

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
I PROCJENE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA**

Slavko Markešić, ing. građ.
Vinkovačka ulica, kbr. 15
43000 BJELOVAR

**NARUČITELJ: STEČAJNA MASA IZA
MI-PROM d. o. o. „u stečaju“,
Ferde Rusana, 100
33000 VIROVITICA**

**NEKRETNINE: GOSPODARSKA I POSLOVNA ZGRADA
TE GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

**LOKACIJA: Prikraj, Stjepana Radića, kbr. 6,
broj katastarske čestice 3499 k. o.:
308021, Brckovljani**

ZADATAK: UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

SVRHA: PRODAJA PUTEM JAVNOG NATJEČAJA

REDNI BROJ ELABORATA: 27/25.

PROCJEMBENI ELABORAT



PROCJENITELJ:



4. ZADATAK

Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA MI-PROM d. o. o. „u stečaju“
Ferde Rusana, 100, 33000 Virovitica

Nekretnina: GOSPODARSKA I POSLOVNA ZGRADA
TE GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE,
10370 DUGO SELO, Prikraj, S. Radića, kbr. 6

Upućen sam izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine upisane u zemljišnoknjižni uložak broj **2892**, broj katastarske čestice **3499** katastarska općina: 308021, Brckovljani, a radi kupoprodaje.

Temeljem očevida i pregleda dostupne dokumentacije, a prvenstveno izvataka iz BZP-a, kopija katastarskih planova i Prostorno planske dokumentacije, utvrdio sam da se u naravi radi o napuštenoj gospodarskoj, (pomoćnoj zgradi), i poslovnoj, (stambeno – poslovnoj), zgradi te građevinskom zemljištu.

Naglašavam, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su mi dostavljeni od strane ovlaštene osobe Naručitelja.

Procjembeni elaborat je izrađen u tri primjerka, a zapis u elektronskom obliku pohranjen je kod procjenitelja i čuvat će se pet godina od dana izrade.

Prema članku 21. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, osnovica za vrednovanje biti će tržišna vrijednost nekretnine koja će se utvrditi sukladno propisanoj metodi za procjenu vrijednost poslovnog prostora, odnosno građevine.

Procjembeni elaborat je izrađen u tri primjerka, a zapis u elektronskom obliku pohranjen je kod procjenitelja i čuvat će se pet godina od dana izrade.

4. 1. DAN OČEVIDA: 20. studenog 2025.

4. 2. DAN KAKVOĆE: 20. studenog 2025.

4. 3. DAN VREDNOVANJA: 20. studenog 2025.

5. REZULTATI OČEVIDA

5. 1. POSLOVNA, (STAMBENO – POSLOVNA) ZGRADA, KBR. 6

Konstrukcija: temelji, betonski trakasti

Nosiva konstrukcija: zidana od betonskih blokova i blok opeke, bez AB serklaža.

Stropna konstrukcija: iznad prizemlja polu montažni strop tip „fert“ sa tlačnom pločom, a iznad potkrovlja drveni grednik.

Pregradni zidovi: u prizemlju zidani opekam, u potkrovlju gips ploče na metalnim nosačima.

Krovnna konstrukcija i pokrov: drvena dvostrešna, pokrivena betonskim crijepom.

Limarija: pocinčani lim.

Pročelje: u većem dijelu obrađeno.

Podovi: u prizemlju podne keramičke pločice u potkrovlju, beton prekriven linuleumom.

Zidovi: u prizemlju ožbukani i obojani ili opločeni keramičkim pločicama, u potkrovlju gips ploče obojene, a dijelom i drvena obloga.

Unutarnja stolarija: drvena, puna.

Fasadna stolarija: u prizemlju prozori betonski ostakljeni, a vrata crna bravarija obojena i ostakljena, u potkrovlju prozori i ulazna vrata drvena ostakljena.

Instalacije: u zgradi izvedene instalacije, struje, priključena na mjesnu mrežu isključen, vodovod, priključen na mjesnu mrežu te kanalizacija.

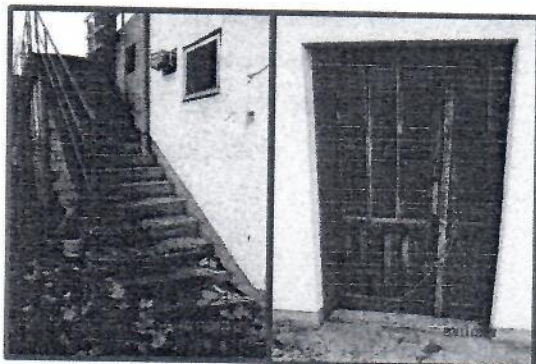
Klima uređaj: nije postavljen.

Grijanje: peći na kruta goriva

Starost zgrade: izgrađena prije cca 45 godina.

Stanje: zgrade je stara cca 45 godina, nije u funkciji cca 20 godina, neodržavana, napuštena.

NAPOMENA: ulaz u poslovnu zgradu – stambenu poslovnu zgradu, nije mi omogućen ista je zaključana, a opis stanja izvršen obilaskom zgrade i razgovora sa susjedima.





5. 2. GOSPODARSKA, (POMOĆNA) ZGRADA

Konstrukcija: temelji, betonski trakasti

Nosiva konstrukcija: zidana od betonskih blokova i siporeks blokova, sa AB serklažima.

Stropna konstrukcija: armirano betonska.

Pregradni zidovi: nisu izvedeni.

Krovna konstrukcija i pokrov: nije izvedeno.

Limarija: nije postavljena.

Pročelje: nije obrađeno.

Podovi: beton bez daljnje obrade.

Zidovi: ožbukani i obojani ili opločeni keramičkim pločicama.

Unutarnja stolarija: drvena, puna.

Fasadna stolarija: crna bravarija obojena.

Instalacije: u zgradi izvedene instalacije struje.

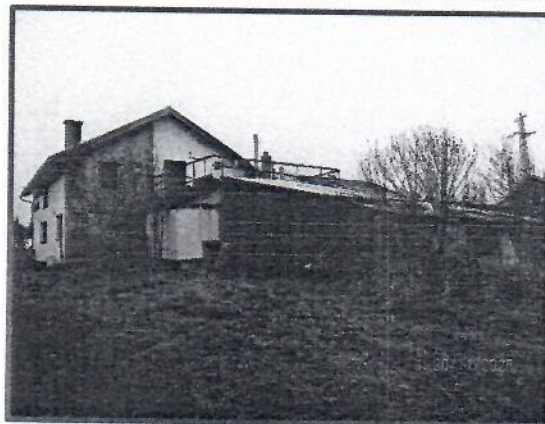
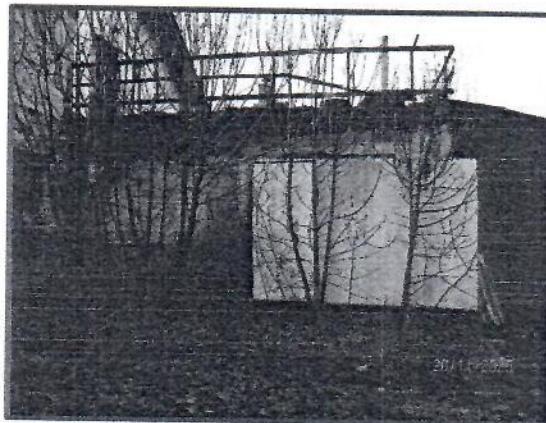
Klima uređaj: nije postavljen.

Grijanje: peć na kruta goriva

Starost zgrade: izgrađena prije cca 45 godina.

Stanje: zgrade je stara cca 45 godina, nije u funkciji cca 20 godina, neodržavana, napuštena.

NAPOMENA: ulaz u gospodarsku (pomoćnu) zgradu, nije mi omogućen ista je zaključana, a opis stanja izvršen obilaskom zgrade i razgovora sa susjedima.





TERASA IZNAD
GOSPODARSKE,
(POMOĆNE) ZGRADE

5. 3. ISKAZ POVRŠINA I VOLUMENA POSLOVNE, (STABENO – POSLOVNE) I GOSPODARSKE, (POMOĆNE) ZGRADE

Bruto korisna površina (BKP)

Gospodarska zgrada

Prizemlje 42,00 m²

Poslovna zgrada

Prizemlje 143,00 m²

Potkrovlje 143,00 m²

Bruto korisna površina (BKP) = 328,00 m²

Neto korisna površina (NKP) BKP koef.

Gospodarska zgrada 42,00 0,85 35,70 m²

Poslovna zgrada

Prizemlje 143,00 0,85 121,55 m²

Potkrovlje 143,00 0,85 x 0,75 91,16 m²

Neto korisna površina (NKP) = 248,41 m²

Volumen zgrada (BV) BKP x 3,20 m = 1.049,60 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA:

Bruto građevinska površina (BKP) = 328,00 m²

Neto građevinska površina (NKP) = 248,41 m²

Volumen zgrada (BV) = 1.049,60 m³

*** Površine nekretnine korigirane prema koeficijentima iz Priloga 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Tip		Samostojeća obiteljska kuća		
Katnost		PRIZEMLJE + PODRUM		
Površina zemljišta		7.885,00 m ²		
Neto zgrada		248,41 m ²		
Volumen zgrada (za obračun doprinosa)		1.049,60 m ³		
Godina izgradnje		1980.		
NTG/m ² = Troškovi gradnje (Bilten IGH) €/m ² NETO (s PDV-om) u		A. 2	ZAGREB	
NTG x NETO kuće		2.022,35 €/m ²		
Korekcija cijene Biltene IGH 12/24. 213,86/189,84 = 1,13 x NTG x NETO kuće		502.371,96 €		
Uređenje parcele		567.680,31		
Uzgređni troškovi koji se UMANJUJU zbog gospodarskog zastarijevanja (UT1)		0,00 €		
Projekti i nadzor 4 %		22.707,21 €		
TG (Troškovi gradnje) = NTG x NETO Kuće + Uređenje parcele + UT1		590.387,52 €		
Održivi vijek korištenja (OVK)		70		
Starost u godinama (u 3. kvartalu 2025.)		45		
Relativna starost (u 3. kvartalu 2025.), (G/OVK)		64 %		
Faktor korištenja zgrade – FK matrica		A	B	C
odabrano		3,0	3,0	2,5
POOVK (očitano u %) PRILOG 10		3,0		
Predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja kuće OOVK = POOVK x OVK		42,00		
Zamjenska starost (Gz=OVK-OOVK)		29,40		
Umanjenje vrijednosti U= (OVK-OOVK)/OVK		40,60		
Troškovi gradnje s umanjnjem zbog gospodarskog zastarijevanja = TG * (1-U)		0,58		
Cjenovni blok naziv		247.962,76 €		
Tržišna vrijednost zemljišta €/m ²		Brckovljania - građevinsko		
VZ (Vrijednost zemljišta) = Površina kč x tržišna vrijednost		18,81 €/m ²		
Uzgređni troškovi koji sa NE UMANJUJU zbog gospod. zastarijevanja (UT2)		22.346,28 €		
Komunalni doprinos		7,17 €/m ³	7.525,63 €	7.525,63 €
Komunalni priključci, (struja i vodovod)		0,00 €		
TV (Troškovna vrijednost) = TG * (1-U) + VGZ + UT2		247.962,76 € + 22.346,28 € + 7.525,63 € = = 277.834,67 €		
Koef. Prilagodbe troškovne vrijednosti Kpt = (očitano iz dijagrama i izračunat)		y = (0,0041 x 18,81) + 0,4915 = 0,5686		
Prilagođena tržišna cijena nekretnine Cp = kpt * TV		157.976,79 €		

Pri određivanju stupnja uporabivosti zgrade odabrani FK je 3,0, pri čemu je:

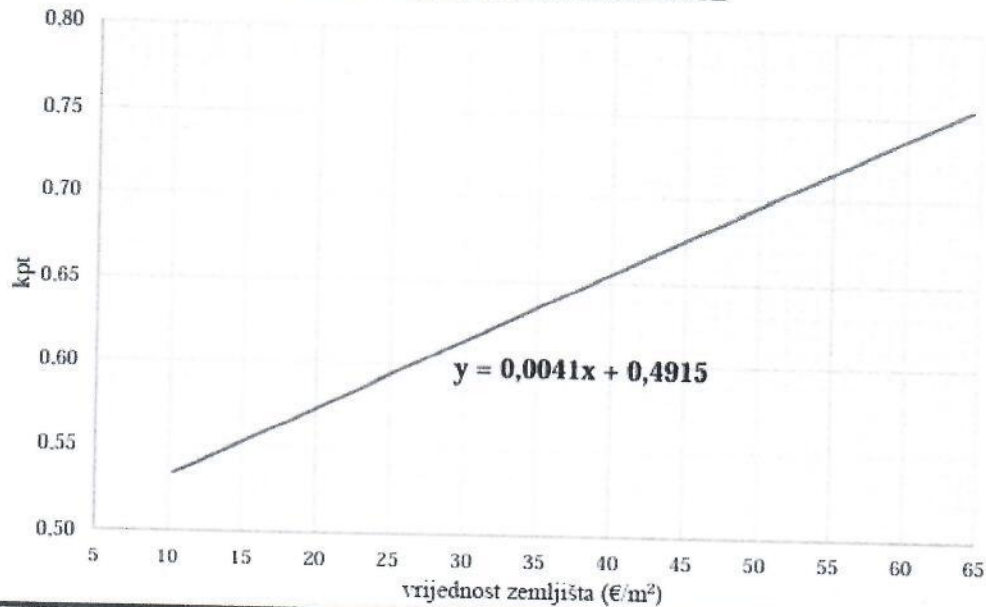
A – 3,0 (dobra lokacija, još postoji potražnja za vrstom zgrade)

B – 3,0 (dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija i umjerena fleksibilnost)

C – 2,5 (mala oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost)

POČETNO STANJE kpt, 01.01.2023.

30

Zagrebačka županijaZagrebačka županija
SAMOSTOJEĆE OBITELJSKE KUĆE**ZAKLJUČAK O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

1. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk. ul. broj 2892, broj katastarske čestice 3499, k. o.: 308021, Brckovljani, Stjepana Radića sa 1188 m², dvorište sa 1003 m², gospodarska zgrada, Stjepana Radića sa 42 m², poslovna zgrada, Stjepana Radića sa 143 m², ukupno 1188 m² u Prikraj, Stjepana Radića, kbr. 6, vlasništvo u 1/1 dijela, JANČIKOVIĆ MIROSLAV, Stjepana Radića, 6, Prikraj, procjenjuje se na:

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	157.976,79 EUR
---	-----------------------

Sukladno Uputi, Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08. svibnja 2023. godine, o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, vrijednosti od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice, tako da tržišna vrijednost iznos:

ZAOKRUŽENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	158.000,00 EUR
--	-----------------------