kn)	VRIJEDNOST KOMUN. DOP. (kn)	VRIJEDNOST VODNOG DOP. (kn)	UKUPNA VRIJE-DNOST DOPRINOSA (kn)
1	stambena građevina	567,00	78,00	7,50	44.226,00	4.252,50	48.478,50
REKAPITULACIJA:		**567,00**			**44.226,00**	**4.252,50**	**48.478,50**

4.2.3. PRIKLJUČCI

VRSTA PRIKLJUČKA	VODOVOD	STRUJA	KANALIZACIJA	PLIN	TELEFON
	kn	kn	kn	kn	kn
naknada za priključak	0,00	22.600,00	6.000,00	0,00	0,00
priključak	0,00		6.000,00	0,00	
Ukupno:	**0,00**	**22.600,00**	**12.000,00**	**0,00**	**0,00**
SVEUKUPNO					**34.600,00**

4.2.4. VANJSKO UREĐENJE

Izgrađenost parcele je 100 % tako da je vrijednost vanjskog uređenja 0,00 kn.

red. broj	Naziv prostorije	jed.mjera	količina	jed. cijena	nova građ. vrijednost	umanjenje	sadašnja građ. vrijednost
1	ograda ulična	m	16,0	350,00	5.600,00	25%	4.200,00
2	ograda 2 * 29,0 m	m	56,0	180,00	10.080,00	25%	7.560,00
3	dvorišno opločenje	m2	45,0	110,00	4.950,00	25%	3.712,50
4	vanjska kanalizacija	m	15,0	50,00	750,00	25%	562,50
Sveukupno vanjsko uređenje :					21.380,00		**16.035,00**

4.2.5. GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Obzirom je potrebno ulaganje u intenzivno održavanje stambene građevine koja je predmet procjen građevinska vrijednost procjenit će se troškovnom metodom.

TROŠKOVNAMETODA je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građev nih 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.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina ko su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

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, umanjene vrijendnosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Cijena izgradnje obiteljske kuće ovisi o vrsti materijala, konstrukciji, transportu na gradilištu i tipu kuće (prizemnica, katnica, kaskadna ili razvedena).
Prizemne kuće u pravilu imaju najveću cijenu, jer im se obračunavaju svi zemljani radovi, temelji i krovište na malu površinu.
Kod kuće na kat svi navedeni radovi se obračunavaju na kompletnu površinu (prizemlje + kat), tako da se umanjuje cijena bruto površine. **Najveće povećanje cijene po bruto povšini** odnosi se na podrum i tip krovišta (ravno, jednostrano, dvostrano ili četverostrano, razvedeno na više razina, s kućicama).
Ukratko, **gradnja kuće može koštati od 200-tinjak eura po kvadratu za niski rohbau do 650 eura po kvadratu za objekt spreman na useljenje (bez namještaja).**

Prema posljednjim podacima o etalonskoj cijeni građenja (NN RH broj 100/2012) etalonska cijena građenja utvrđena je u iznosu od 6.000,00 kn.

Vrijednost etalonske cijene građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

IZRAČUN GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI (troškovnom metodom)

SGv = NGv – U = Jc x Pk x Fi (1-U) ..... sadašnja građevinska vrijednost

Jc = jedinicna cijena

Pk = neto korisna povrsina.

NKP (neto korisna površina građevine)

Starost građevine " n "

Vjerojatni vijek trajanja građevine " N "

Redni broj	VRSTA RADOVA	postotak učešća pojedinih sklopova građevine u odnosu na kompletno izgrađenu građevinu i jed. cijene sklopova građevine po m2		Nkp	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST
		%	kn/m2	m2	kn
V. Gorica, Lomnička 13 n ~= 40 god. ; N = 100 god ; NKP = 140,16 m2					
1.	konstrukcija	50,00%	3.000,00	140,16	420.491,25
2.	obrtnički radovi	17,00%	1.020,00	140,16	142.967,03
3.	završni radovi	16,00%	960,00	140,16	134.557,20
4.	instalacije	17,00%	1.020,00	140,16	142.967,03
Ukupno:		100,00%	6.000,00		840.982,50

STVARNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

VRSTA GRAĐEVINE		VRIJEDNOST s novom građ. vrijed. građevina
4.1. ZEMLJIŠTE z.k.č. 176; k. o. Kurilovec Novi 620 m2*		435.860,00
4.2. OSTALI TROŠKOVI		125.127,63
nuzgredni troškovi 5% od građ vrij.		42.049,13
komunalni i vodni doprinos		48.478,50
vrijednost priključaka i kanal. s proč.		34.600,00
4.2. VANJSKO UREĐENJE		16.035,00
4.4. GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		840.982,50
Sveukupna stvarna vrijednost :	**kn**	**1.418.005,13**
	EUR	**188.648,50**

1 EUR : 1 kn = 1 : 7,516652 prema srednjoj vrijednosti tečajne liste HNB-a br. 120 od 23. lipnja 2022.

4.2.6. PROMETNA - TRŽNA VRIJEDNOST (troškovna metoda)

FAKTOR KORIŠTENJA „Fk“

			A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno osigurana	**izvrsna lokacija**	**vrlo dobra infrastruktura**	**nema oštećenja**
			- velika potražnja	- vrlo dobro oblikovanje	- puna stabilnost
			- skoro nema potražnje	- dobra prostorna organizacija	- puna uporabivost
				- visoka fleksibilnost	- daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročno dana/ osigurana	**vrlo dobra lokacija**	**vrlo dobra infrastruktura**	**mala oštećenja**
			- redovita potražnja	- dobro oblikovanje	- puna stabilnost
			- mala ponuda	- dobra prostorna organizacija	- još dobra uporabivost
				- dovoljna fleksibilnost	- daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	**dobra lokacija**	**dovoljna infrastruktura**	**jasna oštećenja**
			- još postoji potražnja za vrstom zgrade	- prosječno oblikovanje	- smanjena stabilnost
			- dovoljna ponuda	- prosječna prost. organizacija	- prosječna uporabivost
				- umjerena fleksibilnost	- daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana / osigurana	**umjerena lokacija**	**dovoljna infrastruktura**	**jasna oštećenja**
			- mala potražnja	- umjereno oblikovanje	- smanjena stabilnost
			- bogata ponuda	- umjerena prost. organizacija	- smanjena uporabivost
				- mala fleksibilnost	- daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana / osigurana	**loša lokacija**	**nedovoljna infrastruktura**	**znatna oštećenja**
			- jedva postoji potražnja	- umjereno oblikovanje	- smanjena stabilnost
			- velika ponuda	- nedovoljna prost. organizacija	- nedovoljna uporabivost
				- bez fleksibilnosti	- daljnje korištenje kratkoročno

	A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Fk	3	3	2
Fk (odabrani)	3		

Iz tabele s predvidivim ostatkom vijeka korištenja

OOVK =	47%

Pvrij = (Gv - U) * koef prilagodbe

Gv - Građevinska vrijednost

U - Linearni otpis umanjenja ((OVK-OOVK)/OVK)

IZRAČUN SMANJENJA VRIJEDNOSTI PRIMJENOM FAKTORA KORIŠTENJA **Fk**

Godina procjene	2022.	
Godina izgradnje	1.981,00	
Starost zgrade	41,00	god.
OVK (održivi vijekkorištenja)	110	god.
Relativna sarost zgrade (Rs = G/OVK)	37%	
OOVK (ostatak održivog vijeka korištenja)	47%	
FK matrica (prilog 10 Pravilnika)	**3,0**	
A - lokacija / tržište	3	
B - zgrada općenito	3	
C - stanje zgrade	2	
OOVK (ostatak održivog vijeka korištenja)	52	god.
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	58	
Linearni otpis (OVK-OOVK) / OVK	-53%	
	-751.542,72	
Preostala vrijednost:	**666.462,41 kn**	
	88.664,80 €	

koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika	1,0
PROMETNA VRIJEDNOOST	**666.462,41 kn**
	88.664,80 €

* Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se podatak izračunat od strane procjenitelja prema vlastitom istraživanju za grad Veliku Goricu..

1 EUR : 1 kn = 1 : 7,516652 teč. lista HNB-a br. 120 od 23.06.2022.

5. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE

Prometna odnosno tržna vrijednost nekretnine z.k.č.br. 176, k. o. Kurilovec Novi – kuća Lomnička 13 i dvorište u Velikoj Gorici, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Velikoj gorici, zemljišnoknjižni odjel Velika Gorica, uknjižena u zemljišno knjižni uložak broj z.k.ul. 247, k. o. Kurilovec Novi, procjenjuje se na iznos od **666.400,00 kn** odnosno na iznos od **88.660,00 Eur-a.**

Jastrebarsko, 27. 06. 2022. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Željko Šimanović, dipl. ing. građ.