

koping d.o.o., Vukovarska 1a, Požega

# Procjena vrijednosti nekretnine

## OBITELJSKA KUĆA

Adresa: Milanlug 79, Milanlug, 34350 ČAGLIN  
Z.k. uložak: 345  
Općinski sud u : Požegi  
Z. k. odjel: Požega  
Katastarska općina: Duboka



Tržišna vrijednost nekretnine (zaokruženo)

20.200 €

Požega,

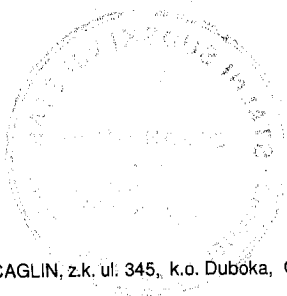
09.06.2015.



**Predmet procjene:** Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine,  
OBITELJSKA KUĆA  
na adresi:  
Milanlug 79, Milanlug, 34350 ČAGLIN

**Naručitelj procjene :** KOOPERACIJA KRIPP d.o.o. u stečaju  
Kralja Tomislava 56, Čaglin

**Izrada procjene:** Zoran Fumić, dipl. ing. arh.  
stalni sudski vještak građevinske struke



## **1. ZAHTJEV ZA PROCJENU**

### **PRIJEDLOG ZA VJEŠTAČENJE**

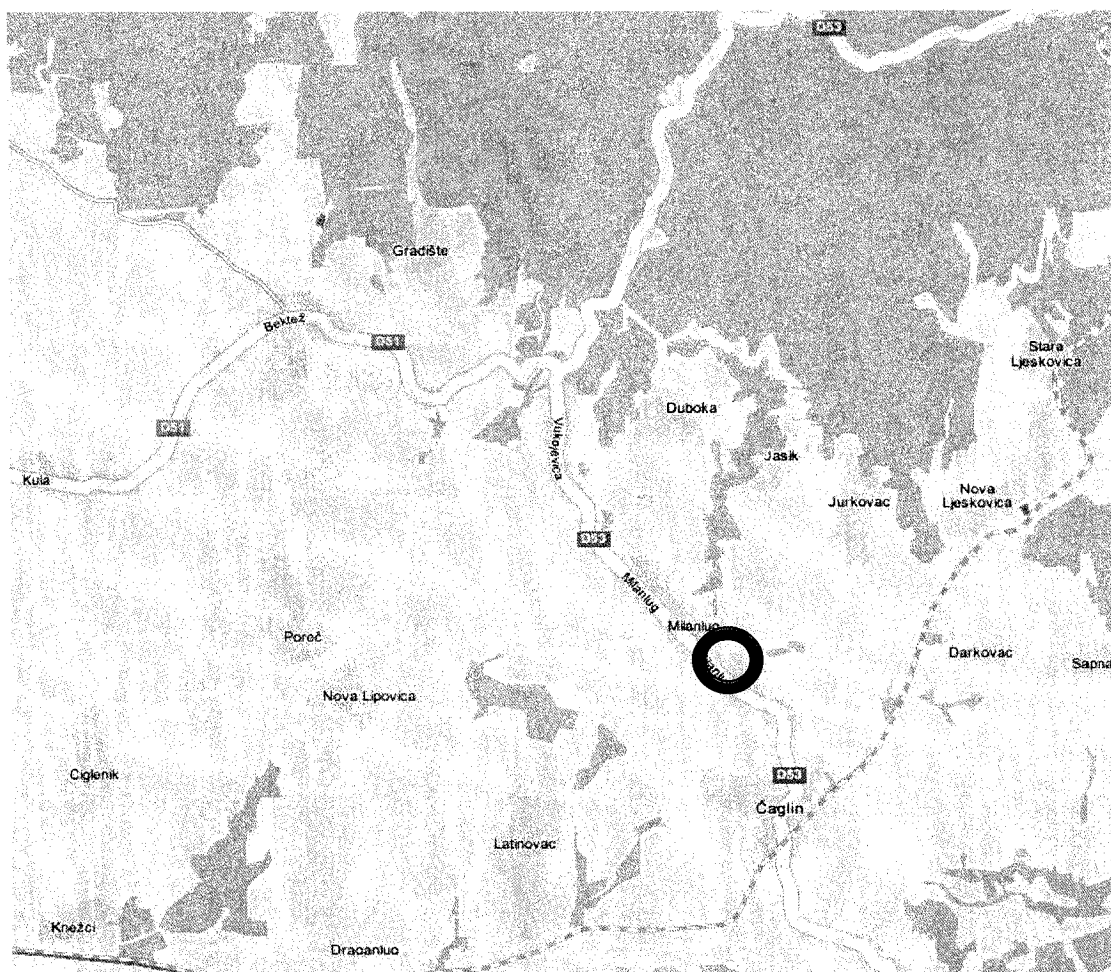
Na temelju zahtjeva Naručitelja izvršena je procjena građevinske i tržišne vrijednosti nekretnine. Predmet procjene je kuća, dvorište i oranica na adresi:

Milanlug 79, Milanlug, 34350 ČAGLIN

### **ZADATAK ZA VJEŠTAČENJE**

Zadatak ovog vještačenja je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine: obiteljske kuće u Milanlugu na z.k. 345, k.o. Duboka, a na temelju pregleda i prikupljenih podataka od predlagatelja.

### **LOKACIJA NEKRETNINE**



## 2. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

### IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA  
Stanje na dan: 12.05.2015. 23:10

Katastarska općina: 327212, DUBOKA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-363/2015  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 345

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A

##### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	708/2	KUĆA, DVORIŠTE I ORANICA			1550	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>1550</b>	

##### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primljeno: 03.rujna 1996. br.Z- 2722/96.	
1.1	Temeljem članka 51a st.2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju (NN 33/95) zabilježuje se upis građevine na k.čbr. 708/2 bez priložene uporabne dozvole.	ZABILJEŽBA

##### B

##### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<b>2. Vlasnički dio: 1/1</b> <b>KOOPERACIJA KRIP D.O.O.</b>	
2.4	Zaprimljeno 07.08.2014.g. pod brojem Z-3347/2014  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU BR. 3 ST-99/2014-10 28.07.2014	ZABILJEŽBA na 2 (1.1)

##### C

##### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 22.03.2013.g. pod brojem Z-1415/2013  ZABILJEŽBA, ZAKLJUČAK OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI BR. OVR-708/13 22.03.2013, sukladno članku 84.a, st. 1., 2. i 3. POKRETANJA POSTUPKA OVRHE		ZABILJEŽBA
5.			
5.1	Zaprimljeno 26.03.2013.g. pod brojem Z-1460/2013  ZABILJEŽBA. OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI BR OVR-708/13-3 25.03.2013. privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.05.2015.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

13.05.2015. 11:50:57

Stranica: 1

## **OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE**

**KUĆA, DVORIŠTE I ORANICA - k.o. Duboka, z.k.ul. 345**

Predmetna nekretnina izgrađena je u II zoni općine Čaglin, selo Milanlug, Milanlug 79. Kuća je izgrađena oko 1980. godine. Objekt se sastoji od prizemlja i potkrovlja. Ulaz u zgradu je bočno, u centralno postavljen hodnik sa stubištem iz kojeg se ulazi u sve prostorije u prizemlju i u potkrovlju. Teren zemljišta je ravan. Parcela je ograda ograđena ogradom sa zidanim stupovima i drvenim letvama prema ulici. Pristup objektu omogućen je asfaltiranom prometnicom. Objekti u naselju su slične katnosti i namjene. Dvorišna zgrada je skromni, zidani objekt sa jednostrešnim krovom.

## **LEGALNI STATUS NEKRETNINE**

Obiteljska kuća je ucrтана u katastar i upisa u zemljišne knjige. Potrebno je potvrditi legalnost kuće.

Pomoćna zgrada nije ucrтана u katastru niti je upisana u zemljišne knjige.

## TEHNIČKI OPIS OBJEKTA :

### OBITELJSKA KUĆA

<b>Namjena:</b>	Obiteljska kuća	
<b>Godina izgradnje:</b>	1980 godina	
<b>Katnost:</b>	prizemlje i potkrovlje	
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji:	betonski i armiranobetonski
	Nosiva konstr.:	puna opeka i blok opeka
	Međukatna k.:	fert strop nad prizemljem, lamperija i izolacija nad potkrovljem
	Pregradni zidovi:	zidani opekrom
	Krovnna konstr.:	drveno dvostrešno; pokriveno utorenim crijepom
	Hidroizolacije:	izvedene
<b>Pročelje:</b>	ožbukano i oličeno	
<b>Obrada zidova:</b>	ožbukani i obojani u sanitarijama su ker. pločice	
<b>Obrada podova:</b>	keramičke pločice u kupaonici, prostoru kuhinje i hodniku, u sobama su tepisoni i parketi	
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja st.:	furnirana
	Fasadna st.:	drvena, krilo na krilo i pvc roloi
<b>Instalacije:</b>	Električne:	provedene
	Vodovod:	proveden
	Kanalizacija:	septička jama.
	Plin:	-
	Telefon:	-
	Grijanje:	predviđeno je na kruto gorivo
<b>Sanitarije:</b>	izvedena kupaonica, dijelom devastirana	
<b>Vanjsko uređenje:</b>	parcela je djelomično ograđena, prema cesti	
<b>Napomena:</b>	dvorišna zgrada od blok opeke sa jednostrešnim krovom pokrivenim valovitim salonitom	

Obiteljska kuća

PROSTORIJA	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	netto korisna površina m <sup>2</sup>	brutto povr. m <sup>2</sup>	BVO m <sup>3</sup>
<b>Potkrovlje</b> h = 2,46 m (korisna visina prostora)					
hodnik i stube	12,36	1,00	12,36		
soba	11,70	0,75	8,78		
soba	11,17	0,75	8,38		
ostava	5,93	0,75	4,45		
soba	14,53	0,75	10,90		
soba	13,94	0,75	10,46		
lođa	10,95	0,50	5,48		
<b>Potkrovlje UKUPNO:</b>	80,58		60,79	100,73	251,81
<b>Prizemlje</b> h = 2,68 m (korisna visina prostora)					
natkriveni ulaz	7,20	0,25	1,80		
hodnik i stube	12,31	1,00	12,31		
kupaonica	6,19	1,00	6,19		
soba	16,63	1,00	16,63		
soba	16,00	1,00	16,00		
kuhinja i blagovanje	22,12	1,00	22,12		
<b>Prizemlje UKUPNO:</b>	80,45		75,05	100,56	251,41
<b>UKUPNO :</b>	161,03		135,84	201,29	503,22

Gospodarska zgrada

<b>Prizemlje</b> h = 2,40 m (korisna visina prostora)					
nadstrešnica	24,26	0,50	12,13		
<b>Prizemlje UKUPNO:</b>	24,26		12,13	30,33	75,81

### **3. PROCJENA**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dostupnoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine koriste se TROŠKOVNA, USPOREDNA, DOHODOVNA i REZIDUALNA metoda. Prilikom izrade ove procjene za mjerodavnu metodu je uzeta TROŠKOVNA METODA.

Pri izračunu koriste se službeni podaci mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ekvivalentnu lokaciju i gradnju, te vlastita iskustva.

Elaborat procjene izrađuje se u skladu sa slijedećim važećim dokumentima:

- Zakona o prostornom uređenju
- Zakona o gradnji
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Bilten Standarda kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, Zagreb, cijena stanova na području RH
- Podaci o cijenama zemljišta za adekvatnu lokaciju
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada
- Standardi za svojstva zgrada - Definiranje i proračun površina i prostora, HRN ISO 9836:2002
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina HDSV 5/07

## IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - TROŠKOVNA METODA

### NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m<sup>2</sup> ili m<sup>3</sup> odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji".

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGV) dobiva se umanjeanjem NGV zbog starosti i trošnosti konstrukcije, obrtničkih, završnih radova i instalacija koje se računa kao zbroj umanjenih vrijednosti konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta. Umanjenje zbog starosti i trošnosti je odnos prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća, koji se računa prema izrazu:

$$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / (2 \times N)$$

$$SGV = NGV \times (1 - U)$$

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine (Stg) računa se prema izrazu:

$$Stg = (Cz + Sg + Kd + Vdx) \times FI \times Fpp, \text{ gdje je:}$$

**Cz** vrijednost zemljišta

**Sg** sadašnja građevinska vrijednost = NKP x Cj

*Faktori korekcije tržišne vrijednosti nekretnine:*

**FI** faktor lokacije (0,70 - 1,50)

*ovisi o mikro lokaciji, prostornoj orijentaciji, infrastrukturi, katnosti, broju stambenih jedinica i dr.*

**Fpp** faktor ponude i potražnje (0,20 - 2,00)

*ovisno o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu nekretnina za navedenu lokaciju*

**Kd** vrijednost komunalnog doprinosa

**Vd** vrijednost vodnog doprinosa

**IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - TROŠKOVNA METODA**

OBITELJSKA KUĆA, ZGRADA I ZEMLJIŠTE

**IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI**

Neto komercijalna površina - m <sup>2</sup>	Jed. cij. ekv. obj. €/m <sup>2</sup>	nova gr. vrijednost - €
135,84	480,00	65.202,00

**UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI**

Starost objekta u godinama n =	35,00
Vijek trajanja objekta u godinama N =	80,00
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2 N =$	0,25
U %	25,16

**IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA**

vrsta radova	nova	građ.	umanjenje	umanjenje	Sadašnja građ. vrijednost
konstrukcija	55	264,00	25,16	66,41	197,59
obrtnički radovi	20	96,00	30,00	28,80	67,20
završni radovi	15	72,00	35,00	25,20	46,80
instalacije	10	48,00	40,00	19,20	28,80
ukupno:	100	480,00		139,61	340,39

Neto komercijalna površina - m <sup>2</sup>	Sadašnja cijena - €/m <sup>2</sup>	Sadašnja građevinska vrijednost - €
135,84	340,39	46.237,39

**IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI ZGRADE**

Neto komercijalna površina - m <sup>2</sup>	Sadašnja cijena - €/m <sup>2</sup>	Sadašnja građevinska vrijednost - €
12,13	85,10	1.032,23

**VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I DOPRINOSA**

	Vrsta troška	BRP- m <sup>2</sup>	BVO-m <sup>3</sup>	Cj - €/m <sup>3</sup>	Cj - €/m <sup>2</sup>	UKUPNO €
1.	Komunalni dopr.		503,22	1,00		503,22
2.	Vodni dopr.		503,22	1,00		503,22
3.	Vrijednost gr.zemljišta	1.550,00			1,50	2.325,00
UKUPNO:						3.331,44 €

**REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

VRIJEDNOST OBJEKATA, DOPRINOSA I ZEMLJIŠTA			
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	Fl x	Fpp	
50.601,05	0,80	0,50	20.240,42 €
UKUPNA VRIJEDNOST:			20.240,42 €

152.700 kn

20.200 €

**4. ZAKLJUČAK**

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine,

**OBITELJSKA KUĆA**

na adresi:

Milanlug 79, Milanlug, 34350 ČAGLIN

**iznosi :**

**152.700 kn      =      20.200 €**

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi Hrvatske narodne banke od  
09. lipnja 2015. godine i iznosi 7,560 kn/€ (srednji tečaj)

Elaborat procjene nekretnine otisnut je i ovjeren u dva primjerka, a u digitalnom formatu nalazi se u arhivi procjenitelja.

U Požegi,                      09.06.2015.

Procjenitelj:



**Zoran Fumić, d. i.a.**  
stalni sudski vještak za graditeljstvo