

Procjembeni elaborat



Nekretnina

K.O. Ključ 318566
Zk uložak 6069;
k.č. br. 2539/1u naravi ; Vinograd,
Vinogradska kuća
Lepi caji j.d.o.o. u stečaju

Naručitelj:

Stečajni upravitelj Vlado Šokac

Procjenitelj:

Roman Labaš, ing. geot.
Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Broj elaborata:

29042024-1

Svrha:

Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Dan vrednovanja:

29.04.2024.

Tržišna vrijednost:

7.589,78 €

Zaokruženo:

7.590,00 €

Iskazana procijenjena vrijednost provedena je prema čl.68 st.5.Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15)

SADRŽAJ

1. SAŽETAK ELABORATA.....	2
2. IMENOVANJE ZA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA.....	3
3. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	5
4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE.....	6
5. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	7
6. ZADATAK PROCJENITELJA I SVRHA PROCJENE.....	9
7. LOKACIJA NEKRETNINE	9
MIKROLOKACIJA.....	10
MAKROLOKACIJA	10
PROSTORNO PLANSKI UVID.....	11
JAVNA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	11
8. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE.....	12
LEGALNOST U PROSTORU	13
OPIS GRAĐEVINSKOG OBJEKATA	13
FOTODOKUMENTACIJA	17
POTKROVLJE- NEUREĐENO	20
9. OBJAŠNJENJE ODABIRA METODE	22
10. IZRAČUN PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	24
PROCJENA VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM.....	26
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - PROCJENA VRIJEDNOSTI k.č. br. 2539/1	31
11. ZAKLJUČAK.....	34
12. PRILOZI	35

1. SAŽETAK ELABORATA

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	Stečajni upravitelj Vlado Šokac
Adresa nekretnine	Orehovec, Orehovec 2D
Vrsta nekretnine	Vinogradska kuća i vinograd
ZK odjel	Varaždin
Broj ZK uloška	6069
ZK katastarska općina	Ključ, 31866
ZK katastarska čestica	2539/1
Tržišna vrijednost nekretnine	7.590,00 €
Godina izgradnje nekretnine	1967
Neto površina (m2)	44,00
Neto korisna površina (m2)	22,77
Legalitet	DA
Energetski certifikat	NE
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj	Dobar
Etaža stambene jedinice	Podrum/prizemlje
Orijentacija prostora	Trostrana
Stanje stambene nekretnine	NEODRŽAVANO
Datum vrednovanja	29.04.2024.
Datum kakvoće	29.04.2024.
Procjenitelj	Roman Labaš, ing geot.

2. IMENOVANJE ZA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDsjedNICE SUDA

Broj: 4 Su-97/2021-7
Varaždin, 3. listopada 2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Varaždinu po predsjednici suda Mariji Levanić-Škerbić, odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22 i 60/22) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik), 3. listopada 2022.,

riješio je

Roman Labaš, ing. geot. iz Varaždina, Janka Jurkovića 38, OIB: 04914611474, imenuje se stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjena nekretnina, na vrijeme od četiri godine za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Varaždinu, nakon što položi prisegu.

Obrazloženje

Roman Labaš, ing. geot. iz Varaždina, Janka Jurkovića 38, podnio je zahtjev za imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.

Sudski vještak uz zahtjev za imenovanjem dostavio je dokaze iz članka 2. Pravilnika i to: životopis, elektronički zapis iz matice rođenih kojom se dokazuje da je državljanin Republike Hrvatske, diplomu o stečenoj višoj stručnoj spremi, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje kao dokaz o stečenom radnom iskustvu, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak i policu osiguranja.

Sukladno članku 5.a Pravilnika, kandidat je upućen na provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja koju je isti položio što proizlazi iz potvrde Županijskog suda u Varaždinu broj 4 Su-134/2021-12 od 8. travnja 2021.

Nakon položene provjere znanja kandidat je upućen na stručnu obuku u strukovnu udrugu stalnih sudskih vještaka sukladno članku 6. Pravilnika. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dopisom urbroj: So-2572/2022-9 od 9. rujna 2022. obavještava da je Roman Labaš, ing. geot. obavio stručnu izobrazbu za sudskog vještaka te predlaže predsjednici Trgovačkog suda u Varaždinu da istog imenuje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjena nekretnina.

Trgovački sud u Varaždinu utvrdio je da se protiv imenovanog sudskog vještaka ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu.

Uvidom u navedenu dokumentaciju te prijedlog Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, utvrđeno je da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za imenovanje stalnim sudskim vještakom na vrijeme od četiri godine te je stoga temeljem članka 126. Zakona o sudovima i članka 10. Pravilnika, riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNICA SUDA
Marjia Levanić-Škerbić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv rješenja dopuštana je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja.

DNA:

1. Roman Labaš, Janka Jurkovića 38, Varaždin
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Ulica grada Vukovara 49, Zagreb



Broj zapisa: **eb311-d5059**

Kontrolni broj: **08bbb-8ec7c-cbd79**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=MARIJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ, L=VARAŽDIN, O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Varaždinu potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

3. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam izvršio svoje dužnosti nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koje mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

U Varaždinu, 29.04.2024.

Procjenitelj:

Roman Labaš
stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina



4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Kod procjene tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/15
- Zakon o gradnji NN 153/15, 20/17
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica, Društvo građevinskih inženjera Zagreb 2016.g.
- Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina, TEGoVA, 2016
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 5/07 Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama 12/04 Brezak, Horvat, Beler Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d. Zagreb, 12/04
- Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2011
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje, Bilten IGH, Standardna kalkulacija radova
- Bilten, Hrvatska narodna banka
- Indeks cijena stambenih nekretnina, Hrvatska narodna banka
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internet stranica i eNekretnine
- Priopćenja Državnog zavoda za statistiku

5. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2023. u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,0%. U odnosu na prvo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 14,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 0,9%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2022. za 7,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,2%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2022. za 15,0%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2023. u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb niže za 0,3%, dok su za Jadran u prosjeku više za 3,6% i za Ostalo za 5,5%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,7%, za Jadran za 13,2% i za Ostalo za 16,6%.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku; CIJ-2023-2-1/1; od datuma 03.10.2023. godine.

Pandemija korona virusa, a onda i rat u Ukrajini te energetska kriza kojoj svjedočimo svi zajedno, zaustavili su puno toga u Hrvatskoj ali ne i tržište nekretnina. Cijene nekretnina u Hrvatskoj su u stalnom porastu. Na stručnom skupu “Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj”, koji je održan u Hrvatskom institutu za povijest u Zagrebu, rečeno je kako je u Hrvatskoj tijekom 2021. godine ukupna vrijednost prodanih nekretnina iznosila oko osam milijardi eura (nešto preko 60 milijardi kuna). U istoj godini ostvareno je 133.977 kupoprodaja, što je u odnosu na 2020. godinu rast od 30 posto.

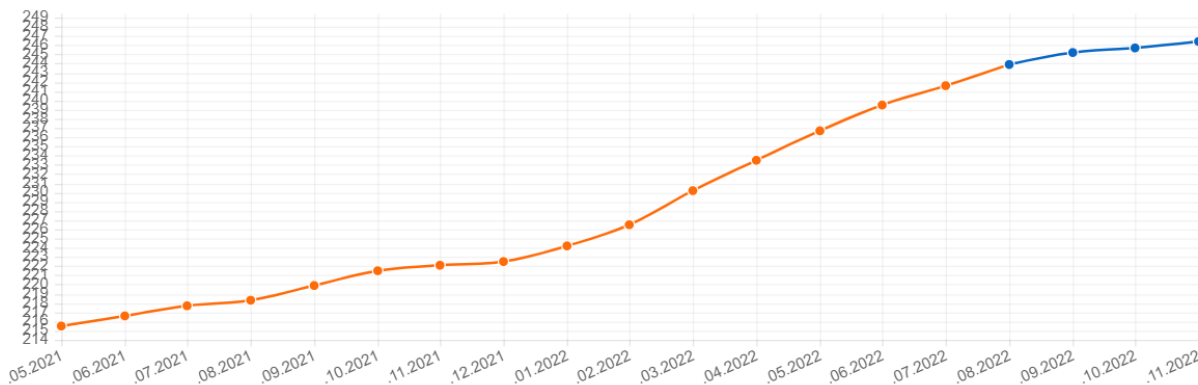
▪ Stanje tržišta prema prognozama HGK

Na tržištu nekretnina u Hrvatskoj cijene, naime, i dalje rastu, ali se povećava razlika između traženih i realiziranih cijena, te u posljednje vrijeme pada promet. S obzirom na to da kamate na stambene kredite rastu, u cijeloj Europi već je počeo trend korekcije cijena, međutim, Hrvatska je specifična, jer smo nedavno uveli euro i ušli u Schengen, pa iz Europe postoji pojačana potražnja. Visoka razina likvidnosti u sustavu usporila je pak prijenos rasta kamatnih stopa. Tu je još uvijek i inflacija koja investitore tjera na alternativna ulaganja, među kojima su i nekretnine. Hrvatsko je tržište heterogeno: u unutrašnjosti su cijene niže nego uz more. Kupac svake treće nekretnine na Jadranu dolazi iz inozemstva.

Od kraja 2022. bilježi usporavanje tržišta nekretnina, do kraja ove godine ne očekuje se značajniji pad cijena. Prisutan je manjak ponude u svim segmentima, pogotovo u novogradnji, a sve je veći problem i nepriuštivost nekretnina u većim gradovima na obali i u Zagrebu, upozorava HGK. Prema podacima Burze nekretninama indeks rasta realiziranih cijena lani je u Hrvatskoj, u odnosu na 2021., bio 14,75 posto, a prosječne realizirane/postignute cijene bile su 2.280 eura po četvornom metru na obali, 1.980 eura po četvornom metru u Zagrebu te 1.804 eura po »kvadratu« u ostatku Hrvatske, podaci su Komore. Iako je ukupan broj transakcija lani porastao za 12,6 posto u odnosu na 2021., posrednici su zabilježili usporavanje tog trenda krajem prošle i početkom ove godine.

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.

TABLICA S PRIKAZOM BN INDEKSA



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

6. ZADATAK PROCJENITELJA I SVRHA PROCJENE

Na temelju zahtjeva i narudžbe službene osobe- Stečajnog upravitelja društva u stečaju potrebno je procijeniti tržišnu vrijednost nekretnine na dan procjene i to:

- ko Ključ, 318566 , k.č. br.2539/1 u naravi Vinogradarska kuća i vinograd, Orehovec 2D

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 postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 29.04.2024. godine, koji je isti ako i dan kakvoće (stanja) koje je mjerodavno za procjenu.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Budući da za predmetnu nekretninu nije pribavljena, dostavljena ili ustupljena na uvid nikakva tehnička ili pravna dokumentacija osim osnovnih javno dostupnih informacija preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata isključivo temeljem očevida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta 29.04.2024. godine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan vrednovanja.

7. LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Orehovec, Orehovec 2D

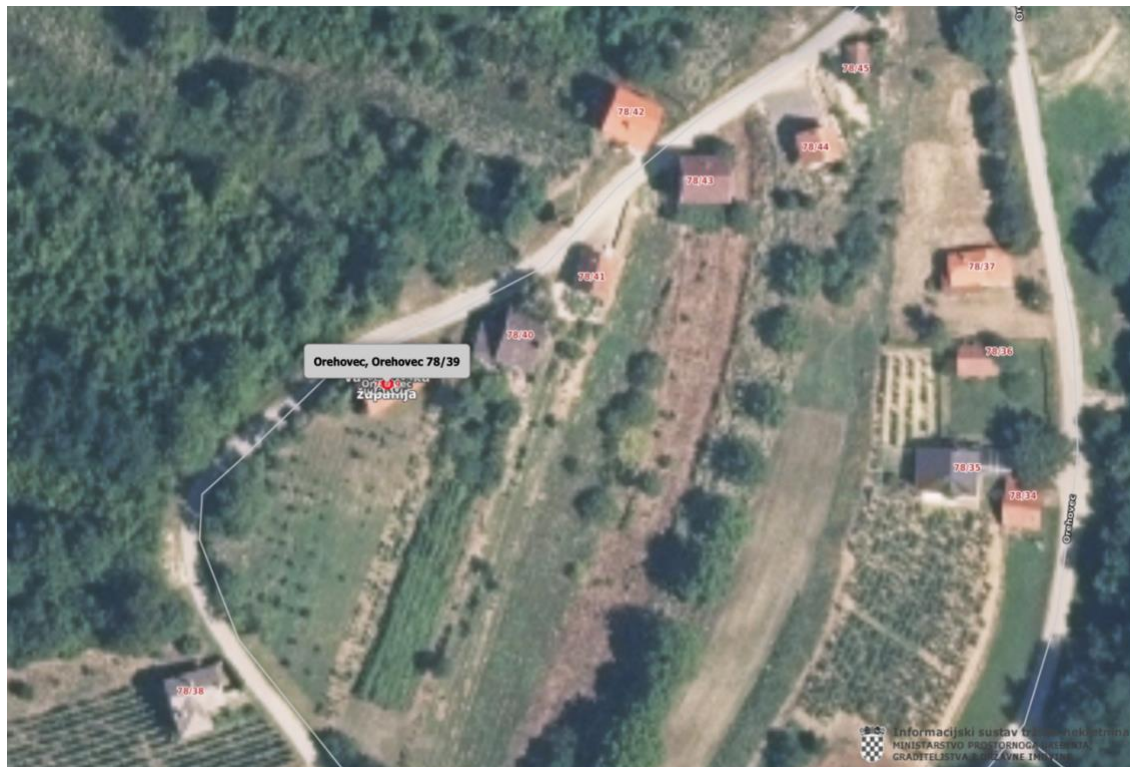
Okolne nekretnine su pretežito poljoprivredne i turističke namjene.

Nekretnina se nalazi uz javnu gradsku prometnicu te je omogućen neposredan pristup na česticu k.č.br. 2539/1

Lokacijski je nekretnina prosječno dobro pozicionirana s obzirom na prometnu dostupnost.

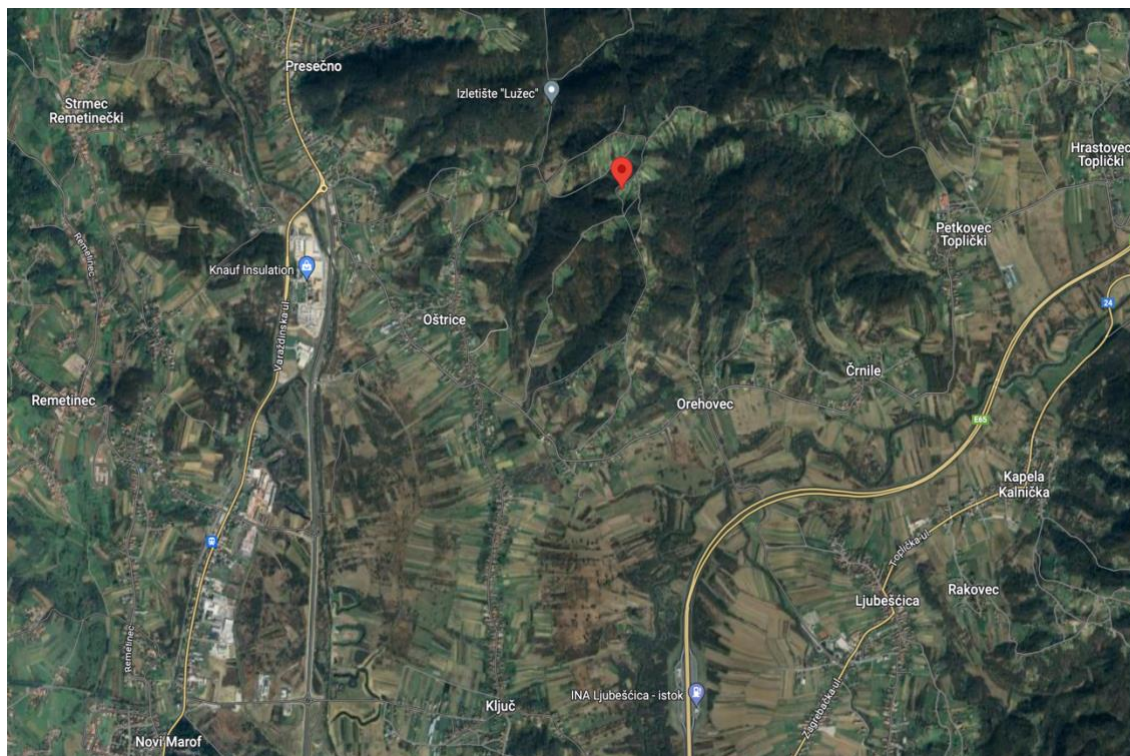
Lokaciju karakterizira mala izloženost utjecajima prometa, zagađenosti i buke.

MIKROLOKACIJA



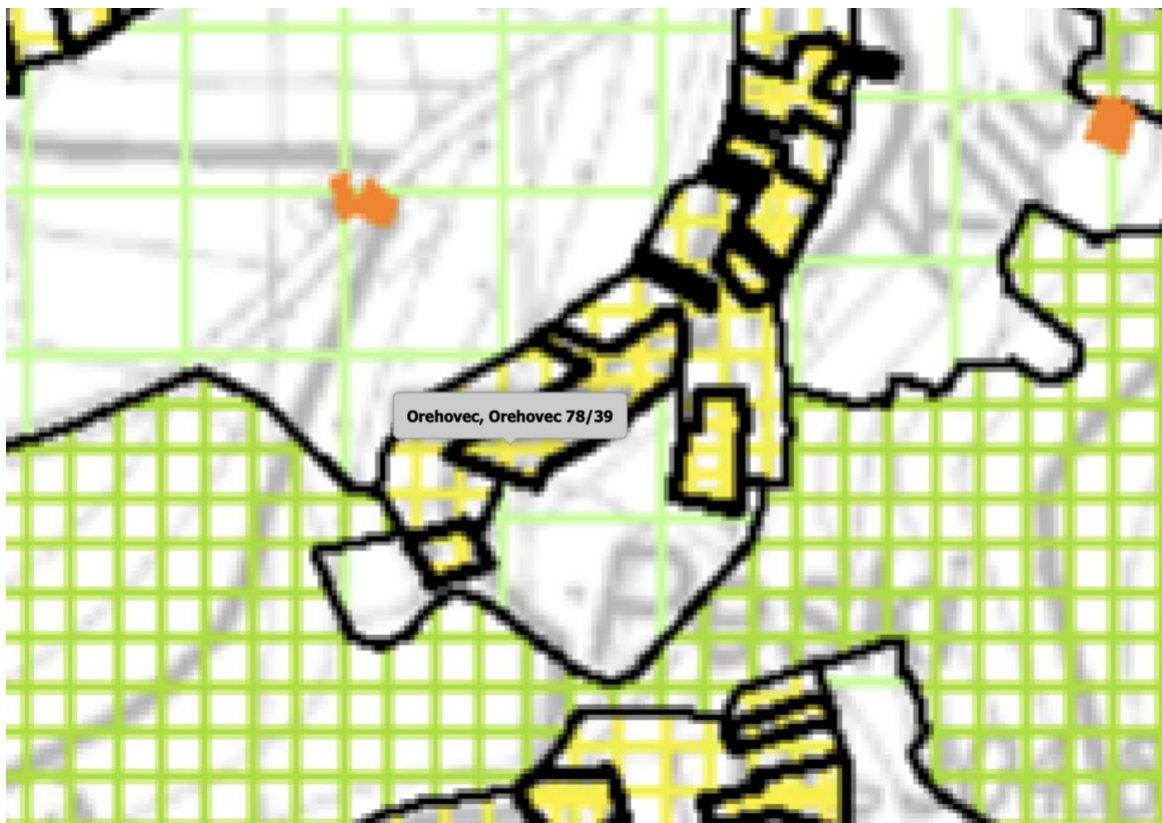
(Izvor: <https://google maps>)

MAKROLOKACIJA



(Izvor: <https://google maps>)

PROSTORNO PLANSKI UVID



(Izvor: <https://eNekretnine>)

Očevidom na lokaciji, kao i uvidom u prostorno plansku dokumentaciju Prostornog plana općine Novi Marof, putem sustava eNekretnine, razvidno je da se sve predmetna čestica nalaze unutar građevinske zone.

Preko predmetnih čestica nema planiranih prometnih niti drugih infrastrukturnih koridora (dalekovodi, plinovodi, magistralni vodovodi i sl.) koji bi opterećivali ili umanjivali vrijednost nekretnina.

JAVNA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Na parceli NEMA javne infrastrukture i komunalnih priključaka.

8. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

• POSJEDOVNICA

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2539/1	OREHOVEC			601	
		VINOGRAD			557	
		VINOGRADARSKA KUĆA, Orehovec, Orehovec 2D			44	
		UKUPNO:			601	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 02.03.2022.g. pod brojem Z-3540/2022	
	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 26.01.2022, Na temelju čl. 149 Zakona o gradnji (N.N. 153/13, 20/17 i 39/19) upisuje se zabilježba da je za potrebe evidentiranja građevine izgrađene na čkbr. 2539/1 k.o. Ključ u katastarskom operatu i to za vinogradarsku kuću od 44 m2 priložena Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine izdana od Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Varaždinske županije, Ispostava Novi Marof, KLASA: UP/I-361-05/21-30/000188, URBROJ: 2186/1-08-2/4-21-006 od 20.12.2021. godine.	

• VLASTOVNICA

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7. Vlasnički dio: 1/1		
LEPI CAJTI J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 22516464883, ULICA JOSIPA LONČARA 2D, 10000 ZAGREB		
7.3	Zaprimljeno 17.11.2023.g. pod brojem Z-19243/2023	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, POSL. BR. ST-528/23-24 17.11.2023	

• TERETOVNICA

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 24.11.2021.g. pod brojem Z-18684/2021	350.000,00 HRK	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU U KUNAMA 17.11.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 350.000,00 HRK (slovima: tristopedesettisuća kuna), uvećano za ugovornu (redovnu) kamatu po stopi 5,50 % godišnje, promjenjiva, uz anuitetnu otplatu te interkalarnu kamatu u visini ugovorne (redovne) kamatne stope, zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate, promjenjivu, naknade i druge troškove te ostale uvjete iz Ugovora za korist: CROATIA BANKA D.D., OIB: 32247795989, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB		
2.			
2.1	Zaprimljeno 09.04.2024.g. pod brojem Z-6264/2024		
	ZABILJEŽBA, OVRHA, PRIJEDLOG ZA OVRHU TEMELJEM OVRŠNE ISPRAVE 05.09.2023, RJEŠENJE OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU POSL. BR. OVR-1297/2023-3 25.03.2024		

LEGALNOST U PROSTORU

DA, sukladno zabilježbi u ZK Izvratku, Uporabna dozvola:

ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 26.01.2022. Na temelju čl. 149 Zakona o gradnji (N.N. 153/13, 20/17 i 39/19) upisuje se zabilježba da je za potrebe evidentiranja građevine izgrađene na čkbr. 2539/1 k.o. Ključ u katastarskom operatu i to za vinogradarsku kuću od 44 m² priložena Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine izdana od Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Varaždinske županije, Ispostava Novi Marof, KLASA: UP/I-361-05/21-30/000188, URBROJ: 2186/1-08-2/4-21-006 od 20.12.2021. godine.

OPIS GRAĐEVINSKOG OBJEKATA

TEHNIČKI OPIS				
UPIT	ZIDANA KONSTRUKCIJA- A	Stupanj amortizaci je elementa	DRVENI DIO KONSTRUKCIJ E -B	Stupanj amortizaci je elementa
Godina izgradnje:	1967			
Katnost stambenog objekta:	PODRUM + PRIZEMLJE		PRIZEMLJE	
Stanje stambenog objekta:	NEODRŽAVANO/NEUREĐENO		NEODRŽAVANO/ NEUREĐENO	
Korisna površina prostora:	16,54		9,11	
Stanje prostora:	NEODRŽAVANO		NEODRŽAVANO/ OŠTEĆENO	
Energetski certifikat:	NE			
KONSTRUKCIJA				
Temelji:	AB	N.P.	NE POSTOJI TEMELJ- ZEMLJANI POD	
Nosiva konstrukcija:	AB	N.P.	DRVENE PLANKE 8 CM HRAST	SREDNJI
Međukatna konstrukcija:	E-1/1 AB PLOČA, E1/POT DRVENI STROP	SREDNJI	X	
Zidovi:	ZIDANI, PUNA OPEKA	SREDNJI	DRVENE PLANKE 8 CM HRAST	SREDNJI
Krovnna konstrukcija:	DRVENA/CRIJEP			SREDNJI
ZAVRŠNA OBRADA				
Vrsta uređenja podne površine:	BETONSKI POD	MALI	ZEMLJANI POD	
Vrsta uređenja zidne površine:	SOBOSLIKARSKI NALIĆ	MALI	NEOBRAĐENO	

Vrsta uređenja stropne površine:	DRVENI STROP- DASKE JELA	MALI	X	
Vanjska stolarija	DRVENA IZ VREMENA GRADNJE	SREDJI	X	
Unutarnja stolarija	X		X	
Uređenje pročelja	CEMENTNA GLAZURA- ZARIBANO	SREDNJI	OSNOVNA DRVENA OPLATA- HRAST	SREDNJI
Datum zadnjeg preuređenja /rekonstrukcije:	NIJE POZNATO			
Obuhvat preuređenja/ rekonstrukcije:	NIJE POZNATO			
Na dan procjene održavanje potrebno:	DA		DA	
PRIKLJUČCI/ INSTALACIJE/ ENERGENTI				
Gradski vodovod/ instalacije/armature:	NE			
Gradski komunalni kolektor-odvodnja /instalacije/sanitarna oprema:	NE			
Elektro naponski priključak/instalacije:	NE			
Vrsta energenta zagrijavanja/instalacije /način grijanja:	NE			
Grijanje/hlađenje/ventilacija ostalo:	NE			
Telefonski/Internet priključak:	NE			
Ostale instalacije i priključci:	NE			
Energetska učinkovitost:	NE			
LOKACIJA				
Mikrolokacija (javna infrastruktura):	NE			
Makrolokacija (javna infrastruktura):	NE			
Neposredan pristup javnoj prometnici:	DA			
Komunalna opremljenost javne prometnice:	NE			
Blizina javnih urbanih sadržaja:	NE			

OPĆENITO

Pregledom nekretnine prilikom obilaska i očevida u sve dostupne vanjske i unutarnje dijelove vinogradarske kuće, ustanovljeno je da je objekat izgrađen od dva različita konstruktivna dijela- dvije zasebne funkcionalne jedinice koje zajedno čine i evidentirani su kao jedan objekt- građevina.

Prvi dio- drvena konstrukcija- starinska vinogradska drvena klijet, izrađen je kompletno od drvenih hrastovih planjaka debljine 8 cm koji čine okosnicu nosive konstrukcije vanjskih i unutarnjih zidova bez dodatne obrade ili zaštite samih drvenih elemenata. Za istog možemo konstatirati da se radi o jednostavnoj – osnovnoj drvenoj konstrukciji građenoj po sistemu utor-pero za potrebe ukrućenja i stabilizacije svih zidnih elemenata, a tlocrtno je izveden od dvije zasebne prostorije od kojih jedna za pripremanje, a druga za skladištenje vina.

Interijer drvenog dijela sukladno momentu nastanka ima zemljani pod, naknadno djelomično izveden u betonskim pločama, bez stolarije prozora, osim ulaznih vrata.

Pregledom interijera evidentirani su tragovi loženja vatre ili kontroliranog otvorenog plamena temeljem te tragovi oštećenja dijela drvenih zidova i drvenog stropa iznad prostora “neuređenog ložišta”, ali za ista se može konstatirati da ne utječu na statičku otpornost nosive konstrukcije, već isključivo kao nedostatak za kojeg će, ili bi bilo potrebno za potrebe sanacije izdvojiti dodatna financijska sredstva i rad sanacije oštećenih dijelova.

Prilikom obračuna kvalitativnog usklađivanja navedeni nedostaci i stanje dijela objekta bit će valorizirano i uračunato u troškovnu vrijednost toga dijela objekta.

Drugi dio-zidani dio sa podrumom, u biti predstavlja osnovcu i jezgru samoga objekta bez obzira na evidentno kasniji datum postanka, a izveden je kao tlocrtno jedna osnovna prostorija za boravljenje i odmor bez tehničkih instalacija sa dodatkom natkrivenog balkona i nadsvođenog ulaznog trijema sa betonskom hodnom podlogom na prizemnoj etaži, te podrumске prostorije sa vanjskim betonskim stubištem.

Stupanj gotovosti zidanog dijela može se okarakterizirati kao osnovna- elementarna izvedba građevinskih radova bez dodatnih sadržaja, opreme ili instalacija bilo koje vrste karakteristične za moderne građevinske -poljoprivredno/skladišne objekte.

Zidani dio objekta prvenstveno se sastoji od armirano betonskih elemenata temelja, podrumskih zidova i podne ploče E0, zidanih zidova i drvenog stropa E0-Potkrovlje.

Postojeće stanje je relativno zdravo sa obzirom na stupanj tj. izostanak održavanja bilo koje vrste, jer prilikom izvida nisu evidentirana oštećena koja bi ukazivala na smanjenje statičke otpornosti konstrukcije ili nedostatke nastale uslijed prodora oborinske ili podzemne vode u unutarnje dijelove objekta, međutim sukladno metodama gradnje i očitom nedostatku hidroizolacije na dijelovima podzemne etaže podruma primjetna je pojava vlažnosti i gljivica ali je ista više posljedica nekorištenja prostora nego slaba hidroizolacijska otpornost same betonke/zidane konstrukcije.

Krovište objekta, izvedeno je kao dvostrešno drveno krovište tipa Visulja kao jedan cjeloviti građevinski element koji nadsvođuje i objedinjava oba prethodno okarakterizirana građevinska elementa u jednu cjelinu kuće.

Isto je izvedeno kao elementarna drvena konstrukcija sa osnovnom hidro zaštitom od oborinskih voda- glineni/pečeni crijep, bez dodatnih krovnihi slojeva prisutnih u modernoj gradnji.

Stupanj amortizacije cjelokupnog elementa mogao bi se okarakterizirati kao srednji- funkcionalan sa minornim nedostacima te potrebom za održavanje na dan obilaska uz potencijalno povećanje nedostataka uslijed izostanka održavanja na stupanj amortizacije nefunkcionalan sa potrebom za hitno vanstandardno održavanje.

Postojeći sustav odvodnje oborinske vode je dotrajavao i trenutno nije u potpunosti u funkciji.

Vanjske površine - na parceli nepravilnog tlocrtnog oblika, prvenstveno kultiviranoj kao vinograd, isti je u biti zapušteni ostatak neizgrađenog dijela parcele k.č. br. 2539/1 neobrađen ili ne obrađivan, zarastao u korov i visoko raslinje sa vidljivim ostacima čokota vinove loze te nešto višegodišnjih voćaka.

Poprečni presjek parcele je u padu od objekta smještenog na umjetno zaravnom vršnom dijelu.

Lokacijski gledano nekretnina – vinograd se nalazi na rubnom- brdskom dijelu naselja Orehovec koji se prvenstveno koristi za smještaj i izgradnju objekata poljoprivrenog sadržaja i namjene, te kuća za odmor u novije vrijeme, pa se sukladno namjeni lokacija može okarakterizirati kao dobra- sa obzirom na namjenu, dok je praktičnost iste u stambenom smislu sa obzirom na rubnu pozicioniranost, elementarnu prometnu povezanost, manjak komunalne infrastrukture, velika udaljenost od administrativnog središta te urbanih pogodnosti gradskog života loša, tj. ne praktična.

Izgubljeni prostor- drvena oplata na objektu; Pregledom objekta prilikom obavljanja očevida utvrđeno je da tlocrtno osnovno iskoristivi (neto) prostor interijera svojim gabaritima i površinom ne odgovara vanjskim dimenzijama objekta tj. da bruto tlocrtna površina objekta upisana u ZK izvadak (44m²) ne odgovara stvarnoj neto iskoristivoj površini objekta.

Daljnijim pregledom utvrđeno je da je sa sjeverne strane objekta na pročelje objekta dodana drvena oplata – novo pročelje, te je time stvoren dodatan prostor za kojeg prilikom očevida nije bilo moguće utvrditi (pronaći) ulaz ili vrata ni sa unutarnje ni sa vanjske strane objekta, pa se sukladno situaciji na terenu konstatira da je dodatna drvena oplata **zatvoreni- izgubljeni prostor** bez iskoristive namjene izveden vjerovatno kao dodatna zaštita sjeverne strane objekta od vanjskih vremenskih utjecaja.

S obzirom da ukupna bruto površina objekta (uključno i zatvoreni prostor sa sjeverne strane) mjerena prilikom očevida odgovara upisu teksta uporabne dozvole dodatni prostor bit će valoriziran za potrebe izračuna vodnog i komunalnog doprinosa (UT2), ali isti sa obzirom na gospodarsku ili ekonomsku neiskoristivost navedenog neće biti uvršten u iskaz neto korisne površine i valoriziran tj.uračunat u vrijednost građevinske obračunske jedinice vinogradarske kuće.

Bruto dimenzije predmetnog prostora iznose 1,20 x 8,65 m1 visine kosog krovišta od 1,5 m do 2,3 m.

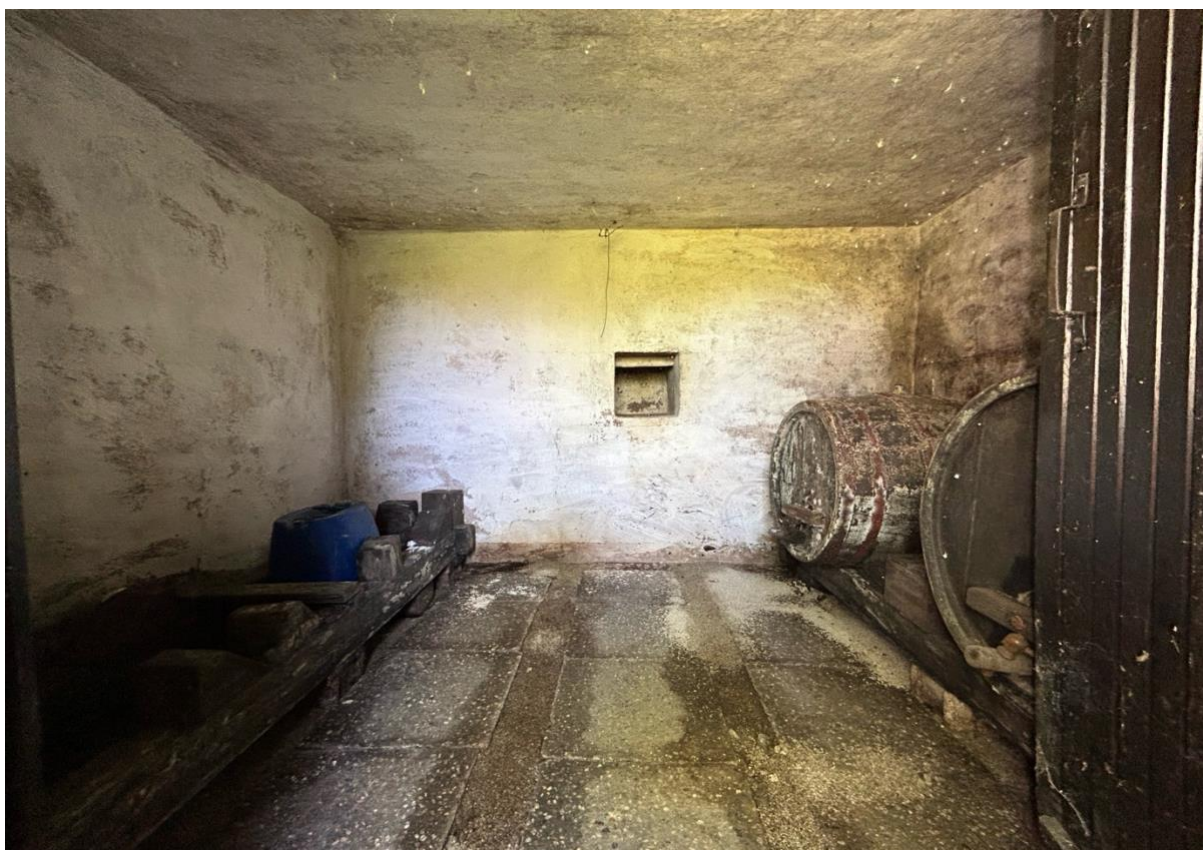
FOTODOKUMENTACIJA



A) INTERIJER ZIDANI DIO GRAĐEVINE



PODRUM



B) INTERIJER DRVENI DIO GRAĐEVINE





POTKROVLJE- NEUREĐENO





9. OBJAŠNJENJE ODABIRA METODE

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 postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnine koriste se sljedeće vrste:

- Poredbena metoda
- Prihodovna metoda
- Troškovna metoda

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 metoda se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a druge služe za potporu i provjeru rezultata.

METODE PROCJENE PREMA VRSTI NEKRETNINE ODABRANO:

- **Poredbena metoda**- kao glavna metoda za izračun prosjeka vrijednosti obračunske jedinice zemljišta tj. parcele
- **Troškovna metoda**- kao glavna metoda za izračun prosjeka vrijednosti obračunske jedinice građevina tj. stambeno poslovnog objekta

Poredbena metoda u prvom je 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Troškovna metoda, metoda kojom se određuje tj. izračunava vrijednost nekretnine tj. građevina kada poredbena metoda zbog specifičnih različitosti sa usporednim nekretninama ne bi bila primjerena i u konačnici kada ne bi davala vjerodostojne rezultate.

Ista se temelji na izračunu stavki građevinskog troškovnika identične nove kuće pritom uzimajući u obzir razlike i umanjenja nedostataka do potpune gotovosti u usporedbi sa uzor građevine iz službenih troškovnika za procjene nekretnina.

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 IZJEDNAČAVANJE 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.

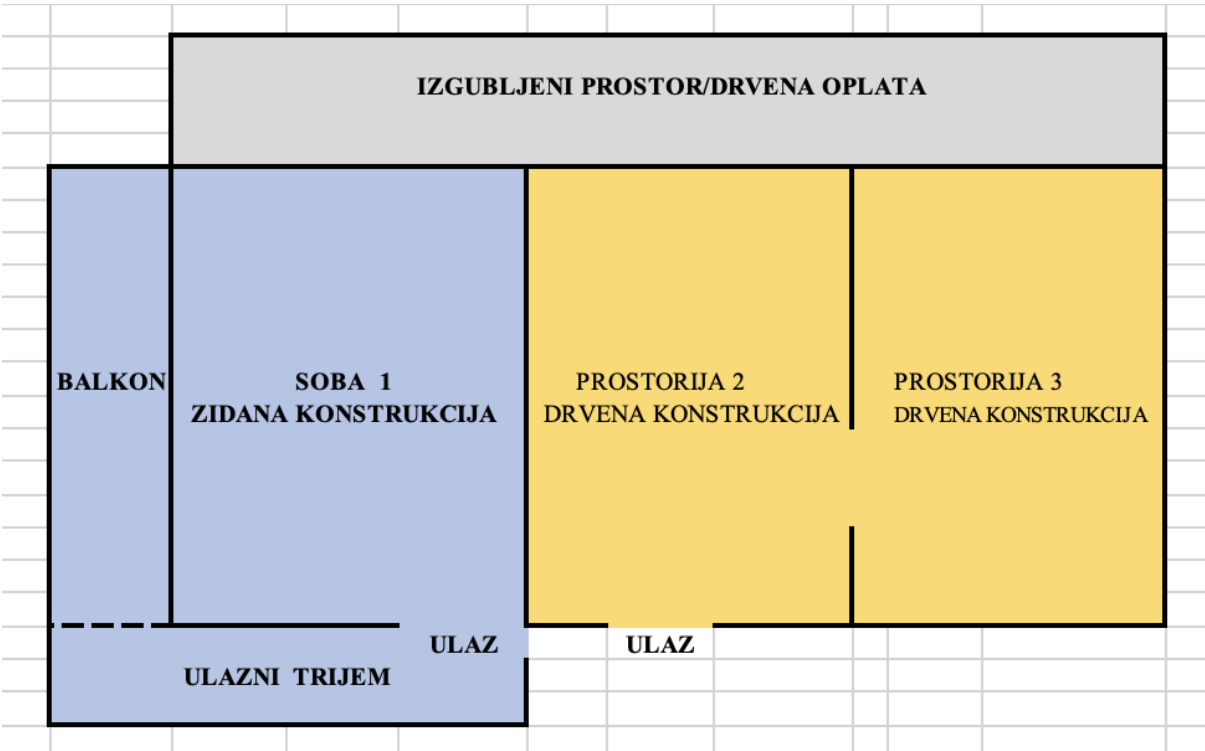
KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU jesu koeficijenti koji se izvode 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.

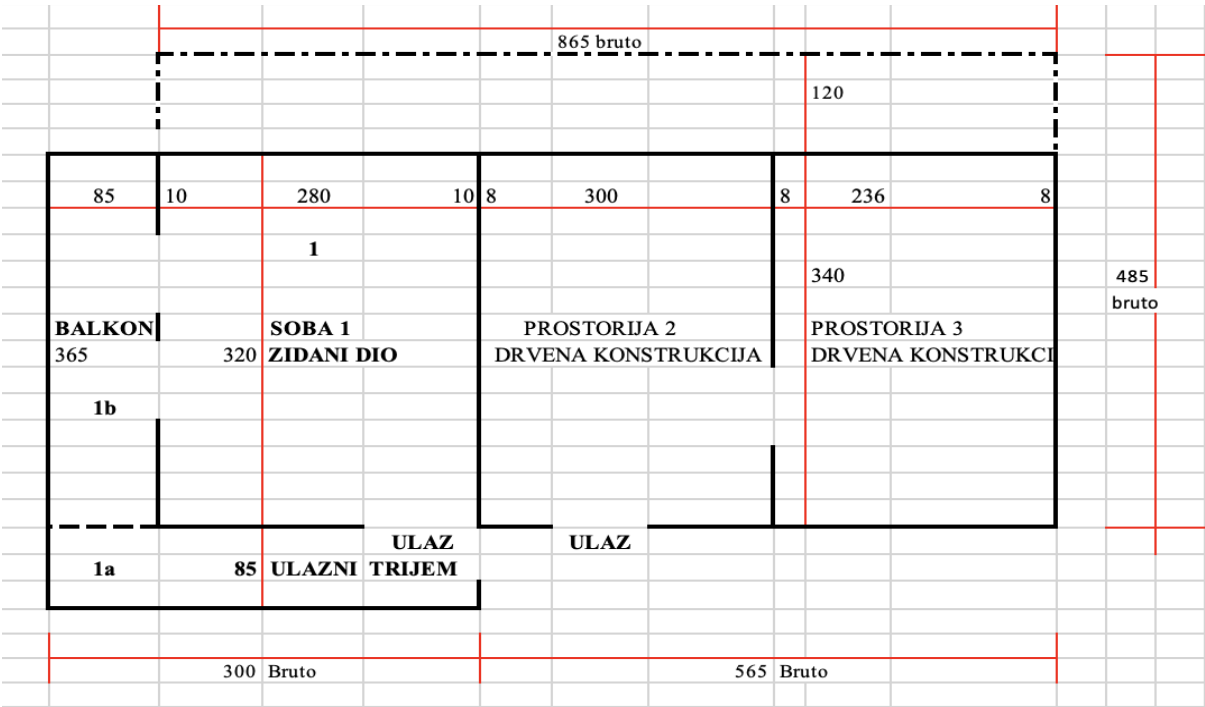
10. IZRAČUN PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

SHEMATKI PRIKAZ ELEMENATA GRAĐEVINE

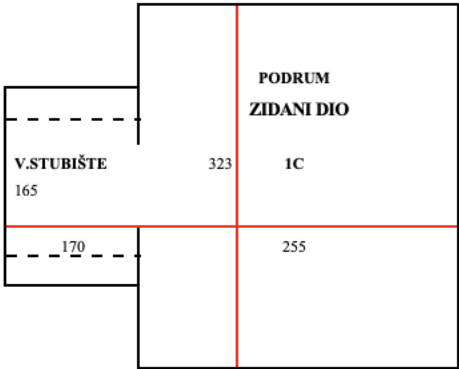


 **ZIDANA KONSTRUKCIJA**

 **DRVENA KONSTRUKCIJA**



PODRUM



ISKAZ NETO/NETO KORISNIH POVRŠINA GRAĐEVINE							
	OPIS PROSTORA	D (m)	Š (m)	NETO P. (m2)	VISINA h (m1)	k NKP	NETO KORISNA POVRŠINA (m2)
A	PROSTOR ZIDANE KONSTRUKCIJE						
	1 SOBA 1	2,80	3,20	8,96	2,20	0,90	8,06
	1a ULAZNI TRIJEM	3,00	0,85	2,55	2,20	0,35	0,89
	1b NATKRIVENI BALKON	3,65	0,85	3,10	2,20	0,35	1,09
	1c PODRUM	2,55	3,23	8,24	2,15	0,35	2,88
	1d VANJSKO STUBIŠTE	1,70	1,72	2,92	1,00	0,25	0,73
	A UKUPNO:			25,77			13,66
B	DRVENA KONSTRUKCIJA						
	2 PROSTORIJA 2	3,40	3,00	10,20	2,30	0,50	5,10
	3 PROSTORIJA 3	3,40	2,36	8,02	2,30	0,50	4,01
	B UKUPNO:			18,22			9,11
	4 IZGUBLJENI PROSTOR	8,65	1,20	0,00	150-230		0,00
	A+B SVEUKUPNO:			44,00			22,77

IZRAČUN OBUJMA OBJEKTA
KVADRATI

EO

4,85 X 9,5 X 2,30 =105,97m3

E-1

2,55 X 3,23 X 2,15 = 17,71m3

(1,65 X 1,70)/2 = 1,40m3

TROKUTI

KROVIŠTE

(4,85 X 9,5 X 2,1)/2 = 48,38

VOLUMEN SVEUKUPNO: 173,46 m3

PROCJENA VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

OSNOVNI PODACI STAMBENI OBJEKT	
GODINA PROCJENE:	2024
GODINA IZGRADNJE:	1967
STAROST OBJEKTA:	57
BRUTO POVRŠINA:	47,00
NETO POVRŠINA:	44,00
NETO KORISNA POVRŠINA:	22,77
NKP PODRUM	2,88
NKP PRIZEMLJE	13,66
NKP DRVENI DIO GRAĐEVINE	9,11
ZAPREMINA OBJEKTA	173,46

Napomena: Godina izgradnje objekta

Budući da za vrijeme obavljanja očevida, kao ni za vrijeme izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnine nisu dostavljeni nikakvi podaci ili tehničko-pravna dokumentacija, kao ni daljnjim pregledom javno dostupne dokumentacije za precizno određivanje starosti tj. vremena izgradnje objekta, sukladno upisu Uporabne dozvole o evidenciji nekretnine iz vremena prije 1968 godine, za referentni datum izgradnje objekta koristit će se 1967. godina kao jedini službeni podatak o nastanku građevine.

ODABIR UZOR GRAĐEVINE ZA USPOREDBU KVALITATIVNIH UMANJENJA	
BILTEN IGH STANDARDNA KALKULACIJA RADOVA U GRAĐEVINARSTVU	
ODABRANA UZOR GRAĐEVINA:	
oznaka:	TIP V-C (ZAGREB)
opis:	POMOĆNA GRAĐEVINA TIP C
razdoblje:	Q3/2022
JEDINIĆNA CIJENA ZAGREB:	1.556,53 €
RAZLIKA BAZNI INDEKS NEKRETNINA ZAGREB-OSTALO (Q2/2024):	182,3/155,8=1,26982 (82,991%)
KORIGIRANA JEDINIĆNA CIJENA (OSTALO):	1.291,78 €

A) ZIDANI DIO GRAĐEVINE				
KVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE UZOR I PROMATRANE NEKRETNINE				
PODRUM				
GRUPA RADOVA	VRSTA RADOVA	OPIS UMANJENJA	POSTOTNI UDIO UMANJENJA	RELATIVNO UMANJENJE
KONSTRUKCIJSKA FAZA II	GRUPA KOMPLET	RADOVI NISU IZVEDENI	100,00%	18,75%
ZAVRŠNI RADOVI	GRUPA KOMPLET	RADOVI NISU IZVEDENI	100,00%	0,35%
ELEKTRO INSTALACIJE	GRUPA KOMPLET	RADOVI NISU IZVEDENI	100,00%	6,96%
STROJARSKE INSTALACIJE	GRUPA KOMPLET	RADOVI NISU IZVEDENI	100,00%	13,88%
KONSTRUKCIJSKA FAZA I	GRUPA KOMPLET	UMANJENJE ZA RAZLIKU KVALITETE UGRAĐENIH DIJELOVA, OPREME I MATERIJALA U USPOREDBI SA UZOR GRAĐEVINOM	50,00%	28,01%
UMANJENJE PODRUM/m2 UKUPNO:				67,95%

PRIZEMLJE				
GRUPA RADOVA	VRSTA RADOVA	OPIS UMANJENJA	POSTOTNI UDIO UMANJENJA	RELATIVNO UMANJENJE
KONSTRUKCIJSKA FAZA I	GRUPA KOMPLET	UMANJENJE ZA RAZLIKU KVALITETE UGRAĐENIH DIJELOVA, OPREME I MATERIJALA U USPOREDBI SA UZOR GRAĐEVINOM	50,00%	28,01%
KONSTRUKCIJSKA FAZA II	GRUPA KOMPLET	UMANJENJE ZA RAZLIKU KVALITETE UGRAĐENIH DIJELOVA, OPREME I MATERIJALA U USPOREDBI SA UZOR GRAĐEVINOM	50,00%	9,38%
ZAVRŠNI RADOVI	GRUPA KOMPLET	UMANJENJE ZA RAZLIKU KVALITETE UGRAĐENIH DIJELOVA, OPREME I MATERIJALA U USPOREDBI SA UZOR GRAĐEVINOM	75,00%	0,26%
ELEKTRO INSTALACIJE	GRUPA KOMPLET	RADOVI NISU IZVEDENI	100,00%	6,96%
STROJARSKE INSTALACIJE	GRUPA KOMPLET	RADOVI NISU IZVEDENI	100,00%	13,88%
UMANJENJE POTKROVLJE/m2 UKUPNO:				58,49%

B) DRVENI DIO GRAĐEVINE				
PRIZEMLJE				
GRUPA RADOVA	VRSTA RADOVA	OPIS UMANJENJA	POSTOTNI UDIO UMANJENJA	RELATIVNO UMANJENJE
ZEMLJANI RADOVI	GRUPA KOMPLET	GRUPA SE UMANJUJE ZA 50 POSTO IZVEDENIH STAVAKA, JER GRAĐEVINA IMA ZEMLJANI POD	50	2,025
KONSTRUKCIJSKA FAZA I	GRUPA KOMPLET	GRUPA SE UMANJUJE ZA NEIZVEDENE STAVKE TROŠKOVNIKA; BETONSKI, ARMIRANO BETONSKI, ARMIRAČKI, ZIDARSKI RADOVI, IZVEDENI: MONTAŽNI I TESARSKI RADOVI	67,81	37,98
KONSTRUKCIJSKA FAZA II	IZOLATERSKI RADOVI	UMANJENJE STAVKE ZA NEIZVEDENE RADOVE TERMO IZOLACIJE	75	4,065
	KROVOPOKRIVAČKI RADOVI	UMANJENJE STAVKE ZA RAZLIKU KVALITETE UGRAĐENIH MATERIJALA I TEHNOLOGIJE RADA	35	0,81
	LIMARSKI RADOVI	STAVKA SE UMANJUJE ZA STUPANJ KVALITETE I AKTUALNU AMORTIZACIJU LIMARSKIH RADOVA	50	2,23
	STOLARSKI RADOVI	STAVKA SE UMANJUJE ZA STUPANJ KVALITETE I AKTUALNU AMORTIZACIJU LIMARSKIH RADOVA	50	0,365
	BRAVARSKI RADOVI	RADOVI NISU IZVEDENI	100	5,83
ZAVRŠNI RADOVI	GRUPA KOMPLET	RADOVI NISU IZVEDENI	100	0,35
ELEKTRO INSTALACIJE	GRUPA KOMPLET	RADOVI NISU IZVEDENI	100,00%	6,96%
STROJARSKE INSTALACIJE	GRUPA KOMPLET	RADOVI NISU IZVEDENI	100,00%	13,88%
UMANJENJE PRIZEMLJE/m2 UKUPNO:				74,40%

REKAPITULACIJA RELATIVNOG UMANJENJA JEDINIČNE CIJENE NAKON KVALITATIVNOG UMANJENJA/USPOREDBE SA UZOR GRAĐEVINOM	
STAMBENI PROSTOR	UMANJENJE(%)
PODRUM - ZIDANA KONSTRUKCIJA	67,95%
PRIZEMLJE - ZIDANA KONSTRUKCIJA	58,49%
DRVENI DIO GRAĐEVINE	74,40%
PROSJEK UMANJENJA:	66,94%

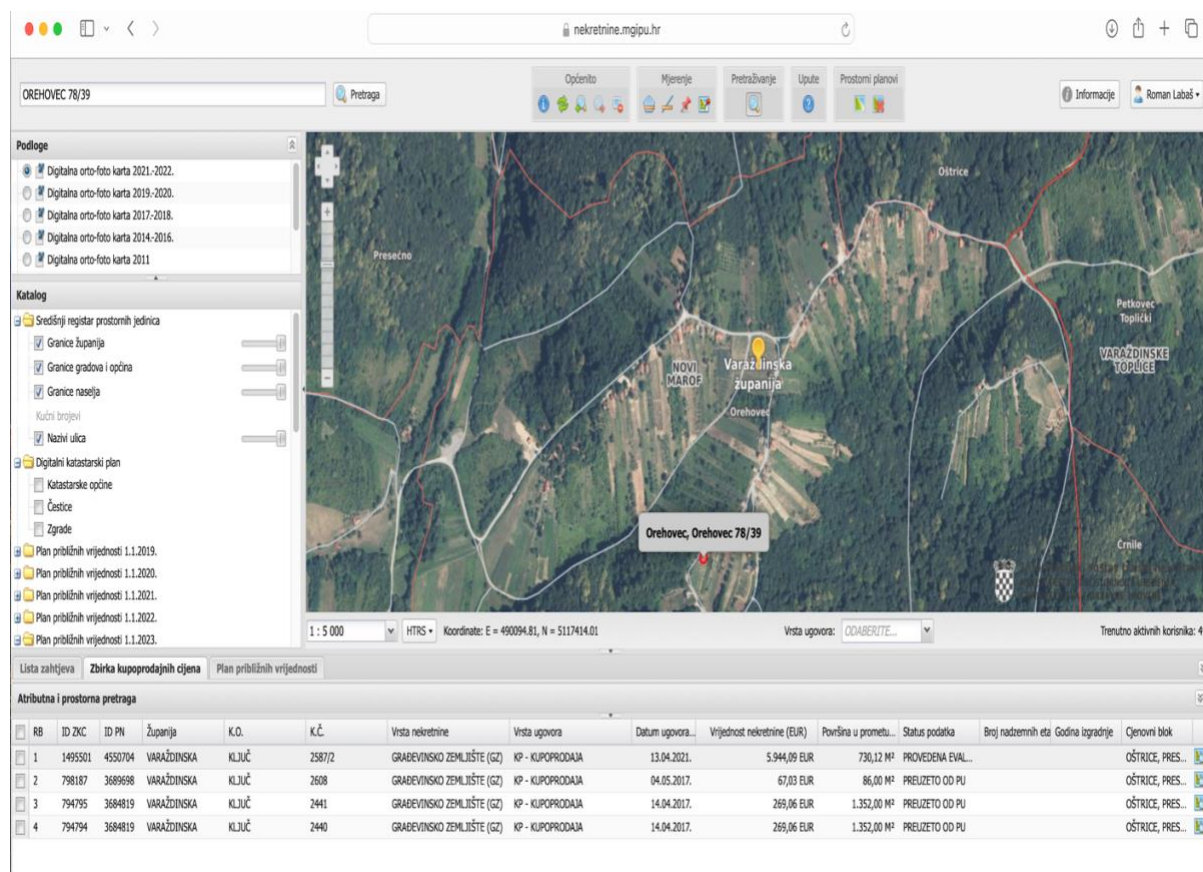
IZRAČUN FAKTORA MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČAVANJA Fi (BAZNI INDEKSI)		
IZVOR: DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU		
VRSTA GRAĐEVINE	PERIOD	BAZNI INDEKS
UZOR GRAĐEVINA	Q3/2022	139,7
PROMATRANA GRAĐEVINA	Q2/2024	167,2
FAKTOR IZJEDNAČAVANJA	Fi	1,197

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE JEDINIČNIH CIJENA	J.C/m2	Fi	JED. CIJENA NAKON IZJEDNAČAVANJA (kn)
PODRUM	1.291,78 €	1,197	1.546,07 €
PRIZEMLJE	1.291,78 €	1,197	1.546,07 €
POTKROVLJE	1.291,78 €	1,197	1.546,07 €
KVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE JEDINIČNIH CIJENA	J.C. €	KVALITATIVNO UMANJENJE	UKUPNO €/nkp
PODRUM	1.546,07 €	0,68	494,74 €
PRIZEMLJE	1.546,07 €	0,58	641,85 €
DRVENI DIO	1.546,07 €	0,74	395,79 €
OBRAČUN NOMINALNE TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI			
	J.C. €	NKP(m2)	
PODRUM	494,74 €	2,88	1.424,85 €
PRIZEMLJE- ZIDANI DIO KONSTRUKCIJE	641,85 €	13,66	8.765,20 €
PROZEMLJE-DRVENI DIO KONSTRUKCIJE	395,79 €	9,11	3.606,47 €
OBRAČUN UKUPNO:			
NOMINALNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST	(NTG)	A+B+C	13.796,52 €

IZRAČUN STAROSNOG UMANJENJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE			
GODINA PROCJENE		2024	
GODINA IZGRADNJE		1967	
STAROST OBJEKTA (G):	57		
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA (OVK) Pravilnik, Prilog 9.			
ODABRANO OVK:	55		
RELATIVNA STAROST (RS):	G/OVK		
ODABRANO RS:	1,04	104%	
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA (OOVK) Pravilnik, Prilog 10. FK MATRICA			
FK MATRICA :	A:	4,0	
	B:	4,0	
	C:	4,5	
ZA FK MATRICU ODABRANO:		4,5	
OOVK:	prema RS	FK (%) x OVK	DOBIVENO
	104%	25%	13,75
OOVK GODINA ZAOKRUŽENO:		14	
ZAMJENSKA STAROST GZ): OVK-OOVK:	OVK	OOVK	
	55	14	
ZAMJENSKA STAROST (GZ):		41	
LINEARNO UMANJENJE(U): GZ/OVK	GZ	OVK	
	41	55	
LINEARNO UMANJENJE(U): =		0,75	
Temeljem Odluke o komunalnom doprinosu općine Novi Marof iznos komunalnog doprinosa utvrđuje se po m3 obujma izgrađenog objekta i zone lokacije. Prema navedenom utvrđeno: Orehovec, III. zona , J.C./ m3 = 10,00 kn ili 1,33Eur			
OBRAČUN VODNOG I KOMUNALNOG DOPRINOSA (UT2)			
A) STAMBENI OBJEKT-KUĆA	m3	JED.CIJENA	UKUPNO
KOMUNALNI DOPRINOS	173,46	1,33 €	230,70 €
VODNI DOPRINOS	173,46	0,99 €	171,73 €
DOPRINOSI SVEUKUPNO:			402,43 €

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - PROCJENA VRIJEDNOSTI k.č. br. 2539/1**NAPOMENA:**

Pregledom dostupnih kupoprodajnih cijena transakcijskih ugovora za građevinska zemljišta u bazi podataka eNekretnina na dan 29.04.2024. godine za područje cjenovnog bloka lokacije promatrane nekretnine tj. Plan približnih vrijednosti -cjenovni blok Oštrice-Presečno građevinsko, utvrđeno je da u periodu proteklih tri godine na području cjenovnog bloka nije bilo dovoljnog broja sličnih transakcija temeljem kojih bi se odredila pravovaljana prosječna tržišna kupoprodajna cijena obračunske jedinice tj. kvadratnog metra građevinskog zemljišta.



(Izvor: <https://eNekretnine>)

Iz razloga nemogućnosti izračuna odgovarajuće jedinične cijene poredbenom metodom za potrebe izračuna tržišne vrijednosti zemljišta koristit će se službeni podaci mikro i makro lokacije službenog županijskog Izvješća o tržištu nekretnina za 2022.godinu (zadnje službeno izdanje) i to:

Tabela 5.2.14. GZ- GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE- KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA – OPĆINA NOVI MAROF

kao službenog pokazatelja traženih vrijednosti.

OPĆI PODACI PROMATRANE NEKRETNINE (GZ)- DVORIŠTE

	OBRAČUNSKJE JEDINICE K.Č. BR. 4663/2	
	OPIS ELEMENTA	POVRŠINA (m2)
	K.Č. BR. 4663/2 m2 UKUPNO:	601,00
	VINOGRADARSKA KUĆA m2:	44,00
	NEIZGRAĐENI DIO ČESTICE m2:	557,00
	KONTROLA:	601,00

Tabela 5.2.14. GZ GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
- KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA OPĆINAMA I NASELJIMA
OPĆINA NOVI MAROF

5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BEDNJA	13	276.971,10 kn	36.760,38 €	12.260,00 m ²	22,59 kn/m ²	3,00 €/m ²
BERETINEC	1	1.250.000,00 kn	165.903,51 €	8.462,80 m ²	147,71 kn/m ²	19,60 €/m ²
BREZNICA	21	468.191,81 kn	62.139,73 €	54.837,50 m ²	8,54 kn/m ²	1,13 €/m ²
DONJA VOČA	1	50.000,00 kn	6.636,14 €	3.768,00 m ²	13,27 kn/m ²	1,76 €/m ²
IVANEC	82	4.725.699,03 kn	627.208,05 €	187.000,67 m ²	25,27 kn/m ²	3,35 €/m ²
KLENOVNIK	5	237.878,80 kn	31.571,94 €	7.252,00 m ²	32,80 kn/m ²	4,35 €/m ²
LEPOGLAVA	42	1.471.065,31 kn	195.243,92 €	30.517,57 m ²	48,20 kn/m ²	6,40 €/m ²
LJUBEŠĆICA	3	216.551,80 kn	28.741,36 €	3.446,00 m ²	62,84 kn/m ²	8,34 €/m ²
LUDBREG	51	7.208.714,33 kn	956.760,81 €	97.409,35 m ²	74,00 kn/m ²	9,82 €/m ²
MALI BUKOVEC	1	25.000,00 kn	3.318,07 €	885,00 m ²	28,25 kn/m ²	3,75 €/m ²
MARTUJANEC	8	177.560,66 kn	23.566,35 €	9.992,37 m ²	17,77 kn/m ²	2,36 €/m ²
MARUŠEVAC	15	502.313,21 kn	66.668,42 €	25.220,00 m ²	19,92 kn/m ²	2,64 €/m ²
NOVI MAROF	5	236.284,00 kn	31.360,28 €	5.760,00 m ²	41,02 kn/m ²	5,44 €/m ²
SRAČINEC	2	225.371,05 kn	29.911,88 €	2.164,76 m ²	104,11 kn/m ²	13,82 €/m ²
SVETI ĐURĐ	6	80.180,87 kn	10.641,83 €	8.319,21 m ²	9,64 kn/m ²	1,28 €/m ²
TRNOVEC BARTOLOVEČKI	2	233.217,53 kn	30.953,29 €	1.923,00 m ²	121,28 kn/m ²	16,10 €/m ²
VARAŽDINSKE TOPLICE	1	2.009,04 kn	266,65 €	751,69 m ²	2,67 kn/m ²	0,35 €/m ²
VELIKI BUKOVEC	3	65.200,00 kn	8.653,53 €	3.917,42 m ²	16,64 kn/m ²	2,21 €/m ²
VIDOVEC	1	20.000,00 kn	2.654,46 €	499,00 m ²	40,08 kn/m ²	5,32 €/m ²
VISOKO	1	1,93 kn	0,26 €	1.032,22 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²

Izvor: <https://www.varazdinska-zupanija.hr/media/k2/attachments/izvj-nekretnine-2022.pdf>

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (GZ) IZRAČUN

- 1) Obračunska jedinica (neizgrađeni dio čestice): 601,00 m²
- 2) Prosječna vrijednost zemljišta prema lokaciji (općina Novi Marof) / 2022 : 5,44 Eur/m²

IZRAČUN FAKTORA IZJEDNAČAVANJA		
IZVOR: DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU (OSTALO)		
VRSTA GRAĐEVINE	PERIOD	BAZNI INDEKS
DATUM PODATAKA:	Q4/2022	146,2
DATUM IZRAČUNA:	Q4/2023	162,7
FAKTOR IZJEDNAČAVANJA	Fi	1,143639

Prema navedenom izračun vrijednosti zemljišta izvest će se prema izrazu;

$$VZ = J.C.(\text{Izvješće o prometu nekretnina- građevinsko zemljište općina Novi Marof}) \times Fi \text{ (Faktor izjednačavanja baznih indeksa) } \times \text{površina parcele}$$

$$VZ = 5,44 \text{ Eur/m}^2 \times (Fi (Q4.2022)/Fi(Q2 2024)) \times 601,00 \text{ m}^2$$

$$VZ = 5,44 \text{ Eur/m}^2 \times (162,7/146,2) \times 601,00 \text{ m}^2$$

$$VZ = 5,44 \text{ Eur/m}^2 \times 1,143639 \times 601,00 \text{ m}^2$$

$$VZ = 6,22 \times 601,00$$

$$VZ = 3.738,22 \text{ Eur}$$

TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)			
TV=NTG(UT1) x Uvn(1-U)+UT2+VU+/-ON			
NOMINALNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST	UMANJENJE (%)	UZGREDNI TR. 2	VANJSKO UREĐENJE
13.796,52	0,75	402,43	0
TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		3.851,56 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TVN)			
TVN=(VZ+TV) x Kp +/-ON			
TROŠKOVNA VRIJEDNOST OBJEKTA	3.851,56 €		
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ)	3.738,22 €		
KOEFICIJEN PRILAGODBE (Kp)	1		
OSTALI UTJECAJI (ON) (Kn)	0		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		7.589,78 €	

11. ZAKLJUČAK



Tržišna vrijednost nekretnine upisanih u izvadak iz zemljišne knjige, zemljišnoknjižni odjel Novi Marof , katastarske općine Ključ broj ZK uložka 6096, katastarske čestice 2539/1, u naravi vinogradarska kuća i vinograd procjenjuju se na:

		TRŽIŠNA VRIJEDNOST PROCJENE
1	VINOGRADARSKA KUĆA	3.851,56 €
2	VINOGRAD (GZ)	3.738,22 €
	SVEUKUPNA VRIJEDNOST:	7.589,78 €
	SVEUKUPNA ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST	7,590,00 €

Zaokruživanje procijenjenog ukupnog iznosa provedeno je sukladno članku 68. Stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.
Procijenjena tržišna vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.

U Varaždinu, 29.04.2024.

Procjenitelj:
Roman Labaš
stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina

12. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI MAROF
Stanje na dan: 01.05.2024. 20:10

Katastarska općina: 318566, KLJUČ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6264/2024
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6096

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2539/1	OREHOVEC VINOGRAD VINOGRADARSKA KUĆA, Orehovec, Orehovec 2D			601 557 44	
		UKUPNO:			601	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 02.03.2022.g. pod brojem Z-3540/2022 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 26.01.2022, Na temelju čl. 149 Zakona o gradnji (N.N. 153/13, 20/17 i 39/19) upisuje se zabilježba da je za potrebe evidentiranja građevine izgrađene na čkbr. 2539/1 k.o. Ključ u katastarskom operatu i to za vinogradarsku kuću od 44 m2 priložena Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine izdana od Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Varaždinske županije, Ispostava Novi Marof, KLASA: UP/I-361-05/21-30/000188, URBROJ: 2186/1-08-2/4-21-006 od 20.12.2021. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7. Vlasnički dio: 1/1		
	LEPI CAJTI J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 22516464883, ULICA JOSIPA LONČARA 2D, 10000 ZAGREB	
7.3	Zaprimljeno 17.11.2023.g. pod brojem Z-19243/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, POSL. BR. ST-528/23-24 17.11.2023	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

Katastarska općina: 318566, KLJUČ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 6096

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 24.11.2021.g. pod brojem Z-18684/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU U KUNAMA 17.11.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 350.000,00 HRK (slovima: tristopedesettisuća kuna), uvećano za ugovornu (redovnu) kamatu po stopi 5,50 % godišnje, promjenjiva, uz anuitetnu otplatu te interkalarnu kamatu u visini ugovorne (redovne) kamatne stope, zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate, promjenjivu, naknade i druge troškove te ostale uvjete iz Ugovora za korist: CROATIA BANKA D.D., OIB: 32247795989, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB	350.000,00 HRK	
2.			
2.1	Zaprimljeno 09.04.2024.g. pod brojem Z-6264/2024 ZABILJEŽBA, OVRHA, PRIJEDLOG ZA OVRHU TEMELJEM OVRŠNE ISPRAVE 05.09.2023, RJEŠENJE OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU POSL. BR. OVR-1297/2023-3 25.03.2024		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.05.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVI MAROF

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KLJUČ
k.č.br.: 2539/1

Stanje na dan: 01.05.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880

