

RUKING d.o.o.

PROJEKTIRANJE, STRUČNI NADZOR, SUDSKA VJEŠTAČENJA
PROJEKCIJE, LEGALIZACIJA, ENERGETSKO CERTIFICIRANJE,
ETAŽIRANJE, SAVJETOVANJA, INŽENJERING

Adresa: Trnovečka 11, 42000 Varaždin
Matični broj: 2804689
OIB: 64410529811

tel/fax: +385 (0)42 421 041
mob: +385 (0)95 1945 425
e-mail: tomlav.zanic@gmail.com

Republika Hrvatska
Općinski sud u Varaždinu
Broj: 17 Ovr-632/2019
Sutkinja: gđa. Gordana Kliček-Horvat

VJEŠTAČKI NALAZ I MIŠLJENJE

Petgrad d.o.o., Koprivnica, A. Starčevića 16a

kao - OVRHOVODITELJ

i

ŠNK Dinamo Apatija, Apatija 56a

kao – OVRŠENIK

IZRADIO:

Ruking d.o.o.

stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

Tomislav Žanić, dipl. ing. građ.

**TOMISLAV
ŽANIĆ**

Digitalno potpisao:
TOMISLAV ŽANIĆ
Datum: 2021.04.22
15:35:11 +02'00'

Varaždin, travanj 2021.

1. OPĆENITO

Nalogom Općinskog suda u Varaždinu, po sutkinji Gordani Kliček - Horvat, kao sucu pojedincu u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Petgrad d.o.o., Koprivnica, A. Starčevića 16a, protiv ovršenika ŠNK Dinamo Apatija, Apatija 56a, određen sam da se u svojstvu stalnog sudskog vještaka graditeljske struke očitujem o tržišnoj vrijednosti nekretnine na k.č.br. 1179/113, k.o. Slokovec, na dan očevida 3. ožujka 2021. godine.

2. PREDMET VJEŠTAČENJA

U predmetnom nalazu i mišljenju, a prema nalogu naslovljenog suda, dužnost mi je:

1. Utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine na k.č.br. 1179/113, k.o. Slokovec, na dan očevida 3. ožujka 2021. godine.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 3. ožujak 2021. godine, koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina. Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije i očevida, te stvarnog stanja nekretnine na licu mjesta 3. ožujka 2021. godine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine na k.č.br. 1179/113, k.o. Slokovec, sve na dan vrednovanja procjene.

Imovinsko - pravna provjera nije predmet ovog nalaza i mišljenja kao niti provjera s upravno - pravnog naslova. Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.

3. OPĆI PODACI

3.1. Lokacija, položaj i opis nekretnine

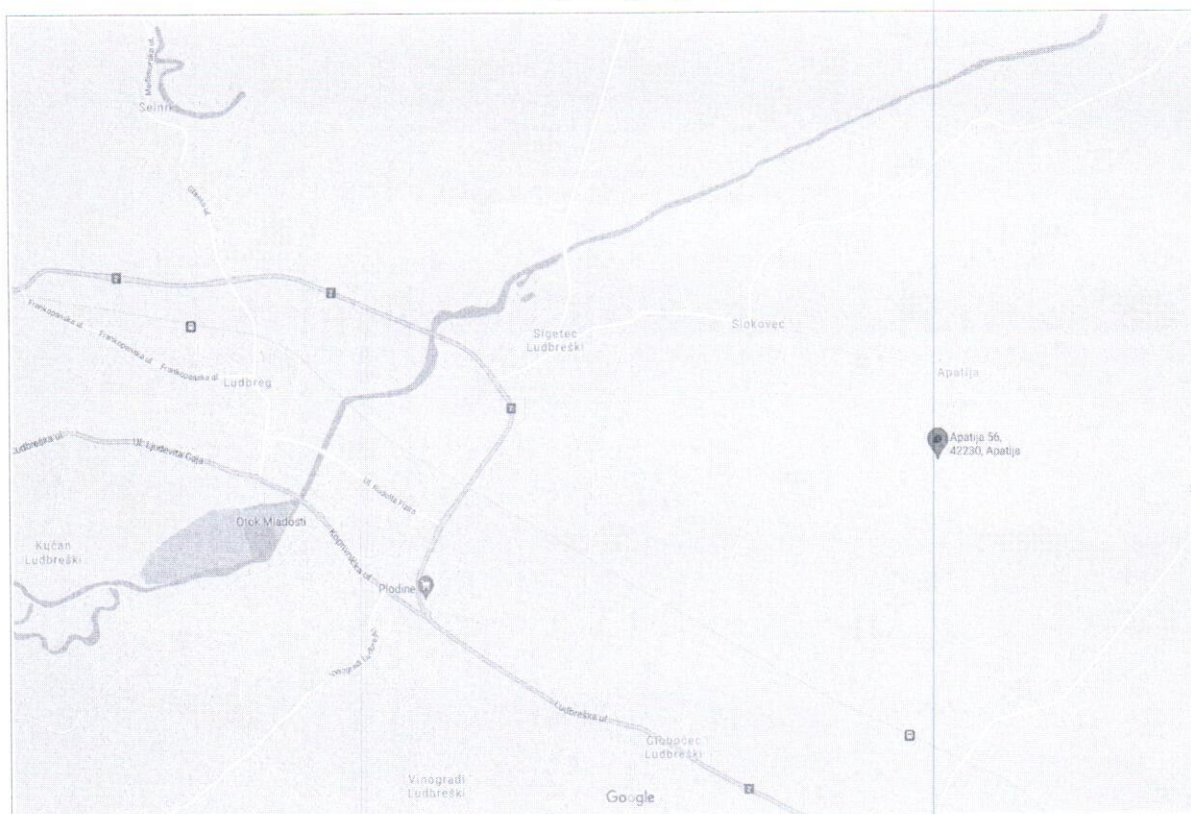
Procjenjivana nekretnina se nalazi u naselju Apatija, Apatija 56a, u sastavu grada Ludbrega, Varaždinska županija. Predmetna nekretnina se nalazi oko 500 m od središta naselja, 5,8 km od središta grada Ludbrega.

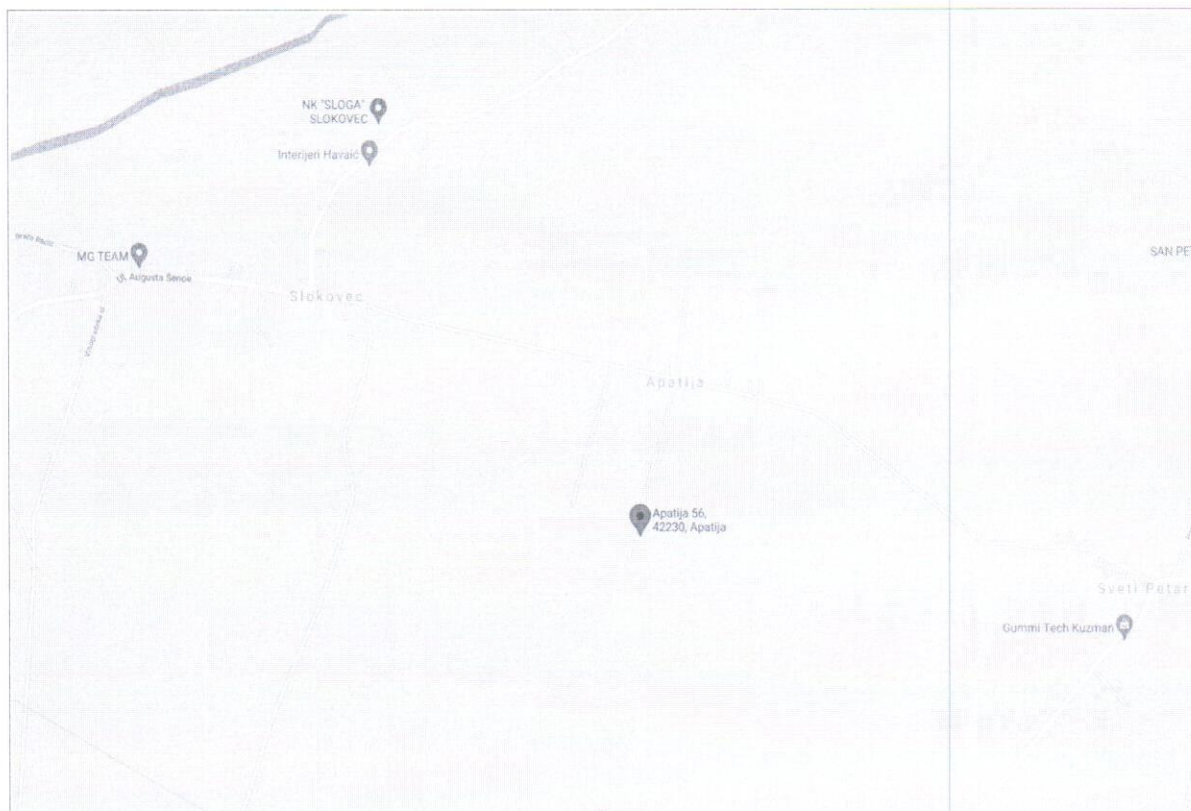
Sama mikrolokacija je dobro povezana sa okolnim naseljima. Okolne nekretnine su pretežito obiteljske kuće.

Procjenjivana nekretnina ima neposredan pristup na javnu prometnu površinu k.č.br. 1318, k.o. Slokovec.

Predmetnu lokaciju karakterizira neznatna izloženost utjecajima buke i zagađenosti.

Prikaz lokacije na google karti:





Prikaz predmetne čestice na Geoportalu

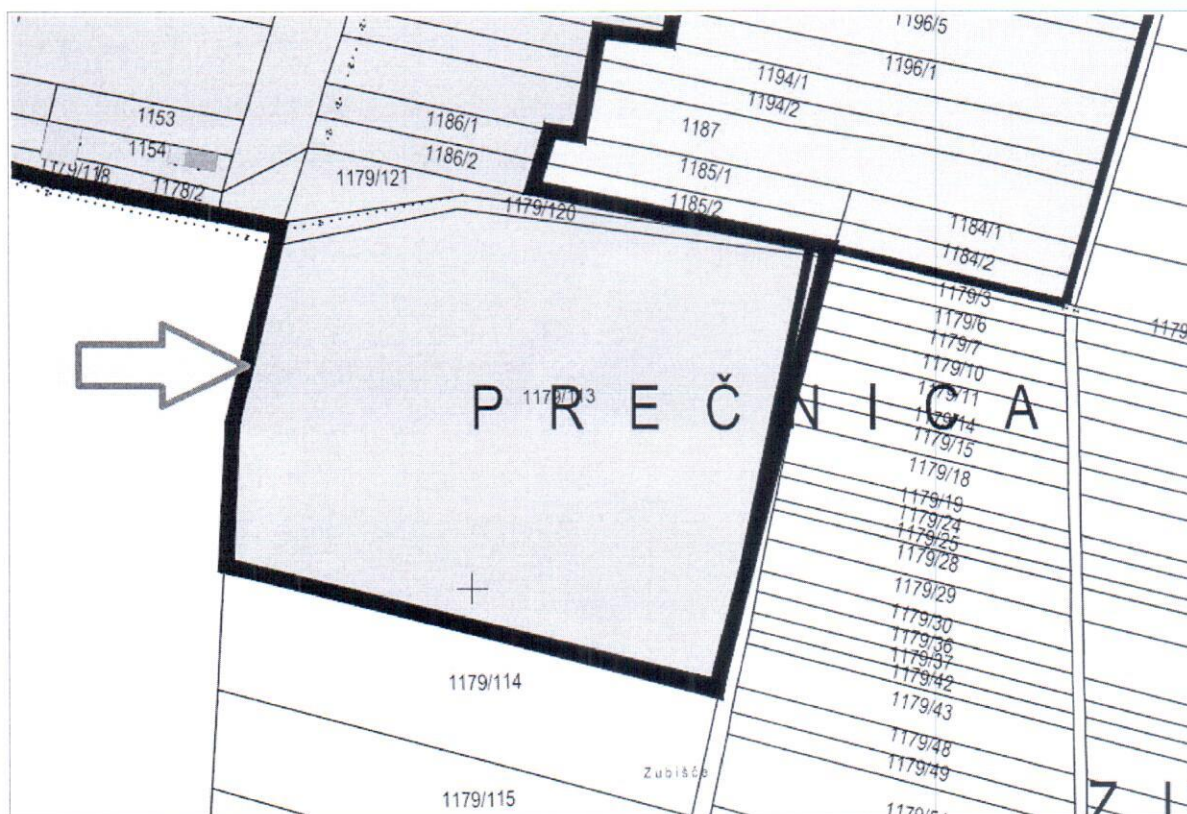


3.2. Namjena - analiza

Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Ludbrega ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj broj 6/03, 22/08, 7/10, 6/15, 25/15; 49/20; 70/20, 104/20, 4/21), kartografski prikaz K 4.8 - Građevinska područja Apatija, Čukovec, Bolfan, Slokovec - evidentno je da se predmetna nekretnina nalazi unutar građevinskog područja naselja mješovite namjene (izgrađeni dio).

Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnina na način koji je fizički moguć, isplativ i ekonomski ostvariv, odnosno onaj koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti navedeni kako slijedi: zakonska dopustivost, maksimalna profitabilnost, financijska ostvarivost i fizička mogućnost. Posljedično, predmetna nekretnina se i promatra prema navedenom.

Prostorni plan uređenja Grada Ludbrega - Građevinska područja Apatija, Čukovec, Bolfan, Slokovec



VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



GRAD LUDBREG

PROSTORNI PLAN UREĐENJA

IZMJENE I DOPUNE III

4.8.

GRAĐEVINSKA PODRUČJA

TUMAČ:

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

GRANICA ŽUPANIJE

GRANICA OPĆINE/GRADA

GRANICA NASELJA

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
MJEŠOVITE NAMJENEGRAĐEVINSKO PODRUČJE
ZONA MJEŠOVITE NAMJENE - POVREMENO STANOVANJE

3.3. Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom nekretninom predložen je Izvadak iz zemljišne knjige, Zemljišnoknjižnog odjela Ludbreg, Općinskog suda u Varaždinu, ZK ul.br. 975, k.č.br. 1179/113, k.o. Slokovec.

U vlastovnici B ZK izvatka evidentiran je vlasnički dio:

1/1 ŠNK „Dinamo” Apatija, OIB: 00842179032, Apatija 56A, Apatija 42230 Ludbreg.

U teretnom listu C ZK izvatka zabilježen je teret - Prilog br. 2.

3.4. Komentar legaliteta

Za predmetnu zgradu javne namjene – svlačionice i spremište sportskih rekvizita i slobodnostojeća nadstrešnicu izdano je izvršno Rješenje o izvedenom stanju od 20.9.2016. g., Klasa: UP/I-361-07/13-01/4282, Urbroj: 2186/1-06-3/7-16-15-NG, izdano od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, Ispostava Ludbreg.

Ujedno je za iste priložena i pripadajuća arhitektonska snimka izvedenog stanja (koja je sastavni dio prethodno spomenutog Rješenja), veljača 2016, TD. br.: 280216-1, izrađena po IB Projekt d.o.o., Ludbreg, ovlašteni arhitekt Nenad Nenadović, ing.građ.

Provjerom stanja u naravi utvrđeno je da su zgrada javne namjene – svlačionica i spremište sportskih rekvizita i slobodnostojeća nadstrešnica uskleđene sa prethodno spomenutim Rješenjem i pripadajućom projektnom dokumentacijom.

Posljedično se zgrada javne namjene – svlačionica i spremište sportskih rekvizita i slobodnostojeća nadstrešnica smatraju legalnim i kao takve se i procjenjuju.

Uvidom u katastarski i zemljišnoknjižni operat evidentno je da nisu ucrtane/upisane slobodnostojeća nadstrešnica i kućice za igrače.

Nastavno, stanje u katastarskom i zemljišnoknjižnom operatu ne odgovara stanju u naravi.

Prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina evidentirana je neto korisna površina predmetne zgrade i slobodnostojeće nadstrešnice od 147,42 m², koja će se koristiti u daljnjoj evaluaciji.

3.5. Tehnički opis zgrade

GODINA GRADNJE: Dio 1970., dio 2000.

KATNOST GRAĐEVINE: Prizemlje

Konstrukcija:

Temelji: Betonski i armirano - betonski
 Nosiva konstrukcija: Betonska blok opeka i šuplja blok opeka sa ukrućenim horizontalnim i vertikalnim serklažima
 Međukatna konstrukcija: Tipa „fert“
 Krovna konstrukcija: Dvostrešno drveno krovništvo, pokrov – valoviti lim
 Vanjski otvori: Drvo, 1 x staklo i 2 x staklo, pvc, beton
 Fasada: Djelomično
 Limarija: Da

Unutarnja obrada:

Podovi: Bez završne obrade, keramika
 Zidovi: Dio ožbukani i oličeni disperzivnim bojama, dio nije završno obojen, dio nije ožbukani ni oličeni, dio obložen keramikom, dio obložen lamperijom
 Stropovi: Ožbukani i oličeni disperzivnim bojama, dio: bez završne obrade
 Stolarija: Drvo, metal
 Grijanje: Peći na kruta goriva
 Klimatizacija: Ne

Posebности: Predmetna zgrada je neodržavana i djelomično devastirana.

Priključci na:

NN mrežu: da (iskopčana)
 vodoopskrba: hidrofor
 odvodnja: da
 plin: ne

4. METODA PROCJENE

4.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Poredbena metoda u prvom je 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. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

4.2. Troškovna metoda

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine. Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

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

Troškovna metoda u prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebice samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

4.3. Prihodovna metoda

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

- opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
- pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
- prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

4.4. Obrazloženje za odabir metode

Obzirom na nekretninu koja prema svojoj naravi predstavlja zgradu javne namjene – svlačionice i spremište sportskih rekvizita, kao i slobodnostojeću nadstrešnicu s pripadajućim zemljištem, a uzevši u obzir činjenicu o nepostojanje usporedivih nekretnina na lokalnom, a i regionalnom tržištu, (isto vrijedi i za podatke u e-nekretninama), uz propisanu poredbenu metodu koja je korištena za dobivanje procjene vrijednosti zemljišta, za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine korištena je troškovna metoda.

Smatram kako je ovo najbolji i u principu jedini realni način izračuna tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

4.5. Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine - izračun

4.5.1. Izračun NKP-a

ZGRADA I NADSTREŠNICA	Visina h (m)	Neto površina NP (m ²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Neto korisna površina NKP(m ²)
ZGRADA				
Natkrivena terasa 1	-	34,42	0,25	8,61
Prostorija za sastanke	2,15 – 2,74	53,67	0,90	48,30
Spremište sportskih rekvizita	2,15 – 2,75	16,95	0,90	15,26
Spremište	2,41 - 2,77	10,20	1,00	10,20
Kotlovnica	2,77	4,00	0,50	2,00
Kupaonica	2,77	4,47	1,00	4,47
Garderoba	2,50 - 2,74	4,00	1,00	4,00
Prostorija za delegate	2,36	8,43	0,90	7,59
Svlačionica 1	2,36	12,99	0,90	11,69
Kupaonica 1	2,36	2,70	0,90	2,43
Kupaonica 2	2,36	2,93	0,90	2,64
Natkrivena terasa 2	-	10,77	0,25	2,69
Svlačionica 2	2,36	15,16	0,90	13,64
Wc 1	2,18 - 2,36	2,80	0,90	2,52
Wc 2	2,18 – 2,36	2,80	0,90	2,52
UKUPNO ZGRADA :		186,29		138,55
NADSTREŠNICA				
Nadstrešnica	-	44,30	0,20	8,86
UKUPNO NADSTREŠNICA :		44,30		8,86
SVEUKUPNO		230,59		147,42
SAŽETAK			NP (m²)	NKP (m²)
ZGRADA I NADSTREŠNICA				
SVEUKUPNO :			230,59	147,42

4.5.2. Izračun tržišne vrijednosti

POREDBENA METODA – TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	K.Č.BR.	2395/12	2395/10	2088	94/1, 94/16, 94/10	94/3	159/14, 159/5
	K.O.	Vinogradi Ludbreški	Vinogradi Ludbreški	Kapela Podravska	Martijanec	Martijanec	Hrastovljan
	VRSTA NEKRETNOSTI	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	850,00	850,00	3.445,61	3.568,00	4.113,00	561,00
	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI (kn)	40.000,00 kn	33.500,40 kn	60.000,00 kn	69.504,64 kn	80.121,24 kn	11.708,07 kn
	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	47,06 kn/m ²	39,41 kn/m ²	17,41 kn/m ²	19,48 kn/m ²	19,48 kn/m ²	20,87 kn/m ²
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	10. 08. 2018.	23. 05. 2017.	21. 10. 2019.	27. 03. 2020.	14. 12. 2020.	17. 09. 2020.
	NAMJENA	mješovita	mješovita	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište
	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI						
	Ulazni podatak			1,76	1,76	1,76	
	Odabrana vrijednost			1,76	1,76	1,76	
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika			1.	1.	1.	
	CJENOVNI BLOK	Varaždinska županija – okolica grada Ludbrega	Varaždinska županija – okolica grada Ludbrega	Varaždinska županija – okolica grada Ludbrega	Varaždinska županija – okolica grada Ludbrega	Varaždinska županija – okolica grada Ludbrega	Varaždinska županija – okolica grada Ludbrega
	ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	DA	DA	DA	NE
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	Mala površina / visoka cijena	Mala površina / visoka cijena				Mala površina

Napomena 1: Izvor podataka usporednih nekretnosti: e-nekretnosti

MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE					
	Indeks na dan transakcije			109,64	109,31	119,45
	Korektivni faktor (PN/UN)			1,09	1,09	1,00
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE					
	Koeficijent za preračunavanje (KP)			1,45	1,45	1,45
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN) (PN=1,45)			1,00	1,00	1,00
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA					
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA			1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%	1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%	1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%
	ODABRANI ODNOS			100%/100%	100%/100%	100%/100%
	Korektivni faktor (PN/UN)			1,00	1,00	1,00
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA			18,97 kn/m2	21,29 kn/m2	19,48 kn/m2
	KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA					
	Površina (21.579 m²)			0,80	0,80	0,80
	Lokacija			1,02	0,98	0,98
	Oblik parcele			1,01	1,00	1,00
	Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva			1,00	0,89	0,89
	IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (kn/m²)			15,64 kn/m2	14,85 kn/m2	13,59 kn/m2
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	14,69 kn/m2				
	APSOLUTNO ODSTUPANJE			0,94 kn/m2	0,16 kn/m2	-1,10 kn/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE			6,41%	1,09%	-7,50%
	ULAZI U PRORAČUN			DA	DA	DA
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE			15,64 kn/m2	14,85 kn/m2	13,59 kn/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA			0,89	0,03	1,21
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	2,13		STANDARDNA DEVIJACIJA	1,03	
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	2,06			7,02%	
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)	14,69 kn/m2				

NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		14,69 kn/m2
Ukupna površina zemljišta		21.579,00 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	21.579,00 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:	0,00%	0,00 m2
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		317.075,93 kn
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
Lokacija:	Vrlo dobra	0,00%
Okoliš - zelenilo:	Prosječni standard: 0 %	0,00%
Emisije objekata iz okoliša:	Nema	0,00%
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA		0,00 kn
ODBICI		
Utjecaj buke	-	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		IZNOS
Teret služnosti	Nema	0,00 kn
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 kn
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		0,00 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		317.075,93 kn
ZAOKRUŽENO		317.000,00 kn
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		14,69 kn/m2

TROŠKOVNA METODA – TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
Površina zemljišta	Pz =	21.579,00 m ²	
Jedinična cijena zemljišta	Jcz =	14,69 kn/m ²	
Tržišna vrijednost zemljišta	Vz =	317.075,93 kn	
*VRIJEDNOST UREĐENJA ZEMLJIŠTA			
Troškovi uređenja dvorišta		2,00 kn/m ²	
Ograde, kućice za igrače, hortikultura...		21.331,70 m ²	
Tržišna vrijednost uređenja zemljišta		42.663,40 kn	
**KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	597,95 m ³	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	25,00 kn/m ³	
Vrijednost komunalnog doprinosa	Vkd =	14.948,75 kn	
***VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	597,95 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	1,48 kn/m ³	
Vrijednost vodnog doprinosa	Vkd =	884,97 kn	
*TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU			
Troškovi priključaka			
Vrijednost priključaka			10.000,00 kn
*TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING			
Troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga			
Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora	2,0%		10.024,22 kn
*TAKSE, DOPRINOSI			
Ostali troškovi (doprinosi, takse)			
Vrijednost taksa			1.000,00 kn
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST			
	Učešće u		
	ukupnoj vrijednosti		
****Troškovi građenja i opremanja =	100,0%	3.400,00 kn/m ²	
KVP	NKP	147,42 m ²	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST			501.211,00 kn

*Napomena 2: Prema tržišnim cijenama u Varaždinskoj županiji

**Napomena 3: Podatak dobiven iz ureda grada Ludbrega

***Napomena 4: Uredba o visini vodnog doprinosa „Narodne novine“, broj 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20

****Napomena 5: Pokazatelji troškova građenja – 2017, Hrvatska komora arhitekata

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI				
GODINA PROCJENE		2021 godina		
GODINA IZGRADNJE		1985 godina		
STAROST OBJEKTA - G		36 godina		
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA OVK		60 godina		Prilog 9. Pravilnika
PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA (OVK-G)		24 godina		
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	
	3,00	2,50	5,00	
Odabrani faktor korištenja		5		
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK)		60,00%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%)		20,00%		Prilog 10. Pravilnika
OOVK (OVK*PoOVK)		12 god		
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) (godine)		48 god		
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) %		80,00%		
Linearan otpisa (%) (100%-ZS(%))		20,00%		
REDUCIRANA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI		100.242,20 kn		
Dovođenje u stanje punopravnog legaliteta				
Vrijednost troškova		0,00 kn		
POČETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:		HRK		
Reducirana vrijednost objekata zbog starosti =		100.242,20 kn		
Vrijednost zemljišta =		317.075,93 kn		
Vrijednost uređenja zemljišta =		42.663,40 kn		
Vrijednost komunalnog doprinosa =		14.948,75 kn		
Vrijednost vodnog doprinosa =		884,97 kn		
Vrijednost priključaka =		10.000,00 kn		
Vrijednost tehničke dokumentacije, nadzora i sl.=		10.024,22 kn		
Vrijednost taksu =		1.000,00 kn		
Dovođenje u stanje punopravnog legaliteta=		0,00 kn		
UKUPNO =		496.839,46 kn		
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
PARAMETRI PRILAGODBE TRŽIŠTU:	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Položaj/Lokacija	Održavanje
Raspon parametra:	Neznatan: 0 %	Nema	Dobra	Prosječno
Odabrani iznos parametra:	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Koeficijent prilagodbe tržištu - Fp =		1,00		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:		496.839,46 kn		
ZAOKRUŽENO:		500.000,00 kn		
JEDINIČNA CIJENA		3.370,35 kn/m2		

5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prodaju zgrada javne namjene - sportske možemo promatrati obzirom na nepostojeću ponudu koju također prati nepostojeća potražnja. Realizirana cijena prilikom kupoprodaje svih nekretnina je u većem ili manjem padu uslijed novonastale krize (pandemija COVID -19), te je za očekivati da će cijene u narednom periodu i dalje padati, premda je vrlo teško bilo što dugoročno prognozirati.

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("NN" 38/14, 29/16, 61/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("NN" 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("NN" 63/19)
- Zakon o gradnji ("NN" 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju ("NN" 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje ("NN" 78/15, 118/18)
- Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb 2016
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/2017, NN 34/2018, 36/2019)
- Prostorni plan uređenja Grada Ludbrega ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj broj 6/03, 22/08, 7/10, 6/15, 25/15; 49/20; 70/20, 104/20, 4/21)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke

ZAKLJUČAK

Temeljem izvršenog očevida na k.č.br. 1179/113, k.o. Slokovec, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Petgrad d.o.o., Koprivnica, A. Starčevića 16a, protiv ovršenika ŠNK Dinamo Apatija, Apatija 56a, posebice uzevši u obzir već narečene činjenice utvrđujem tržišnu vrijednost iste na dan 3. ožujka 2021. godine kako slijedi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	496.839,46 kn
ZAOKRUŽENO:	500.000,00 kn
JEDINIČNA CIJENA	3.370,35 kn/m²

Dovršeno!

Izradio:

Ruking d.o.o.

stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

Tomislav Žanić, dipl. ing. građ.

**TOMISLAV
ŽANIĆ**

Digitalno potpisao: TOMISLAV ŽANIĆ
Datum: 2021.04.22 15:36:09 +02'00'