

TRI PROJEKT d.o.o.

Društvo za gradnju
i promet nekretnina
tel: 00 385 42 782 066
fax: 00 385 42 488 584
e-mail: tri.projekt.hr@gmail.com

TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41
42240 IVANEC
HRVATSKA



PROCJEMBENI ELABORAT

NEKRETNINA:

KUĆA SA ZEMLJIŠTEM

Podsedlo 13, 47220 Vojnić

katastarska čestica br. 1320/1 k.o. Utinja Vrelo

BROJ PREDMETA:

33/2023

NARUČITELJ:

MILMO j.d.o.o. u stečaju

Grabovac Banski 10, Petrinja

OIB: 26712006547

IZRADIO:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK:

DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,

IVANEC, Ul. ak. Mirka Maleza 18

DIREKTOR:

DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,

NADNEVAK:

lipanj, 2023. godine



TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41 42240 IVANEC

2

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

SADRŽAJ

1. REGISTRACIJA TVRTKE I	3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH	3
SUDSKIH VJEŠTAKA	3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA	12
3. UVOD	13
3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU	13
4. ORTO-FOTO SNIMAK	14
5. LOKACIJA	16
5.1. POLOŽAJ	16
5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)	17
5.3. BUKA I ZAGAĐENJE	17
5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA	17
6. METODOLOGIJA PROCJENE	18
7. PODACI O NEKRETNINI	19
7.1. stambena građevina – obiteljska kuća	19
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI	21
8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA	21
8.1.1. UVOD	21
8.1.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – građevinsko zemljište	22
8.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE	23
8.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	23
8.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	24
8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA	26
8.2.1. VRIJEDNOST stambene građevine	27
8.3. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA	31
8.3.1. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA	31
9. REKAPITULACIJA	32
10. ZAKLJUČAK	33
11. fotodokumentacija	34
12. PRILOZI	37

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

1. REGISTRACIJA TVRTKE I
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH
SUDSKIH VJEŠTAKA

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
 k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
 JAVNI BILJEŽNIK
 Šagi-Belcar Nada
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

070073070

OIB:

92531350960

TVRTKA:

- 1 TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet
 nekretnina
 1 TRI PROJEKT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 3 Kaniža (Grad Ivanec)
 Kaniža 41

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Poslovanje nekretninama
 1 * - Poslovanje vlastitim nekretninama
 1 * - Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
 1 * - Posredovanje u poslovanju nekretninama, uz naplatu
 ili po ugovoru
 1 * - Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke
 djelatnosti
 1 * - Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom
 1 * - Tehničko ispitivanje i analiza na području
 graditeljstva
 1 * - Kupnja i prodaja robe
 1 * - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i
 inozemnom tržištu
 1 * - Prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom
 prometu
 1 * - Knjigovodstveni i računovodstveni poslovi
 3 * - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
 3 * - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
 3 * - Pružanje usluga smještaja
 3 * - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala,
 poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje
 usluga koje se odnose na poslovna spajanja i
 stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim
 društvima
 3 * - proizvodnja energije
 3 * - prijenos, odnosno transport energije
 3 * - skladištenje energije
 3 * - distribucija energije
 3 * - upravljanje energetske objektima
 3 * - opskrba energijom
 3 * - trgovina energijom
 3 * - organiziranje tržišta energijom
 3 * - proizvodnja naftnih derivata
 3 * - transport nafte naftovodima
 3 * - transport naftnih derivata produktovodima

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
 Stranica: 1 od 8

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
 k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
 JAVNI BILJEŽNIK
 Šagi-Belcar Nada
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|--|
| 3 | * | - poljoprivredna djelatnost |
| 3 | * | - integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda |
| 3 | * | - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost |
| 3 | * | - obavljanje poslova stručne kontrole u ekološkoj proizvodnji |
| 3 | * | - ekološka proizvodnja, prerada, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda |
| 3 | * | - proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino (osim prerade u sok od grožđa i koncentrirani sok od grožđa) |
| 3 | * | - proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina |
| 3 | * | - destilacija promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina |
| 3 | * | - proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina |
| 3 | * | - gospodarenje šumama |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz šumskog reprodukcijanskog materijala |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca |
| 3 | * | - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe |
| 3 | * | - izrada procjene opasnosti |
| 3 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način |
| 3 | * | - ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i ispitivanja u radnom okolišu |
| 3 | * | - provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme |
| 3 | * | - pružanje usluga u trgovini |
| 3 | * | - zastupanje inozemnih tvrtki |
| 3 | * | - upravljanje slobodnim zonama |
| 3 | * | - turističke usluge u nautičkom turizmu |
| 3 | * | - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude |
| 3 | * | - ostale turističke usluge |
| 3 | * | - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti |
| 3 | * | - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering) |
| 3 | * | - sportska priprema |
| 3 | * | - sportska rekreacija |
| 3 | * | - sportska poduka |
| 3 | * | - organiziranje sportskog natjecanja |
| 3 | * | - vođenje sportskih natjecanja |
| 3 | * | - upravljanje i održavanje sportskom građevinom |
| 3 | * | - proizvodnja metala |
| 3 | * | - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu |
| 3 | * | - izgradnja, montaža, rekonstrukcija i održavanje industrijskih postrojenja i opreme |
| 3 | * | - izrada i montaža cjevovoda i čeličnih konstrukcija |
| 3 | * | - izrada i montaža parovoda, visokotlačnih i niskotlačnih cjevovoda |
| 3 | * | - rad sa nehrđajućim metalima |
| 3 | * | - procjene vrijednosti nekretnina |
| 3 | * | - djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva |

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
 Stranica: 6 od 8

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
 k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
 JAVNI BILJEŽNIK
 Šagi-Belcar Nada
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156
 Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
 3 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156
 Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
 3 - direktor
 3 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 05.09.2016.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine.
 2 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine, izmijenjen je radi promjene članova društva, poslovnih uloga i udjela u društvu, promjene sjedišta odnosno poslovne adrese tvrtke te promjene članova uprave i to odlukom članova društva od 03.02.2011. godine, te je donijet pročišćeni tekst Društvenog ugovora TRI PROJEKT d.o.o. od 03. veljače 2011. godine.
 3 Odlukom jedinog člana društva 05.09.2016. izmijenjen je Društveni ugovor od 03.02.2011., u člancima: 2., 4., 5., 9. i 11., a radi promjene odredbi o članovima društva, predmetu poslovanja, sjedištu, zatim ulozima i poslovnim udjelima člana društva, te je donesen pročišćeni tekst Društvenog ugovora.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	21.10.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-06/235-2	20.02.2006	Trgovački sud u Varaždinu
0002 Tt-11/208-2	09.02.2011	Trgovački sud u Varaždinu
0003 Tt-16/4525-2	12.09.2016	Trgovački sud u Varaždinu
eu /	30.06.2009.	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	30.06.2011	elektronički upis
eu /	03.07.2012	elektronički upis
eu /	01.07.2013	elektronički upis
eu /	30.06.2014	elektronički upis

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
 Stranica: 7 od 8

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
 k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
 JAVNI BILJEŽNIK
 Šagi-Belcar Nada
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	21.10.2016	elektronički upis

Pristojba: _____

Nagrada: _____



JAVNI BILJEŽNIK
 Šagi-Belcar Nada
 Ivanec, Ak. Ladislava Šabana 5

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
 Stranica: 8 od 8

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
 k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
 Županijski sud u Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-117/2021-4
 Varaždin, 24. veljače 2021.

12.03.2021.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. a sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, OIB: 92531350960, kojoj je rješenjem broj 4 Su-153/2017-4 od 22. ožujka 2017. dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 23. ožujka 2021.

Obrazloženje

Pravna osoba TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Darku Gečeku zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (preslika rješenja o imenovanju pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. za obavljanje vještačenja za prethodno razdoblje, preslika rješenja o ponovnom imenovanju Darka Gečeka stalnim sudskim vještakom pod brojem 4 Su-307/20220-4 od 15. prosinca 2020., preslika o ispravku rješenja za Darka Gečeka pod brojem 4 Su-307/2020-5 od 21. prosinca 2020., uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdane od strane nadležnog suda, potvrda o zaposlenju da stalni sudski vještak Darko Geček radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju za pravnu osobu, potvrde o stručnim usavršavanjima, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za fizičku osobu te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije za pravnu osobu, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. TRI PROJEKT d.o.o., Ivanec, Kaniža 41
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Ivanec
5. na spis

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
 k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
 Županijski sud u Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-307/2020-4
 Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju – računovodstvo i financije, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za ekonomiju – računovodstvo i financije na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 5. siječnja 2021.

Obrazloženje

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, presliku rješenja o imenovanju iz prethodnog mandata, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja te potvrde o stručnom usavršavanju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
 k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
 Županijski sud u Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-307/2020-5
 Varaždin, 21. prosinca 2020.

Na temelju čl. 104. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09.), predsjednik suda donosi

RJEŠENJE

Ispravlja se izreka rješenja Županijskog suda u Varaždinu, pod poslovnim brojem 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. tako da umjesto „broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju - računovodstvo i financije“ treba stajati „**broj 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017. za graditeljstvo i procjenu nekretnina**“.

Obrazloženje

Rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za područje ekonomije - računovodstvo i financije pozivajući se na ranije rješenje poslovnog broja 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. Dakle, stalni sudski vještak je imenovan vještakom za pogrešno područje vještačenja, a uz ujedno pogrešno naveden broj rješenja ranijeg imenovanja.

Budući da je do pogreške u pisanju došlo omaškom jer je imenovani stalni sudski vještak podnio zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i za procjenu nekretnina sukladno ranijem imenovanju rješenjem poslovnog broja 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017., valjalo je temeljem čl. 104. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku odlučiti kao u izreci rješenja.



Dostaviti:

1. Darko Geček, Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Ivanec
5. u spis

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Propisi o vrednovanju:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade ((NN 93/17)

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, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja

Propisi iz zemlja članica EU

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJEMBENI ELABORAT

PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3. UVOD

Na zahtjev naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnine: stambene građevine sa zemljištem na k.č.br. 1320/1 k.o. Utinja Vrelo. Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, građevine tvore jedinstvo nekretnine sa pripadajućim zemljištem, odnosno zemljište na kojoj su načinjene građevine pripada njima samima.

Naš pregled nekretnine izvršen je 29. svibanj 2023. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevid nekretnine, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnine provedena je na osnovu izvršenog pregleda građevina, izmjere nekretnina i foto snimaka.

3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Stambena građevine se nalaze na lokaciji, Podsedlo 13, 47220 Vojnić, na k.č.br. 1320/1 k.o. Utinja Vrelo upisana u izvatku iz zemljišne knjige (broj ZK uložka: 1772).

Gospodarska građevina je izgrađene prema izjavi naručitelja oko 1970. godine. Građevina se sastoji od prizemlja.

Naručitelj za predmetne građevine nije dostavio građevinsku dozvolu, stoga se smatra da građevine nisu legalne.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

4. ORTO-FOTO SNIMAK
– lokacija i položaj nekretnine

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
**Broj
procjene:** 33/2023
PROCJEMBENI ELABORAT

Lokacija: Predmetna nekretnina nalazi se u Karlovačkoj županiji, u katastarskoj općini Utinja Vrelo, katastarska čestica br. 1320/1 k.o. Utinja Vrelo



Slika: Ortofoto snimak područja nekretnina
(Izvor: Geoportal Državne geodetske uprave, <http://geoportal.dgu.hr>)

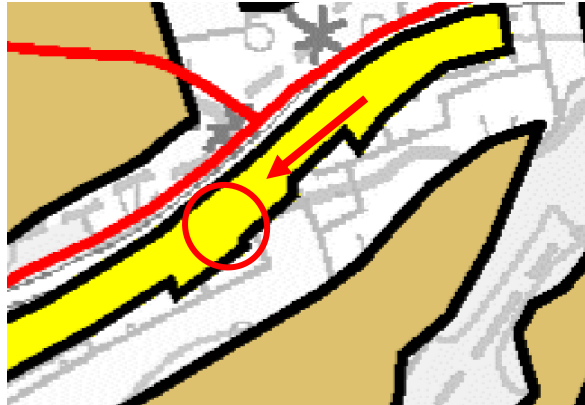
Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
 k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj procjene: 33/2023
 PROCJEMBENI ELABORAT

5. LOKACIJA

5.1. POLOŽAJ

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE VOJNIĆ

Glasnik Karlovačke županije, broj 14/05, 35/07, 12/08 - ispravak greške i Službeni glasnik Općine Vojnić, broj 14/16, 02/2023

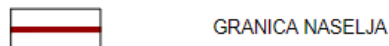


- predmetna katastarska čestica 1320/1 k.o. Utinja Vrelo , nalazi se unutar građevinskog područja naselja – mješovite namjene

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

GRANICE

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE



KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA / POVRŠINA PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

POSTOJEĆE / PLANIRANO

	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	MJEŠOVITA NAMJENA

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
**Broj
procjene:** 33/2023
PROCJEMBENI ELABORAT

5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometna povezanost: uz javnu prometnu površine
Udaljenost: cca 11,00 km do Općine Vojnić
Udaljenost od autoputa: cca 45,00 kilometara
Udaljenost od aerodroma: od zračne luke Zagreb – cca 89,50 km
Parkiranje: na vlastitoj parceli
Komunalna infrastruktura: stambena građevina nije priključena komunalnu infrastrukturu

5.3. BUKA I ZAGAĐENJE

Buka: Na parceli nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.
Zagađenje: Na parceli nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Na parceli oznake k.č.br 1320/1 k.o. Utinja Vrelo je izgrađena stambena građevina sa pripadajućim zemljištem, što je i predmet ove procjene. Katastarska čestica nalazi se u Karlovačkoj županiji, u sklopu naselja Podsedlo, unutar građevinskog područja naselja. Teren parcele je ravan. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati obujam građevina.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

6. METODOLOGIJA PROCJENE

Metoda korištena u ovom elaboratu je **troškovna metoda u svezi procjene vrijednosti građevina i poredbena metoda u svezi procjene vrijednosti zemljišta.**

Prihodovnu metodu ovdje nećemo koristiti, iako se predmetne građevine trenutno mogu koristiti u vidu postizanja dobiti. Naime, za primjenu ove metode potrebni su nam istiniti parametri iz knjigovodstva, kao što su: račun dobiti i gubitka, prihodi, rashodi, troškovi, rizici, amortizacija.

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.

Dan kakvoće = 29.05.2023. Dan vrednovanja

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
 k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

7. PODACI O NEKRETNINI

7.1. STAMBENA GRAĐEVINA – OBITELJSKA KUĆA

TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Podsedlo 13,
TIP GRAĐEVINE	Stambena građevina - kuća
BROJ ETAŽA	Prizemlje + potkrovlje
GODINA GRADNJE	Oko 1970.
INFRASTRUKTURA	Djelomično uređena
PROČELJE	Nije uređeno
KROV	Drveni, dvostrešni
POKROV	Crijep
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Trakasti temelji
HIDROIZOLACIJA	Ne
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Zidovi od opeke
STROPNA KONSTRUKCIJA	AB ploča
PREGRADNI ZIDOVI	Blok opeka
OBRADA ZIDOVA	Obojeni
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i obojeni, trošni
PODNA OBLOGA	Parket i keramika, trošna
PROZORI	Drveni, trošni
ZAŠTITA PROZORA	/
VRATA	Drvena unutrašnja i vanjska
INSTALACIJE VODE	/
INSTALACIJE KANALIZACIJE	/
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	/
GRIJANJE	/
KLIMATIZACIJA	/
VLAŽNOST	Mjestimično uočena
ENERGETSKI CERTIFIKAT	Ne
ENERGETSKI RAZRED	/
SPECIFIČNOSTI	/

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
 k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Stambena građevina, za izračun vrijednosti predmetne nekretnine, potrebna nam je njegova neto korisna površina, bruto površina i volumen. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

GEOMETRIJSKI PODACI – STAMBENA GRAĐEVINA

NETO KORISNA POVRŠINA:

Broj kat. čestice	Oznaka građevine	Površina/m ²
1320/1 k.o. Utinja Vrelo	Obiteljska kuća	87,09

VRSTA PROSTORIJE	NETTO POVRŠINA [m ²]	KOEF. KORISNE VRIJEDNOST POVRŠINA	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP) [m ²]
PRIZEMLJE	52,78	0,90	47,50
POTKROVLJE	52,78	0,75	39,59
SVEUKUPNO	105,56		87,09

KORISNA NETO POVRŠINA STAMBENE GRAĐEVINE

Pgrađevina = 105,56 m²

GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA STAMBENE GRAĐEVINE

Pgrađevina = 140,74 m²

BRUTTO VOLUMEN GRAĐEVINE

Vgrađevina = 323,70 m³

21

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Procjenu vrijednosti nekretnine izvršiti ću tako što ću na temelju poznavanja podataka, o građevinskoj i tržišnoj vrijednosti građevina takve vrste i namjene te temeljem poznavanja načina formiranja cijena u građevinarstvu i tržišnih prilika u prometu nekretnina na području šire okolice naselja Podsedlo, utvrditi vrijednost predmetne nekretnine.

Kod izračuna vrijednosti nekretnine, uzet ćemo u obzir vrijednost zemljišta, vrijednost normalnih troškova i vrijednost uzgrednih troškova (troškovi priključaka i komunalnog doprinosa).

8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

8.1.1. UVOD

Zemljište koje se procjenjuje ovim elaboratom čini katastarska čestica br. 1320/1 k.o. Utinja Vrelo.

Iz prostorno-planske dokumentacije Prostornog plana uređenja Općine Vojnić. vidljivo je da je predmetna parcela unutar građevinskog područja naselja.

Za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina iskoristit će se slične procjenjivane nekretnine iz baze podataka portala e-nekretnine. Kod proračuna sa poredbenom metodom koristit će se 3 odabrane cijene. Izabrane poredbene nekretnine sukladno čl.10 Pravilnika spadaju u I. kategoriju zemljišta.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
 k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.1.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

BB	ID ZIC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Meseta	K.O.	K.č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u otonne
<input checked="" type="checkbox"/>	2	1895371	KARLOVAČKA	CETINGRAD	CETINGRAD	451/7	451/7	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	17.05.2023.	7.534.50 KN	1.000,00 EUR	1.275,00 MP
<input checked="" type="checkbox"/>	7	1833165	KARLOVAČKA	CETINGRAD	HALJEVAC	12/11	12/11	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	01.12.2022.	8.000,00 KN	1.061,78 EUR	593,00 MP
<input checked="" type="checkbox"/>	20	1520820	KARLOVAČKA	CETINGRAD	CETINGRAD	451/7	451/7	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	18.10.2021.	10.000,00 KN	1.331,21 EUR	1.275,00 MP

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
 k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE

U nastavku su prikazane odabrane transakcije, mjerodavne za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

k.č.br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [eur]	Površina [m ²]	Namjena	Jedinična cijena [eur/m ²]
451/7	Cetingrad	17.05.2023.	1.000,00	1.275,00	građ.zemljište	0,78
12/11	Maljevac	01.12.2022.	1.061,78	593,00	građ.zemljište	1,79
451/7	Cetingrad	18.10.2021.	1.331,21	1.275,00	građ.zemljište	1,04

8.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje odabranih transakcija je mjerodavno za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [eur/m ²]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [eur/m ²]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
17.05.2023.	0,78	146,19	146,19	1,0000000	0,78	-38,11
01.12.2022.	1,79	146,19	146,19	1,0000000	1,79	41,28
18.10.2021.	1,04	124,37	146,19	1,1754442	1,23	-3,16
Prosječna vrijednost:					1,27	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za četvrti kvartal 2022. godine, koji iznosi 146,19.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti new dwellings	postojeći stambeni objekti existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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

*Izvor: INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
 k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI	k.č.br. 1320/1 k.o. Utinja Vrelo	k.č.br. 451/7 k.o. Cetingrad	k.č.br. 12/11 k.o. Maljevac	k.č. br. 451/7 k.o. Cetingrad
Površina [m ²]		1.275,00	593,00	1.275,00
Cijena [eur/m ²]		0,78	1,79	1,23
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		0,78	1,79	1,23
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		0,78	1,79	1,23
Datum ponude	2023	2023	2022	2021
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	1,05	1,10
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		0,78	1,88	1,35
Vlasnička prava (0,90-1,10)	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		0,78	1,88	1,35
Potražnja u odnosu na lokaciju	Podsedlo	Cetingrad	Maljevac	Cetingrad
Prilagodba		0,95	0,95	0,95
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		0,74	1,79	1,29
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	nepravilan
Prilagodba		1,00	1,00	0,95
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		0,74	1,79	1,22
Pristup na prometnu površinu (0,90-1,10)	izravni pristup na put	nema izravni pristup na put	izravni pristup na put	izravni pristup na put
Prilagodba		1,10	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		0,82	1,79	1,22
Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]	0,40	0,40	0,40	0,40
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		0,82	1,79	1,22
Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		0,82	1,79	1,22

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
 k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Mikrolokacija (0,90-1,10)	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		1,00 0,82	1,00 1,79	1,00 1,22
Buka (0,50-2,00)	uobičajna	uobičajna	uobičajna	uobičajna
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		1,00 0,82	1,00 1,79	1,00 1,22
Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)	opremljeno	opremljeno	opremljeno	opremljeno
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		1,00 0,82	1,00 1,79	1,00 1,22
Gospodarska mogućnost korištenja	moguća	moguća	moguća	moguća
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		1,00 0,82	1,00 1,79	1,00 1,22
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema	nema	nema	nema
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		1,00 0,82	1,00 1,79	1,00 1,22
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		1,00 0,82	1,00 1,79	1,00 1,22
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [eur/m ²]		1,00 0,82	1,00 1,79	1,00 1,22
Usklađena vrijednost [eur/m²]	1,27	0,82	1,79	1,22
VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO m²	1,27 eur/m²			
Usklađena vrijednost nekretnine eur/m ² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):	-4,50% u redu	0,25% u redu	0,73% u redu	

Ukupna vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta iznosi 1,27 euro/m² x 1.464,00 m² = 1.859,28 eura.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
 Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
 k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
 Broj: 33/2023
 procjene: PROCJEMENI ELABORAT

8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA

Troškovi građenja po m² površine za predmetnu vrstu građevine određeni su sukladno orijentacijskoj tablici pokazatelja troškova građenja – 2022. (Hrvatska komora arhitekata):

Hrvatska komora
arhitekata

Pokazatelji troškova građenja - 2022
 Poslozni udio grupe troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade
 Klasa: 025-03/23-01/03
 Urbroj: 251-505-01-23-3

Vrsta zgrada	1.		2.		3.		4.		5.		6.	
	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
Poslovne zgrade												
300 Zgrada - građevinska konstrukcija	2,3	1,7	1,5	1,2	4,8	4,0	2,9	2,3	4,9	3,9	1,3	1,0
310 Građevina jama	10,8	8,2	18,3	12,9	8,0	6,9	7,3	5,9	8,8	7,0	13,7	11,0
320 Temeljenje	38,4	28,2	37,5	30,8	33,4	28,7	30,2	24,3	28,6	22,9	38,8	29,8
330 Vanjski zidovi	18,0	13,6	17,9	9,7	14,0	12,0	15,6	12,6	17,1	13,7	16,2	13,0
340 Unutarnji zidovi	17,1	12,9	16,4	15,0	21,5	18,5	24,5	19,7	21,4	17,1	14,2	11,4
350 Stropovi	12,1	9,1	10,6	8,7	16,4	14,1	14,1	11,4	10,6	8,5	13,2	10,6
360 Krovovi	1,3	1,0	-	-	0,5	0,4	0,1	0,1	1,1	0,9	1,2	1,0
380 Građevinske ugradnje	5,0	3,8	4,8	3,9	1,6	1,4	5,3	4,3	7,5	8,0	3,4	2,7
380 Ostale građevinske konstrukcije	100,0	75,5	100,0	81,7	100,0	85,9	100,0	80,6	100,0	80	100,0	80,3
400 Instalacije												
410 Otvodnja, vodovod, plin	12,9	3,2	32,4	5,9	38,0	5,1	38,0	7,0	28,8	5,4	30,7	6,0
420 Grijanje	24,0	5,9	42,8	7,9	40,7	5,7	35,6	6,9	27,8	5,6	35,3	7,0
430 Instalacije za obradu zraka	9,5	2,3	6,0	1,1	0,5	0,1	3,0	0,6	2,8	0,6	5,5	1,1
440 Jaka struja	32,7	8,0	15,7	2,9	19,2	2,7	22,1	4,3	27,3	5,5	20,8	4,0
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,9	3,2	3,3	0,6	3,6	0,5	3,3	0,6	7,2	1,4	4,5	0,9
460 Transportni uređaji	2,7	0,7	-	-	-	-	-	-	7,5	1,5	3,5	0,7
470 Posebne postrojenja za korištenje	3,5	0,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
480 Automatska zgrade	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-	0,6	0,1	-	-
490 Ostale instalacije	100,0	24,5	100,0	18,3	100,0	14,1	100	19,4	100	20,0	100	19,7
Hrvatska												
Troškovi građenja kn (€)imz bruto površine, procjena, bez PDV-a, Vanjsko uređenje obračunava se po m ² uređene površine.	od	5.522	1.264	6.32	4.664	623	6.832	907	8.984	929	8.971	842
	srednji	11.297	1.499	5.250	697	5.139	682	7.908	1.050	7.800	1.035	8.016
	do	13.893	1.891	6.361	847	6.642	1.167	9.307	1.205	8.967	1.189	9.866

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje

16/7.50450 kn, fiskalni očaj 31.12.2022.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.2.1. VRIJEDNOST STAMBENE GRAĐEVINE

Obzirom na zatečeno stanje, kvalitetu izvedbe i ugrađene materijale, te elemente tlocrtno dispozicije unutar predmetne građevine, određen je iznos **jedinične cijene troškova građenja za obiteljsku kuću jednostavnog standarda, iz „Tablice Pokazatelji troškova građenja - 2022“ u iznosu od 632,00 eura.**

A. procijenjeni trošak građenja predmetne vrste građevine

- zidne konstrukcije
- AB ploča
- pregrade
- drveni višestrešni krov, pokrov
- blok opeka
- vrata - drvena stolarija
- prozori – drvo
- limarija - pocinčana
- podna obloga – keramičke pločice, parket
- izgradnja

Vrijednost cijene građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

NAPOMENA: ZA POTREBE PROCJENE UZETA JE VRIJEDNOST U IZNOSU OD 632,00 euro/m².

Brutto razvijena površina STAMBENE GRAĐEVINE (BRP) = 140,74 m²

Troškovi građenja za STAMBENU GRAĐEVINU= 632,00 euro/m² x 140,74 m² = 88.947,68 eura.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
 k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

STUPANJ IZGRAĐENOSTI STAMBENE GRAĐEVINE

GRUPA	VRSTA RADOVA	% UČEŠĆA OD UKUPNOG	% UČEŠĆA GRUPE	IZVEDENO %	% UČEŠĆA IZVEDENO
ZEMLJANI RADOVI	Predradnje	0,29		100,00	0,29
	Iskopi	3,64		100,00	3,64
	Nasipavanje, razastiranje podloge	0,50		90,00	0,45
	Transporti	2,51		100,00	2,51
	ZEMLJANI RADOVI UKUPNO:		6,94		6,89
KONSTRUKCIJA OBJEKTA	Betonski	1,85		40,00	0,74
	A.B. radovi	10,05		40,00	4,02
	Montažne konstrukcije I elementi	0,54		40,00	0,22
	Armirački radovi	8,01		40,00	3,20
	Zidarski radovi	17,50		40,00	7,00
	Tesarski radovi i skela	9,31		40,00	3,72
	Građevinski radovi uz instalacije	0,56		30,00	0,17
	KONSTRUKCIJA UKUPNO:		47,82		19,07
ZATVARANJE OBJEKTA	Izolaterski radovi	1,64		0,00	0,00
	Krovopokrivački radovi	1,45		30,00	0,44
	Limarski radovi	0,85		30,00	0,26
	Stolarski radovi	8,44		30,00	2,53
	Bravarski radovi	2,92		30,00	0,88
	Staklarski radovi	0,34		30,00	0,10
	Podne obloge	2,97		20,00	0,59
	Fasaderski radovi	7,15		0,00	0,00
	ZATVARANJE UKUPNO:		25,76		4,79
ZAVRŠNI RADOVI	Keramičarski radovi	0,99		20,00	0,20
	Podovi	1,97		20,00	0,39
	Soboslikarski i ličilački radovi	1,85		30,00	0,56
	Oblaganja (drvo, kamen i ploče)	0,29		10,00	0,03
	ZAVRŠNI RADOVI UKUPNO:		5,10		1,18
ELEKTRO - INSTALACIJE	Instalacija jake struje	2,37		0,00	0,00
	Razvodni uređaji	0,82		0,00	0,00
	Rasvjetna tijela	0,52		0,00	0,00
	Instalacija slabe struje	0,49		0,00	0,00
	ELEKTROINSTALACIJE UKUPNO:		4,20		0,00
INSTALACIJA	Instalacija hladne vode	0,86		0,00	0,00

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
 k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

VODE I KANALIZACIJE	Instalacija tople vode	0,50		0,00	0,00
	Instalacija kanalizacije	1,37		0,00	0,00
	Sanitarni uređaji	1,64		0,00	0,00
	Protupožarna zaštita	0,14		0,00	0,00
	VODOVOD I KANALIZACIJA UKUPNO:		4,51		0,00
TERMO - INSTALACIJE	Instalacije centralnog grijanja	3,97		0,00	0,00
	Oprema i uređaji cen. grijanja	1,13		0,00	0,00
	Oprema klime	0,34		0,00	0,00
	Instalacija klime i ventilacije	0,23		0,00	0,00
	TERMO-INSTALACIJE UKUPNO:		5,67		
SVEUKUPNO:		100,00	100,00		31,93

POČETNA CIJENA

31,93 % x 632,00 eura = 201,80 eura

ODABIR KLASIFIKACIJE STAMBENE GRAĐEVINE

A	5
B	4
C	4

ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 4

Stambena građevina je izgrađena 1970. godine te je to referentna godina za izračun vrijednosti.

starost građevine G	53 god.
održivi vijek korištenja OVK	70 god.
faktor korištenja Fk	4
relativna starost (G/OVK)	76 %
OOVK = 31% x OVK	22 god
zamjenska starost (OVK-OOVK)	48 god
linearni otpis (z.s./OVK)	0,68

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
 k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

TROŠKOVNA VRIJEDNOST OBITELJSKE KUĆE (NV x linearni otpis):

$T_v = (\text{koef.dovršenosti} \times \text{troškovi građenja}) \times (1 - \text{linearni otpis})$

$T_v = (31,93\% \times 88.947,68) \times (1 - 0,68) = 28.400,99 \times 0,32 = 9.088,32 \text{ eura.}$

Troškovna vrijednost OBITELJSKE KUĆE iznosi 9.088,32 eura.

KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednosti i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su

- koeficijenti za prilagodbu.

U procjeni koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji, koji su se posljednjih godina dogodili na širem području naselja Podsedlo gdje se i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu stambenih građevina, na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta naselja Podsedlo i šire okolice i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu:

$$T_f = 1,00$$

$$S_p = S_v \times T_f = 9.088,32 \times 1,00 = 9.088,32 \text{ eura}$$

Sadašnja vrijednost stambene građevine iznosi 9.088,32 eura.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

Prilikom očevida utvrđeno je da na građevini ima značajnih nastalih nedostataka i šteta pa će se vrijednost umanjiti.

$$S_p = S_v \times T_f = 9.088,32 \text{ kn} \times 0,90 = 8.179.49 \text{ eura}$$

Sadašnja vrijednost stambene građevine iznosi 8.179.49 eura.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE

Za predmetnu građevinu naručitelj nije dostavio Građevinsku dozvolu te će se građevina smatra ilegalnom.

$$S_p = S_v \times T_f = 8.179.49 \times 0,90 = 7.361,54 \text{ eura}$$

Sadašnja vrijednost stambene građevine iznosi 7.361,54 eura.

31

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.3. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA

8.3.1. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA

Ukupni volumen stambene građevine iznosi **323,70 m³**.
Komunalni doprinos za predmetnu stambenu građevinu iznosi = 0,40 euro

$$V = 323,70 \text{ m}^3 \times 0,40 \text{ eura/m}^3 = 129,48 \text{ eura}$$

Vrijednost komunalnog doprinosa za stambenu građevinu iznosi 129,48 eura.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

9. REKAPITULACIJA

U nastavku je prikazana sumarna vrijednost nekretnina:

r.br.	VRSTA	VRIJEDNOST euro
1.	Zemljište (k.č.br. 1320/1 k.o. Utinja Vrelo)	1.859,28
2.	Normalni troškovi (stambena građevina)	7.361,54
3.	Uzgređni troškovi	129,48
UKUPNO:		9.350,30

Ukupna tržišna vrijednost nekretnine iznosi 9.350,30 eura.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

10. ZAKLJUČAK

Nakon naprijed iznijetog moje stručno mišljenje je da sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine k.č.br. 1320/1 k.o. Utinja Vrelo iznosi:

9.350,00 eura

Slovima: devettisućatristopedeset eura i 00/100

NAPOMENA: Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

***Napomena: iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.**

Poslije osiguranja dokaza, navedeni nalaz i mišljenje izradio sam po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da se takvog i prihvati.

IZJAVA PROCJENITELJA:

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, 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 nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

U Ivancu, lipanj 2023.

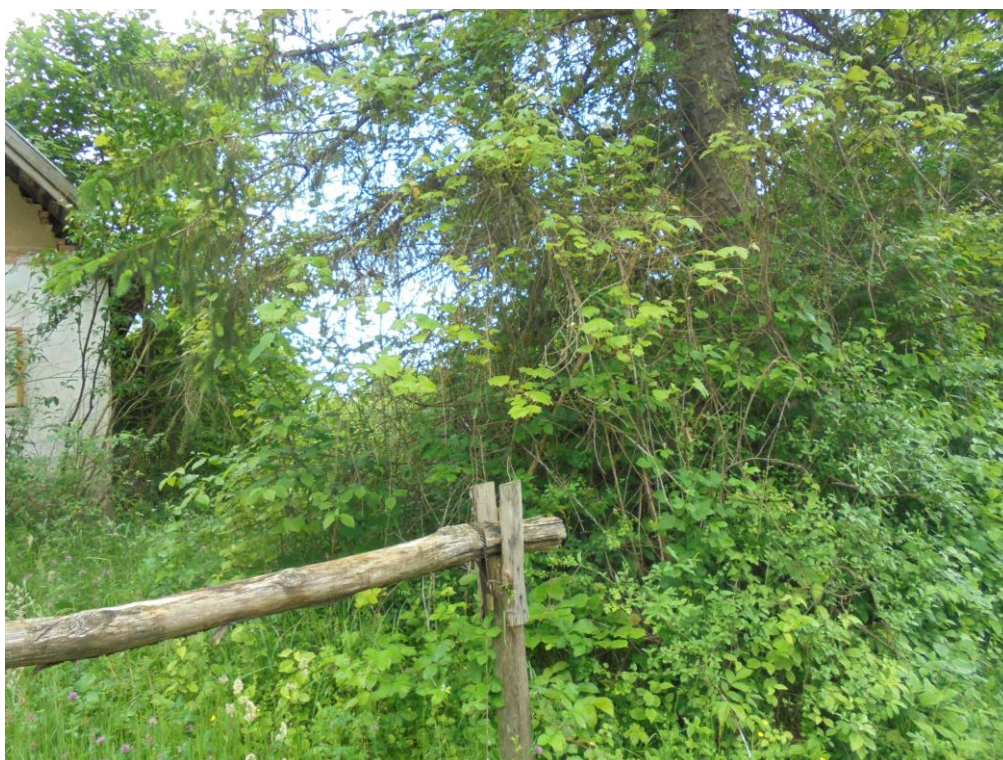
Stalni sudski vještak
za područje graditeljstva i za
procjenu nekretnina
Darko Geček, mag.ing.aedif

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA
U VARAŽDINU BR:
4 Su-307/2020-5
21.prosinca 2020.
Stalni sudski vještak
za područje graditeljstva i za
procjenu nekretnina



Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

11. FOTODOKUMENTACIJA



Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj
procjene: 33/2023
PROCJEMBENI ELABORAT

12. PRILOZI

- Izvod iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana

NAPOMENA:

U procjembeni elaborat priložena je neslužbena kopija izvoda iz zemljišnih knjiga za predmetnu katastarsku česticu.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
 k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

- Izvadak iz baze zemljišnih podataka (neslužbena kopija) - Broj ZK uložka: 1772



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VOJNIĆ
 Stanje na dan: 24.05.2023. 12:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332895, UTINJA VRELO

Broj ZK uložka: 1772

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4319/2023
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1320/1	POTKUČNICA VOČNJAK KUĆA I DVORIŠTE			1464 1079 385	
		UKUPNO:			1464	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MILMO J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26712006547, GRABOVAC BANSKI 10, 44250 PETRINJA, HRVATSKA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 28.03.2023.g. pod brojem Z-4319/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. 32-ST-76/2023-24 28.03.2023. Na temelju prijedloga za upis od 28.03.2023. i rješenja br. 32-St-76/2023-24 od 28.03.2023. od Trgovačkog suda u Zagrebu, dopušta se na nekretnini vlasnika u 1/1 dijela MILMO j.d.o.o. za nekretnine i usluge, OIB: 26712006547, iz Grabovac Banski 10, Grabovac Banski, Petrinja, i to na kčbr. 1320/1 potkućnica od ukupno 1464 m2 (od toga voćnjak od 1079 m2 i kuća i dvorište od 385 m2), zabilježba otvaranja stečajnog postupka.	na 1 (1.3)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.05.2023.

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju
Građevina: KUĆA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 1320/1, k.o. Utinja Vrelo
Broj 33/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

- Izvod iz katastarskog plana (neslužbena verzija)



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ISPOSTAVA VOJNIĆ

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. UTINJA VRELO
k.č.br.: 1320/1

Stanje na dan: 24.05.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880

