



**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENITELJ**

v . Zvonimir Rogač, dipl.inž.građ.
HR – 31000 Osijek, Vatrogasna 73
IBAN: HR8123400093100927169
OIB: 62402223153
mail: vjestak.r2@gmail.com
tel/fax: +385 31 57 53 53
mob: +385 98 909 909 4
+385 98 182 376 7

Naručitelj:

Stečajna masa iza ŽUPANIJSKA BANKA d.d. u stečaju ,
HR - 32100 Vinkovci, Sv. A. Padovanskog br. 5a
OIB: 41506343606

Naziv građevine/nekretnine:

Nedovršena gospodarska zgrada (GZg)

Lokacija građevine/nekretnine:

HR - 42203 JALŽABET, Ludbreška br. 26
kč.br. 511/8, zk.ul. 2796, ko Jalžabet

Svrha elaborata:

**ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA
(prodaja stečajne mase)**

Oznaka /broj elaborata:

2023/28183

Mjesto i vrijeme:

Osijek, rujna/2023.



Stalni sudski vještak:
Broj: 4Su-676/2020-3

Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.



Suradnik:

Rogač Roman, bacc.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI

v . Zvonimir Rogač, dipl. inž. građ.
HR – 31000 Osijek, Vatrogasna 73
IBAN: HR8123400093100927169
OIB: 62402223153
mail: vjestak.r2@gmail.com
tel/fax: +385 31 57 53 53
mob: +385 98 909 909 4
+385 98 182 376 7

**SAŽETAK PROCJENE**

Naručitelj:	Stečajna masa iza ŽUPANIJSKA BANKA d.d. u stečaju, HR - 32100 Vinkovci, Sv. A. Padovanskog br. 5a		
Broj elaborata	2023/28183		
Datum očevida		11.09.	2022god.
Datum kakvoće		11.09.	2022god.
Datum vrednovanja		11.09.	2022god.
Adresa nekretnine	Županija	VŽ	
	Grad i poštanski broj		
	Naziv ulica i k.b.	HR - 42203 JALŽABET, Ludbreška br. 26	
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnosti iznosi :		24.700,00	€
Osvrt na porezna davanja:		Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti. Ukupni iznos procjenjene tržišne vrijednosti nekretnosti je iskazan bez PDV-a .Porez na promet nekretnostima nije sadržan u procjenjenoj tržišnoj vrijednosti.	
		Pdliježe naplati PDV-a	Uključen PDV
		-	NE
Vrsta nekretnosti/namjena		NEDOVRŠENA ZGRADA (gospodarska zgrada)	GZg - GZ
Utrživost nekretnosti po namjeni:		* uvjetno utrživo do prosječno/u određenom vremenu/bez razvojnog potencijala	
Alternativna uporaba:	broj transakcija	moгуće sa velikim ulaganjima	-
Status nekretnosti	Potencijal	* nekretnost nije u funkciji/K	*standardna nekretnost/popunjen
Kategorija lokacije / tip lokacije		II	D
Indeks razvijenosti mjesta		%	EC
			-
Napomene vezane uz nekretnost	Legalitet:	** pozitivna zabilješka: Dokumentacija o legalnosti, nije dostavljena od strane naručitelja/vlasnika. Gospodarska građevina ima naznaka - po IPSU - da postoji dokumentacija o legalnosti, kod nadležnih institucija..	
	dozvole:	15/2/1968.g	ET-V
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	- grunтовница i katastarski operat - usklađeno - sukladno identifikaciji čestice prema upisu katastarski operat promatrana nekretnost se nalazi na jednoj čestici (kčbr. 511/8), a dokumentacija o legalnosti navodi "stambenu i gospodarsku zgradu", te se može zaključiti o povjesnom cijepanju parcela.	
ZK (KPU)	Općinski sud	Varaždin	ZKO Varaždin
	Katastarska općina	Jalžabet	
	Katastarska čestica	511/8	0
	Zk uložak / poduložak	2796	-
	Površina zemljišta (m2)		
Godina gradnje / rekonstrukcije		1998	-
Površina objekta	BP(m2)	323,88	
	KP(m2)	-	201,15
Cijena/ m2 objekta (EURA)		122,80	
Cijena/ m2 zemljišta			
Metoda procjene tržišne vrijednosti		POREDBENA METODA, TROŠKOVNA METODA	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	R2 - stalni sudski vještak i procjenitelj	
	Procjenu izvršio:	Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.	

Napomena:

Predmetom elaborata nije imovinsko pravna i upravna provjera nekretnosti

Podatci o vlasništvu preuzeti su u dobroj vjeri od vlasnika i javno dostupnim podacima

Pregled nekretnosti je izvršen na dan očevida, te na temelju vizualne utvrđenih činjenica izrađena je procjena vrijednosti

U izračunu vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnosti

SADRŽAJ:

RJEŠENJE - IMENOVANJE PROCJENITELJA

1. OPĆENITO

2. IDENTIFIKACIJA

3. GEOMETRIJSKI PODACI

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

7. IZJAVA PROCJENITELJA

8. PRILOZI

Obrt za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija
Vatrogasna 73
3100 OSIJEK
n/p Zvonimir Rogač vl.

PREDMET: Stečajni postupak nad dužnikom
STEČAJNA MASA iza ŽUPANJSKA BANKA d.d. u stečaju,
OIB: 41506343606, Sv. A. Padovanskog 5a, 32100 Vinkovci

Poštovani,

Molim PONUDU za procjenu imovine OPĆINA JALŽABET, OIB 59790184195, Trg Braće Radića 16, Jalžabet, 42202 TRNOVEC BARTOLOVEČKI na kojoj Stečajna masa iza ŽUPANJSKA BANKA d.d. u stečaju ima založno pravo.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Općinskog suda u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Varaždin;
ZK. uložak broj 2796,
kč.br.511/8
u naravi kuća, poslovna zgrada zdenac, gospodarsko dvorište, 660 m2.

S poštovanjem,

Stečajna upraviteljica
Vinka Ivanković, dipl. oec.

vinka.ivankovic@gmail.com
MOB 098-270-141

VINKA IVANKOVIĆ Digitalno potpisao: VINKA IVANKOVIĆ
Datum: 2023.06.29 10:47:15 +02'00'

U Vinkovcima, 29. lipnja 2023.g.

U privitku;
-Izvadak iz zemljišnih knjiga
- fotografije objekta



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-676/2020-3.
Osijek, 27. siječnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrbhan, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16, i 61/19), a povodom zahtjeva Zvonimira Rogača iz Osijeka, Vatrogasna 73, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

ZVONIMIR ROGAČ, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Vatrogasna 73, OIB: 62402223153, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 5. veljače 2021.

Obrazloženje

Zvonimir Rogač iz Osijeka, Vatrogasna 73, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 4. veljače 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-44/2017-4, od 30. siječnja 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.

S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

2

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifni sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

PREDSEDNIK SUDA
Zvonko Vrbhan, v.r.



Za točnost otpisavka
Joso Jovanović

DOSTAVITI:

1. Zvonimir Rogač
Osijek, Vatrogasna 73
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

1. OPĆENITO

Nekretnina: Nedovršena gospodarska zgrada (GZg)

Lokacija: HR - 42203 JALŽABET, Ludbreška br. 26

Naručitelj: Stečajna masa iza ŽUPANIJSKA BANKA d.d. u stečaju,
HR - 32100 Vinkovci, Sv. A. Padovanskog br. 5a

Dan vrednovanja i dan kakvoće

Datum očevida: 11.09. 2022god.

Datum kakvoće: 11.09. 2022god.

Datum vrednovanja: 11.09. 2022god.

Svrha procjene

Prema zahtjevu i prihvaćenoj ponudi 2023/28183, od 03/srpnja, 2023. god. po predstavniku „Stečajne mase iza ŽUPANIJSKA BANKA d.d. u stečaju“, Vinkovci, potrebno je izraditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na temelju pregleda i prikupljenih podataka od strane naručitelja, a sve u svrhu prodaje stečajne mase.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad predmetnim nekretninama, kao niti eventualni neupisani tereti.

O upisanim teretima neće se posebno provoditi osvrt sa opisima i komentarima.

Primjena propisa, literature i opće pretpostavke

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, literaturom, te izvorom podataka, i to osobito :

PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08 i 38/09)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Posebni ZAKONI, PRAVILNICI I UREDBE, kojima je dozvoljena uporaba i korištenje po: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a sve temeljem odabrane metode ili više metoda korištenih u predmetnom elaboratu o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine/a.

LITERATURA

- 1. Uhlir, Majčica , Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (2016)
- 2. Hanžek Z., Pokazatelji troškova građenja – 2014 (I kvartal 2014. godine), HKA, Zagreb
- 3. Krtalić V., Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (svibanj 2007. godine), HDSV, Zagreb
- 4. Žarko Ž., Procjena vrijednosti nekretnina (studenj 2004. godine), HGK, Zagreb

IZVOR PODATAKA (za upotrebu temeljem regulative, te kontrolu)

- 1. Baza podataka o procjeni nekretnina (izvadak iz ZKC/eNekretnine), (2019 - 2023god.)
- 2. Standardne kalkulacije (IGH) (struktura i učešće radova) IGH XII/2021
https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/Graditeljstvo/BILTEN_N_I_XII_2020_rev3.pdf
- 3. Tablicama HKA - Zagreb, Pokazatelji troškova građenja - 2022
Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade (Klasa: 025-03/23-01/03, Urbroj: 251-505-01-23-3)
- 4. Državni zavod za statistiku (ISCN prema Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013)
- 5. PROSTORNI PLANA Općine Jalžabet
https://www.jalzabet.hr/wp-content/uploads/2023/04/4_ID_PPUO_Jalzabet_OBRAZLOZENJE_2023_ISPORUKA.pdf

OPĆE PRETPOSTAVKE

a) Opće pretpostavke

- Informacije, ocjene i mišljenja, koje sadrži ovaj procjembeni elaborat odnose se isključivo na naručenu procjenu vrijednosti imovine i ne smije se upotrebljavati van konteksta
- Procjena vrijednosti vrijedi za dan vrednovanja koji je naveden u procjembenom elaboratu i samo za svrhu koja je u njemu navedena
- Vrijednost imovine je ocijenjena kao da je imovina bez dugova i tereta, osim ako to nije posebno navedeno. U smislu čl. 12. st. 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine
- Za podatke iz javnih evidencija se pretpostavlja da su pouzdani. Procjenitelj ne jamči za njihovu točnost, odnosno pravilnost te u vezi s tim ne preuzima nikakvu odgovornost
- Pri procjeni se pretpostavlja da se radi o odgovornom vlasništvu i odgovornom upravljanju imovinom koja je predmet procjenjivanja

'b) Posebne pretpostavke i ograničenja

- Procjena se temelji na ocjenjivanju podataka znanih u vrijeme izrade iste te procjenitelj nije dužan mijenjati niti ažurirati procjembeni elaborat ako nastupe drugačije okolnosti od tih koje su vrijedile na dan procjene, osim ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjenitelj nije dužan sudjelovati u sudskim postupcima, na sastancima ili pregovorima u vezi sa sadržajem procjembenog elaborata, ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjembeni elaborat nije pravni dokument kojeg bi naručitelj odnosno vlasnik nekretnine morali u tom smislu obavezno prihvatiti.
- Dokumentacija prava vlasništva i posjeda se ne ocjenjuje ovim elaboratom što su klijenti, odnosno naručitelj dužni poštivati.
- Podaci u procjembenom elaboratu su izračunati uz pomoć MS Exel. Odstupanja u izračunu su moguća pri uporabi nekog drugog alata za pomoć u računanju
- Ovaj procjembeni elaborat nije dozvoljeno umnožavati, reproducirati, objavljivati ili ga prenositi u cijelosti niti u dijelovima bilo kakvim sredstvima, elektronskim, mehaničkim, fotokopiranjem, ili na bilo koji drugi način, bez pisane dozvole autora-procjenitelja. Također nije dozvoljeno javno pozivanje na procijenjene vrijednosti ili ime i struku procjenitelja, bez pismene dozvole. Procjenitelj postupanjem po narudžbi ili zaključenjem ugovora sa naručiteljem, prenosi materijalna autorska prava do te mjere da naručitelj može koristiti procjembeni elaborat samo u svrhu za koju je isti naručen
- Vrijede samo izvorno potpisani procjembeni elaborati i izvodi iz istih.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi elementi.

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e - izvadak Općinski Sud Varaždin ZKO Varaždin

Katastarska općina: Jalžabet

Uložak broj: 2796

PUložak broj: -

Čestica: 1 parcela 511/8

Opis nekretnina: po upisu u ZK:
POSLOVNA ZGRADA ZDENAC 162
GOSPODARSKO DVORIŠTE 498

sveukupno: 660

Površina (m2) : 660 (mješovita - "M1")

498

162

Vlasnik: Općina Jalžabet, Jalžabet

1/1

dijela

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Energo certifikat - nedostupan (NEDOVRŠENA ZGRADA)

Teret: DA, sukladno upisu u ZK

Legalnost:

**** pozitivna zabilješka:**

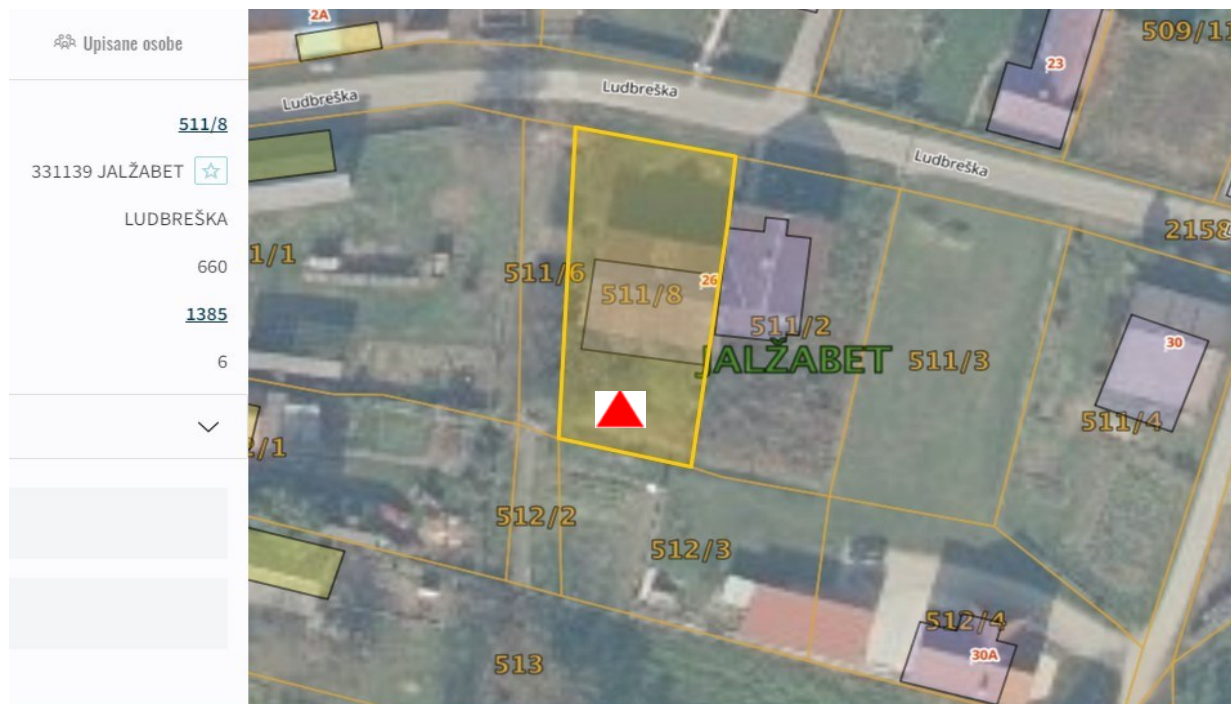
Dokumentacija o legalnosti, nije dostavljena od strane naručitelja/vlasnika.

Gospodarska građevina ima naznaka - po IPSU - da postoji dokumentacija o legalnosti, kod nadležnih institucija..

Napomena:

- gruntnovnica i katastarski operat - usklađeno - sukladno identifikaciji čestice prema upisu katastarski operat promatrana nekretnina se nalazi na jednoj čestici (kčbr. 511/8), a dokumentacija o legalnosti navodi "stambenu i gospodarsku zgradu", te se može zaključiti o povjesnom cijepanju parcela.

Današnje stanje po DKP-u



OPIS LOKACIJE

Procjenjivana nekretnina - NEDOVRŠENA GOSPODARSKA ZGRADA :

Osnovna zgrada - kuća je stambene namjene izgrađena kao dvojna - spojena gospodarska zgrada u općinskom naselju Jalžabet, ulica Ludbreška.

Izgrađena kao dvojna građevina, gospodarske namjene, koja je odvojena i nalazi se na drugoj parceli - odijeljena sa udjelom/parcelom kako je navedeno, te da djeluju kao neovisni subjekti, što u smislu slobodnog održavanja nije pravno uređena.

Izravan pristup parceli osiguran je preko ulice - javne površine. Jednostavnog je tlocrtnog oblika, te se sastoji od jedne etaže i gasleriskog tipa skladišta u jednom dijelu.

Orientacija ulice je sjevero - jug. Cijela ulična zgrada je gospodarske namjene. Izgrađena od materijala standardne kvalitete. Lokacija predmetne nekretnine u potpunosti je komunalno opremljena, a na predmetnom su zemljištu kanalizacija, električna mreža, vodovod, TF.

Promet u mirovanju je riješen na parceli.

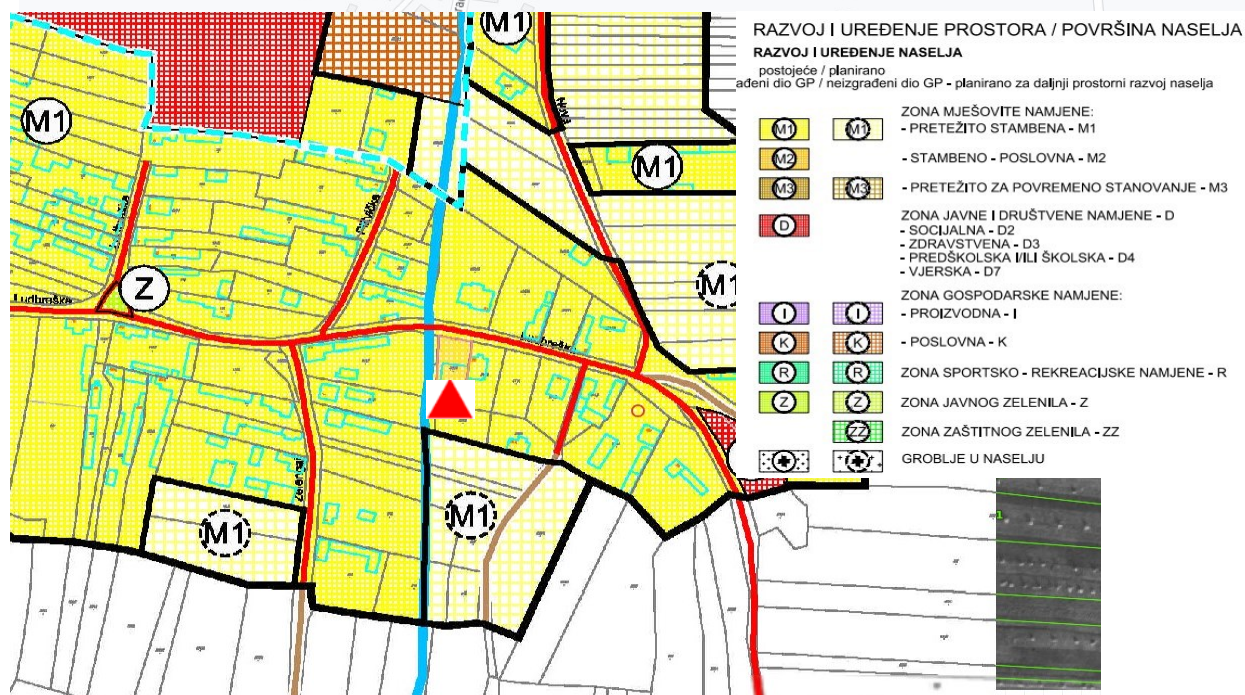
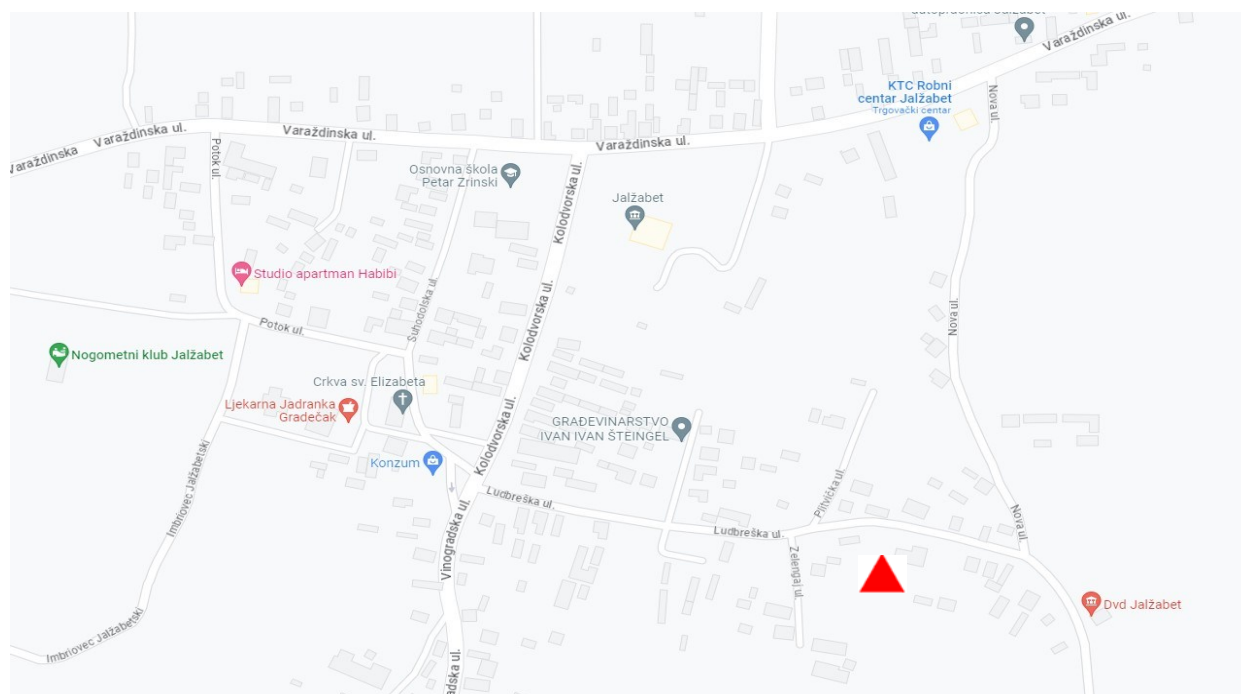
Prostor nije useljen - nije u funkciji, neodržavan i zapušten od strane korisnika/vlasnika, te obzirom na period gradnje i stanje, potrebna su znatna ulaganja kako bi se nekretnina stavila u funkciju. Na predmetnoj čestici nema izgrađenih pomoćnih niti drugih zgrada.

Godina izgradnje : 1988/1998.god.

Grafički pregled lokacije - makrolokacija/mikrolokacija



Mikrolokacija i osvrt na prostorno plansku dokumentaciju



Uvidom u 4. IZMJENE I DOPUNE, PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE JALŽABET
 („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 41/04, 9/06, 34/12, 45/16, 45/16 – pročišćeni tekst)

Pristup nekretnini omogućen izlazom na javnu površinu.
 Komunalna infrastruktura je dostupna, na nekretnini ima aktivnih priključaka.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine su izračunate temeljem posebnih propisa o izračunu površina

GOSPODARSKA ZGRADA							etaža	1
R.br.	Opis	vel/m ²			koef	NKP (m2)		
Pr					1,00			0,00
1	ulazni prostor	1,90	5,50		1,00			10,45
2	priručno skladište	1,90	4,80		1,00			9,12
3	radionica	7,40	5,50		1,00			40,70
4	radionica	4,30	5,60		1,00			24,08
5	radionica	4,30	4,80		1,00			20,64
6		4,55	4,80		1,00			21,84
7	priručno skladište	2,65	4,80		1,00			12,72
			161,88		1,16			139,55
Galerija					1,00			0,00
1	stubište	0,00	0,00		1,00	1,00		0,00
2	podest	4,55	1,30		1,00	0,50		2,96
3	prostor I	1,90	5,50			0,50		5,23
4	radionica	11,70	5,50			0,50		32,18
5	radionica	4,30	4,80			0,50		10,32
6	prostor I	2,65	4,80		1,00	0,50		6,36
7	prostor II	1,90	4,80		1,00	0,50		4,56
		0	20%	142,91	1,16			61,60
UKUPNO							(m ²)	201,15

DVORIŠNA ZGRADA (vanjsko uređenje)				
1	pomoćna zgrada	0,00	0,00	0,00
2	pomoćna zgrada	0,00	0,00	0,00
3	gospo. zgrada - hala	0,00	0,00	0,00
3	gospo. zgrada - hala - kčbr.2178/5	0,00	0,00	0,00
	0 11%	0,00		0,00
UKUPNO		0,00	(m ²)	0,00
SVEUKUPNO		0,00	(m ²)	201,15

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

Nedovršena gospodarska zgrada (GZg)
HR - 42203 JALŽABET, Ludbreška br. 26

ETAŽA						Korisna površina (NKP) - (m ²)	Bruto površina (BGP) - (m ²)	Volumen (V) - (m ³)
GOSPODARSKA ZGRADA								
prizemni dio	k _B =	1,15	h=	3,00	m	139,55	162	485,60
galerija	k _B =	1,15	h=	2,60	m	61,60	162	421,20
krovište - kuća	k _B =	1,00	h=	0,00	m		0,00	0,00
UKUPNO:						201,15	323,88	906,80

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Priključci

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

električna energija	-
vodovod - gradski/vlastito	-
kanalizacija - gradska/septil	-
telefon	-
plin	-
gradsko grijanje - toplana	-

Nekretnina - Nedovršena gospodarska zgrada (GZg)

Godina gradnje: 1998 god. procjena rekonstrukcija: -

Katnost: Pr+Gal

Položaj: nekretnina smještena uz sporednu prometnicu

Temelji: ab - trakasti

Nosiva konstrukcija: masivni zidovi od opeke/blok opeke

Međukatna konstrukcija: monta strop

Krovna kon. + pokrov: kosa drvena + crijep

Limarija: -

Pročelje: -

Vanjska stolarija: -

Pregradni zidovi: opeka

Obrada zidova: -

Obrada podova: -

Unutarnja stolarija: -

Grijanje: -

Dodatne instalacije: -

Stanje: Zgrada procjenjene starosti 25 godine. Nekretnina se ne koristi, nedovršena, zapuštena i neodržavana, dok se prizemni dio nalazi u dobrom stanju od vremena gradnje, galerija nema pristupa. (u rohbau fazi). Građena od materijala standardne kvalitete. Obzirom na stanje i dovršenost, isto bi moglo utjecati na funkcionalnost i vrijednost nekretnine.

Ostalo: - Stanje neodržavano i nedovršeno - nužna znatna ulaganja u adaptaciju, odnosno rekonstrukciju obiteljske kuće za ispunjenje minimalnih uvjeta za stanovanje, tj. vraćanja nekretnine u funkciju.

Ulaganje/dovršenje

Kako se predmetna nekretnina - stan ne koristi duže vrijeme, očividom su utvrđena određena oštećenja na nekretnini koja umanjuju osnovnu smanjene uporabivost nekretnine (oštećenja podova, zidova i stropa, vanjske i unutarnje stolarije, nema grijanja, djelomično oštećene i dotrajale instalacije, neodržavana u min potrebi za funkcionalnosti. Temeljem navedena nužna su značajna ulaganja. Građevini je potrebno izvršiti temeljitu adaptaciju nekretnine u svrhu uklanjanja navedenih oštećenja, privesti namjeni - stanovanju(povremenom boravku).

PREGLED TRŽIŠTA - METODE PROCJENE - ODABIR METODE PROCJENE

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA (Pravilnik čl. 68 st.7)

Izvodi iz drugih publikacija: **Pregled tržišta nekretnina RH, 2021 (EIZ - Zagreb)**

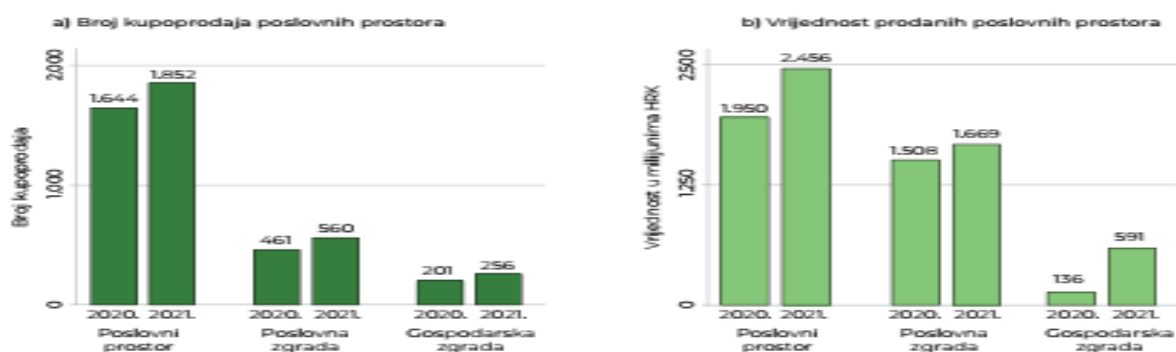
Izvori: Pregled tržišta nekretnina RH, 2021, objavljeno 09/2022god.

5.1. Poslovne nekretnine

5.1.1. Na razini Hrvatske

U Republici Hrvatskoj su u 2021. godini zabilježene 1.852 kupoprodaje poslovnih prostora, 560 kupoprodaja poslovnih zgrada i 256 kupoprodaja gospodarskih zgrada (Slika 5.1.). U odnosu na 2020., sve tri vrste poslovnih nekretnina zabilježile su povećanje broja kupoprodajnih transakcija. U 2020. zabilježeno je tako 1.644 kupoprodaja poslovnih prostora, pa se broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2021. povećao za 12,7 posto. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora se u 2021. u odnosu na 2020. povećala za 506 milijuna kuna, odnosno za 26 posto, te je dosegla iznos od gotovo 2,46 milijardi kuna.

Slika 5.1: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih poslovnih prostora u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGL

Tablica 5.1 prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena i veličina tri vrste poslovnih nekretnina po m². Medijalna cijena po m² poslovnog prostora u Hrvatskoj u 2021. je iznosila 6.816 kuna. U odnosu na 2020. godinu medijalna cijena poslovnih prostora smanjila se za 0,4 posto. Cijene u 5. percentilu (cijene u donjih 5 posto distribucija svih cijena) iznosile su 715 kuna po m². U 95. percentilu (u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora) cijene su iznosile 21.203 kune po m². U 2021. godini su cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora bile za čak 2.865 posto veće u odnosu na 5 posto najjeftinijih poslovnih prostora. Medijalna površina poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje je u 2021. godini iznosila 58 m², što je 6,5 posto manje u odnosu na prosječnu površinu zabilježenu godinu dana ranije.

Na razini jedinice lokalne samouprave

Promatrana nekretnina - prema JLS zabilježeno na području predmetne nekretnine zabilježeno je 51-100 transakcija (izvor Tržište nekretnina 2021, str. 79).

A1/ POREDBENA METODA

Polazni izvori podataka su: kupoprodajni/najam i ostali ugovorni oblici, aplikacije e-Nekretnine, Državni zavod za statistiku i ostalih državnih institucija, javno dostupni/provjerljivi podaci.

Ova metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju, od 4 godine, temeljem Pravilnika.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Kod nekih lokacija nekretnina gdje ne postoji aktivno tržište nekretninama se može dogoditi da ima malo ili uopće nema nekretnina za usporedbu. U tim slučajevima, najbolja procjena vrijednosti se dobiva uzimajući u obzir korisnu površinu, blizina ceste/prometnica, pristup komunikacijama/infrastrukturi

Nedostatak ove metode je sklonost tržišta promjenama u relativno kratkom vremenu, tako da podaci stari tek nekoliko mjeseci ne mogu odražavati trenutnu sliku stanja na tržištu nekretnina, ili da prilikom procjene nemamo dovoljan broj kvalitetnih podataka o prošlim prodajama nekretnina iste ili slične namjene.

OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE (čl. 29; 30 i 32 Pravilnika)

Odabrana metoda procjene je POREDBENA METODA - za potrebe procjenu nekretnine - Obiteljske kuće.

Temeljem izvoda iz zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina: aplikacije eNekretnine.

Poredbena metoda nam omogućuje pregled ekonomskog stanja-korištenja u kojem se trenutno nalazi promatrana nekretnina, temeljem svoje namjene, a druge metode temeljem Pravilnika ili tumačenjem istoga, izbačene u smislu korištenja.

Podaci za ovaj tip nekretnine su raznoliki odnosno ovisno o upisu u aplikaciju eNekretnine, te se kao prikaz vrijednosti iskazuje na dva načina i to:

****putem vrijednosti zemljišta i drugi*

***površine stambene ili građevine neke druge namjene*

Shodno navedenom biti će obrađeni i podatci za izračun tržne vrijednosti nekretnine.

Obzirom na vrijeme - datum vrednovanja, dovoljan broj dostupnih i pouzdanih podataka, da se zadatak riješi u okvirima procjene tržišne vrijednosti.

Odabrana metoda - metoda potpore - procjene građevina je - TROŠKOVNA METODA.

Odabrana metoda je obzirom na stanje dovršenosti/kvalitete zgrade/građevine stambene namjene, te građevine koje ne donose prihode, nije ih moguće vrednovati sa prihodovne strane, a istovremeno bez njih nije moguće ostvariti tehnološki postupak, odnosno uspostaviti vrijednost lokacije.

Procjena je izrađena u skladu Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

I - KAT Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

II - KAT Druga kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje

III - KAT Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi

IV - KAT Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja

1. kategorija

PROCJENA - VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - POREDBENA METODA

Usporedne nekretnine (Temeljem čl. 57. ZPVN NN 78/15)

Kako je navedeno za potrebe ove procjene preuzeli smo podatke iz ZKC - aplikacija eNekretnine za kupoprodaja stambene zgrade - obiteljska kuća.

Po ishodu izvršena je analiza i statistička obrada ZKC podataka kako slijedi.

Po heterogenosti kvantitete i vrijednosti, glavni kriterij odabira su cijene, što se neće posebno elaborirati.

Koristili smo podatke, te očistili cijelokupni pregled podataka po obilježju, najviših cijena, primjereno svrsi izrade elaborata, procjeni te proveli analitiku na tri(3) nekretnine.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:			
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Vrsta nekretnine	Veličina (m ²)
11.09.	JALŽEBET - GRAĐEVINSKO	GOSPODARSKA ZGRADA	201,15
		IZGRAĐENO GRAĐ. ZEMLJIŠTE	660
UKUPNO:			201,15

Obrada podataka se provodi po ZKC: eNekretnine

(ko Jalžabet, Jalžabet, Ludbreška br.26) obilježja poredbenih nekretnina po eNekretninama)

POREDBENE NEKRETNINE (prijepis podataka iz ZKC)

R.br.	Lokacija	ID ZKC	KČBR.	Datum kupoprodaje	Površina u prometu (m ²)	Kupoprodajna cijena (Eur)	JC (Eur/m ²)	PDV
1	LUDBREG - CENTAR	1427915	1406/2	24.9.2020	220,00 M ²	6.633,05 EUR	30,15	NE
2	LUDBREG - CENTAR	1778872	1406/2	19.10.2022	220,00 M ²	8.228,81 EUR	37,40	NE
3	VARAŽDINSKE TOPLICE -	1666453	3988/2	25.6.2021	238,00 M ²	6.003,04 EUR	25,22	NE
4	IVANEC - GRAĐEVINSKO	1425518	10464	04.02.2020.	241,00 M ²	14.200,00 EUR	58,92	NE
5	LANČIĆ, VUGLOVEC - GR	1860014	3875/4	15.11.2022.	331,00 M ²	8.499,97 EUR	25,68	NE
6	IVANEC - ŠUMA 2	1946220	1613/6	28.04.2023.	3.146,00 M ²	9.000,00 EUR	2,86	NE

Usporedba se vrši prvenstveno prema dostupnim pokazateljima - podacima o prodaji sličnih nekretnina.

Za daljnju obradu uzete su predstavljene nekretnine iz ZKC-a sa najnižom jediničnom cijenom. Te se iz daljnje obrade izračuna, izostavljaju su transakcije nekretnina koje svojim obilježjima - najvišom cijenom odstupaju od procjenjivane nekretnine:

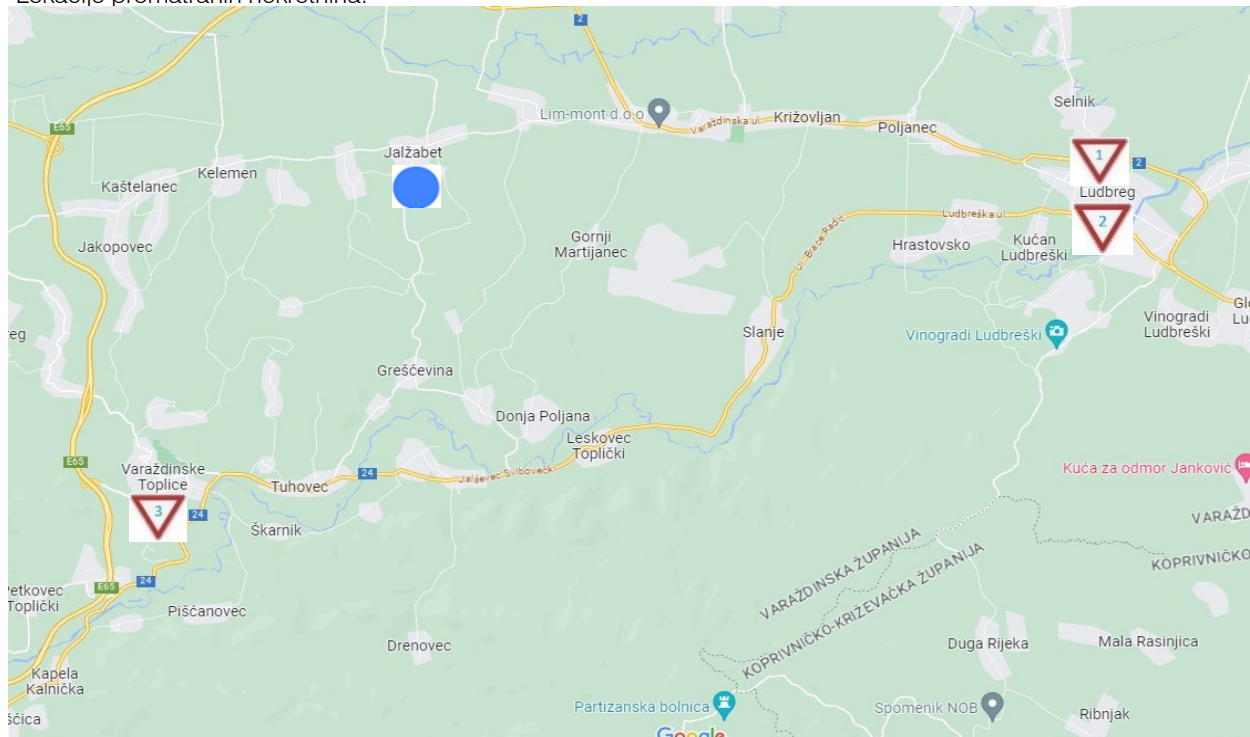
POREDBENE NEKRETNINE (prijepis p ** isključene radi cijene

- 4 poredbena nekretnina visoka cijena za analitiku
- 5 poredbena nekretnina približna cijena, različita obilježja, <>30% - za analitiku
- 6 poredbena nekretnina peniska cijena za analitiku

Za daljnju statističku obradu su odabrane tri nekretnine, karakteristika približnih promatranoj - procjenjivanoj nekretnini po navedenim obilježjima. Osim najnižih cijena razmatrane su karakteristike po površini usporednih nekretnina.

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE							
R.br.	Lokacija	Br.kčbr. ko	uključen PDV	Datum kupoprodaje	Površina u prometu (m2)	Kupoprodajna cijena (Eur)	Kupoprodajna JC (Eur/m ²)
1	LUDBREG - CENTAR	1406/2	NE	24.9.2020	220,00 M ²	6.633,05 EUR	30,15
2	LUDBREG - CENTAR	1406/2	NE	19.10.2022	220,00 M ²	8.228,81 EUR	37,40
3	VARAŽDINSKE TOPLICE -	3988/2	NE	25.6.2021	238,00 M ²	6.003,04 EUR	25,22

Lokacije promatranih nekretnina:



Procjena vrijednosti (posebna obilježja i karakteristike)

Međuvremensko (intertemporalno) i kvalitativno izjednačenje - prilagodba tržištu

tablica osnovnih podataka usporednih nekretnina

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Jalžabet	LUDBREG - CENTAR	LUDBREG - CENTAR	VARAŽDINSKE TOPLICE - MJEŠTO
Lokacija	JALŽEBET - GRAĐEVINSKO	LUDBREG - CENTAR	LUDBREG - CENTAR	VARAŽDINSKE TOPLICE - MJEŠTO
Nekretnina	GZg	GZg	GZg	GZg
Izvor podataka	nalog	ZKC	ZKC	ZKC
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	3Q2023	3Q2020	4Q2022	2Q2021
Površina (m2) (GZ)	660	220,00 M ²	220,00 M ²	238,00 M ²
Površina (m2) (NKP)	201,15	220,00 M ²	220,00 M ²	238,00 M ²
Cijena (€)	-	6.633,05	8.228,81	6.003,04 EUR
Cijena po m2	-	30,15	37,40	25,22
međuvremensko izjednačenje - tablica podataka prilagodbe				
Protok vremena	3Q2023	3Q2020	4Q2022	2Q2021
ICSN	154,22	113,35	146,19	122,17
Vremensko usklađenje	-	36,1%	5,5%	26,2%
Korigirana vrijednost po m2	-	41,04	39,47	31,84

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

R.br.	Cjenovni blok	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
			poj. odstup. <30%	(apsolutno)	
PODATCI	JALŽEBET - GRAĐEVINSKO	€/m ²			(apsolutno)
	1 LUDBREG - CENTAR	41,04	10%	3,59	12,89
	2 LUDBREG - CENTAR	39,47	5%	2,02	4,08
	3 VARAŽDINSKE TOPLICE - MJEŠOVITO 5	31,84	15%	5,61	31,47
	PROSJEČNA KUPOPRODAJNA CIJENA	37,45	ZADOVOLJAVA <30% (Pravilo 2-sigma, Pojedinačno)		
	STANDARDNA DEVIJACIJA	4,02			
	DVOSTRUKA STANDARDNA DEVIJACIJA	8,04			
	PROSJEČNO APSOLUTNO ODSUTANJE	3,74			

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjeak	Odstupanje (grupno) <30%		VRIJEDNOST	
€/m ²	€/m ²	%	€/m ²	
37,45	4,02	11%	37,45	

Konačno izjednačena cijena	JC/m2 (KP - građevine)	201,15	€/m ²	122,88
Preračunata vrijednost na JC/m2 - GZe	JC/m2 (zemljišta)	660,00	€/m ²	37,45

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti povoljnosti su uobičajeni na lokalnom tržištu, a kako su preuzeti podaci/vrijednosti izraženi u veličinama parcela, te će se provesti preračun na JC vrijednosti zgrade.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - POREDBENA METODA:

GOSP. ZGRADA - RADIONICE	201,15	100%	×	122,88	24.717,00 €
UKUPNO	201,15			122,88	24.717,00 €

TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA GRAĐENJA (metoda potpore)

Građevina: GOSPODARSKA ZGRADA

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Provodi se na stambenoj zgradi, namjenjene stambene - STAMBENA ZGRADA - u obuhvatu uređena okoliša (pristupne ceste, parkirališta, ograde i sl.). Izračuna se temelji sa osnova troškova gradnje - izračun JC. Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti temeljem etalonske vrijednosti.

Izbor JC izveden u smislu kvalitete, a sve prema navedenoj literaturi.

Podjela vrijednosti je provedena na tri osnovna pokazatelja - niska, srednja i visoka kvaliteta, čime je zadovoljena postojeća regulativa.

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti zgrade. Prilagodba se izračunava **matricom**.

Posebnu pažnju nužno je posvetiti uređenosti, funkcionalnosti uz relativno mali NKP, a time vrlo lako podcijeniti nekretninu, obzirom da je mjerilo vrijednosti/HRK/m² ili € / m², te oslika oprez.

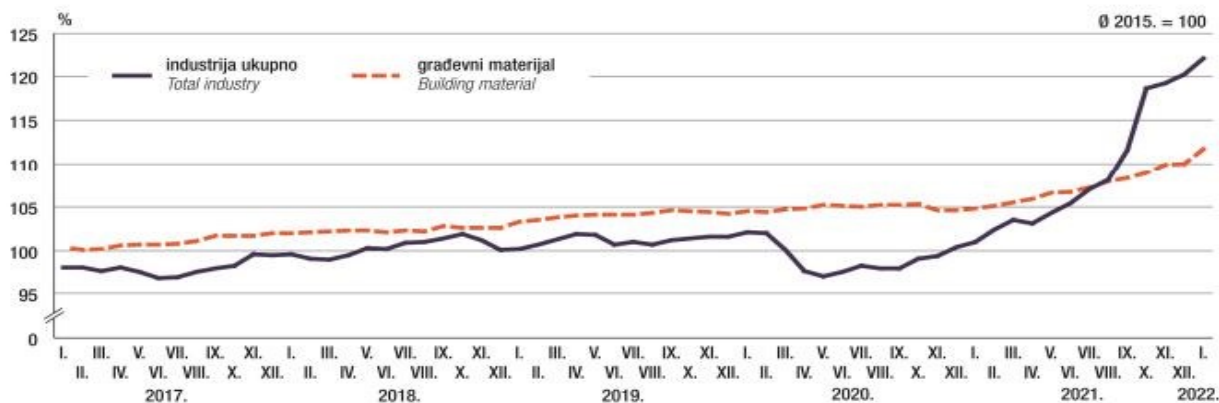
Ostala prilagodba nije definirana regulativom.

Ulaganje/dovršenje

Kako se predmetna nekretnina - uslužna zgrada - servis nije bila u funkciji - nedovršena, ne koristi duže vrijeme, očividno su utvrđena određena oštećenja na nekretnini koja umanjuju osnovnu smanjene uporabivost nekretnine (oštećenja podova, zidova i stropa, djelomično oštećene i dotrajale instalacije, neodržavana u min potrebi za bilo kakovu funkcionalnosti. Temeljem navedena nužna su značajna ulaganja za dovršenje i provedbu legalnosti.

POKAZATELJI TROŠKOVA GRAĐENJA

G-1. INDEKSI PROIZVOĐAČKIH CIJENA GRAĐEVNOG MATERIJALA NA DOMAĆEM TRŽIŠTU OD SIJEČNJA 2017. DO SIJEČNJA 2022.¹⁾
PRODUCER BUILDING MATERIAL PRICE INDICES ON DOMESTIC MARKET, JANUARY 2017 – JANUARY 2022¹⁾



1) Prikazani su u usporedbi s indeksima proizvođačkih cijena industrije na domaćem tržištu objavljenima u Priopćenju IND-2022-1-1/1 of 24. veljače 2022.

1) Presented in comparison with the industrial producer price indices on the domestic market published in the First Release IND-2022-1-1/1 of 24 February 2022.

Po navedenom, uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke ovu procjenu ću napraviti temeljem - tabličnog priloga, Pokazatelji troškova građenja - 2022 po HKA Zagreb. koji mogu preklopiti za izgradnju kako je navedeno - trošak izgradnju za gospodarske zgrade, a sve za potrebe - jedinične cijene (JC - za brutto izgrađenu površinu) izgradnje ekvivalentnog objekta prema podatku br. 9, navedene tablice.

Izbor JC izveden u smislu smatra zadovoljava red veličine u ovom zadatku - procjeni tržišne vrijednosti promatrane građevine.

Cijena građenja za GOSPODARSKE ZGRADE
prema HKA, kalkulacija srednje vrijednosti

903,00

€/m2

			9	
			ndustrijski proizvodni objekti	RAZDIOBA
			u grupi	ukupno
300	Zgrada - građevinska konstrukcija			
310	Građevna jama	2,1	1,5	17,67
320	Temeljenje	25,9	18,5	217,93
330	Vanjski zidovi	27,7	19,8	233,24
340	Unutarnji zidovi	10,1	7,2	84,82
350	Stropovi	6,2	4,4	51,83
360	Krovovi	23,4	16,7	196,73
380	Građevinske ugradnje	-	-	0,00
390	Ostale građevinske konstrukcije	4,6	3,3	38,87
	Ukupno	100,0	71,5	841,09
400	Instalacije			
410	Odvodnja, vodovod, plin	7,4	2,1	24,74
420	Grijanje	9,4	2,7	31,81
430	Instalacije za obradu zraka	16,6	4,7	55,37
440	Jaka struja	31,9	9,1	107,20
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije	3,7	1,1	12,96
460	Transportni uređaji	7,3	2,1	24,74
470	Posebna postrojenja za korištenje	19,8	5,6	65,97
480	Automatika zgrade	3,5	1,0	11,78
490	Ostale instalacije	0,4	0,1	1,18
	Ukupno	100	28,5	335,73
				1.176,82
		kn	€	
	od	6.805	903	
	srednji	8.876	1.178	1.178,00
	do	13.368	1.774	

izračun ulaganja

			9		
			ndustrijski proizvodni objekti		RAZDIOBA
			u grupi	ukupno	
300	Zgrada - građevinska konstrukcija				
310	Građevna jama		2,1	1,5	13,55
320	Temeljenje		25,9	18,5	167,06
330	Vanjski zidovi		27,7	19,8	178,79
340	Unutarnji zidovi		10,1	5	45,15
350	Stropovi		6,2	3	27,09
360	Krovovi		23,4	10	90,30
380	Građevinske ugradnje		-	-	0,00
390	Ostale građevinske konstrukcije		4,6	0	0,00
		Ukupno	100,0	71,5	521,93
400	Instalacije				
410	Odvodnja, vodovod, plin		7,4	0	0,00
420	Grijanje		9,4	0	0,00
430	Instalacije za obradu zraka		16,6	0	0,00
440	Jaka struja		31,9	0	0,00
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije		3,7	0	0,00
460	Transportni uređaji		7,3	0	0,00
470	Posebna postrojenja za korištenje		19,8	0	0,00
480	Automatika zgrade		3,5	0	0,00
490	Ostale instalacije		0,4	0	0,00
		Ukupno	100	28,5	0,00
					521,93
			kn	€	
		od	6.805		
		srednji	8.876	903	521,93
		do	13.368		57.80%

Ukupna ulaganja/dovršetak zgrade iznose:

1	Korisna površina zgrade (m2)	201,15
2	Jedinična cijena građenja (€/m2) 181.636,19	903,00
3	Dovršenost zgrade	57,80%
4	Potrebna ulaganja (%)	42,20%
5	Potrebna ulaganja (Kn/m2) 521,93 €	521,93
6	Ukupno ulaganja	104.985,72 kn
		76.650,47 €

TABLICA IZRAČUNA - OBILJEŽJA GRAĐEVINE (KONTROLA)

A/ PRIKLJUČCI	0,00	€
B/ GRAĐENJE - NV nova vrijednost - B1+B2+B3	146.989,08	€
C/ GRAĐENJE - SV sadašnja vrijednost - C1+C2+C3	67.580,53	€

Nova vrijednost objekta - dovršene zgrade							
Građevinsko zemljište	m2	5,80	€/m2	660	UKUPNO	3.828,00	€
OGr=	906,80	m3		Godina izgradnje:	1998	139,55	
BP=	323,88	m2		Godina rekonstrukcije:	1998	61,60	
KP=	201,15	m2	Cizg=	903,00	€/m2NGP		NV= 146.989 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =	0,35			316,05	€/m2NGP		
Godina procjene	2023	Godina izgradnje	1998	Starost n=	25	Trajnost N=	80
A/ PRIKLJ. + KOM NAKNADE	Nova vrijednost		UČEŠĆE				
	€/m2	OG/BGP	€/m2NGP				
Priključci	0,0	324		0	prama broju i vrsti komunal. priključaka		
Komunalni doprinosi	1,3	907		1.209	prema rješenju lokalne jedinice		
Vodni doprinos	0,3	907		298	prema rješenju HV		
Prikljuci i doprinosi				1.508	€/m2	730,75 €	

B/ GRAĐENJE - NV nova vrijednost (B1+B2+B3)	146.989,08	€
C/ GRAĐENJE - SV sadašnja vrijednost (C1+C2+C3)	67.580,53	€

Građevina	Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost	
	udio	€/m2	n/N	%	€/m2	udio
konstrukcija	55%	401,91	0,16	9%	335,97	100%
zatvaranje	20%	146,15	1,00	20%	0,00	0%
završni radovi	15%	109,61	1,00	15%	0,00	0%
instalacije	10%	73,08	1,00	10%	0,00	0%
cent. pogon uređaji	0%	0,00	0,00	0%	0,00	0%
ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0%	0,00	0%
ukupno	100%	730,75	3,16	54%	335,97	100%
godina procjene	2023	n - starost	25	umanjenje konstrukcije (0,80xn/Nx(n+N)/2N)		
godina izgradnje	1998	N-max vijek	80			
NV nova vrijednost B1	730,75	umanjenje	KP(m2)	146.989,08	€	
SV sadašnja vrijednost C1	335,97	54%	201,15	67.580,53	€	

Vanjsko uređenje		EUR/j.m.		KP(m2)	vrijednost
pomoćne zgrade		182,69	25%	0,00	€
ostalo					0,00 €
NV nova vrijednost B2			umanjenje		0,00 €
SV sadašnja vrijednost B2			50%		0,00 €

Ostalo		EUR/m2		BP	vrijednost
Projekti		0		323,88	0,00 €
		%		EUR	vrijednost
Razno		0,0%		146.989	0,00 €
NV nova vrijednost B3			umanjenje		0,00 €
SV sadašnja vrijednost C3			100%		0,00 €

NOVA VRIJEDNOST	D	(A+B)	146.989,08	€
-----------------	---	-------	------------	---

SADAŠNJA VRIJEDNOST	E	(A+C)	67.580,53	€
---------------------	---	-------	-----------	---

Vrijednost ovdje iskazana je bez prilagodbe tržišta što u postupku slijedi.

Preliminarna vrijednost nekretnine proizlazi iz njene zamjenske starosti koja je utvrđena kroz procjenu ostatka održivog vijeka korištenja provedenog prema postupku faktora korištenja kao stupnja daljnje uporabivosti. Preliminarna vrijednost je koeficijentom prilagođena tržištu.

Tablica s predviđivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)

procijenjena daljnja uporabivost objekta ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti									
relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana		Uporabivost u dovoljna i dugoročnije dana/osigurana na dulji rok		Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana		Uporabivost ograničena dana/osigurana		Uporabivost kratkoročno dana/osigurana najviše
	faktor korištenja (FK)								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
	predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja								
100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

OSNOVNI OBJEKT		
Fk	rel. Starost	OOVK
4,0	32	14
Stup 7		

KONTROLA		
Fk	rel. Starost	OOVK
4,0	32	14
Stup 7		

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

R.br.	Opis	Osnovni objekt			Rekonst/dogradnja		
1	Godina procjene:	2023					
2	Godina izgradnje(zamjenska starosti):	1998			1998		
3	Starost zgrade - n:	25			25		
4	Održivi vijek korištenja (OVK):	80			80		
5	Preostali vijek korištenja:	55			55		
6	Faktor korištenja (Fk):	5,0	5,0	A	a	5,0	5,0
			2,0	B	b	2,0	
	odabrano:		2,0	C	c	2,0	
7	Relativna starost:	31%			31%		
8	Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	20%	-	16	20%	-	16
9	Zamjenska starost zgrade:	64			64		
10	Linearni otpis vrijednosti:	80%	-	0,20	80%	-	0,20
Sadašnja vrijednost objekta (S _V)					30.603,85 €		

PRIKAZ TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA(prema metodi potpore)

Br.	Opis	Cijena (€)
1	Zemljište - (Z)	3.828,00 €
2	Priključci	0,00 €
3	GOSPODARSKA ZGRADA	30.603,85 €
4	Pomoćni objekti i vanjsko uređenje	0,00 €
5	Konsulting, projekti, nadzor	0,00 €
6	Naknade(za uklanjanje/čišćenje lokacije - PROCJENJENO)	0,00 €
S _{gv} SVEUKUPNO:		34.431,85 €

VRIJEDNOST NEKRETNINE (TROŠKOVNOM METODOM) (€)	34.431,85 €
--	-------------

NGP = 201,15 m2 TV/NGP= 171,18 €/m2
GZe = 660 m2 TZ/Pz= 52,17 €/m2

VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)(POREDBENOM METODOM)	24.717,00
---	-----------

Za prodaju odabrana je veća procjenjena vrijednost.

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Procjena je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, provedenim u ovom elaboratu.

Primijenjene metode izračuna su sukladne sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Za potpuno razumijevanje izrađena elaborata, nužno je proučiti sve njegove sastavne dijelove.

U skladu s navedenom regulativom napominjemo da na temelju nesigurnosti pojedinih čimbenika koji utječu na procjenu, posebno potrebe za upotrebom vrijednosti prema iskustvu, rezultat procjene ne može biti veličina utvrđena s matematičkom točnošću.

Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju jednakih vanjskih okolnosti, posebno kratkoročno. Procjena je izrađena na temelju priložene dokumentacije i uz uključivanje cijena usporedivih nekretnina, te posebnih okolnosti isključivo prema pravilniku, temeljem matematičkih izračuna. Posebna pozornost posvećena je lokaciji u mjeri dozvoljenoj regulativom, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji.

Izražena vrijednost nekretnine je na okolnost zatečenog stanja, tj. očividno je utvrđeno da su potrebna značajna ulaganja obzirom da se ista nalazi u zapuštenom, dvestiranom i nedovršena stanju.

*Na okolnost utrživosti - nekretninu smatram - **uvjetno utrživu**.*

*Navedeni iznos procjenjene vrijednosti ne uključuje davanja pri transakciji nekretnina, te isti je iskazan bez PDV.
Porez na promet nekretninama nije sadržan u procijenjenoj tržišnoj vrijednosti.*

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

Nedovršena gospodarska zgrada (GZg)

na adresi: HR - 42203 JALŽABET, Ludbreška br. 26

naručitelja: Stečajna masa iza ŽUPANIJSKA BANKA d.d. u stečaju,
HR - 32100 Vinkovci, Sv. A. Padovanskog br. 5a

OIB: 41506343606

utvrđuje se vrijednost:

- Ukupna tržišna vrijednost (TV) iznosi:

ili **24.717,00 €**

Zaokruživanje po Pravilniku čl. 68 st. 5

24.700,00 €

Osijek, 29. rujan 2023.

ELABORAT IZRADIO

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Broj: 4Su-676/2020-3



Kratki osvrti na procjenu ili pretpostavke i ograničenja

Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH (sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)), te etičkim kodeksima i predaje se u dva primjerka za potrebe Naručitelja, koji ga može koristiti isključivo u svrhu za koju je naručen i izrađen. Važeći su samo originalno ovjereni i potpisani primjerci elaborata

Posjedujem stručnu spremu, imenovanja i ovlaštenja za izradu procjemenog elaborata za predmetnu nekretninu. Procjena vrijednosti je sačinjena objektivno i nepristrano.

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se stručno i nepristrano svim dostupnim informacijama i podacima koji utječu na vrijednost nekretnine, s pretpostavkom njihove točnosti i istinitosti, bez posebne verifikacije.

U procjemenom elaboratu su prikazani podaci i informacije provjereni u skladu sa mogućnostima i upotrijebljeni u dobroj vjeri kao točni.

Prikazane su moje osobne analize, mišljenja i zaključci, koji su ograničeni samo pretpostavkama i posebnim pretpostavkama opisanim u procjemenom elaboratu.

Nemam sadašnjih niti prethodnih interesa u vezi predmeta procjene u ovom elaboratu niti imam osobnih interesa te sam nepristran u vezi osoba (fizičkih i pravnih) na koje ima utjecaja ova procjena vrijednosti.

- Opći uvjeti

Podaci o vlasništvu i legalnosti građevine su u dobroj vjeri preuzeti od vlasnika i javno dostupne - službene dokumentacije.

Mišljenja i zaključke donosim na osnovu procjena podataka i zaključaka dostupnih u javnim informacijama kao rezultat rada drugih osoba koji sudjeluju u prometu nekretnina, iako ih smatram istinitim ne snosim nikakvu odgovornost za iste.

Svi fajlovi radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina. Podatke ću čuvati najmanje pet godina.

Ovaj elaborat - procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Ovo potpuno izvješće možete dati strankama u postupku ili drugim zainteresiranim stranama izvan vaše ustanove ili organizacije koje trebaju biti upoznate.

Sva konverzija u izvršenju zadatka po pravnoj obvezi smatra se povjerljivom.

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
Broj: 4Su-676/2020-3



- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- ostali prilozi



ULIČNO PROČELJE - GZg



DVORIŠNO PROČELJE



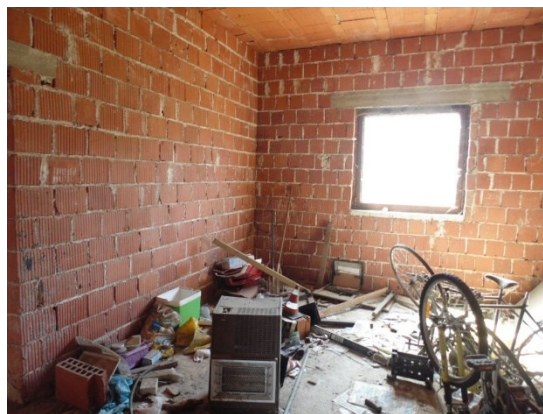
SPOJ ZGRADA



KOTLOVNICA



RADIONICA



PRIR SKLADIŠTE



RADIONICA



GALERIJA - SKL



GALERIJA



MEL KANAL



MEL KANAL



POLOŽAJ



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN

Stanje na dan: 27.09.2023. 11:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331139, JALŽABET

Broj ZK uložka: 2796

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5099/2023

Aktivne plombe: Z-15037/2023

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	511/8	POSLOVNA ZGRADA ZDENAC GOSPODARSKO DVORIŠTE			660 162 498	
		UKUPNO:			660	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	OPĆINA JALŽABET, OIB: 59790184195, TRG BRAĆE RADIĆA 16, JALŽABET 42202 TRNOVEC BARTOLOVEČKI	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno 23. 10. 1998. god. Z. 3579/98 Temeljem javnobilježničke isprave Aneksa I ugovora br. S 26/97 o dugoročnom kreditu za stambenu izgradnju od 12. 10. 1998. god. uknjižen je zalog na iznos od 76.758,49 kn, u protuvrijednosti DM=20.725,37 i nosioc tog prava: ŽUPANJSKA BANKA, D.D. ŽUPANJA, PODRUŽNICA, ZAGREB	76.758,49 KN	
10.			
10.1	Zaprimljeno 06.08.2021.g. pod brojem Z-12775/2021 ZABILJEŽBA, TRAŽBINA SOCIJALNE POMOĆI, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE CENTRA ZA SOCIJALNU SKRB VARAŽDIN KLASA: UP/I-551-06/15-29/640 URBROJ: 2186-80-10/11-15-3 21. 12.2015, PRIJEDLOG OPĆINSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIŠTVA U VARAŽDINU POSL. BR. IP-DO-312/21 06.08.2021, za korist Republike Hrvatske, OIB: 52634238587.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.09.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.09.2023. 11:40

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JALŽABET (Mbr. 331139)

Posjedovni list: 1385

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PEKIĆ EMIR ENVEROV, ROVINJSKA 3, ZAGREB	06314034378

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	511/2	LUDBREŠKA	317	4		
			KUĆA, LUDBREŠKA	70			
			DVORIŠTE	247			
		511/8	LUDBREŠKA	660	6		
			POSLOVNA ZGRADA, LUDBREŠKA	162			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	498			
Ukupna površina katastarskih čestica				977			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VARAŽDIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. JALŽABET
k.č.br.: 511/8

Stanje na dan: 27.09.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Info o slojevima

Lokacijska dozvola

Uvjerjenje o uvjetima uređenja prostora - KLASA: 350-05/92-01/28 od 20.01.1992. godine

PODACI O AKTU

Naziv akta	Uvjerjenje o uvjetima uređenja prostora
Klasifikacijska oznaka	350-05/92-01/28
Datum zaprimanja zahtjeva	
Datum urednog zahtjeva	
Datum rješavanja	20.01.1992. godine
Urudžbeni broj akta	2186-07-05-92-2
Način rješavanja	zahtjev usvojen
Datum izvršnosti akta	
Datum pravomoćnosti akta	
Status predmeta	Arhiva

LOKACIJA ZAHVATA

Katastarska čestica i općina	- 511/2 k.o. Jalžabet
Mjesto, ulica i kućni broj	- Jalžabet, Ludbreška bb

OPIS GRAĐEVINE

Vrsta zahvata	zahvat u prostoru dogradnja objekta
Namjena građevine	stambene namjene

NADLEŽNO TIJELO ZA ARHIVIRANJE AKTA

Državna geodetska uprava

Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Varaždinska županija, Sjedište Varaždin

Dohvati ostale podatke

[A20220919-3602088-V020401](#)

Uvjerjenje o uvjetima uređenja prostora - KLASA: 06-1428/1-1988 od 22.07.1988. godine

Akt za građenje građevine

511/8 JALŽABET

12:06 27.9.2023.

Info o slojevima

Akt za građenje građevine

Rješenje o uvjetima građenja - KLASA: UP/I-361-06/92-01/55 od 15.06.1992. godine

Rješenje o uvjetima građenja - KLASA: UP/I-06-2101/1-1988 od 24.10.1988. godine

PODACI O AKTU

Naziv akta	Rješenje o uvjetima građenja
Klasifikacijska oznaka	UP/I-06-2101/1-1988
Datum zaprimanja zahtjeva	
Datum urednog zahtjeva	
Datum rješavanja	24.10.1988. godine
Urudžbeni broj akta	
Način rješavanja	zahtjev usvojen
Datum izvršnosti akta	
Datum pravomoćnosti akta	
Status predmeta	Arhiva

LOKACIJA ZAHVATA

Katastarska čestica i općina	- 511/2 k.o. Jalžabet
Mjesto, ulica i kućni broj	- Jalžabet, Ludbreška bb

OPIS GRAĐEVINE

Vrsta zahvata	mješovite namjene (stambeno gospodarska)
Namjena građevine	stambeni objekt, gospo. zgrada, ulična ograda

NADLEŽNO TIJELO ZA ARHIVIRANJE AKTA

Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Varaždinska županija, Sjedište Varaždin

Dohvati ostale podatke

[A20220812-3476753-V010401](#)

511/8 JALŽABET

PROCJENA NEKRETNOSTI - FOTOGRAFIJE I PRILOZI

32/32