

ADLstruktura d.o.o.
Horvaćanska cesta 47
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

05 -11- 2020

Neposredno - predano pošti:
Obično preporučeno: 05.11.2020
Pošta: Zagreb, 10000
Pristojbe: 822047032
Primio: [signature]



PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- obiteljska kuća s dvorištem na k.č.br. 142/8, k.o. Brod na Kupi -



LOKACIJA: BROD NA KUPI, k.č.br. 142/8, k.o. Brod na Kupi
NARUČITELJ: DIG j.d.o.o.
Kosa 6, 51314 Ravna Gora
OIB: 63932692561
SVRHA PROCJENE: Kupoprodaja
BROJ ELABORATA: PE - 01 - 10 - 2020

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Ante Leko, dipl.ing.grad.

Zagreb, listopad / 2020



SADRŽAJ:

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM	3
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	4
3. ZADATAK	5
4. REZULTATI OČEVIDA	7
5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	9
6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	10
7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA	10
8. ODABIR METODE	10
9. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	13
10. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN	16
11. ZAKLJUČAK	16
12. PRILOZI:	18

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-614/2020
Zagreb, 6. srpnja 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Ante Leko, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Ante Leko (OIB 63218188634), dipl.ing.grad. iz Zagreba, Nikole Tomašića 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Ante Leko, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



- O tome obavijest:
1. Ante Leko
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis

2. POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• 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)

• Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina

(NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

(NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja

(NN 100/12, 59/2020)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine

(NN 59/10)

• Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 152/14)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade

(NN 74/14, 69/17, 98/19)

• Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju

(NN 79/14, 48/2014, 88/17)

• Uredba o visini vodnog doprinosa

(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 49/19, 73/20)

• Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Prostorni plan uređenja grada
Delnice – I. izmjene i dopune iz
2013.

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić,
Zagreb, 05.2007.

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019.,
HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

3. ZADATAK

Na zahtjev naručitelja DIG j.d.o.o. zastupan po stečajnoj upraviteljici gđa. Snježana Vrkljan, zadatak stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine u vlasništvu naručitelja označene kao:

- k.č.br. 142/8, k.o. Brod na Kupi, površine 400 m², upisana u posjedovni list br. 1295 i ZK uložak br. 433, sve k.o. Brod na Kupu

Dan kakvoće: 05.10.2020.

Dan vrednovanja: 05.10.2020.

Predmet procjene je samostojeća obiteljska kuća s dvorištem na k.č.br. 142/8, k.o. Brod na Kupu što odgovara adresi Kralja Tomislava 29. Predmetna čestica ima direktan kolni i pješački pristup prometnici sa zapadne strane. Nalazi se u neposrednoj blizini centra mjesta Brod na Kupu, udaljena cca 200 m od osnovne škole te 450 m od dućana i crkve.



Lokacija predmetne nekretnine

PODACI O VLASNIŠTVU

Pregledom podataka dostupnih na stranicama Ministarstva pravosuđa – državna geodetska uprava, zaključeno je kako su zemljišno-knjižni podaci upisani u ZK ulošku:

Katastarska općina: 304506, BROD NA KUPI

Broj ZK uloška: 433

A Posjedovnica

Rbr.	Broj zemljišta (kat. Čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	142/8	KUĆA, G. ZGRADA, GARAŽA I DVORIŠTE U VRT		111		
		KUĆA U VRT		13		
		GOSP. ZGRADA U VRT		5		
		GARAŽA U VRT		8		
		DVORIŠTE U VRT		85		
		UKUPNO		111		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13.	Vlasnički dio: 1/1 DIG J.D.O.O., OIB: 63932692561, KOSA 6, 51314 RAVNA GORA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Napomena: izvadak iz ZK uloška se nalazi u prilogu ovog procjembenog elaborata gdje su prikazani i pripadajući tereti.		

IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA I IDENTIFIKACIJA

Pregledom dostavljene dokumentacije, kao i na osnovu podataka prikupljenih na očevidu, zaključuje se da su površine i brojevi čestica u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi usklađeni.

KATASTAR			ZEMLJIŠNA KNJIGA		
čestica	općina	površina (m ²)	čestica	općina	površina (čhv)
142/8	k.o. Brod na Kupi	400	142/8	k.o. Brod na Kupi	111

4. REZULTATI OČEVIDA

Očevidom na licu mjesta, koji je obavljen 31.08.2020. identificirana je predmetna nekretnina – obiteljska kuća u mjestu Brod na Kupi. Tlocrtna površina objekta iznosi 47 m², dok je ukupna površina katastarske čestice 400 m². Dio fotografija priložen je u ovom elaboratu, a ostatak se nalazi pohranjen u arhivu vještaka. Prilikom očevida je utvrđeno kako je zemljište ravno, bez nagiba u određenom smjeru. Nisu uočena onečišćenja tla ni opasnost od klizišta. Pregledom katastarskog operata, uz građevinu su uočeni pomoćni objekti sa zapadne strane. Pomoćni objekt neposredno uz građevinu nije izveden, dok je pomoćni objekt koji je odmaknut od građevine obrastao visokim raslinjem te istom nije moguće pristupiti.

Pretpostavlja se da je građevina temeljena na plitkim trakastim temeljima te izgrađena uporabom kamena. Završna obloga vanjskih zidova izvedena je kao drvena, dok je na istočnom pročelju izveden završni fasadni sloj žbuke. Krovšte je drveno izvedeno kao kosi krov, pokriveno crijepom. Na zapadnoj strani uočena su oštećenja pokrova i okapnih limova / oluka. Pregledom je također uočena dotrajalost vanjske drvene stolarije i obloge zidova.



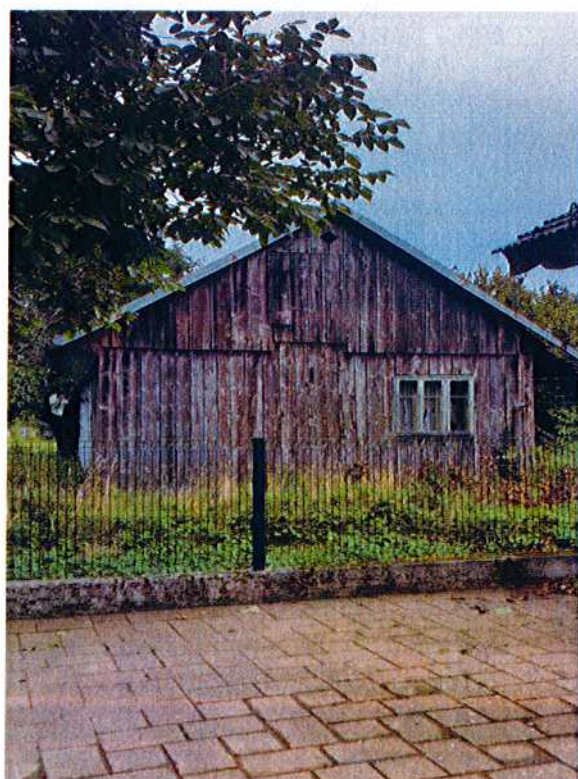
Slika 1. Pogled na istočno pročelje



Slika 2. Pogled na prometnicu - ulica Kralja Tomislava



Slika 3. Direktan pristup čestici



Slika 4. Pogled na južno pročelje



Slika 5. Pogled na sjeverno pročelje



Slika 6. Pogled na zapadno pročelje

Predmetna čestica ima direktan kolni i pješački pristup sa svoje istočne strane na dvosmjernu prometnicu namijenjenu za promet motornih vozila koja centar mjesta povezuje sa širim okolnim područjem (Delnice, autocesta A6 (jug); Slovenija (sjever)). Prometnica raspolaže i s nogostupom s obje strane. Sjeverno od građevine se nalazi neizgrađeno građevinsko zemljište, a sa zapadne i južne strane izgrađeno građevinsko zemljište.

5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Fizički aspekti koji se ocjenjuju prilikom poredbe ove vrste nekretnina su:

- starost - pretpostavlja se da je kuća izgrađena 1988 godine;
- tehničko stanje – ispod prosječno
- lokacija nekretnine – dobra
- veličina prostora – ispod prosječna
- atraktivnost nekretnine - dobra
- cestovni pristup i parkiranje – dobro
- pristup sredstvima javnog prijevoza – nije primjenjivo
- komunalna infrastruktura – prosječna
- ostale prilagodbe / ponuda – potražnja – postoji potražnja za ovakvim građevinama

6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Evidentno je da su pozitivna kretanja u gospodarstvu povoljno utjecala i na tržište nekretnina (period do početka 2020 godine). Općenito je povećan broj transakcija, sa značajno većim brojem velikih transakcija, i dalje najviše u turističkom sektoru u brownfield investicije i renoviranje postojećih hotela, no bilo je i značajnih transakcija i u retail sektor. Pozitivni su pomaci i na tržištu stambenih nekretnina, povećan je broj novoizgrađenih stanova, povećani su prihodi od poreza na promet nekretninama te je povećan i broj izdanih građevinskih dozvola (sve u periodu do početak 2020 godine). Usvojena porezna reforma Vlade kojom je stopa poreza na promet nekretninama spuštana sa 4 % na 3 % također pozitivno utječe na tržište nekretnina. Utjecaj pandemije virusa COVID-19 na tržište nekretnina još nije moguće valorizirati.

7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Pregledom dostupnih podataka na aplikaciji Ministarstva graditeljstva <https://nekretnine.mgipu.hr>, u istom cjenovnom bloku kao i promatrana nekretnina (Brod na Kupi – Građevinsko) te širem području uz naselje Brod na Kupi (cjenovni blok Delnice šuma 1), dostupno je 8 kupoprodaja prikazanih u nastavku.

Red br.	k.o.	Cijena (kn)	Površina (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Datum kupoprodaje	Cijena nakon međuvremenskog izjednačavanja (kn/m ²)
1	Kuželj	185.956,92	408,00	455,78	03/18	500,36
2	Brod na Kupi	819.097,52	2.000,00	409,55	07/18	445,41
3	Brod na Kupi	295.045,04	1.024,00	288,13	05/18	318,33
4	Brod na Kupi	111.181,80	179,06	620,92	10/19	619,05
5	Zamot Brodski	222.262,68	3.384,18	65,68	03/19	71,37
6	Golik	148.550,14	820,04	181,15	09/18	197,01
7	Golik	300.000,00	1.283,24	233,78	09/18	254,25
8	Krivac	352.450,46	3.287,35	107,21	03/20	107,21

8. ODABIR METODE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima;

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih 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 (članak 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) poredbenih nekretnina. Ako se prigodom

primjene poredbene metode utvrdi da nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti odstupa svojim obilježjima od poredbenih katastarskih čestica ili približnih vrijednosti ili poredbenih pokazatelja, onda se ta odstupanja uzimaju u obzir dodacima ili odbicima ili na neki drugi prikladan način. U slučajevima kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih katastarskih čestica ili približnim vrijednostima zemljištima odstupaju od utvrđenih na dan utvrđivanja tržišne vrijednosti, primjenjuju se postojeći indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je **OBITELJSKA KUĆA** te je kao metoda procjene vrijednosti u skladu sa Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 odabrana **POREDBENA METODA** za izračun tržišne vrijednosti nekretnine, a sve jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

U nastavku elaborata dana je procjena vrijednosti predmetne nekretnine poredbenom metodom. Baza podataka za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom je vjerodostojna te ima dovoljan broj kvalitetnih/usporedivih pokazatelja. Provjera dobivenih vrijednosti će biti provedena na osnovu podataka o ponudi sličnih nekretnina agencija za promet nekretninama ukoliko ih ima u ponudi.

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

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.

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu **Zakona o gradnji** (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19) čl.3, st.(23), te **stvarna prava** koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjemenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu **Zakona o gradnji** (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19) čl.3, st.(23), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- ▶ predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ▶ ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- ▶ iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- ▶ na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- ▶ poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, čl.3, st.(23)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- ▶ podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- ▶ vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- ▶ predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- ▶ isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- ▶ prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjemenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjemenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Prilagodbe u poredbi vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se poredbene nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni, itd...

Ukoliko se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva, kao i promatrana nekretnina.

Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

PROCJENA VRIJEDNOSTI

Procjena vrijednosti obiteljske kuće će biti provedena na osnovu priopćenja broj 13.1.2/2 Državnog zavoda za statistiku i pripadajuće tablice indeksa kretanja cijena stambenih nekretnina. Odredit će tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina iz tri kupoprodajne cijene (članak 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina). U skladu sa člankom 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina cijene koje odstupaju više od 30% od medijana kupoprodajne cijene će biti isključene iz izračuna.

S obzirom na opće stanje, lokaciju i veličinu nekretnine i ostale dostupne podatke kako bi se dobio što realniji presjek tržišta iz aplikacije, za usporedni niz se usvajaju sljedeće cijene:

Red br.	k.o.	Cijena (kn)	Površina (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Datum kupoprodaje
1	Brod na Kupi	819.097,52	2.000,00	409,55	07/18
2	Brod na Kupi	295.045,04	1.024,00	288,13	05/18
3	Golik	300.000,00	1.283,24	233,78	09/18

9. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Prethodno odabrane transakcije odnose se na usporedive nekretnine u sličnom cjenovnom bloku. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem INDEKSA KRETANJA CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA IZ TABLICE 13.1.3. DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn / m ²)
Brod na Kupi	819.097,52	100,51	109,31	1,0876	890.812,36	445,41
Brod na Kupi	295.045,04	98,94		1,1048	325.969,00	318,33
Golik	300.000,00	100,51		1,0876	326.266,04	254,25

Interkvalitativno izjednačavanje nekretnina (prikazano u tablici ispod) provodi se za odstupanje u kakvoći na temelju sljedećih obilježja nekretnine: starost, tehničko stanje, lokacija, veličina prostora, atraktivnost nekretnine, cestovni pristup i parkiranje, pristup sredstvima javnog prijevoza, komunalna infrastruktura i ostale prilagodbe / ponuda – potražnja.

Usporedna nekretnina br. 1 vrlo je sličnih obilježja, kao i procjenjivana. Nalazi se na k.č.br. 73/2, k.o. Brod na Kupi, u ulici Kralja Tomislava te ima direktan kolni i pješački pristup sa sjeveroistočne strane. Lokacijski se nalazi u blizini procjenjivane nekretnine, u istom cjenovnom bloku (*Brod na Kupi – građevinsko*). Razlika u odnosu na procjenjivanu nekretninu je u veličini prostora (2.000 m²) pa je s obzirom na veliku razliku u površini izvršeno umanjenje kriterija za 5%. Po ostalim kriterijima nisu utvrđena odstupanja u kakvoći.

Usporedna nekretnina br. 2 vrlo je sličnih obilježja, kao i procjenjivana. Nalazi se na k.č.br. 75/97, k.o. Brod na Kupi, u ulici Kralja Tomislava br. 7 te ima direktan kolni i pješački pristup sa sjeverozapadne strane. Lokacijski se nalazi u blizini procjenjivane nekretnine, u istom cjenovnom bloku (*Brod na Kupi – građevinsko*) te graniči sa usporednom nekretninom br. 1. Razlika u odnosu na procjenjivanu nekretninu je u veličini prostora (1.024 m²) pa je s obzirom na značajnu razliku u površini izvršeno umanjenje kriterija za 2%. Po ostalim kriterijima nisu utvrđena odstupanja u kakvoći.

Usporedna nekretnina br. 3 nalazi se na k.č.br. 4897/3, k.o. Belo, u ulici Golik 14A. te ima direktan kolni i pješački pristup sa južne strane. Nekretnina je udaljena cca 3 km od centra mjesta Brod na Kupi i svih javnih sadržaja (trgovina, škola, crkva) te je s obzirom na to izvršeno umanjenje kriterija „Lokacija“ za 3% - cjenovni blok *Delnice šuma 1*. Razlika je također u veličini prostora (1.283,24 m²) pa je s obzirom na značajnu razliku u površini izvršeno umanjenje kriterija za 2%. Po ostalim kriterijima nisu utvrđena odstupanja u kakvoći.

Brod na kupi - k.č.br. 142/8	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Brod na kupi - k.č.br. 142/8	Brod na Kupi	Brod na Kupi	Golik
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	890.812,36	325.969,00	326.266,04
Netto korisna površina	400,00	2.000,00	1.024,00	1.283,24
Cijena po metru kvadratnom	339,33	445,41	318,33	254,25
FIZIČKI ASPEKTI				
Starost	32	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	339,33	445,41	318,33	254,25
Tehničko stanje	ispod prosječno	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	339,33	445,41	318,33	254,25
Lokacija	dobra	ista	ista	lošija
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	0,97
Prilagođena prodajna cijena po m ²	336,79	445,41	318,33	246,62
Veličina prostora	400,00	2.000,00	1.024,00	1.283,24
Prilagodba	1,00	0,95	0,98	0,98
Prilagođena prodajna cijena po m ²	325,60	423,14	311,96	241,69
Atraktivnost nekretnine	prosječna	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	325,60	423,14	311,96	241,69
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	325,60	423,14	311,96	241,69
Pristup sredstvima javnog prijevoza	sličan	isti	isti	isti
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	325,60	423,14	311,96	241,69
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	325,60	423,14	311,96	241,69
Ostale prilagodbe / ponuda - potražnja	prosječno			
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	325,60	423,14	311,96	241,69
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		-5%	-2%	-5%
Indikator vrijednosti	325,60	423,14	311,96	241,69

10. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		-97,54	13,63	83,90	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		30%	4%	26%	
Kvadrat odstupanja:		9.514	186	7.040	
Standardno odstupanje:	74,70	23%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	149,40	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost nekretnine:	130.238,68 kn
------------------------	---------------

Mišljenje: Tržišna vrijednost obiteljske kuće koja se identificira kao k.č.br. 142/8 k.o. Brod na Kupi iznosi 325,60 kn/m².

11. ZAKLJUČAK

Nekretnina: obiteljska kuća u mjestu Brod na Kupi, k.č.br. 142/8, k.o. Brod na Kupi
Adresa: ul. Kralja Tomislava 29
Vlasnik: DIG j.d.o.o., Kosa 6, 51314 Ravna Gora
Naručitelj: DIG j.d.o.o. zastupan po: stečajna upraviteljica gđa. Snježana Vrkljan

Opći podaci:

Vrsta nekretnine: obiteljska kuća s dvorištem
Površina: 400 m² – ukupna površina katastarske čestice
Starost građevine: 32 godine
Predmet procjene: obiteljska kuća s dvorištem
Svrha procjene: kupoprodaja

TV - TRŽIŠNA VRIJEDNOST OBITELJSKE KUĆE – 325,60 kn/m²

ČESTICA	UKUPNA POVRŠINA (m ²)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
k.č.br. 142/8, k.o. Brod na Kupi	400	130.200,00 kn

Napomena: utvrđena tržišna vrijednost nekretnine iskazana je bez poreza na dodanu vrijednost.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina izrađena je po očevidu nekretnina u naravi, te pregledom posjedovnog lista, koji se nalazi u prilogu ovog Procjembenog elaborata. Prilikom izrade ovog elaborata - procjene kao relevantni su korišteni podaci iz aplikacije Ministarstva graditeljstva e.nekretnine, te vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost.

Utvrđena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina procijenjena je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnika o metodama procjene vrijednost nekretnina (NN 105/2015), kao i svih važećih zakona i propisa, pravila struke i spoznaje vještaka o tematici koja definiira procjenu vrijednosti nekretnine.

U Zagrebu, listopad / 2020. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina:

Ante Leko, dipl.ing.građ.



12. PRILOZI:

1. IZVADAK IZ ZK ULOŠKA
2. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA
3. PODACI IZ APLIKACIJE <https://nekretnine.mgipu.hr>
4. IZVOD IZ PPU DELNICE - I. izmjene i dopune iz 2013. godine
5. GRAFIČKI PRIKAZ – identifikacija čestica

1. IZVADAK IZ ZK ULOŠKA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DELNICE
Stanje na dan: 01.09.2020. 23:25

Katastarska općina: 304506, BROD NA KUPI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1806/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 433

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	142/8	KUĆA, G. ZGRADA, GARAŽA I DVORIŠTE U VRT KUĆA U VRT GOSP.ZGRADA U VRT GARAŽA U VRT DVORIŠTE U VRT		111 13 5 8 85		
		UKUPNO:		111		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13. Vlasnički dio: 1/1		
DIG J.D.O.O., OIB: 63932692561, KOSA 6, 51314 RAVNA GORA		
13.2	Zaprimljeno 17.01.2020.g. pod brojem Z-1806/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL. BROJ ST-569/2019-5 14.01.2020. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka i određivanje nastavljanja postupka radi naknadne diobe.	ZABILJEŽBA na 13 (13.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 13.03.2017.g. pod brojem Z-10194/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 10.03.2017, uknjižuje se pravo zaloge na iznos od 600.000,00 kn (slovima. šestotisuća kuna) uvećano za sve ugovorene kamate, troškove i naknade, te prema uvjetima iz Ugovora, za korist:	600.000,00 KN	
1.2	Zaprimljeno 16.11.2019.g. pod brojem Z-32605/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAZBINA 27.09.2019 DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, CH-6340 BAAR, ŠVICARSKA		na 1.1
2.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 304506, BROD NA KUPI

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 433

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 17.09.2018.g. pod brojem Z-35599/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSLOVNI BROJ 54 OVR-4187/2018-2 05.09.2018, - uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 44.713,45 kn sa zakonskim zateznim kamatna, troškovima i prema uvjetima iz Rješenja za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA PU RIJEKA	44.713,45 KN	
2.2	Zaprimljeno 17.09.2018.g. pod brojem Z-35599/2018 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.09.2020.

2. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DELNICE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.09.2020. 23:25

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BROD NA KUPI (Mbr. 304506)

Posjedovni list: 1295

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DIG J.D.O.O., KOSA 6, 51314 RAVNA GORA, HRVATSKA (VLASNIK)	63932692561

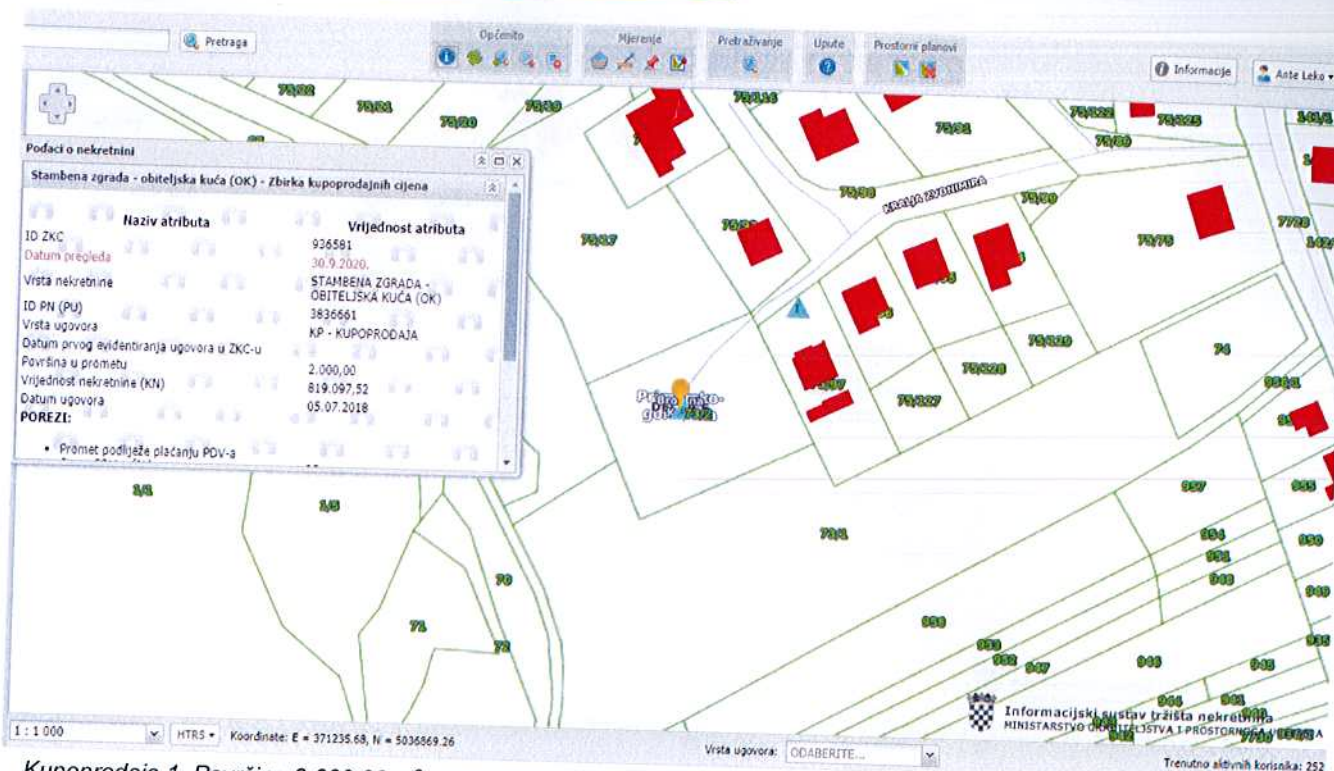
Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		142/8	VRT	400	12		
			KUĆA, VRT	47			
			GOSPODARSKA ZGRADA, VRT	18			
			GARAŽA, VRT	29			
			DVORIŠTE	306			
Ukupna površina katastarskih čestica				400			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Tržišna vrijednost obiteljske kuće s dvorištem – k.č.br. 142/8, k.o. Brod na Kupi

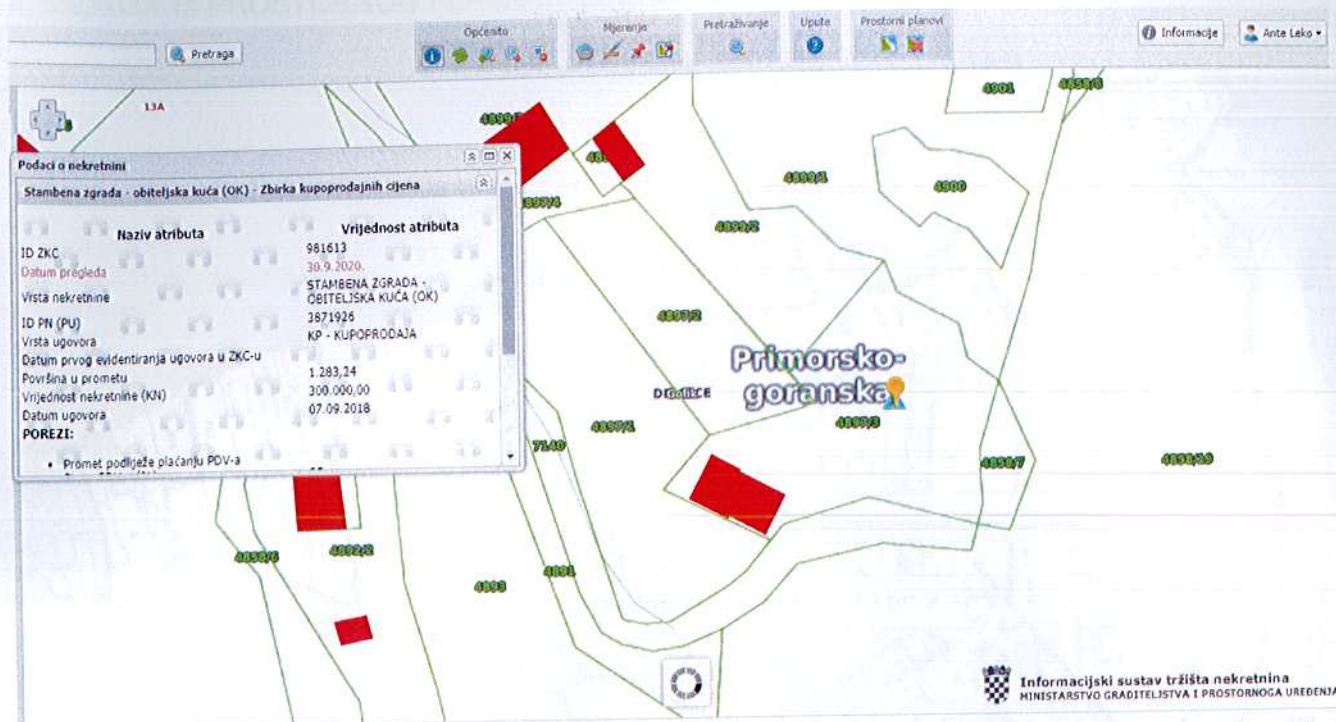
3. PODACI IZ APLIKACIJE <https://nekretnine.mgipu.hr>



Kupoprodaja 1. Površina 2.000,00 m², cijena 819.097,52 kn, datum ugovora: 05.07.2018. (cjenovni blok – Brod na Kupi - građevinsko)



Kupoprodaja 2. Površina 1.024,00 m², cijena 295.045,04 kn, datum ugovora: 18.05.2018. (cjenovni blok – Brod na Kupi - građevinsko)



Kupoprodaja 3. Površina 1.283,24 m², cijena 300.000,00 kn, datum ugovora: 07.09.2018. (cjenovni blok – Delnice šuma 1)

4. IZVADAK IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA UDBINA – I. izmjene i dopune



ADLs
Horv
1000
MBS
OIB
IBA
ant
tel:

