

Broj elaborata: 59-2020.
U Zaboku, 13. prosinca 2020 .

PROCJEMBENI ELABORAT ZGRADE VALIONICE PILIĆA I ZEMLJIŠTE



Nekretnina: **ZGRADA VALIONICE PILIĆA I ZEMLJIŠTE**

Lokacija: **10370 DUGO SELO, Brckovljani, Domaćinska ulica bb.
k.č.br. 3200; k.o. Brckovljani, z.k.ul. 3806.**

Naručitelj: **PERFA d.o.o. za proizvodnju konzumnih jaja,
49240 Donja Stubica, Golubovečka 44.**



ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



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

Broj: 4 Su-814/17
Zagreb, 11. travnja 2017.

RJEŠENJE

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

riješio je


Zvonko Benjak, dipl.ing.grad. iz Zaboka, Pavlovec Zabočki 119a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. Zvonko Benjak
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. OPĆENITO

Naručitelj elaborata: PERFA d.o.o. za proizvodnju konzumnih jaja,
49240 Donja Stubica, Golubovečka 44.

Datum kakvoće: 11.12.2020.godine

Datum vrednovanja: 13.12.2020.godine

Predmet procjene: zgrada valionice pilića i zemljište u Brckovljanima, Domaćinska ul. 3.

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

a/ Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(N.N. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
Zakon o gradnji	(N.N. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(N.N. 86/12, 143/13 i 65/17)

b/ Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(N.N. 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(N.N. 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(N.N. 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine	(N.N. 59/10)

c/ Propisi o vlasništvu:

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)

d/ Ostali propisi

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)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (N.N. 48/14, 150/14, 133/15)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

e/ Literatura

Ulhir, Majčica: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina

f/ Status procjenitelja i sukob interesa - izjava procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlaštenu procjenitelj - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak, dipl.ing.građ. koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Usluga pružena od strane procjenitelja obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilniku metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Potvrđujemo da Procjenitelj nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj djeluje kao neovisna stranka te njegova naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.



Procjenitelj:

Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Prilikom izrade ovog elaborata korišteni su javno dostupni podaci iz zemljišne knjige i katastra zemljišta. Procjena predpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su tvrdnje vlasnika ili po njemu delegiranih osoba valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, te da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim izrađene bilo kakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Predpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću.

Također je utvrđeno da postoje sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnost za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim postavkama i važe jedino za navedenu nekretninu.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći nalaz i mišljenje:

2. IDENTIFIKACIJA

Općinski sud: Općinski sud u Sesvetama, zemljišno knjižni odjel Dugo Selo,
Z.K. izvadak: E-izvadak od 12.12.2020.
Katastarska općina: Brckovljani,
Vlasnik: PERFA d.o.o. za proizvodnju konzumnih jaja, 49240 Donja Stubica, Golubovečka 44.
Teret: nema tereta

Z.K.UL. BROJ: 3806

Čestica: 3200

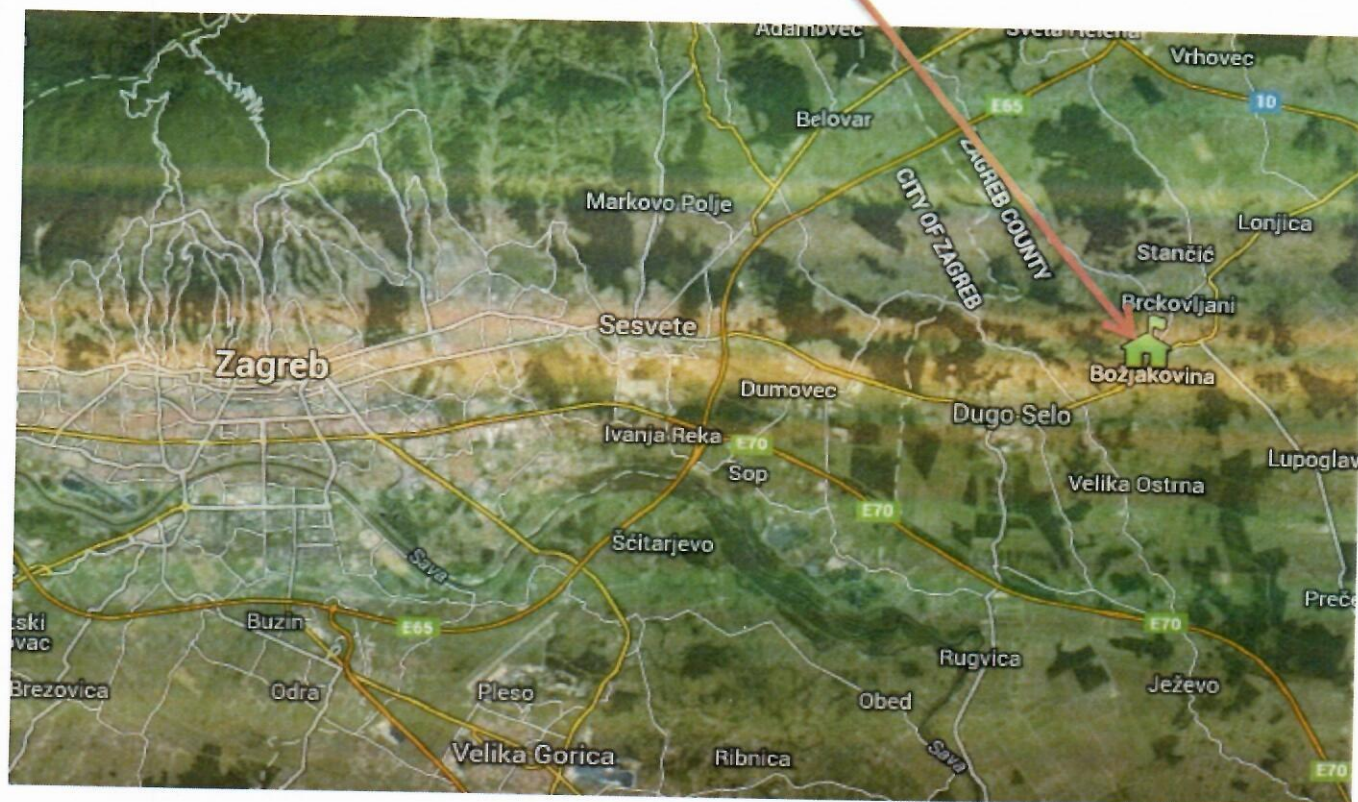
Opis nekretnine:	DOMAĆINSKA ULICA	9637	m2
	Dvorište	2046	m2
	Livada	2155	m2
	Livada	2405	m2
	Put	102	m2
	Put	218	m2
	Livada	1237	m2
	Poslovna zgrada Domaćinska ulica	1474	m2
Površina parcele: m2	9637		

Opis lokacije: Nekretnina je locirana na području Općine Brckovljani, u zapadnom dijelu naselja Brckovljani te je udaljena od glavne mjesne ulice (Zagrebačka ulica) cca 200 m. Nalazi se unutar naselja Gornje Dvorište uz nerazvrstanu mjesnu asfaltiranu ulicu. Pristup je sa dvije strane: južene i sjeverne. Lokacija je u mirnom okruženju obiteljskih kuća i manje višestambene zgrade, unutar područja nekadašnjeg većeg gospodarstva - veleposjeda. U neposrednoj blizini je i dvorac i posjed Božjakovina.

Lokacija je ogradena betonskim stupovima i pletivom. Dio prometnica je asfaltiran a dio nasipan kamenim materijalom.

Legalitet: Na lokaciji je izgrađena zgrada koja služi kao valionica pilića sa pomoćnim prostorijama. Zgrada je ranije služila kao staja, ista je adaptirana i za adaptaciju je izdano Rješenje o odobrenju za građenje br. 04-UP/I0-1124/1970. od 10.02.1971.

Makro lokacija:



Mikro lokacija:



3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

3.1. Opći uvjeti - gospodarsko stanje RH

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

Niske kamatne stope banaka na oročena sredstva upućuju stanovništvo na ulaganje u nekretnine i njihovo stavljanje u najam, stoga je pad u nekretninskom poslovanju manji od pčekivanog s obzirom na ukupno stanje gospodarstva u RH.

3.2. Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina za područje Hrvatske.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN indeks u prethodnih godinu dana je ostao na istoj razini i usporava posljednjih mjeseci, tako da je u odnosu na početak godine manji za 2,86 %. Optimizam, koji je bio realan na početku godine je, zbog korona krize, nestao i bilježimo pad cijena nekretnina nakon prvog kvartala ove godine.

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

BN indeks je u travnju mjesecu 2020 iznosio 201,80, a u studenom je pao na 195,60. (pad od 3,10%).

Dijelom se ukupna slika tržišta nekretnina nešto poboljšala u rujnu i listopadu, zahvaljujući jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

Evidentan je pad realiziranih nekretninskih transakcija, velikim dijelom i zbog nemogućnosti dolaska stranaca u RH, oni čine većinu stjecatelja u priobalnom području.

I dalje je evidentna je razlika između traženih i realiziranih cijena na tržištu, a prodavatelji se teško odlučuju za smanjenje cijene.

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 nekretninama u Zagrebu, to su 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.

Corona virusa se osjeća na tržištu nekretnina i u ovom trenutku je smanjen interes za kupnju nekretnina s time da se prave posljedice pandemije na tržište nekretnina još ne mogu sagledati, ali se očekuje još veći pad u realizaciji prodaje nekretnina.

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.



BN indeks 08/2020

196,2

Promjena u odnosu na prošli mjesec

-0,13%

Promjena u odnosu na godinu dana

0,00%

U odnosu na početak godine

-2,86%

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.

4. GEOMETRIJSKI PODACI

Na lokaciji je izgrađen prizemni objekt izduženog oblika u južnom dijelu čestice. Objekt je u osnovi adaptirana i dograđena bivša gospodarska zgrada - štala veleposjeda s početka 20. stoljeća.

4.1. Objekt - proizvodna zgrada - valionica pilića

Prostorija	Površina m ²	Koef. obračuna	Površina m ²	
garaža	45,82	1,00	45,82	m ²
sortiranje i pakiranje pilića	69,94	1,00	69,94	m ²
skladište ambalaže	40,45	1,00	40,45	m ²
dezinfekcija ambalaže	10,18	1,00	10,18	m ²
pranje ambalaže	28,64	1,00	28,64	m ²
cijepljenje pilića	93,72	1,00	93,72	m ²
ulaz u urede, hodnik	11,52	1,00	11,52	m ²
garderobe 2 kom	17,53	1,00	17,53	m ²
ured 1	17,56	1,00	17,56	m ²
ured 2	18,04	1,00	18,04	m ²
agregat	16,82	1,00	16,82	m ²
kotlovnica	34,21	1,00	34,21	m ²
radionica	13,31	1,00	13,31	m ²
valionici	187,55	1,00	187,55	m ²
predvalionici	263,45	1,00	263,45	m ²
hodnik	11,21	1,00	11,21	m ²
fulmigacija	15,64	1,00	15,64	m ²
hladnjača	65,52	1,00	65,52	m ²
sortiranje jaja	136,31	1,00	136,31	m ²
garderoba	11,65	1,00	11,65	m ²
blagovaonica	8,58	1,00	8,58	m ²
praona, tuš, wc	8,11	1,00	8,11	m ²
hodnik	13,52	1,00	13,52	m ²
prijem jaja	69,71	1,00	69,71	m ²
prijem ambalaža	11,02	1,00	11,02	m ²
ambalaža	8,70	1,00	8,70	m ²
spremište	7,11	1,00	7,11	m ²
ulazni prostor	26,65	0,75	19,99	m ²
UKUPNO:			1255,81	m²

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH VELIČINA

Neto građevinska površina	1255,81 m ²
Brutto građevinska površina (BGP) = NGP	1426,25 m ²
Volumen objekta (V) =	9185,32 m ³

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

5.1. Općenito:

Na lokaciji je izgrađen prizemni objekt izduženog oblika u južnom dijelu čestice. Objekt je u osnovi adaptirana i dograđena bivša gospodarska zgrada - štala veleposjeda s početka 20. stoljeća.

Zgrada se koristi u skladu s namjenom: objekti je u cijelosti adaptiran i dograđen 1970 godine, kada su dograđeni uredi, kotlovnica, garaža i prijem jaja. Objekt je osrednje održavan i uređen.

Zgrada se ne koristi cca dvije godine, ali je održavana i proizvodnja se može nastaviti.

5.2. Priključci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključena
telefon	-	priključen
el. struja	-	priključena
plin	-	nije priključen

5.3. Objekt - valionica pilića

godina gradnje	1920. 1971. godine adaptacija i dogradnja
katnost	prizemlje
položaj	naselje Brckovljani, cca 3,0 km od Dugog Sela, sjeverno od Zagrebačke ulice,
Temelji	betonski trakasti temelji,
Nosiva konstr.	puna opeka debljine 25 cm i 38 cm,
Međukatna konstr.	dograđenje MONTA grede, osnovni dio drveni gradnik sa podgledom od AL lima,
Krovna k. + pokrov	drveno, visulja, pokrov crijep,
Limarija	pocinčana,
Pročelje	obična žbuka, šerana terabona,
Vanjska stolarija:	dio drvena, krilo na krilo, ličeno, dio betonska, jednostruko staklo,
Unutarnja vrata	drvena, ličena, dio PVC, na hladnjači metalna termoizolirana,
Bravarija	metalna vrat ulaz, garaža,
Pregradni zidovi	opeka,
Obrada zidova	ožbukano, obojeno, keramika u sanitarijama, praonicama, valionicimaostalo
Obrada stropova	dograđeni dio ožbukano i obojeno, središnji stari dio obloga valoviti AL lim u
Obrada podova	teraco pločice veći dio, sanitarije keramika, kotlovnica i garaža glazura, uredi
Grijanje	centralno, kotlovnica uljna,
Instalacije	struja, voda, grijanje, kanalizacija,
Dodatne instalacije	hladnjača,
Stanje:	objekt je u osrednjem stanju, osrednje održavan, nije u funkciji.,

5.4. Način korištenja

Objekti su građeni kao poslovni - valionica pilića sa pomoćnim prostorima i tako su se koristili. Objekt je opremljen

5.5. Utrživost građevine

Zgrada se nalazi na dobroj lokaciji, na području općine Brckovljani.

Zgrada je starija, osrednje održavana, specifične djelatnosti, sa potencijalno malim krugom kupaca.

Utrživost je otežana zbog navedenih razloga.

5.6. Mogućnost prenamjene

Zgrada se može prenamijeniti u radionicu bilo kojeg tipa ili skladišni prostor. Prenamjena zahtijeva znatna financijska

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

6.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina 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.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

približne vrijednosti zemljišta,
približne vrijednosti nekretnina,
pregledi tržišta nekretnina,
poredbeni pokazatelji,
koeficijenti za prilagodbu,
koeficijenti za preračunavanje

kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima :

- za potrebe određivanja cijene zemljišta koriste se podaci na web stranici Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja E- nekretnine za zemljište na sličnim lokacijama. (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zgrada) koristiti ćemo troškovnu metodu.

Razlog je krize tržišta nekretnina kao i cijelog gospodarstva, uslijed čega ne postoje usporedivi podaci o cijenama sličnih nekretnina. Objekt se ne koristi sukladno namjeni već dvije godine - dakle ne stvara prihode pa izračun prihodovnom metodom nije pogodan za procjenu vrijednosti.

Isto tako vještaku nisu poznati podaci o prodanim sličnim nekretninama sa istom ili sličnom djelatnošću pa se ne može primijeniti poredbena metoda.

6.2. Vrijednost zemljišta - određuje se poredbenom metodom

6.2.1. Status zemljišta prema prostorno planskoj dokumentaciji

Predmet procjene je z.k.č.br. 3200, k.o. Brckovljani, koja se prema Prostornom planu uređenja općine Brckovljani nalazi u zoni mješovite namjene - pretežito stambene.

Lokacija je izgrađena, bez koridora infrastrukture koji bi utjecali na vrijednost nekretnine.

IZVOD IZ PPU Općine Brckovljani - grafički dio.

Izvor podataka: WEB stranica E- nekretnine



6.2.2. Pregled aktualnih transakcija iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina e-Nekretnine

Za potrebe određivanja cijene zemljišta koriste se podaci na web stranici Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja E- nekretnine za zemljište na sličnim lokacijama. (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

USPOREDBA 1

Lokacija: Dugo selo - Lukarišće

ID ZKC	1349786
Datum pregleda	16.12.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4374913
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.12.2020
Površina u prometu	594,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.000,00
Datum ugovora	02.12.2020



Vrijeme transakcije:	4Q2020
Površina: m2	594,00
namjena	građevinsko - M izgrađeni dio nas.
Cijena: EUR	9.907,53

USPOREDBA 2

Lokacija: Brckovljani - Gornje Dvorište

ID ZKC	1135127
Datum pregleda	13.12.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3719434
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	659,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.500,00
Datum ugovora	20.12.2017



Vrijeme transakcije:	4Q2017
Površina: m2	659,00
namjena	građevinsko, M, pretežno S
Cijena: EUR	9.973,58

USPOREDBA 3

Lokacija: Dugo selo - Lukarišće

ID ZKC	1159536
Datum pregleda	13.12.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3727600
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	957,00
Vrijednost nekretnine (KN)	100.000,00
Datum ugovora	22.12.2017



Vrijeme transakcije:	4Q2017
Površina: m2	957,00
namjena	građevinsko - M izgrađeni dio nas.
Cijena: EUR	13.210,04

Mjesto	opis / namjena	Cijena(€)	površina (m ²)	€/m ²
Dugo selo - Lukarišće	građevinsko - M izgrađeni dio na	9.907,53	594,00	16,68
Brckovljani - Gornje Dvorište	građevinsko, M, pretežno S	9.973,58	659,00	15,13
Dugo selo - Lukarišće	građevinsko - M izgrađeni dio na	13.210,04	957,00	13,80
PROSJEČNO		11.030,38	736,67	15,21

LOKACIJA USPOREDNIH NEKRETNOSTI

lokacija koja se procjenjuje

usporedna 2



usporedna 1

usporedna 3

6.2.3. Međuvremensko izjednačenje

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kuporodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

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.

Godina		Indeksi (Q 2015. = 100) ²⁾					
Tromjesečje		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
Year	Quarter	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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

redni broj	Lokacija	površina (m2)	jedin. cijena iz ugovora eur/m2	dan sklapanja ugovora	bazni indeks - dan ugovaranja 1	bazni indeks - dan vrednovanja 2	faktor korekc. 2/1
1.	Dugo selo - Lukarišće	594,00	16,68	4Q2020	115,9	115,9	1,00
2.	Brckovljani - Gornje Dvorište	659,00	15,13	4Q2017	102,26	115,9	1,13
3.	Dugo selo - Lukarišće	957,00	13,80	4Q2017	102,26	115,9	1,13

Međuvremensko izjednačavanje cijena pomoću hedonističkih indeksa		
	1.	16,68
	2.	17,15
	3.	15,64
prosječna vrijednost eur/m2		16,49

6.2.4. Interkvalitativno izjednačenje

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

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
- prodajna cijena (EUR)		9.907,53	9.973,58	13.210,04
- neto površina (m2)	9637	594,00	659,00	957,00
- cijena zemljišta EUR/m2		16,68	15,13	13,80
- datum transakcije		4Q2020	4Q2017	4Q2017
EKONOMSKI ASPEKTI				
1. vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja
- prilagodba		1	1	1
2. prilagodba tržišnim uvjetima				
- prilagodba		1	1	1
3. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
FIZIČKI ASPEKTI				
1. oblik	pravokutno	pravokutno	pravokutno	pravokutno
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa	dobra	dobra	dobra	dobra
- prilagodba		1	1	1
3. mjere građ. korištenja				
- izgradivost kig	M-S	M-S	M-S	M-S
- Kis - prilagodba	1,2	2	1,2	2
koef. Za preračunavanje KP	1,1	1,45	1,1	1,45
Faktor povećanja/umanjenja		0,76	1	0,76
4. veličina		manja	manja	manja
- prilagodba		1,1	1,1	1,1
5. mikrolokacija		bolja	slična	bolja
- prilagodba		0,9	1	0,9
6. Buka	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
7. Komunalna infrastruktura	postoji	postoji	postoji	postoji
- prilagodba		1	1	1
8. Konfiguracija terena	ravno	ravno	ravno	ravno
- prilagodba		1	1	1
9. Orijentacija		jednaka	jednaka	jednaka
- prilagodba		1	1	1
10. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBE		0,75	1,10	0,75
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		12,53	16,65	10,37
PROSJEČNA VRIJEDNOST			13,18	
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			13,20	EUR/m2

6.2.5. Isključenje neuobičajenih i osobnih okolnosti

a/ Čl. 4. st. 1. Pravilnika

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

jedin. cijena eur/m2	prosječna kupoprodajna cijena eur/m2	odstupanje eur/m2	odstupanje %	čl. 4. st.1. Pravilnika
16,68	13,20	3,48	20,86	zadovoljava
15,13	13,20	1,93	12,78	zadovoljava
13,80	13,20	0,60	4,37	zadovoljava

b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Jedinične cijene nakon prilagodbe	16,68	15,13	13,80
prosječna kupoprodajna cijena	13,20		
Standardna devijacija	1,18		
Dvostruka standardna devijacija	2,35		
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	3,48	1,93	0,60
Relativno odstupanje od pros. cijene	26,36%	14,65%	4,57%
Apsolutna vrijedn. aps. odstupanja	3,48	1,93	0,60
Pravilo 2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

6.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Zemljište je prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine I kategorije i jedinična vrijednost se ne reducira.

broj z.k.čest.	z.k. uložak	oznaka zemljišta	površina (m2)	površina (čhv)	Jedinična vrijednost EUR/m2	vrijednost zemljišta EUR
3200	1710	Dvorište	9637	2679	13,20	127.208,40
		Livada				
		Livada				
		Put				
		Put				
		Livada				
		Poslovna zgrada Domaćinska ulica				
					UKUPNO:	127.208,40

6.4. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

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

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta, određuje procjenitelj. Oni nisu jedino mogući, no oni predstavljaju, prema iskustvu procjenitelja, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Vrijednost zemljišta									
PZ =	9.637	m2	Cz=	13,20	€/m2Pz		VZ=	127.208,40	€
Vrijednost zemljišta =								127.208,40	€

OBJEKT

Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	9.185,32	m3	Kd=	7,57	€/m3BV		Kd=	69.532,87	€
			Vd=	0,67	€/m3BV		Kv=	6.154,16	
								75.687,04	€
Priključci									
struja	priključena	110	Cp=	24521			Ps	24.521,00	€
vodovod	priključen		Cp=	1400			Pv	1.400,00	€
plin	nije priključen		Cp=	0			Pp	0,00	€
kanalizacija	priključena		Cp=	1200			Pk	1.200,00	€
								27.121,00	€
Nova vrijednost objekta									
NGP=	1.255,81	m2	Cizg=	600	€/m2NGP		NV=	753.484,50	€
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	600	€/m2NGP				
Godina procjene 2020		Godina izgradnje 1970		Starost n=		50	Trajnost N=		80
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti Uk=n/N						62,5%			
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost				
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP				
Konstrukcija	60%	360	62,5%	225	135				
Obrtnički i završni radovi	30%	180	60,0%	108	72				
Instalacije	10%	60	60,0%	36	24				
Ukupno	100%	600	61,5%	369	231				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)									
Projekti i nadzor gradnje (Intelektualne usluge)				% od NV		4,0%	30.139,38	€	
Okoliš				% od NV		2,0%	15.069,69	€	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)							438.108,64	€	
Tržišna vrijednost TV = SGV x (1 + Kl + K st + Kv + Kpos + Kleg+ Kst) * FT									
lokacija-Kl	starost- Kst	veličina- Kv	poslov.- Kpos	legalitet- Kleg	stanje obj. Kst	Stanje tržišta FT	TV		
0,00	-0,10	-0,20	0,00	0,00	-0,10	0,85	223.435,41		
Tržišna vrijednost TV = SGVn * FT							223.435 €		

Vrijednost zemljišta	127.208 €
Tržišna vrijednost zgrade, priključaka i doprinosa	223.435 €
ukupna tržišna vrijednost:	350.644 €

pokazatelj vrijednosti nekretnine :	V =	279,22	eur/m² nkp
--	------------	---------------	-------------------

VRIJEDNOST NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM : **= 350.644,00 €**

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **ZGRADA VALIONICE PILIĆA I ZEMLJIŠTE**

na adresi: **10370 DUGO SELO, Brckovljani, Domaćinska ulica bb.
k.č.br. 3200; k.o. Brckovljani, z.k.ul. 3806.**

naručitelja: **PERFA d.o.o. za proizvodnju konzumnih jaja,
49240 Donja Stubica, Golubovečka 44.**

utvrđuje se da:

- Tržišna vrijednost (TV) iznosi:

350.644,00 €

ili

2.654.375,08 kuna

1 € = 7,57 kuna

TV/NGP = 279,22 EUR/M2

NAPOMENA: POREZI KOJI SU VEZANI UZ PROMET NEKRETNINA NISU UKLJUČENI U TRŽIŠNU VRIJEDNOST

Tržišna vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

U Zaboku, 13. prosinca 2020 . godine

ELABORAT IZRADIO:

ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

P R I L O Z I

1. FOTOGRAFIJE
2. E - KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
3. E - IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
4. RJEŠENJE O ODOBRENJU ZA GRAĐENJE
5. TLOCRT OBJEKTA - SKICA

1. FOTOGRAFIJE



pogled na lokaciju jugozapad



pogled na lokaciju sjeverozapad



dogradnja jug



dogradnja garaža istok



prijem jaja



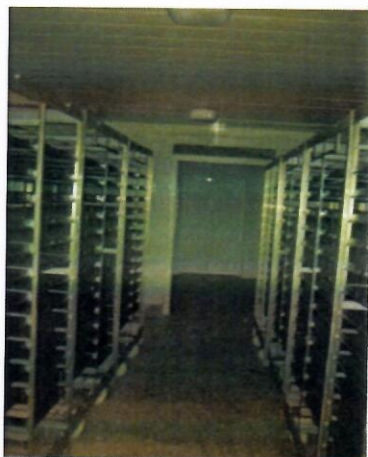
spremište



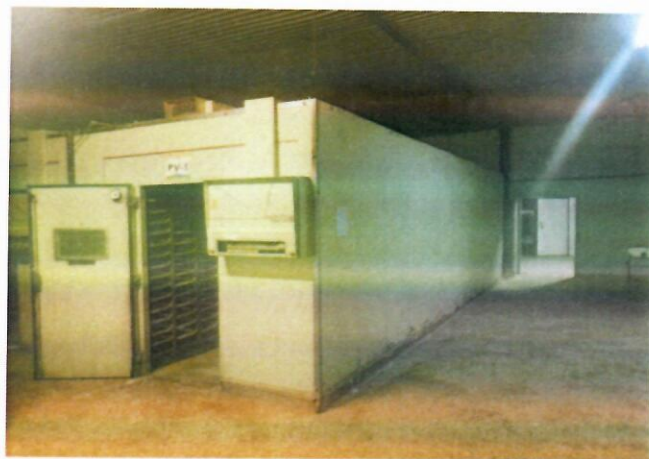
sortiranje jaja



predvalionica



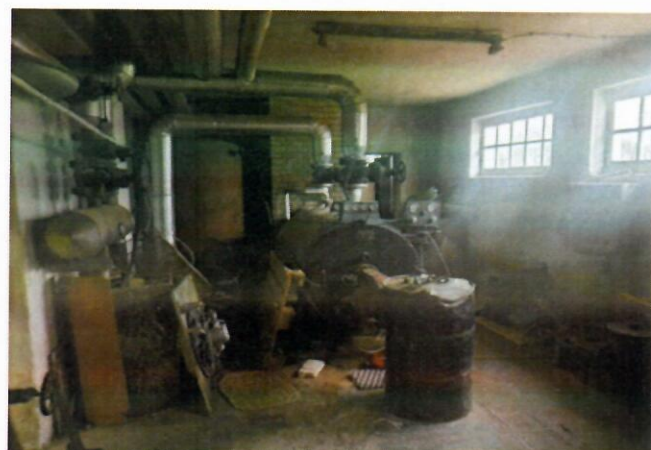
valionici



valionici



agregat



kotlovnica



skladište pilića



sortiranje i pakiranje pilića



sanitarije



ured



komore za hlađenje



blagovaonica i odmor radnika



garderoba radnika



sanitarije radnika



okoliš zapad



okoliš jug



okoliš sjever



okoliš jugozapad

2. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

Firefox

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGO SELO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BRCKOVLJANI, 308021
k.č. br.: 3200

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 13.12.2020

3. IZVOD IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama

ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL DUGO SELO

Stanje na dan: 12.12.2020. 22:46

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uložka: 3806

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO STANJE

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	3200	31	DOMAĆINSKA ULICA	9637	
			DVORIŠTE	2046	
			LIVADA	2155	
			LIVADA	2405	
			PUT	102	
			PUT	218	
			LIVADA	1237	
			POSLOVNA ZGRADA, DOMAĆINSKA ULICA	1474	
		UKUPNO:		9637	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
PERFA D.O.O. ZA PROIZVODNJU KONZUMNIH JAJA , OIB: 81004326273, DONJA STUBICA, GOLUBOVEČKA 44		
2.1	Zaprimljeno 18.11.2009. broj Z-2471/09	ZABILJEŽBA
Na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Zagrebu Klasa:UP/I-612-08/09-05/0429, Urbroj:532-04-05/20-09-1 od dana 06. studenog 2009.g. zabilježeno je stavljanje pod preventivnu zaštitu nekretnina u A, a najduže 3 godine od dana donošenja ovog rješenja.		

C

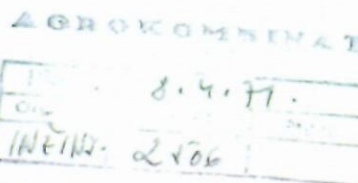
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.12.2020.

4. DOKAZ LEGLNOSTI

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA OPĆINE DUGO SELO
SEKRETARIJAT ZA POSLOVE UPRAVE
REFERAT ZA GRADJEVINARSTVO I
KOMUNALNO-STAMBENE POSLOVE



Broj: o4-UP/Io-1124/1970. od 10.2.1971.

Povođom podnešenog zahtjeva pod. "Agrokombinat" iz Zagreba, Ulica Moše Pijaše kbr. 204, kojim traži izdavanje odobrenja za adaptaciju u lionice pilića, Skupština općine Dugo Selo, Sekretarijat za poslove uprave, Referat za građevinarstvo i komunalno-stambene poslove, na temelju čl. 17 i 202 st. 1. Zakona o općem upravnom postupku, izdaje

R J E Š E N J E o odobrenju za gradjenje

Odobrava se pod. "Agrokombinat" kao investitoru iz Zagreb, Ulica Moše Pijaše 204, adaptacija staja za krave i valionicu pilića, tlocrtne površine 100,60 x 11,70 u krugu gospodarskog dobra "Agrokombinata" Božjakovina kraj Dugog Sela.

Ovo odobrenje izdaje se investitoru, uz slijedeće uvjete.

1. da izvrši adaptaciju postojećih staja za krave, valionicu pilića prema ovom odobrenju priloženom i ovjerom projektu, koji čini sastavni dio ovog odobrenja.
2. da adaptaciju objekta povjeri ovlaštenoj privatnoj organizaciji, ili da izrađe sa vlastitom režijskom grupom a prema postojećim propisima.
3. da 8 dana prije početka gradnje prijavi ime i prezime, te zvanje nadzornog organa, kojega je dužan angažirati za vrijeme izvođenja konstruktivnih radova na objektu.
4. da gradnja objekta započne u roku od jedne godine, od dana pravomoćnosti ovog rješenja.
5. da nakon završetka adaptacije zatraži od ovog organa dozvolu za upotrebu objekta.

Ovo odobrenje za gradjenje vrijedi godinu dana od dana izdavanja. Ukoliko radovi ne bi bili započeti u tome roku, može se tražiti produženje roka vrijednosti odobrenja, ali prije isteka roka važnosti.

O b r a z l o ž e n j e

Pod. "Agrokombinat" iz Zagreba, Ulica Moše Pijaše 204, podnio je pismeni zahtjev, kojim traži da mu se izda odobrenje za adaptaciju postojećih staja za krave i valionicu pilića, a koja se nalazi u krugu dobra "Agrokombinata" u Božjakovini.

Uz zahtjev je priložio:

- uružbeni nacrt u mj. 1:100 sa statičkim računom.
- Nakon izvršenog pregleda tehničke dokumentacije, kao izvršenog očevida na licu mjesta, ustanovljeno je:

- da će se u krugu dobra "Agrokombinata" u Božjakovini adaptirati postojeća staja za krave i valionica pilića, tlocrtne veličine 100,60 x 11,70 m, prema ovom odobrenju -
- priloženom projektu.

Obzirom da objekat postoji kao staja za krave, a investitor ga želi adaptirati u valionicu pilića za koje ima potrebu, koja je u skladu sa njegovim razvojem i programom, nije bilo zapreka da se zahtjevu ne udovolji, pa je na temelju čl. 9. Zakona o izgradnji investicionih objekata građana i građansko pravnih osoba (n.č. br. 9/69), kao i čl. 4 st. 1. Odluke Skupštine općine Dugo Selo o izgradnji objekata građana i građansko pravnih osoba donešeno je rješenje, kako je to u dispozitivu navedeno.

Uputa o žalbi;

Protiv ovog rješenja postoji pravo žalbe u roku od 15 dana od dana prijema. Žalba se podnosi Komisiji za žalbe pri Skupštini općine Dugo Selo, putem ovog referata, bez naplate takse od čin. 5 i 7 Tbr. 2 Odluke o AT-a.

Taksa na ovo rješenje u iznosu od Din 397,00 po čl. 32/1 Odluke o AT-a naplaćena je i na zahtjevu poništena.

Dostaviti:

Referent za građj.:
arh. Šimunović Zvonko

1. Pod. "Agrokombinat"
Zagreb, Moše Pijade 204
uz prilog 2 kom kompleta nacрта
2. Građevinska inspekcija - ovdje,
2. Arhiva - ovdje uz prilog 1 kom kompleta nacрта.

Za tačnost otpravka jamči,

Knapec Branka

5. TLOCRT OBJEKTA - SKICA

