



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA DUBRAVA



Općinski načelnik
Klasa:710-01/18-01/4
Urbroj:238/05-02-20-2
Dubrava, 20. veljače 2020.

GRAMIP-TPS d.o.o. u stečaju

Stečajni upravitelj trgovačkog društva
gosp. Zdravko Mitak
Zelenjak 53, Zagreb

Na posl. br. St-1437/18

Predmet: Ponuda za kupnju stana u Strossmayerovoj ulici u Dubravi, neposrednom pogodbom-

Poštovani,

Općina Dubrava vlasnik je zemljišta pod zgradom izgrađenoj na k.č.broj: 110 kuća i dvorište površine 346 čhv., u z.k.ul.br. 1071 k.o. Dubrava.

Kao vlasnik zgrade upisna je Općine Dubrava.

Dokaz: zemljišnoknjižni izvadak

Ranijih godina na dijelu zgrade dogovorom bivše Mjesne zajednice Dubrava i ondašnje tvrtke "GRAMIP" izvršena je dogradnja predmetne zgrade (kat) na način da je izgrađen stan za potrebe zaposlenika "GRAMIP"-a, neto površine 77,15 m². Zatečeno stanje ukazuje na to da etažiranje objekta nije nikada izvršeno.

Budući da bi Općini Dubrava odgovarala cjelovitost zgrade na njezinom zemljište, podnosimo ovu ponudu za kupnju predmetnog stana neposrednom pogodbom, pobliže opisanog u elaboratu procjene vrijednosti nekretnina, izrađenom po ovlaštenom sudskom vještaku Borisu Rodiću iz Ivanić Grada.

Procijenjena vrijednost stana iznosi 229.600,00 kuna, pa Općina slijedom toga nudi navedeni iznos kao cijenu za predmetni stan.

U privitku Ponude dostavljamo Vam i kompletnu dokumentaciju – Procjenbeni elaborat sudskog vještaka, broj: PVN/2018, od 09. listopada 2018. godine

Nadamo se vašem odgovoru na ovu ponudu.

S osobitim poštovanjem

Privitak:

Elaborat procjene



Općinski načelnik:

Tomislav Okroša, mag.ing.el.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI STAN NA K.Č. BR. 110 K.O. DUBRAVA

Naručitelj : OPĆINA DUBRAVA,
Ulica braće Radić 2,
10342 Dubrava

Lokacija : Strossmayerova,
10342 Dubrava

Tržna vrijednost : 229.600,00 kn
(30.940,00 €)

Svrha elaborata : kupnja stana



Izradio
sudski vještak:
Boris Rodić, dipl.ing.arh.



Ivanić-Grad, 09. listopada 2018. godina.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
Velika Gorica, Ulica kneza Domagoja 11 A
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-622/16-4
Velika Gorica, 2. siječnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Vitomir Boić, odlučujući u povodu zahtjeva Borisa Rodića, dipl. ing. arh. za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, dana 2. siječnja 2017.

r i j e š i o j e

Boris Rodić, dipl. ing. arh., OIB: 49795275313 iz Ivanić-Grada, Slavka Zalara 1 ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Boris Rodić, dipl. ing. arh., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina. Uz zahtjev priložio je uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, rješenja iz prethodnog mandata, policu osiguranja, potvrđnicu Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, certifikate Hrvatskog društva sudskih vještaka i popis izvršenih vještačenja u prethodnom mandatu.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-546/12-3 od 2. siječnja 2013. na vrijeme od četiri godine, a rješenjem broj 4 Su-546/12-8 od 20. listopada 2015. proširena je djelatnost i na procjenu nekretnina, da je priložio potvrdu o stručnom usavršavanju i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelju zahtjeva, sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 - dalje Pravilnik), iz kojih podataka

je vidljivo da nema zapreku koje bi sprečavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" 28/13, 33/15, 82/15) i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci.



Predsjednik suda

Viktor Boić

O tome obavijest:

1. Boris Rodić
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana

I UVOD

Općina Dubrava, kao potencijalni kupac srana, je od mene kao sudskog vještaka zatražila izradu procjene vrijednosti nekretnine, četverosobnog stana na prvom katu stambeno-poslovne zgrade, koja je dograđena uz općinsku zgradu, a nalazi se u Dubravi u Strossmayerovoj ulici.

Očevid na nekretninama izvršen je dana 19. srpnja 2018. godine u prisutnosti pročelnika zajedničkog upravnog odjela Općine Dubrava gdn. Stjepana Požgaja i mene kao građevinskog vještaka.

Prilikom očevida uzeti su svi potrebi podaci za izradu nalaza i mišljenja, a predstavnik Općine Dubrava mi je protumačio razlog i svrhu vještačenja, a to je utvrđivanje tržišne vrijednost stana radi kupovine istog sa svrhom proširenja uredskog prostora Općine Dubrava.

Prema zahtjevu Općine Dubrava u nalazu i mišljenju treba utvrditi tržišnu vrijednost stana na dan procjene.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta s vanjske i unutarnje strane, izmjera i fotografiranja, i to četverosobnog stana na prvom katu zgrade u Strossmayerovoj ulici u Dubravi, daje se sljedeći nalaz i mišljenje.

II NALAZ

1. OPĆE INFORMACIJE

- 1.1. Podaci o predmetu procjene
- 1.2. Podaci o očevidu
- 1.3. Podaci o nekretnini i njezinom legalitetu

2. LOKACIJA

Položaj i prilaz

3. ZEMLJIŠTE

- 3.1. Planski status
- 3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)
- 3.3. Buka, zagađenje
- 3.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

4. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

- 4.1. Osnovne napomene o građevini
- 4.2. Osnovna obilježja građevine
- 4.3. Površina unutrašnjosti stana
- 4.4. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
- 4.5. Opremljenost i ocjena stanja stana

5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

- 5.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
- 5.2. Poredbene nekretnine
- 5.3. Utvrđivanje vrijednosti stana poredbenom metodom
- 5.4. Opći vrijednosni odnos na tržištu nekretnina
- 5.5. Tržišna vrijednost nekretnina

III MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK

1. PRILOZI

- 1.1. Izjava procjenitelja
- 1.2. Fotoelaborat
- 1.3. Dokumentacija korištena kod procjene :
 - Izvod katastarskog plana
 - Izvadak iz zemljišne knjige
- 1.4. Tlocrt stana
- 1.5.. Popis primijenjenih propisa

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene četverosobni stan
etažnost Pod.+Pri.+Kat+Tav.

Adresa nekretnine Strossmayerova ulica,
10342 Dubrava

Podaci iz zemljišne knjige Općinski sud u Velikoj Gorici
Zemljišnoknjižni odjel Vrbovec
z.k.ul. br. 1071 k.o. Dubrava
k.č.br. 110
površina zemljišta : 346 čhv

**Zgrada nije etažirana, a stan nije
prodan pa nema podataka o stanu
u knjizi položenih ugovora.**

Upis

Vlasnik : Općina Dubrava, udio 1/1-samo na zemljištu

Podaci iz posjedovnog lista

Područni ured za katastar Zagreb,
Odjel za katastar nekretnina Vrbovec
posjedovni list br. 682 k.o. Dubrava
k.č.br. 110
opis : kuća i dvor
površina : 1245 m²

Upis

Vlasnik : Općina Dubrava, Trg slobode 0, Dubrava, udio 1/1- samo
na zemljištu

Nije izvršeno etažiranje zgrade, a stanje katastra i gruntovnice nije
usklađeno.

1.2. PODACI O OČEVIDU

Datum procjene vrijednosti	19.09.2018.
Datum procjene kvalitete	19.09.2018.
Datum očevida	19.09.2018.

Opis obilaska : Obavljen je pregled i izmjera nekretnine koja je u naravi četverosobni stan na prvom katu desno u stambenoj katnici s podrumom u Dubravi u Strossmayerovoj ulici u samom centru naselja.

Očevidu su prisustvovali : Gdin. Stjepan Požgaj, pročelnik zajedničkog upravnog odjela Općine Dubrava,
Sudski vještak Boris Rodić, d.i.a.

Korištena dokumentacija : -izvod iz katastarskog plana
-izvadak iz zemljišne knjige

1.3. PODACI O NEKRETNINAMA I NJIHOVOJ LEGALNOSTI

Prilikom očevida procjenitelj je pribavio nužne podatke i dokumentaciju za izradu procjene i ustanovljeno je slijedeće :

1. Na parceli k.č. br. 110 k.o. Dubrava izgrađena je stambeno-poslovna zgrada s dva ulaza, jedan za poslovni prostor, a drugi za stan.
2. Zgrada je građena tako da se u stubište ulazi direktno s nogostupa, a stubište služi za prilaz stanu na katu i tavanu. Do ovog ulaza je još jedan ulaz za poslovnog prostora u prizemlju i potkrovlju.
3. Zgrada je ucrтана u katastru i upisana u gruntovnici. Kao vlasnik zgrade upisana je Općina Dubrava, ali ne polaže pravo na stan koji je kasnije nadogradila tvrtka Gramip iz Dubrave. Prema izjavi predstavnika općine dozvola za gradnju i nadogradnju je ishođena.
4. Stan nije prodan, a zgrada nije etažirana pa u gruntovnici nema podataka o veličini i površini stana. Svi podaci o veličini i površini stana biti će preuzeti s tlocrta kata (tlocrt stana i stubišta) koji se nalazi u prilogu elaborata.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj i prilaz

Građevinsko zemljište se nalaze uz potpuno uređenu ulicu u naselju Dubrava. Ulica je asfaltirana, s rubnjacima i odvodnjom, širine 6,00 m, ima nogostup obostrano, javno parkiralište, zelene površine, vodovod, odvodnju, plin, struju, javnu rasvjetu i telefon.

Prilaz je moguć direktno s javne prometne površine.

Građevinsko zemljište se nalazi u centru naselja Dubrava, koji je sjedište jedinice lokalne samouprave Općina Dubrava, a udaljeno je od glavnog trga cca 100 m.

2.1.1. Regionalni položaj

Naselje Dubrava je sjedište JLS Općina Dubrava, koja se nalazi na području Zagrebačke županije u njezinom sjeveroistočnom dijelu.

Općina Dubrava gravitira Vrbovcu koji je udaljen cca 10 km, a ima ulaz na autocestu i sjedište je suda, gruntnovnice i katastra. Povezana je i s Čazmom, koja je udaljena cca 10 km, kao i Ivanić-Gradom koji je udaljen cca 20 km i ima ulaz na autocestu.



2.1.2. Lokalni položaj

Građevinsko zemljište se nalazi u centru Dubrave uz potpuno komunalno opremljenu ulicu te graniči sa zemljištem na kojemu je izgrađena zgrada općinske uprave.



3. ZEMLJIŠTE

3.1. Planski status

Unutar granica naselja Dubrava.

3.2. Opremljenost

Prometnice i parkiranje

Ulica je asfaltirana, širine 6,00 m, ima javnu rasvjetu, pješačke staze i parkirališta.

Ulica se nalazi sa sjeverne strane građevinske parcele i s nje je moguć prilaz na parcelu. Parkiranje je omogućeno na zemljištu iza zgrade.

Komunalna infrastruktura

Pregledom je utvrđeno da je postojeća stambena zgrada priključena na slijedeću komunalnu infrastrukturu : odvodnju, vodovod, struju i telefon.

Ulica ima javnu rasvjetu i zelene površine.

3.3. Buka i zagađenje

Buka Na lokaciji trenutno nema uočljivog izvora buke.

Zagađenje Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

3.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

Na zemljištu k.č. br. 110 k.o. Dubrava izgrađena je stambeno-poslovna katna zgrada s podrumom i dva ulaza s ulice, jedan za stan na katu i tavan, a drugi za poslovni prostor u prizemlju i podrumu. Iz dvorišta se također može ući u prizemlje. U zgradi je samo jedan stan.

Zemljište je građevinsko u svojoj ukupnoj površini, jer se nalazi unutar stambene i mješovite namjene. Postojeća izgrađenost je manja od dozvoljene. Zemljište nije ograđeno.

4. GRAĐEVINA

4.1 Osnovne napomene o građevini

Sva saznanja o građevini i stanu su u okviru obilaska terena i građevine i to pregleda s vanjske i unutrašnje strane.

Opis građevine i stana je sačinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti stana.

Zgrada je spojena na svu infrastrukturu. Stan je također priključen na svu infrastrukturu. Grijanje je osigurano pećima na drva. Stan ima sanitarni prostor (kupaonica s wc-om), ali nema spremišta.

Za sve dijelove građevina koji su zatvoreni i nepristupačni procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

4.2. Osnovna obilježja građevine

Vrsta građevine	stambena-poslovna zgrada na k.č. br. 110
Etažnost	Pod.+Priz+Kat+Tav.
Godina izgradnje	1980. godine-nadogradnja kata i tavana-stan
Energetski certifikat	Nema
Vanjski izgled	Fasada je ožbukana i izvedena je završna obrada, krov je kosi na dvije vode
Pokrov	Crijep

4.3. Površina unutrašnjosti stana**ISKAZ POVRŠINA****STAN PRVI KAT**

$$P_n = 1,49 \times 3,52 + 3,67 \times (2,44 + 5,88 + 2,50) + 3,55 \times (4,00 + 3,30) + 1,88 \times (2,48 + 0,86)$$

$$P_n = 5,24 + 39,71 + 25,92 + 6,28$$

$$P_n = 77,15 \text{ m}^2 \text{ neto}$$

4.4. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja**Cijela građevina – konstrukcija i materijali**

Katnost	Pod.+Priz.+Kat.+Tav.
Godina izgradnje	1980. godine stan
Temelji	betonski
Nosiva konstrukcija	opeka
Stropna konstrukcija	monta strop
Krov i pokrov	drveni na dvije vode, crijep
Pročelje	fasada ima završnu obradu
Svjetla visina prostorija	2,60 m
Obrada podova	brušeni teraco-stubište
Obrada zidova	žbuka, boja-stubište,
Stolarija vanjska	drvo k/k, ostakljeni, drvene grilje
Održavanje	srednje

Stanje

Očekivano i prosječno za zgradu – odgovara etalonskom stanju odbitaka glede protoka vremena korištenja.

4.5. Opremljenost i ocjena stanja stana

Obrada podova	keramika, laminat, cem. glazura
Obrada zidova	žbuka, boja, tapete keramičke pločice
Stolarija vanjska	drvo k/k, ostakljeni, drvene grilje
Stolarija unutarnja	drvo
Grijanje	na kruta goriva, tri dimljaka
Sanitarni prostor	kupaonica
Dodatne instalacije	nema
Vodovodne instalacije	priključene ne javnu mrežu
Sanitarna oprema	kada, umivaonik, wc s vodokotlićem
Kanalizacija	odvod u javnu kanalizaciju
Električne instalacije	priključena
Ventilacija	prirodna, poprečna
Opskrba toplom vodom	električni bojler
Održavanje	stan nije održavan

Stanje

Nije očekivano – ne odgovara etalonskom stanju odbitaka glede protoka vremena korištenja. Stan nije održavan i u lošem je stanju.

5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

5.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Buduće korištenje zgrade može biti u stambene i poslovne svrhe kao što je i osnovna namjena prostora.

Budući da postoji baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su :

**približna vrijednost nekretnina,
pregledi tržišta nekretnina,
poredbeni pokazatelji,
koeficijenti za prilagodbu,
koeficijenti za preračunavanje,
indeksi,**

Kod procjene ove vrijednosti služiti će se dostupnim podacima o prodaji sličnih nekretnina objavljenim na stranicama Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, putem aplikacije e-nekretnine za prodaju sličnih nekretnina dostupnih na dan procjene, a s područja naselja Dubrava i Vrbovec.

S obzirom na sve naprijed navedeno, a sukladno Uredbi i Pravilniku, odabire se poredbena metoda za procjenu vrijednosti stana.

5.2. POREDBENE NEKRETNINE

Dvosobni stan Dubrava, Ulica kralja Tomislava, k.č.br. 137/1 k.o. Dubrava

Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		⌆
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	494569	
Datum pregleda	8.10.2018.	
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman	
ID PN (PU)	3297590	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	53,20	
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	160.000,00	
Datum ugovora	21.12.2015	
Status podatka	Preuzeto od PU	

Dvosobni stan Vrbovec, Trg Petra Zrinskog, k.č.br. 5901/2 k.o. Vrbovec

Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		⌆
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	479865	
Datum pregleda	8.10.2018.	
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman	
ID PN (PU)	3164578	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	64,34	
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	150.000,00	
Datum ugovora	02.04.2015	
Status podatka	Preuzeto od PU	

Dvosobni stan Vrbovec, Trg Petra Zrinskog, k.č.br. 5502/5 k.o. Vrbovec

Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		⌆
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	627730	
Datum pregleda	8.10.2018	
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman	
ID PN (PU)	3464357	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	55,93	
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	210.000,00	
Datum ugovora	31.10.2016	
Status podatka	Preuzeto od PU	

5.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI STANA POREDBENOM METODOM

POREDBENE NEKRETNINE

Od tri poredbena stana jedan se nalazi u Dubravi, a dva stana su u Vrbovcu.

Nekretnina Naselje Lokacija Nekretnina Izvor podataka Vrsta podataka Datum transak. Površina (m ²) Cijena (€) Cijena po m ²	Predmetni stan Dubrava U naselju Stan	Usporedba 1 Dubrava U naselju Stan e-nekretnine Kupoprodaja Q4 2015. 53,20 m ² 21.563,34 € 405,32 €/m ²	Usporedba 2 U naselju Stan e-nekretnine Kupoprodaja Q2 2015. 64,34 m ² 20.215,63 € 314,20 €/m ²	Usporedba 3 U naselju Stan e-nekretnine Kupoprodaja Q3 2016. 55,93 m ² 28.301,89 € 506,02 €/m ²
Bazni indeks na dan skl. ugovor.	-	100,16	100,50	97,74
Bazni indeks na dan vrednovanja	-	100,20	100,20	100,20
Korekcijski faktor	-	1,00	1,00	0,98
Korekcija vrijednosti	-	405,32 €	314,20 €	495,90 €
Korekcijski faktor lokacije i oprem.	-	1,00	1,00	1,00
Korekcija vrijednosti po m ²	405,14 €	405,32 €	314,20 €	494,90 €

PRILOG 5. Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj Zgradi

Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu :

$$K_p = ax_k + bx_{k_o} + cx_{k_{gps}} + dx_{k_{uo}} + ex_{k_{sks}}$$

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti

$$K_p = 0,28x_k + 0,09x_{k_o} + 0,22x_{k_{gps}} + 0,27x_{k_{uo}} + 0,14x_{k_{sks}}$$

K_k=koeficijent katnosti stana

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	I kat-predzad.etaža
K _k	0,84	0,92	1,00	1,08

K_o=koeficijent orijentacije stana

orijentacija stana	jednostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano-popreč.
K _o	0,92	1,00	1,08

K_{gps}=koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak)

položaj stana	sjever, sjeveroza. ili sjeveroistok	Istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
K _{gps}	0,92	1,00	1,08

K_{uo}=koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

položaj stana	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
K _{uo}	0,92	1,00	1,08

K_{sks}=koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice,trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
K _{sks}	0,50	1,00

Izračun tržišne vrijednosti stana usporednom metodom temelji se osobito na položajnim obilježjima koji utječu na vrijednost nekretnine. Položaj stambene zgrade uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udobnosti stanovanja i mogućih smetnji pri

korištenju stana. Položaj stana u zgradi vrednuje se putem koeficijenata povoljnosti kojim će se dobiti očekivane stvarne cijene stana u aktualnim tržišnim uvjetima.

Parametar		Vrijednost
Stan	m ² €/m ²	€
Ukupno NKP	77,15	
Ostvariva cijena po m ²	405,14	
Ostvariva cijena prodaje stana		31.256,55
	a	0,28
	b	0,09
	c	0,22
	d	0,27
	e	0,14
Ukupno	a+b+c+d+e = 1 (100%)	1,00
	k _k	1,00
	k _o	1,08
	k _{gps}	0,92
	k _{uo}	1,00
	k _{sks}	1,00
Kosfijent povoljnosti stambenog prostora K_p=0,28xk_k+0,09xk_o+0,22xk_{gps}+0,27xk_{uo}+0,14xk_{sks}		0,99
VRIJEDNOST STANA po usporednoj metodi €		30.943,98

5.4. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Tržište trenutno ne pokazuje velik interes za kupnju ovakve vrste nekretnina. Na tržištu ima ponuda, ali trenutni promet ovakve vrste nekretnina nije velik.

5.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA

Prema svemu naprijed izračunato tržišna vrijednost nekretnine iznosi

T_v = 30.943,98 €

ZAOKRUŽENO 30.940,00 €

Slovima : tridesettisućadevetstočetdeset eura

III MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U procijenjenoj vrijednosti nekretnina nije iskazan porez na promet nekretnina koji iznosi 5% od ugovorene vrijednosti.

U procjeni je korištena poredbena metoda za izračun vrijednosti stana. Budući da je vrijednost zemljišta u cijeni stana ukupna vrijednost nekretnine je dobivena poredbenom metodom u 100% iznosu.

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

Nakon provedenog izračuna tržišne vrijednosti nekretnine, poredbenom metodom, utvrđuje se da njezina tržišna vrijednost (dvosobni stan u potkrovlju zgrade izgrađene na zemljištu k.č. br. 109/1 k.o. Dubrava u Strossmayerovoj ulici u Dubravi) iznosi :

30.940,00 eur

ili po srednjem tečaju NBH za 1€ = 7,419928 kn na dan 19.09.2018. g.

229.572,57 kn

ZAOKRUŽENO 229.600,00 kn

Slovima : dvjestodvadesetdevettisućasesto kuna

Ivanić-Grad , 09. listopada 2018. godine.



4. PRILOZI

4.1. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjena sam djelovao kao neovisna strana, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.
6. Procjena je izrađena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Imam stručnu spremu i ovlaštenje za izradu ove procjene.

4.2. FOTOELABORAT

STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA POGLED S ULICE I DVORIŠTA



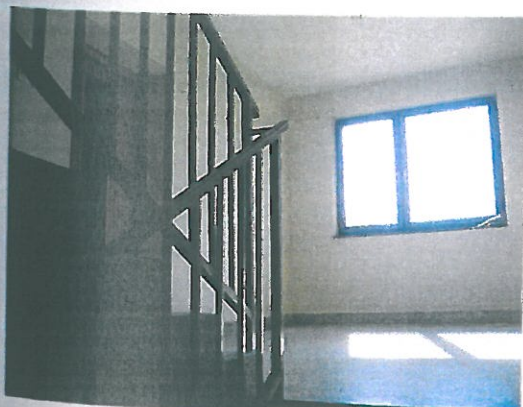
ULAZ U STUBIŠTE



STUBIŠTE ZA KAT



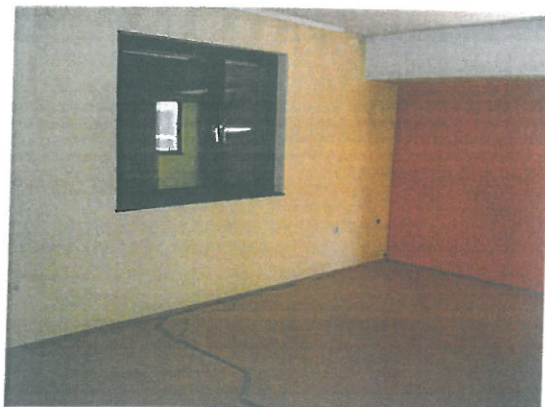
KAT ULAZ U STAN



HODNIK



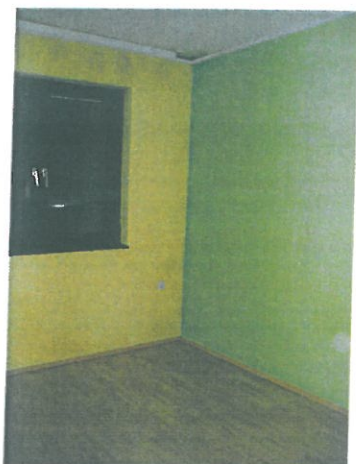
BORAVAK



KUHINJA



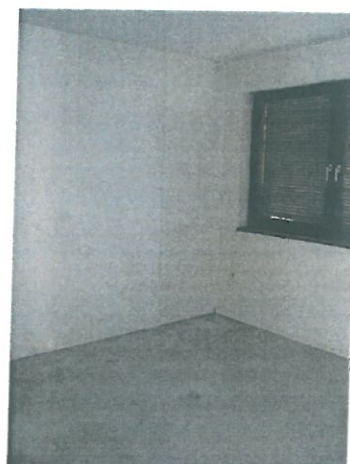
SOBA



SOBA



SOBA



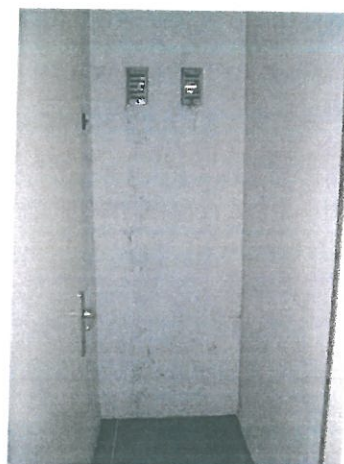
KUPAONICA



KUPAONICA



OSTAVA



3.3. DOKUMENTACIJA KORIŠTENNA KOD PROCJENE

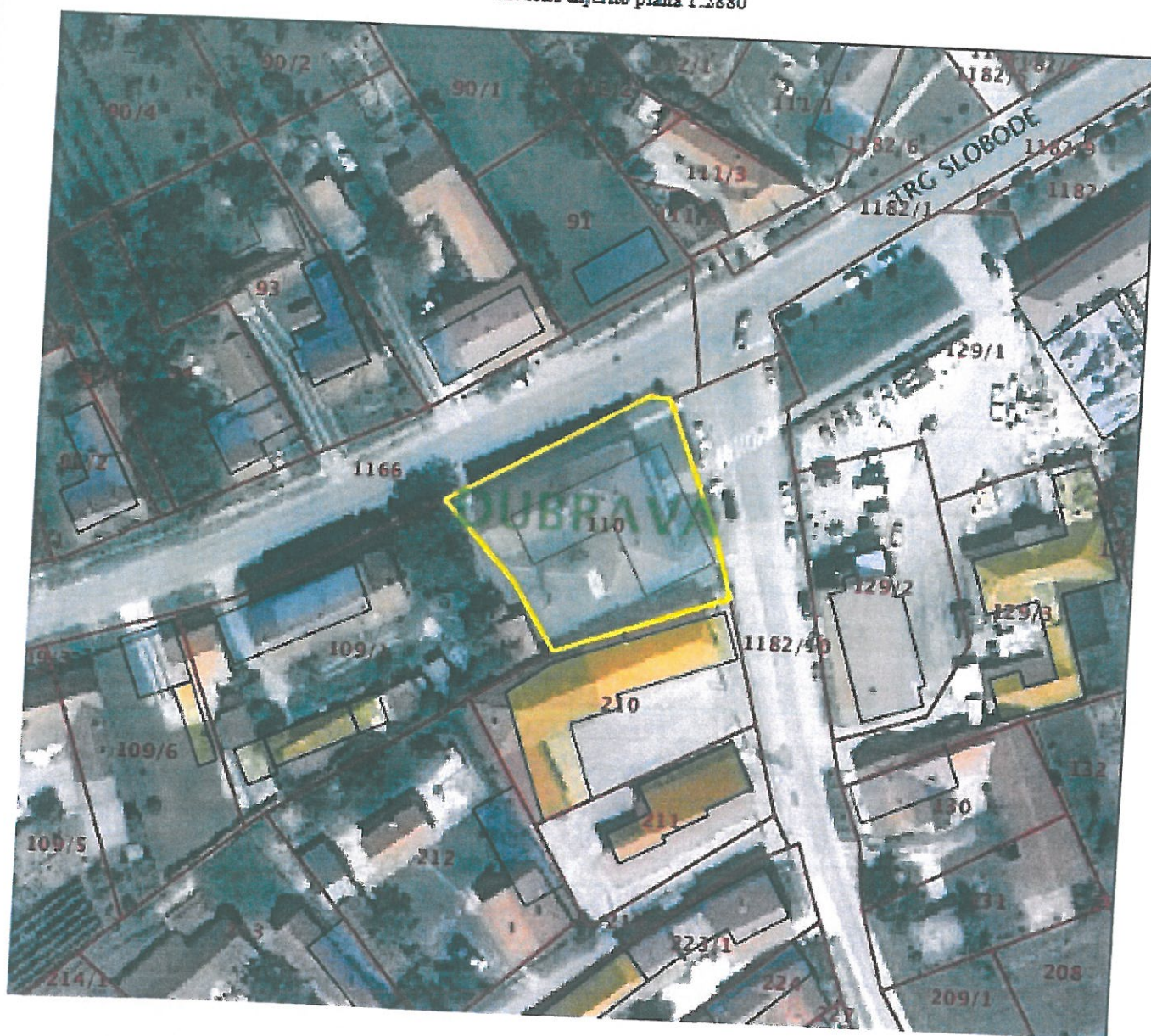
1. Izvod iz katastarskog plana
– k.č. br. 110 k.o. Dubrava
2. Prijepis posjedovnog lista
– k.č. br. 110 k.o. Dubrava
3. Izvadak iz zemljišne knjige
– k.č. br. 110 k.o. Dubrava
4. Tlocrt stana

-

NE SLUŽBENA VERZ

K. DUBRAVA, 332976
k.č. br. 110

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:3880



Datum ispriza: 20.09.2018

2. Prijepis posjedovnog lista za k.č. br. 110 k.o. Dubrava



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VRBOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.10.2018. 23:27

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBRAVA (A.br. 332976)

Posjedovni list: 682

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA DUBRAVA, TRG SLOBODE 0, DUBRAVA	

Podaci o katastarskim česticama

Zg	Id	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, katni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		110	DVORIŠTE	1245	3		
			KUCA, KUĆA	475			
			DVORIŠTE	770			
		573/2	SAJAMŠTE	442	3		
			PUSTARA-NP	442			
		574/1	DVORIŠTE	1606	3		
			KUCA+I ZGR.	331			
			DVORIŠTE	1275			
		577/1	SAJAMŠTE	5189	3		
			PAŠNIAK	5189			
		1134/5	DUŽINA	47	3		
			POLJPUT	47			
		1136	DUŽINA	75	3		
			POLJPUT	75			
		1137/2	DUŽINA	30	3		
			POLJPUT	30			
		1142/4	DUŽINA	21	3		
			POLJPUT	21			
		1182/2	PUT	2604	3	KD	
			PARK	2604			
		1182/3	TRG SLOBODE	771	3		
			PARK	771			
		1182/9	TRG SLOBODE	160	3		
			PARK	160			
Ukupna površina katastarskih čestica				12190			

3. Izvadak iz zemljišne knjige za k.č. br. 110 k.o. Dubrava



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VRBOVEC
Stanje na dan: 19.09.2018. 23:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332976, DUBRAVA

Broj ZK uložka: 1071

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8035/2016
Aktivna ploмба

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnika
PRVI ODJELJAK

Kbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Osnak zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čkr	m2	
1.	110	KUĆA I DVORIŠTE		346		
		UKUPNO:		346		

B

Vlastovnica

Kbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA DUBRAVA	

C

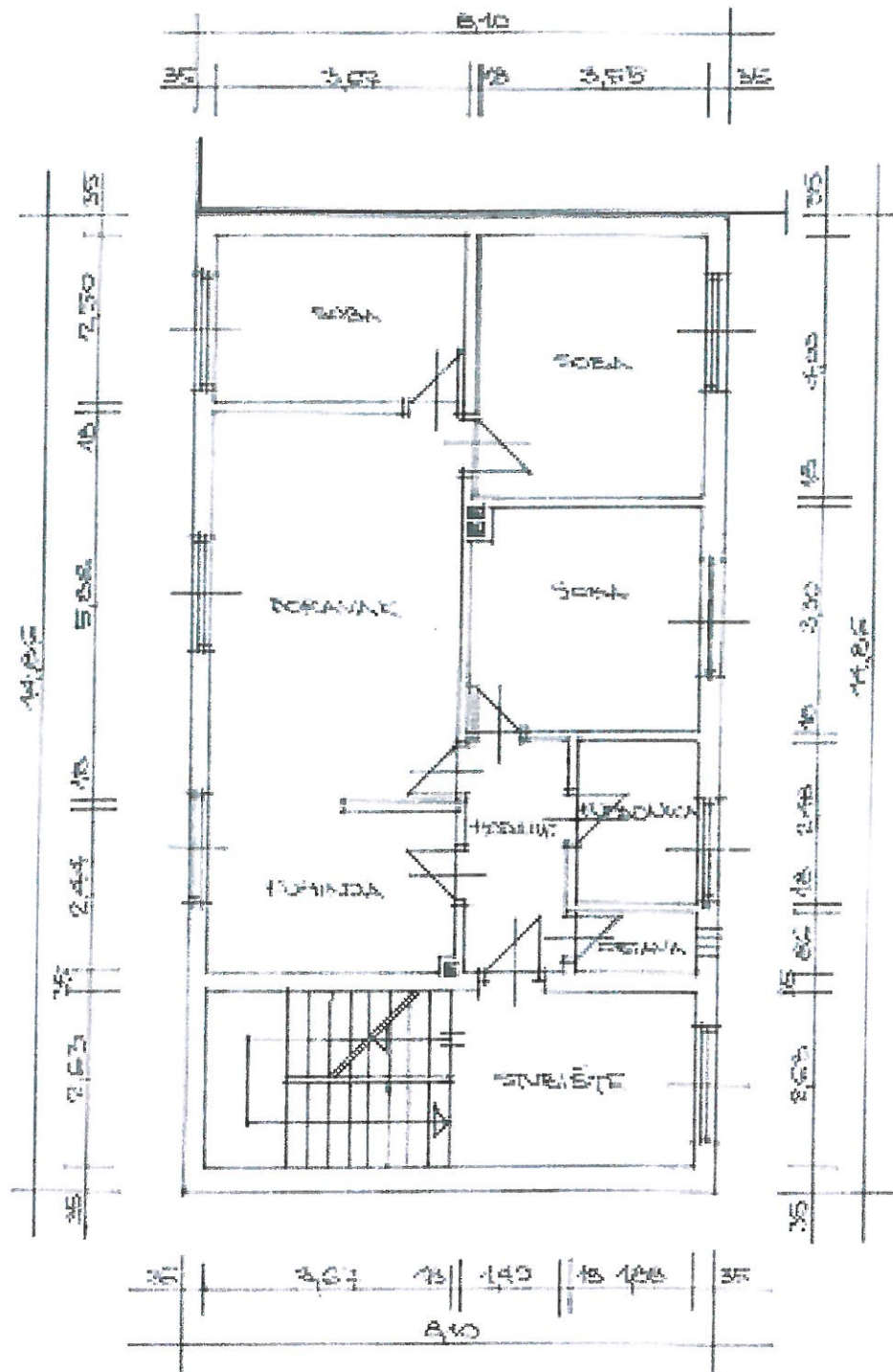
Teretovnica

Kbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 28.10.2015.g. pod brojem Z-6275/2015 UPOTREBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 110, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA STVARNE SLUŽNOSTI IZGRADNJE I ODRŽAVANJA VODOOPSKEBNOG SUSTAVA, BROJ UG-188/2015 15.09.2015. u svrhu izgradnje i održavanja vodovodne mreže u korist postojećeg VODOOPSKEBA NASELJA DUBRAVA, ZGALIŠĆE, PODLUŽAN, BABINEC, SVINIAREC I KOSTANJ i to na dijelu k.č. br. 110 u površini služnosti od 37 čkr, za cijelo vrijeme postojanja cjevovoda za korist.		
1.2	Zaprimljeno 08.09.2016.g. pod brojem Z-8035/2016 UPOTREBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 110, PRIJEDLOG URBROJ: 286-V-2016-GE 06.09.2016 VODOOPSKEBA I ODVODNJA ZAGREBAČKE ŽUPANIJE D.O.O., OIB: 54189804734, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 72V		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.09.2018.

4. Tlocrt stana

STAMBENO-POSLOVNA KATICA
TLOCRT KATA
1:100



4.4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Građevinski propisi :

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

Propisi o vrednovanju :

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15,
NN 122/15)

Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima građenja 1 m³ etalonske građevine
(NN 59/10)

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 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04,
107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certifikatu
(NN 48/14 i 79/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Općine Dubrava