

*STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNINA
DUBRAVKA GOLEC, inž.građ.
Kapela, Fazinac br.6
098/571-509*

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



NEKRETNINA : PRIZEMNA STAMBENA ZGRADA I DVIJE POMOĆNE ZGRADE
Crkvena 46, Ždralovi, 43000 Bjelovar

NARUČITELJ: Stečajna masa iza Dostava d.o.o. u stečaju, Ravenska 8, 52100 Pula

SVRHA PROCJENE: prodaja nekretnine

Datum procjene : 09.04.2021.

SADRŽAJ :

	RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA	
	ZAKLJUČAK	
A.	Zadatak	
1.	Primjenjeni propisi	
B.	OPĆI PODACI	
C.	LOKACIJA	
D.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU	
E.	PROCJENA	
1.	Dan kakvoće	
2.	Stanje nekretnine prema rezultatima očevida	
3.	Geometrijski podaci	
4.	Metoda procjene	
5.	Izračun vrijednosti nekretnina	
5.2.	Vrijednost zemljišta	
5.3.	Tržišna vrijednost (troškovna metoda)	
F.	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK	
G.	PRILOZI	
1.	Fotozapis	
2.	Dokumentacija	



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1
URED PREDSEDNIKA
Broj: 4 Su-516/1998
Bjelovar, 2. rujna 2019.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjednici suda Milenki Slivar, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („NN“ 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Dubravka Golec, ing. građ. rođ. 22. studenog 1963. godine u Bjelovaru, s prebivalištem u Kapeli, Fazinac 6, OIB 72954266700

**ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za
graditeljstvo i procjenu nekretnina
na vrijeme od 4 godine**

Obrazloženje

Dubravka Golec, podnijela je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Zahtjev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:

- da je državljanka RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završila Fakultet građevinskih znanosti u Zagrebu, a što je utvrđeno uvidom u diplomu od 23. listopada 1985. godine,
- da je uspješno završila stručnu obuku pri Hrvatskom društvu sudskih vještaka,
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Dubravka Golec je pravovremeno podnijela zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložila popis provedenih vještačenja, te ostalu dokumentaciju.

S obzirom da su ispunjeni svi uvjeti za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom riješeno je kao u izreci.



PREDSEDNICA SUDA

Milenka Slivar
Milenka Slivar

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI PROCJENITELJA

Potvrđujem da ja osobno i kao procjenitelj nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe izrade ove procjene sprovela smo pregled nekretnine te izvršila istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradila i protumačila koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Dubravka Golec i.g. stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : Stečajna masa iza Dostava d.o.o. u stečaju, Ravenska 8, 52100 Pula
Nekretnina PRIZEMNA STAMBENA ZGRADA I DVIJE POMOĆNE ZGRADE
Crkvena 46, Ždralovi, 43000 Bjelovar

Za potrebe naručitelja procjene potrebno je izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine. Procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su mi dostavljeni od strane ovlaštenih osoba. Naručitelja i navedenim standardima, zakonima i propisima.

1. PRIMJENJENI PROPISI

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

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17 i 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- Zakon o sudovima (NN 28/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13 ;83/15)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik (NN 79/14)

Literatura: Indeksi cijena stambenih nekretnina,

Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, 2018.

Pokazatelj troškova građenja – 2017., Hrvatska komora arhitekata Zagreb 2018.

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina,

Željko Uhlir i Branimir Majčica, Zagreb 2016.

B. OPĆI PODACI I SAŽETAK PROCJENE

Nekretnina: PRIZEMNA STAMBENA ZGRADA I DVIJE POMOĆNE ZGRADE

Lokacija : Crkvena 46, Ždralovi, 43000 Bjelovar

Dan kakvoće 27.03.2021.

Dan vrednovanja 09.04.2021.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Metodologija procjene : Troškovna metoda

Z.K. izvadak: e-izvadak

Općinski sud: Bjelovar

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			POVRŠINA
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	
Ždralovi	2546	589/7	-	Ždralovi	589/7	1874	232

Opis nekretnine: Kuća br.46, dvije garaže i dvor

Površina čest: 232 m2 **u gr.izvatku 853 m2 površina koja ulazi u proračun**
DOSTAVA D.O.O. , MEDULIN, BIŠKUPIJA 138

Vlasnik: zkul 2546

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK

Legalitet: Kuća i dvorišna zgrade građene prije 15.02.1968. godine, garaža nema dokaz o legalnosti

Nekretnine upisane u ZK i Katastar.

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Djelomično legalne nekretnine

Godina gradnje: 1966

Godina rekonstrukcije 1997

Garaža: 1997

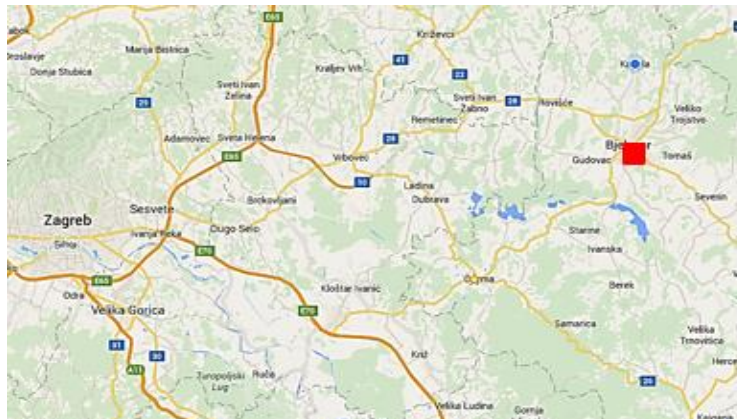
Napomene : **gruntovnica i katastar nisu usklađene površinom**

NKP : (m2) 212,27

Tržišna vrijednost : **221.466,41** kn ili 29.294,50 €

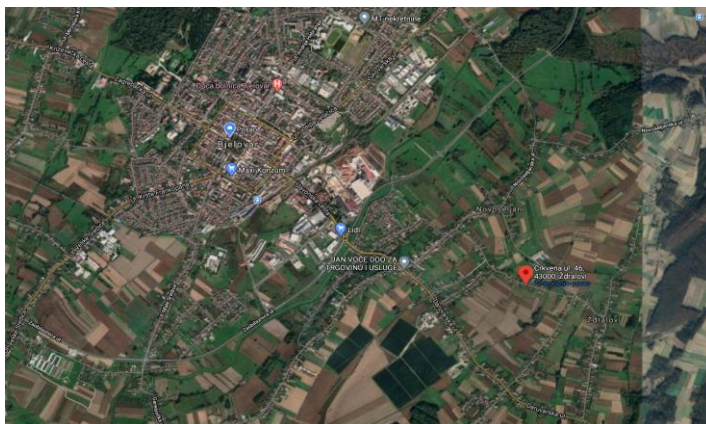
C. LOKACIJA

MAKRO



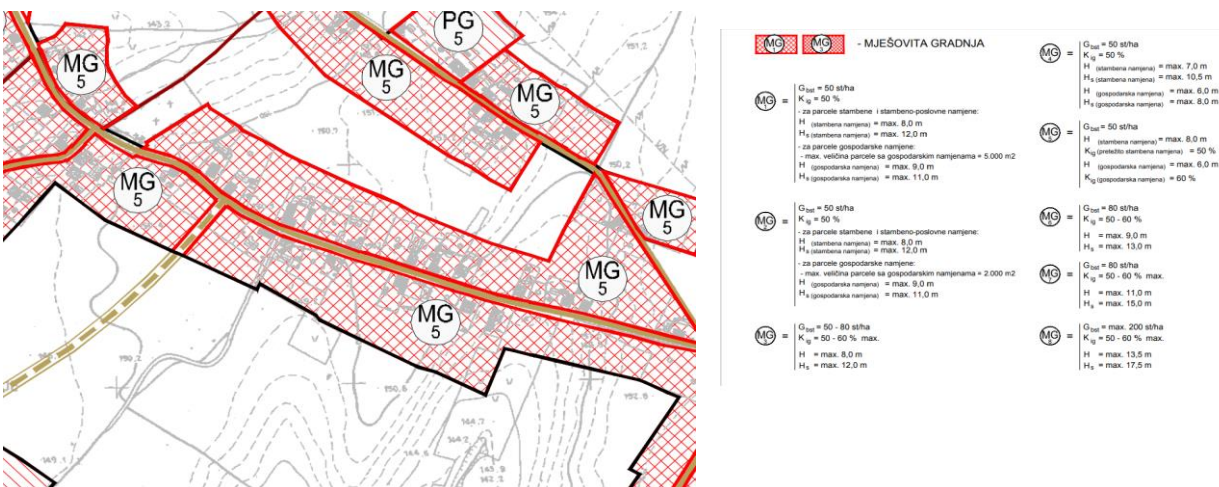
Procjenjivana nekretnina nalazi se u sjeveroistočnom dijelu Bjelovarsko-bilogorske županije. Županija Bjelovarsko - bilogorska je razvrstana u 1.skupinu razvijenosti i ima relativno loše demografske pokazatelje (stanovništvo u dubokoj starosti, negativna prirodna promjena stanovnika), veliki višak stambenog prostora i visok broj napuštenih i privremeno nenastanjenih stanova).

MIKRO



Predmetna nekretnina se nalazi u Ždralovima, na adresi Crkvena 46 na širem području grada Bjelovara. Parcela je pravokutnog oblika položenog u smjeru SI-JZ. Na predmetnoj lokaciji se pretežno nalaze obiteljske kuće. Nekretnina ima direktan pristup na javnu prometnu površinu. Parkiranje osigurano na predmetnoj parceli.

Stambena zgrada je prizemnica sa aneksom, vidljivo zapuštena i neodržavana. Na parceli se nalazi garaža na kojoj je vidljivo propadanje krovne konstrukcije i pomoćna zgrada koja je dotrajala i neodržavana.



D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

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

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

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

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

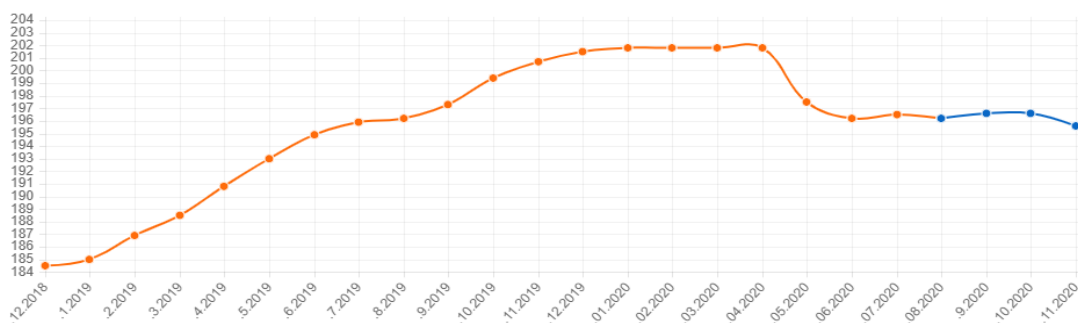
Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

izvor: <https://www.dzs.hr/>

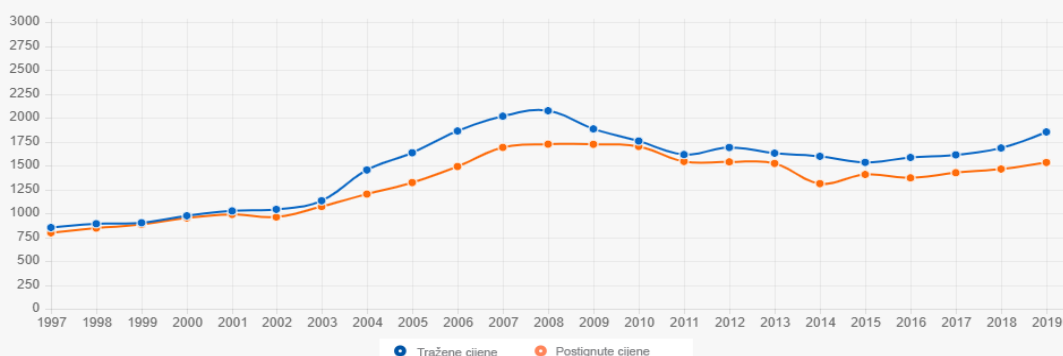
BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2018.g., u HR za stanogradnju



E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu sam pregledala 27.03.2021. te napravila fotozapis koji se nalazi u Prilogu elaborata.
Radem je izmjer nekretnine i služila sam javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	bunar
Kanalizacija	septička jama
Telefon	-
El. struja	priključena
Plin	priključen

2.1. Stambena zgrada

Godina izgradnje	1966
Godina rekonstrukcije	-
Katnost	Prizemlje
Temelji	betonski trakasti
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	-
Nosiva konstr.	Zidovi od opeke
Međukatna konstr.	drveni grednik i dijelom puna AB ploča
Svjetla visina etaže	2,6
Krovna k. + pokrov	drveno dvostrešno sa pokrovom od crijepa

Limarija	postavljeni horizontalni i vertikalni oluci za odvod krovnih voda od pocinčanog lima
Pročelje	žbuka +sep
Vanjska stolarija (prozori)	drvena krilo na krilo, obično staklo i jedan PVC +izo staklo
Stolarija (vrata)	drvena
Prostorije: prizemlje:	hodnik, tri sobe, kupaona, dn.boravak, kuhinja
Pregradni zidovi	zidani
Obrada zidova	žbuka, boja, keramika
Obrada podova	parket, keramika
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje:	plinske peći
Klimatizacija i ventilacija	prirodna ventilacija
Ostalo	

Stanje: Zgrada je stara 56 godina. Zgrada je neodržavana, vidljivo propadanje, duže vrijeme neuseljena.



2.2. Garaža

Godina izgradnje	1997
Godina obnove	-
Katnost	prizemlje
Temelji	betonski trakasti
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	-
Nosiva konstr.	zidovi od blok opeke
Međukatna konstr.	prazan krov
Krovna k. + pokrov	drveno dvostrešno sa pokrovom od crijepa
Limarija	neizvedena
Pročelje	neožbukano
Vanjska stolarija (prozori)	drveni+obično staklo
Stolarija (vrata)	-
Prostorije	garaža
Pregradni zidovi	-
Obrada zidova	neožbukani
Obrada podova	beton
Unutarnja stolarija	-
Grijanje:	-
Mrežna instalacija	-
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-

Stanje: **Nekretnina stara 14 godina, nedovršena, ne održavana, vidljivo propadanje krovne konstrukcije**



2.3. Pomoćna zgrada

Godina izgradnje	1966
Godina obnove	-
Katnost	prizemlje
Temelji	betonski trakasti
Hidroizolacija poda	-
Termoizolacija poda	-
Nosiva konstr.	zidovi od opeke
Međukatna konstr.	drveni grednik, dio puna ploča
Krovna k. + pokrov	drvena+crijep
Limarija	pocinčana
Pročelje	žbuka
Vanjska stolarija (prozori)	drveni+obično staklo
Stolarija (vrata)	drvena
Prostorije	spremišta
Pregradni zidovi	zidani
Obrada zidova	ožbukani
Obrada podova	beton
Unutarnja stolarija	-
Grijanje:	-
Mrežna instalacija	-
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-

Stanje: **Nekretnina stara 56 godina, ne održavana, vidljivo propadanje konstrukcije**



3. GEOMETRIJSKI PODACI

Brutto korisna površina (BKP)

Stambena zgrada

$$\text{Prizemlje} \quad 12,60 \times 7,90 + 3,80 \times 4,40 = \frac{116,26}{116,26} \text{ m}^2$$

Garaža

$$\text{Prizemlje} \quad 6,20 \times 8,40 = 52,08 \text{ m}^2$$

Pomoćna zgrada

$$\text{Prizemlje} \quad 13,45 \times 5,50 = 73,97 \text{ m}^2$$

$$\text{Brutto korisna površina (BKP)} = 242,31 \text{ m}^2$$

Netto korisna površina (NKP)	BKP		koef		
Stambena zgrada	116,26	x	0,85	=	98,82 m ²
Garaža	52,08	x	0,90	=	46,87 m ²
Pomoćna zgrada	73,97	x	0,90	=	66,57 m ²

$$\text{Netto korisna površina (NKP)} = 212,27 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} \quad \text{BKP} \times 2,80 \text{ m} = 678,47 \text{ m}^3$$

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

$$\text{Brutto građevinska površina (BGP)} = 242,31 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto građevinska površina (NGP)} = 212,27 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = 678,47 \text{ m}^3$$

**** Površina nekretnine korigirana prema koeficijentima iz priloga 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina

4. METODA PROCJENE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postula upućeno, razborito i bez prisile.

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. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za procjenu vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

POREDBENA METODA je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao i pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

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

Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni 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 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.

Odabir metode:

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučila sam ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunala sam usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija uzetih iz sustava e-nekretnine.

Ovaj pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m², a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

INDEKSNI NIZOVI (bazni indeksi) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje

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

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

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

5.1. Usporedne nekretnine - građevinsko zemljište

Za potrebe ove procjene izvršila sam istraživanje lokalnog tržišta, te prikupila podatke iz svih izvora koji su mi bili dostupni (e-nekretnine). Nakon analize podataka bliskih i/ili sličnih nekretnina odabrala sam dolje navedene. Slijedom odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka iste sam iznijela kako slijedi, a detaljni podaci nalaze se u vlasništvu procjenitelja i dostupni su za pregled ovlaštenim osobama.

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Ždralovima, Crkvena ulica, u naravi livada. Zemljište je površine 1453,00 m², namjena je mješovita. Kupoprodaja je obavljena 20.04.2018. za iznos od 30.000,00 kn. Nekretninu nisam pregledala te sam se za sve ostale podatke služila javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Brezovcu, Ul.Vidikovac naravi livada. Zemljište je površine 554,00 m², namjena je mješovita. Kupoprodaja je obavljena 09.05.2018. za iznos od 17.000,00 kn. Nekretninu nisam pregledala te sam se za sve ostale podatke služila javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Brezovcu, Ul.Vidikovac naravi livada. Zemljište je površine 557,00 m², namjena je mješovita. Kupoprodaja je obavljena 25.02.2020. za iznos od 19.000,00 kn. Nekretninu nisam pregledala te sam se za sve ostale podatke služila javno dostupnim izvorima (internet).



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 853 m2

Pgz = 853 m2

Ppz = 0 m2

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje usporednih nekretnina

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Ždralovi	Ždralovi	Brezovac	Brezovac
	Lokacija	Crkvena	Crkvena	Vidikovac	Vidikovac
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ.zem.	građ.zem.
	Izvor podataka	Nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	2Q2021	2Q2018	2Q2018	1Q2020
	Površina (m2)	853	1.453	554	547
	Cijena (kn)	-	30.000	17.000	19.000
	Cijena po m2	-	20,6	30,7	34,7
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	2Q2021	2Q2018	2Q2018	1Q2020
	DZS indeksi cijena nekretn.	119,45	98,94	98,94	109,31
	Vremensko usklađenje	-	20,7%	20,7%	9,3%
	Korigirana vrijednost po m2	-	24,92	37,04	37,97
	Lokacija-kategorija	dobra	slična	slična	slična
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Utjecaj buke	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Veličina	853	1.453	554	547
	korekcija	-	10%	-5%	-5%
	Oblik	do 1:2,5	do 1:2,5	do 1:2,5	do 1:2,5
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Namjena	mješovita	mješovita	mješovita	mješovita
	korekcija	-	0%	0%	0%
STATISTIČKA OBRADA	Infrastruktura	na parceli	dostupna	dostupna	dostupna
	korekcija	-	5%	5%	5%
	Ukupno korekcija	-	15%	0%	0%
	Korigirana vrijednost po m2	34,55	28,7	37,0	38,0
	Ukupno korigirana cijena	34,6	28,7	37,0	38,0
	Odstupanje od prosjeka	-	-5,9	2,5	3,4
	Kvadrat odstupanja	52,6	34,8	6,2	11,6
	Standardna devijacija - σ	4,2			
	Dvosturuka devijacija - 2σ	8,4			
	Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%)	-	-17% prihvatljivo	7% prihvatljivo	10% prihvatljivo
	Odstupanje od 2σ (\pm)	-	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 853 m2

Vrijednost po m2 34,55 kn/m2 4,57 €

Tržišna vrijednost 29.474,32 kn/m2 3.898,72 €


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

5.3. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Troškovna vrijednost proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i poboljšica na zemljištu određuje se na temelju iskustvenih stopa i na temelju normalnih troškova građenja. Normalni troškovi građenja su troškovi gradnje koji bi na tržištu nastali za građenje nove gradnje i određuje se kao umnožak jedinčnog troška gradnje i površine gradnje. Troškovima pripadaju i uzgredni troškovi planiranja, tehničke dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenja dozvola i propisani komunalni vodni doprinosi te troškovi nužni za financiranje izgradnje. Normalni troškovi gradnje međuvremenski se prilagođavaju cjenovnim odnosima na dan vrednovanja pomoću indeksnih nizova za cijenu gradnje.

Vrijednost zemljišta							
Pgz =	853	m2	Cz=	34,55	kn/m2Pz		VZ= 29.474 kn
Komunalni / Vodni doprinos							
BV=	520,47	m3	Kd=	25	kn/m3BV		Kd= 13.012 kn
			Kv=	2,82	kn/m3BV		Kv= 1.468 kn
Priključci							
		m2	Cp=		kn/m2BGP		Kp= 15.000 kn
Vrijednost zemljišta, doprinosa i priključaka =							58.954 kn

5.3.1. Stambena zgrada

Jedinična cijena izgradnje objekta utvrđena je iz Pokazatelja troškova građenja za 2017 godine (Hrvatska komora arhitekata, Zagreb 2018) za obiteljske kuće jednostavnog standarda te sukladno načinu i kvaliteti građenja izvršena je korekcija. Na cijenu je uračunat PDV

R.br.	Vrsta radova	Postotak učešća pojedinih radova u ukupnoj cijeni građenja za referentni objekt (%) A	Izvedenost stavke (%) B	Postotak dovršenosti i opremljenosti kuće (%) (AxB)/100
vrsta građevinskih radova				
1	Zemljani radovi	2,00	100	2,00
2	Nearmirani beton	4,80	100	4,80
3	Armirani beton	11,40	40	4,56
4	Oplate	7,00	40	2,80
5	Izolaterski radovi	1,90	50	0,95
6	Nosivi zidovi	8,70	100	8,70
7	Pregradni zidovi	3,70	100	3,70
8	Cementne glazure	1,30	0	0,00
9	Grubo i fino žbukanje	7,00	50	3,50
10	Razni zidarski radovi	1,30	100	1,30
11	Tesarski radovi na krovu	3,50	100	3,50
12	Fasaderski radovi	12,00	80	9,60
13	Krovopokrivački radovi	1,00	100	1,00
14	Limarski radovi	1,10	100	1,10
15	Stolarski radovi	7,90	100	7,90
16	Bravarski radovi	2,70	0	0,00
17	Staklarski radovi	0,30	100	0,30
18	Soboslikarski radovi	1,60	80	1,28
19	Ličilački radovi	1,00	50	0,50
20	Teracerski radovi	1,50	0	0,00
21	Keramičarski radovi	2,60	50	1,30

22	Parketarski radovi	2,60	50	1,30
23	Eslinger rolete	0,60	80	0,48
24	Vodovodne intalacije	1,20	100	1,20
25	Okomita kanalizacija i odvodi	0,60	100	0,60
26	Sanitarni predmeti	1,60	100	1,60
27	Električne i telefonske instalacije	3,10	100	3,10
28	Centralno grijanje i klimatizacija	6,30	0	0,00
UKUPNO		100,00		67,07

Jedinična cijena iz Pokazatelja troškova građenja za 2017
godine (Hrvatska komora arhitekata, Zagreb 2018) za
obiteljske kuće jednostavnog standarda

				3.000,00 kn/m2
Korekcija cijene kn/m2	3.000,00	x	0,67	2.010,00 kn/m2
		PDV	25%	502,50 kn
Ukupno				2.512,50 kn/m2

Jedinični normalni troškovi građenja (JNTG)		2.512,50 kn/m2
Brutto građevinska površina (BGP)		242,31 m2
Netto građevinska površina (NGP)		212,27 m3
Normalni troškovi građenja (NTG)	BGP*JNTG	608.803,88 kn

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja procjenjuje se prema postupku faktora korištenja FK prema matrici u prilogu 10. Pravilnika

FK matrica

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

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Nova vrijednost objekta		Stambena zgrada				
BRP=	116,26	m2	Cizg=	2.513	kn/m2BGP	NV= 292.103 kn
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	2.513	kn/m2BGP	
Građevinska vrijednost					GV=	292.103 kn
Izračun vrijednosti primjenom faktora korištenja FK						
Godina procjene						2021 god
Godina izgradnje						1966 god
Godina rekonstrukcije						- god
Starost zgrade (G)						55 god
Održivi vijek korištenja (OVK -Prilog 9.Pravilnika)						80 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10.Pravilnika)						0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK')						80 god
Preostali vijek Korištenja (OVK'-G)						25 god
Odabrani faktor korištenja (FK-prema uvjetima in situ) Prilog 10.Pravilnika					A lokacija/tržište	4
					B zgrada općenito	3
					C stanje zgrade	2 4
Relativna starost (G/OVK')						68,8 %
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)					31 % x	80 25 god
Zamjenska starost zgrade (OVK'-OOVK):						55 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK')					0,688 x	100 68,75 %
						200.821 kn
Preostala vrijednost:						91.282 kn
Intelektualne usluge kod izgradnje					% od NV	3% 8.763,10 kn
Vanjsko uređenje					% od NV	0% 0,00 kn
Reducirana ukupna vrijednost						100.045,36 kn

5.3.2. Garaža

Jedinična cijena izgradnje objekta utvrđena je iz Pokazatelja troškova građenja za 2017 godine (Hrvatska komora arhitekata, Zagreb 2018) za obiteljske kuće jednostavnog standarda te sukladno načinu i kvaliteti građenja izvršena je korekcija. Na cijenu je uračunat PDV

R.br.	Vrsta radova	Postotak učešća pojedinih radova u ukupnoj cijeni građenja za referentni objekt (%) A	Izvedenost stavke (%) B	Postotak dovršenosti i opremljenosti kuće (%) (AxB)/100
vrsta građevinskih radova				
1	Zemljani radovi	2,00	100	2,00
2	Nearmirani beton	4,80	100	4,80
3	Armirani beton	11,40	100	11,40
4	Oplate	7,00	100	7,00
5	Izolaterski radovi	1,90	50	0,95
6	Nosivi zidovi	8,70	100	8,70
7	Pregradni zidovi	3,70	0	0,00
8	Cementne glazure	1,30	0	0,00
9	Grubo i fino žbukanje	7,00	0	0,00
10	Razni zidarski radovi	1,30	50	0,65
11	Tesarski radovi na krovu	3,50	100	3,50
12	Fasaderski radovi	12,00	0	0,00

13	Krovopokrivački radovi	1,00	100	1,00
14	Limarski radovi	1,10	100	1,10
15	Stolarski radovi	7,90	10	0,79
16	Bravarski radovi	2,70	0	0,00
17	Staklarski radovi	0,30	10	0,03
18	Soboslikarski radovi	1,60	0	0,00
19	Ličilački radovi	1,00	0	0,00
20	Teracerski radovi	1,50	0	0,00
21	Keramičarski radovi	2,60	0	0,00
22	Parketarski radovi	2,60	0	0,00
23	Eslinger rolete	0,60	0	0,00
24	Vodovodne intalacije	1,20	0	0,00
25	Okomita kanalizacija i odvodi	0,60	0	0,00
26	Sanitarni predmeti	1,60	0	0,00
27	Električne i telefonske instalacije	3,10	0	0,00
28	Centralno grijanje i klimatizacija	6,30	0	0,00
UKUPNO		100,00		41,92

Jedinična cijena iz Pokazatelja troškova građenja za 2017 godine
(Hrvatska komora arhitekata, Zagreb 2018) za obiteljske kuće
jednostavnog standarda

				3.250,00 kn/m2
Korekcija cijene kn/m2	3.250,00	x	0,42	1.365,00 kn/m2
		PDV	25%	341,25 kn
Ukupno				1.706,25 kn/m2

Jedinični normalni troškovi građenja (JNTG)		1.706,25 kn/m2
Brutto građevinska površina (BGP)		52,08 m2
Netto građevinska površina (NGP)		46,87 m2
Normalni troškovi građenja (NTG)	BGP*JNTG	88.861,50 kn

Garaža je izgrađena bez odobrenja za građenje pa je potrebno ukupnu vrijednost umanjiti za troškove ishoda građevinske i uporabne dozvole

Uzgredni troškovi (UT)

Tehnička dokumentacija		2.000,00 kn
Građevinska dozvola		800,00 kn
Nadzor građenja		500,00 kn
Komunalni doprinos	158,00 * 25,00 kn/m3	3.950,00 kn
Vodni doprinos	158,00 * 2,82 kn/m3	445,56 kn
Uporabna dozvola		800,00 kn
Geodetski elaborat		0,00 kn
Priključak (niski napon)		0,00 kn
Uzgredni troškovi građenja (UG)	-	7995,56 kn

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja procjenjuje se prema postupku faktora korištenja FK prema matrici u prilogu 10. Pravilnika

FK matrica

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

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Jedinična cijena izgradnje objekta utvrđena je iz Pokazatelja troškova građenja za 2017 godine (Hrvatska komora arhitekata, Zagreb 2018) za obiteljske kuće jednostavnog standarda te sukladno načinu i kvaliteti građenja izvršena je korekcija. Na cijenu je uračunat PDV

Nova vrijednost objekta		Garaža																			
BRP=		52,08		m2		Cizg=		1.706		kn/m2BGP				NV=		88.862 kn					
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =				1,00		1.706		kn/m2BGP													
Građevinska vrijednost														GV=		88.862 kn					
Izračun vrijednosti primjenom faktora korištenja FK																					
Godina procjene																2021		god			
Godina izgradnje																		1997		god	
Godina rekonstrukcije																		-		god	
Starost zgrade (G)																		24		god	
Održivi vijek korištenja (OVK -Prilog 9.Pravilnika)																		80		god	
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10.Pravilnika)																0		god			
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK')																		80		god	
Preostali vijek Korištenja (OVK'-G)																		56		god	
Odabrani faktor korištenja (FK-prema uvjetima in situ) Prilog 10.Pravilnika										A		lokacija/tržište		4							
										B		zgrada općenito		4							
										C		stanje zgrade		2		4					
Relativna starost (G/OVK')																		30,0		%	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)										35		%		x		80		28		god	
Zamjenska starost zgrade (OVK'-OOVK):																		52		god	
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK')												0,65		x		100		65,00		%	
																		57.760		kn	
Preostala vrijednost:																		31.102		kn	
Ukupna vrijednost (umanjena vrijednost+uzgredni troškovi)														23.105,97				kn			

5.3.3. Pomoćna zgrada

Jedinična cijena izgradnje objekta utvrđena je iz Pokazatelja troškova građenja za 2017 godine (Hrvatska komora arhitekata, Zagreb 2018) za obiteljske kuće jednostavnog standarda te sukladno načinu i kvaliteti građenja izvršena je korekcija. Na cijenu je uračunat PDV

R.br.	Vrsta radova	Postotak učešća pojedinih radova u ukupnoj cijeni građenja za referentni objekt (%) A	Izvedenost stavke (%) B	Postotak dovršenosti i opremljenosti kuće (%) (AxB)/100
vrsta građevinskih radova				
1	Zemljani radovi	2,00	50	1,00
2	Nearmirani beton	4,80	100	4,80
3	Armirani beton	11,40	0	0,00
4	Oplate	7,00	0	0,00
5	Izolaterski radovi	1,90	0	0,00
6	Nosivi zidovi	8,70	100	8,70
7	Pregradni zidovi	3,70	50	1,85
8	Cementne glazure	1,30	0	0,00
9	Grubo i fino žbukanje	7,00	50	3,50
10	Razni zidarski radovi	1,30	50	0,65
11	Tesarski radovi na krovu	3,50	100	3,50
12	Fasaderski radovi	12,00	100	12,00
13	Krovopokrivački radovi	1,00	100	1,00
14	Limarski radovi	1,10	100	1,10
15	Stolarski radovi	7,90	50	3,95
16	Bravarski radovi	2,70	50	1,35
17	Staklarski radovi	0,30	50	0,15
18	Soboslikarski radovi	1,60	0	0,00
19	Ličilački radovi	1,00	0	0,00
20	Teracerski radovi	1,50	0	0,00
21	Keramičarski radovi	2,60	0	0,00
22	Parketarski radovi	2,60	0	0,00
23	Eslinger rolete	0,60	0	0,00
24	Vodovodne instalacije	1,20	0	0,00
25	Okomita kanalizacija i odvodi	0,60	0	0,00
26	Sanitarni predmeti	1,60	0	0,00
27	Električne i telefonske instalacije	3,10	0	0,00
28	Centralno grijanje i klimatizacija	6,30	0	0,00
UKUPNO		100,00		43,55

Jedinična cijena iz Pokazatelja troškova građenja za 2017 godine
(Hrvatska komora arhitekata, Zagreb 2018) za obiteljske kuće
jednostavnog standarda

				3.000,00 kn/m2
Korekcija cijene kn/m2	3.000,00	x	0,43	1.290,00 kn/m2
		PDV	25%	322,50 kn
Ukupno				1.612,50 kn/m2

Jedinični normalni troškovi građenja (JNTG)	1.612,50 kn/m2
Brutto građevinska površina (BGP)	73,97 m2
Netto građevinska površina (NGP)	66,57 m2
Normalni troškovi građenja (NTG)	BGP*JNTG
	119.276,63 kn

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja procjenjuje se prema postupku faktora korištenja FK prema matrici u prilogu 10. Pravilnika

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

* ... lokacija - označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Jedinična cijena izgradnje objekta utvrđena je iz Pokazatelja troškova građenja za 2017 godine (Hrvatska komora arhitekata, Zagreb 2018) za obiteljske kuće jednostavnog standarda te sukladno načinu i kvaliteti građenja izvršena je korekcija. Na cijenu je uračunat PDV

Nova vrijednost objekta		Pomoćna zgrada			
BRP=	73,97	m2	Cizg=	1.613	kn/m2BGP
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =	1,00			1.613	kn/m2BGP
					NV= 119.277 kn
Građevinska vrijednost					GV= 119.277 kn
Izračun vrijednosti primjenom faktora korištenja FK					
Godina procjene					2021 god
Godina izgradnje					1966 god
Godina rekonstrukcije					- god
Starost zgrade (G)					55 god
Održivi vijek korištenja (OVK -Prilog 9.Pravilnika)					60 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10.Pravilnika)					0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK')					60 god
Preostali vijek Korištenja (OVK'-G)					5 god
Odabrani faktor korištenja (FK-prema uvjetima in situ) Prilog 10.Pravilnika		A	lokacija/tržište	4	
		B	zgrada općenito	3	
		C	stanje zgrade	2	4
Relativna starost (G/OVK')					91,7 %
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	30	%	x	60	18 god
Zamjenska starost zgrade (OVK'-OOVK):					42 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK')		0,7	x	100	70,00 %
					83.494 kn
Preostala vrijednost:					35.783 kn

Intelektualne usluge kod izgradnje	% od NV		3%	3.578,30 kn
Vanjsko uređenje	% od NV		0%	0,00 kn
Reducirana ukupna vrijednost				39.361,29 kn

REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište, doprinosi i priključci

1. Građevinsko zemljište	29.474	kn
2. Doprinosi i priključci	29.479	kn
UKUPNO	58.954	kn

Zgrade i ostalo

1. Stambena zgrada	91.282	kn
2. Garaža	23.106	kn
3. Pomoćna zgrada	35.783	kn
4. Intelektualne usluge kod izgradnje	12.341	kn
5. Vanjsko uređenje	0	kn
UKUPNO	162.513	kn

SVEUKUPNO	221.466	kn
------------------	----------------	-----------

Ostale okolnosti

1. Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl.61 Pravilnika)	0	kn
2. Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl.62. Pravilnika)	0	kn
UKUPNO	221.466	kn

1. Koeficijent prilagodbe prema članku 33. Pravilnika	1,00	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	221.466,41	kn

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina koriste se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za
nekretninu : PRIZEMNA STAMBENA ZGRADA I DVIJE POMOĆNE ZGRADE
na adresi: Crkvena 46, Ždralovi, 43000 Bjelovar

Mišljenja sam da je na dan 9.4.2021

- Tržišna vrijednost (TV) :

221.466,41 kn

ili

29.294,50 €

Srednji tečaj HNB

1 € = 7,56 Kn

- Zaokruženo

221.466 kn

ili

29.294 €

Napomene:

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

Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.

Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.

U Kapeli, travanj 2021 . godine

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE



kuća izvana



kuća izvana



kuća izvana



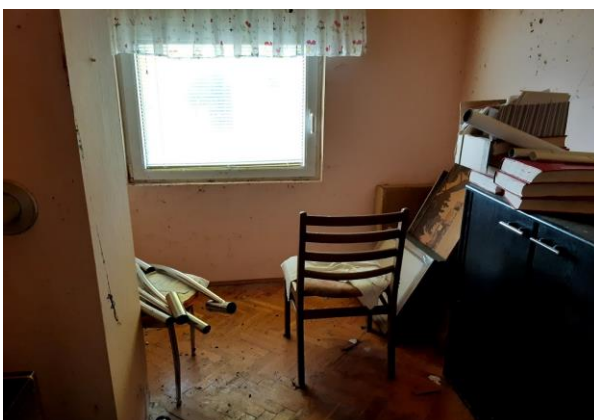
soba



dnevni boravak



kuhinja



soba



soba



kupaona



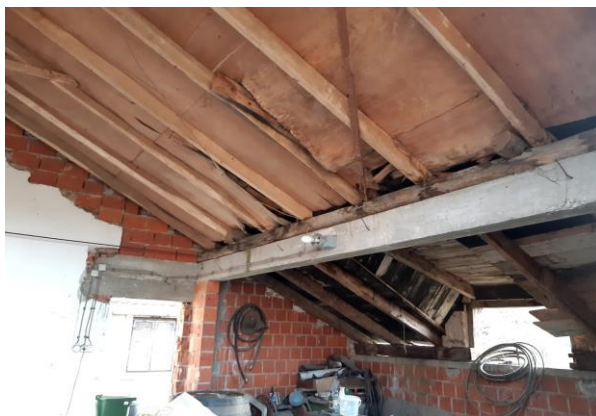
garaža



garaža



garaža



garaža



pomoćna zgrada



pomoćna zgrada



pomoćna zgrada

PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BJELOVAR
Stanje na dan: 08.04.2021. 00:04

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301531, ŽDRALOV

Broj ZK uložka: 2546

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5714/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	589/7	KUĆA BR. 46, DVIJE GARAŽE I DVOR		237		Pripis iz uložka 740
		UKUPNO:		237		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
DOSTAVA D.O.O. , MEDULIN, BIŠKUPIJA 138		
2.3	Zaprimljeno 26.11.2020.g. pod brojem Z-15769/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU BROJ ST-321/2020-24 26.11.2020. nad stečajnim dužnikom DOSTAVA d. o. o. u stečaju, OIB: 58577185854, Biškopije 138, Medulin, 52100 Pula (Pola), koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu pod brojem St-321/2020-24.	na 2 (1.1)
2.4	Zaprimljeno 24.03.2021.g. pod brojem Z-5714/2021 ZABILJEŽBA, Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu br. 4 St-321/2020-38 od 23.03.2021. godine, Zabilježba rješenja o prodaji nekretnine.	na 2 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 06.04.2007. broj Z-2077/07. Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 2. travnja 2007. uknjižuje se pravo zaloga za tražbinu u iznosu od 410.000,00 kn, uvećano za redovnu kamatu, interkalarnu kamatu, zateznu kamatu koja je promjenjiva, u skladu s propisima, i naknade utvrđene Odlukom o naknadama za usluge koje obavlja Banka u poslovanju s domaćim i stranim pravnim i fizičkim osobama, a krajnji rok vraćanja kredita je 30. travnja 2017. godine, u korist : PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., ZAGREB, RAČKOGA 6	410.000,00 KN	
3.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 04.09.2013. broj Z-4875/13. Na temelju čl. 84a st. 1 ZZK, a u svezi sa čl. 86 Zakona o izmjenama i dopunama ZZK, zabilježuje se pokretanje postupka predlagatelja Republike Hrvatske, radi osiguranja novčane tražbine uknjižbom prava zalogu na nekretninama, a koji se vodi pred Općinskim sudom u Bjelovaru pod brojem OVR-2357/13.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 24.10.2013. broj Z-5748/13 Na temelju čl. 55 st.1 toč. B i čl. 56 Zakona o zemljišnim knjigama i ovosudnog nepravomoćnog rješenja br.Ovr-2357/13 od 23. listopada 2013.g. predbilježuje se pravo zalogu, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 733,93kn, 312,75kn, 104,25kn, 271,05kn, 10,43kn, 35,45kn, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 1.000,00kn u korist: REPUBLIKA HRVATSKA		VEZA BR.Z-4875/13
4.3	Zaprimljeno 08.04.2014.g. pod brojem Z-1997/2014 ZABILJEŽBA, OPRAVDANJE PREDBILJEŽBE, IZVJEŠĆE O PRAVOMOĆNOSTI OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU BROJ OVR-2357/13-7 07.04.2014		na 4.1
4.4	Zaprimljeno 08.04.2014.g. pod brojem Z-1997/2014 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 4.1, 4.3
5.			
5.1	Zaprimljeno 05.12.2014.g. pod brojem Z-6295/2014 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU POKRETANJA POSTUPKA OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 04.12.2014. i temeljem odredbe čl. 84 a st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96.68/98,137/99,73/00,114/01.100/04.107/07,152/08,55/13.), zabilježuje se pokretanje postupka predlagatelja REPUBLIKE HRVATSKE (OIB: 52634238587), zastupanoj po punomoćniku OPĆINSKOM DRŽAVNOM ODVJETNIŠTU U BJELOVARU,BROJ O-DO-367/14 , radi osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini Dostave d.o.o. (OIB: 58577185854) , iz MEDULINA , BIŠKUPIJA 138 , koji se vodi kod Općinskog suda u Bjelovaru.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 24.12.2014.g. pod brojem Z-6657/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE BR. OVR-2519/14-2 OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU 23.12.2014, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 43.701,49 kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom na glavicu u iznosu od 39.321,83 kn koja se određuje po stopi zateznih kamata za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, tekućom od 14. veljače 2014.g. pa do isplate kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 1.000,00 kn, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	0,00 KN	
6.4	Zaprimljeno 17.03.2015.g. pod brojem Z-1421/2015 Prvenstveni red upisa: Z-6657/2014 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, Zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg je osiguranja uknjižba prava zalogu određena.		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.04.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.04.2021. 00:04

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽDRALOVI (Mbr. 301531)

Posjedovni list: 1874

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DOSTAVA D.O.O., BIŠKUPIJA 138, MEDULIN (VLASNIK)	

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
		589/7	U CRKVENOJ ULICI	232	6		
			KUĆA I 2 .ZGRADE	232			
Ukupna površina katastarskih čestica				232			

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 BJELOVAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ŽDRALOVI, 301531
k.č. br.: 589/7

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 09.04.2021