Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Mirjana Tušek ing.građ.
KRAPINA PRISTAVA 23

Broj: 29/21.
Krapina, 20.listopada 2021.

PROCJEMBENI ELABORAT





NEKRETNINA:	POMOĆNA GRAĐEVINA- spremište, sagrađena na zemljištu označenom s kat.čest.br. 4783/7 k.o. Krapina grad
LOKACIJA:	BOBOVJE , KRAPINA
NARUČITELJ:	GORAN JEDLIČKO, stečajni upravitelj, MARTIĆEVA 67/IV, ZAGREB
SVRHA:	za potrebe stečajnog postupka

SADRŽAJ

0.Rješenje o imenovanju stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina
1.Uvod
2.Općenito o nekretnini
3.Položaj i lokacija
4.Geometrijski podaci
5.Tehnički opis nekretnine
6.Fotodokumentacija
7.Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
8.Metode procjene vrijednosti nekretnina
9.Procjena vrijednosti nekretnina, troškovnom metodom
10.Rekapitulacija
11.Mišljenje-zaključak
12.Izjava
13.Pretpostavke i ograničenja
14.Prilozi

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

Broj: 4 Su-1394/2020
Zagreb, 22. prosinca 2020.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Mirjane Tušek, 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).

r i j e š i o j e

Mirjana Tušek (OIB 34068597180), ing.građ. iz Krapine, Pristava 23, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 5. siječnja 2021.

Obrazloženje

Mirjana Tušek, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila 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.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:
1. Mirjana Tušek
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVOD

Naručitelj:	GORAN JEDLIČKO, stečajni upravitelj, MARTIĆEVA 67/IV, ZAGREB
Nekretnina:	POMOĆNA GRAĐEVINA- spremište, sagrađena na zemljištu označenom s kat.čest.br. 4783/7 k.o. Krapina grad
Lokacija:	BOBOVJE , KRAPINA

Temeljem usmene narudžbe gospodina GORANA JEDLIČKA, stečajnog upravitelja, MARTIĆEVA 67/IV, ZAGREB, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti pomoćne građevine, spremišta, sagrađene na zemljištu označenom s kat.čest.br.4783/7 k.o. Krapina grad, a sve prema zatečenom stanju na terenu na dan izvida.

Izvid je obavljen u suradnji s predstavnikom društva nad kojim se provodi stečaj.
Prilikom izvida uzeti su potrebni podaci za izradu procjene, a koji se odnose na izmjeru, te fotografiranje.

Za potrebe ovog elaborata dokumentacija je preuzeta sa službenih internetskih stranica , ista je prekontrolirana i temeljem nje izvršena je identifikacija nekretnine, te se smatra vjerodostojnom.
Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera s upravno-pravnog aspekta.

Prilikom izrade procjembenog elaborata korišteni su niže navedeni zakonskii podzakonski akti, te stručna i znanstvena literatura:

a/ **Propisi o vrednovanju**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina /"Narodne novine" broj 78/15./
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina /"Narodne novine" broj 79/14./
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja /"Narodne novine" broj 100/18./
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina /Narodne novine" broj 68/20./
- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina /"Narodne novine" broj 28/19./
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica e Nekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekrenina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)

b/ Propisi o gradnji

- Zakon o prostornom uređenju /"Narodne novine" btoj 153/13.,65/17.,114/18. i 39/19./
- Zakon o gradnji /"Narodne novine" broj 153/13.,20/17. i 39/19./
- Zakon o građevinskoj inspekciji /"Narodne novine " broj 153/13.
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama /"Narodne novine" broj 86/122.,143/13.,65/17. i 14/19./
- Norma za obračun neto površine HRN EN ISO 9836:2011

c/ Propisi o vlasništvu

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima /"Narodne novine" broj 91/96.,68/98.,137/99.,22/00., 73/00.,79/06.,141/06.,38/09.,153/09.,143/12.,152/14., 81/15. i 94/17./
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj 63/19.)

d/ Ostali propisi

- Uredba o visini vodnog doprinosa /"Narodne novine" broj78/10.,76/11.,18/12. i 151/13./
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju /"Narodne novine" broj 79/14./
- Posebni propisi jedinice lokalne samouprave -Odluka o kmunalnom doprinosu Grada Zaboka /"Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" broj 03/19./

e/ Literatura

- Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) .Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ-Društvo građeviskih inženjera Zagreb

2.OPEĆNITO O NEKRETNINI

Datum očevida:	20.rujna i 14.listopada 2021. godine
Dan kakvoće:	14.listopada 2021.godine
Dan vrednovanja:	20.lisopada 2021.godine

Dan kakvoće predstvalja daum na koji se odnosi stanje /kakvoća/ nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijenosti nekretnine.
Dan vredovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

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 ćemu je svaka stranka postupila upućeno i bez prisile.

POMOĆNA GRAĐEVINA-spremište

Predmet procjene

Predmetom procjene je pomoćna građevina, koja je locirana na zemljištu označenom s kat.čest.br.4783/7 k.o. Krapina grad, etažne visine prizemlja.

Izvadak iz zemljišne knjige:	Izvadak iz zemljišne knjige Zemljišno knjižnog odjela Krapina Općinskog suda u Zalatru-neslužbena kopija, od 17.10.2021.
Katastarska općina:	Krapina grad
ZK uložak broj:	564
Opis nekretnine:	oranica na Polju

Vlasništvo:	Bobovje 52 A, 49000 Krapina, s udjelom od 1/2 dijela, 2.CARPONA GRADEX d.o.o. u stečaju, OIB 04768484459,
Tereti:	U teretovnici nije upisan teret.
Izvod iz katastarskog plana:	Izvod iz katastarkog plana Područnog ureda za katastar Krapina, Državne geodetske uprave-neslužbena verzija od17.09.2021.
Posjedovni list:	Prijepis posjedovnog lista-Posjedovni list 3024-neslužbena kopija, Područnog ureda za katastar Krapina, Državne geodeske uprave , sa stanjem na dan 18.10.2021. godine
Potvrda o kućnom broju:	Potvrda o kućnom broju nije predočena
Napomena -legalitet:	nije dokazan

Za preračunavanje valute kuna/€ primjenjivati će se srednji tečaj HNB-a na dan 20.listopada

1€= 7,5032 kn

3.POLOŽAJ I LOKACIJA

LOKACIJA

Predmetna nekretnina, pomoćna građevina, spremište, locirana je u naselju Bobovje, Krapina.

Makro i mikrolokacija

Makrolokacija-regija

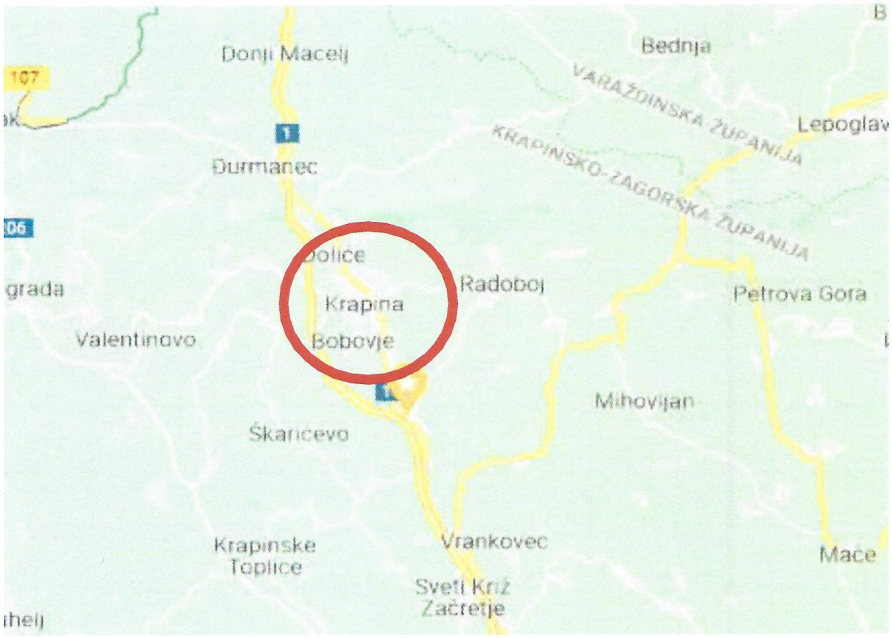
Hrvatska /službeni naziv:**Republika Hrvatska/** je europska država, zemljopisno smještena na pijelazu iz Srednje u Jugoistočno Evropu.Na sjeveru graniči sa Slovenijom i Mađarskom , na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom.S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoevropskog i sredozemnog kulturnog kruga.



izvor:googel karte

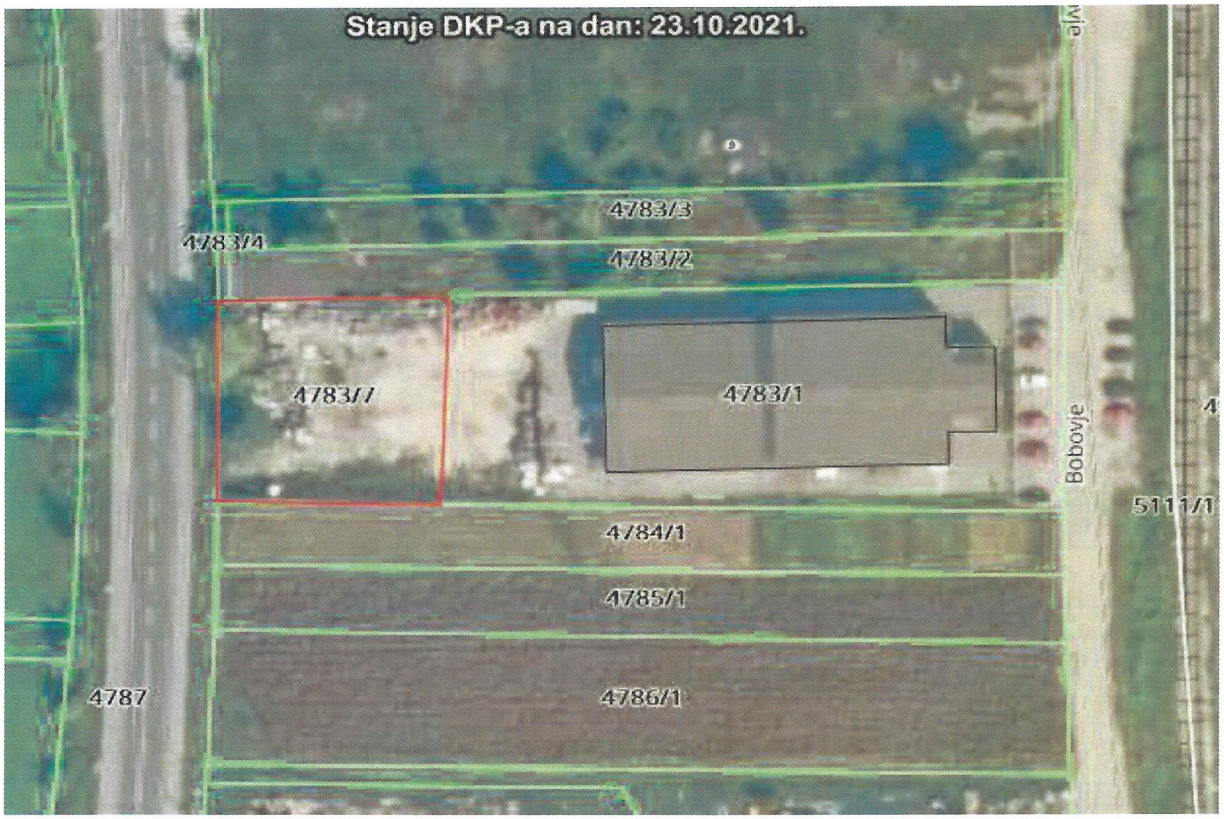
Krapinsko-zagorska županija nalazi se u sjeverozapadnom dijelu Republike Hrvatske i pripada prostoru središnje Hrvatske .Zasebna je geografska cjelina , zapadna granica je ujedno i državna granica s Republikom Slovenijom, a na ostalim djelovima graniči s Varaždinskom i Zagrebačkom županijom i Gradom Zagrebom.
Županije se prostire na površini od 1229 km2 i to u 7 gradova, 25 općina, odnosno na 423 naselja. Prema popisu stanovništa iz 2001. godine županija je brojila 142 432 stanovnika.U urbaniziranim područjima općina i gradova živi oko 36 142 stanovnika, a što je 24% od ukunog broja stanovnika županije.
Veliko prometno značenje županiji daje međunarodna trasa autoceste koja prolazi duž cijele županije i predstavlja sjeverozapadni ulaz-izlaz Republike Hrvatske prema ostalom djelu Evrope.

Kartografski prikaz-makrolokacija-položaj unutar županije -izvor:google karte



izvor:googel karte

Grad Krapina sjedište je Krapinsko-zagorske županije.Isti predstavlja upravno, gospodarsko, kulturno, prometno i znanstveno središte Županije.Prometna povezanost s ostalim okolnim naseljima je vrlo dobra, bilo cetovnim bilo železničkom infrastukturom. Grad na sjeveru graniči s općinom Đurmanec i Jesenje, na zapadu s općinom Petrovsko, na istoku s općinom Radoboj i Mihovljan, a na jugu s općinom Sveti Križ Začretje i Krapinske Toplice.
Grad Krapina prostire se na površini od 47,53 km2 u 23 naselja.Prema popisu stanovništva iz 2001. godine ,grad je brojio 12950 stanovnika u 8 mjesnih odbora.
Grad Krapina je tradicionalni industrijski i gospodarski grad.Na području Grada razvijena je mala privreda i obrtništvo, među kojima je najviše zastupljeno graditeljstvo, te brojne trgovačko-ugostiteljske djelatnosti.



izvor:geoportal DGU

Pristup parceli

Predmetna nekretnina ostvaruje direktni pristup s nerazvrstene ceste u naselju.

Planirane promjene u okolini /prometnim rutama

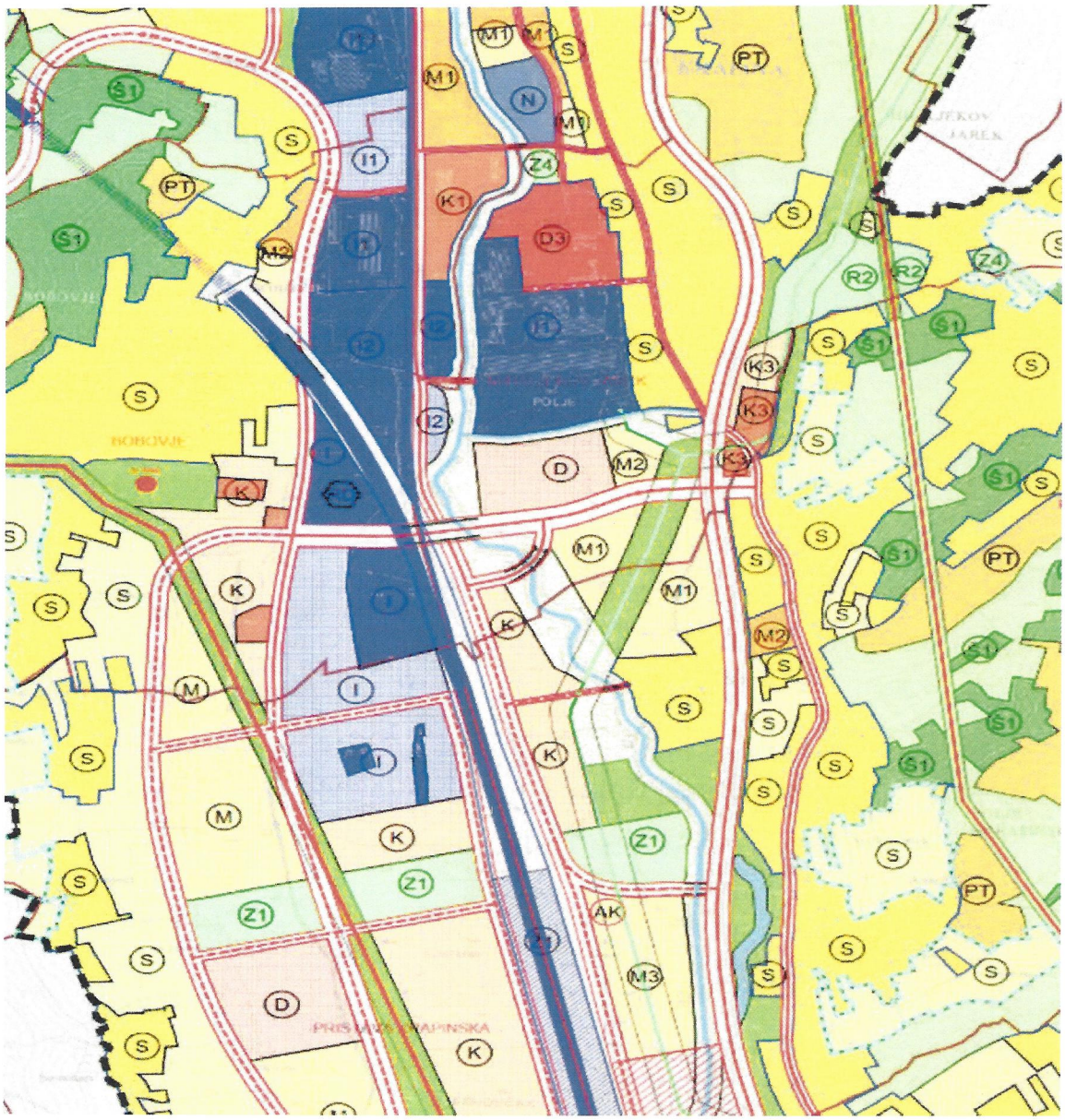
Uvidom u Generalni urbanistički plan Grada Krapine /"Službeni glasnik Grada Krapine" broj2/02.,12/03.,13/03.,16/04.,5/07.,7/09.,4/10.,2/12.,2/16.,3/17.,5/19.,7/19./, vidljivo je da se predmetna nekretnina nalazi unutar građevinskog područja , u predjelu gospodarske namjene, jednim dijelom u pojasu brze transeuropske željezničke pruge.

Opis okruženja nekretnine

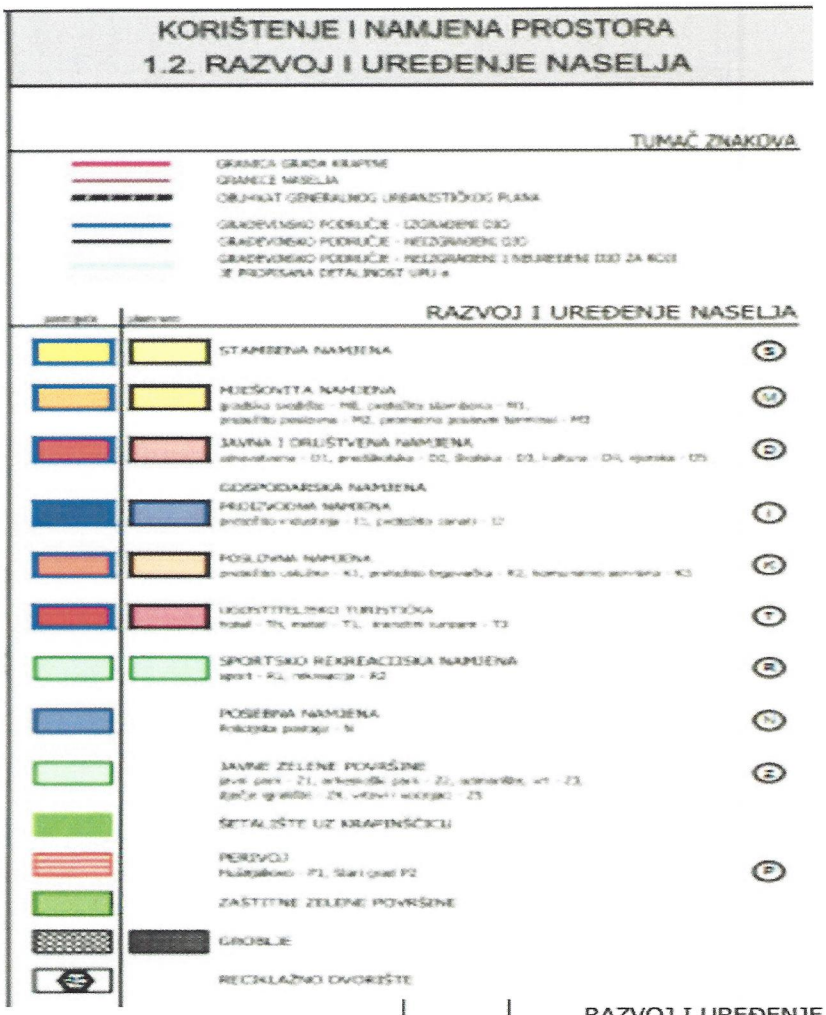
Nekretnina se nalazi u gospodarskoj zoni, u kojoj su locirane poslovne građevine s pratećim sadržajem.

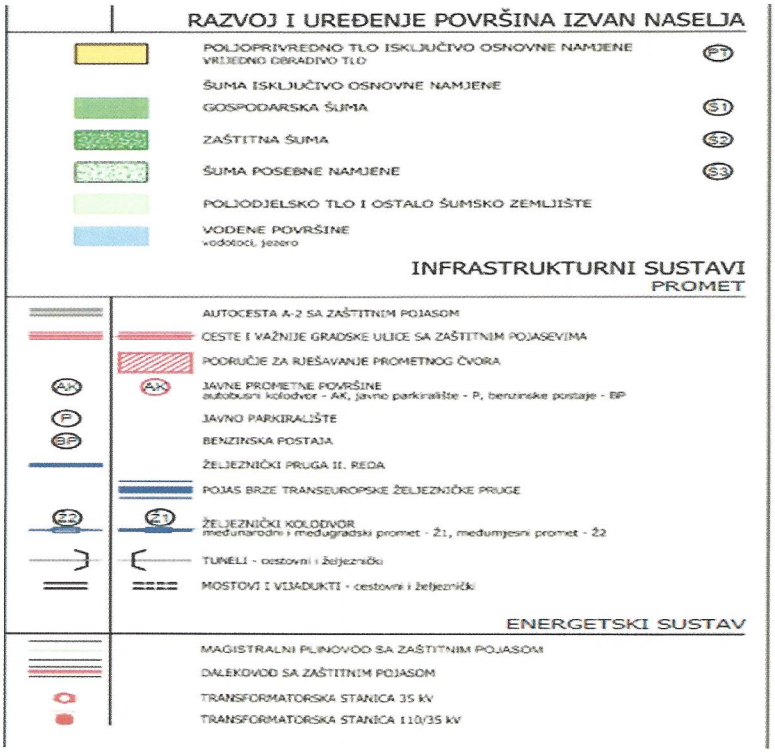


Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Grada Krapine



KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA
1.2. RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA





Mogućnost prenamjene
S obzirom na odredbe plana, postoji mogućnost prenamjene građevine.

Utrživost nekretnine
Postoji mogućnost utrživosti nekretnine u određenom vremenskom periodu.

4. GEOMETRIJSKI PODACI
4.1. Iskaz geometrijskih podataka

4.1.1. Pomoćna građevina-spremište

Prizemlje		P/m2/	koef.	ukupno
1	spremište	32,20	0,50	16,10
2	natkriveni prostor	72,00	0,50	36,00
			ukupno:	**52,10 m2**

52,10 m2

Korisna vrijednost površina /KVP/-ukupno

52,10 m2

Bruto građevinska površina /BGP/

KVP x 1,05 **62,52 m2**

Bruto volumen građevine /BV/

prosječna visina h= 3,32 m prosjek

BGP x 3,32 **207,57 m3**

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA
za građevinu sagrađenu na zemljištu označenom s kat.čest.br. 4783/7/ k.o.Krapina grad

korisna vrijednost površina	**KVP**	**52,10 m2**
bruto građevinska površina	**BGP**	**62,52 m2**
bruto volumen	**BV**	**207,57 m2**

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

5.1. OPĆENITO

Građevina je građena etažne visine prizemlja .Locirana je u predjelu gospodarske namjene.U blizini se nalaze gospodarske proizvodne građevine.

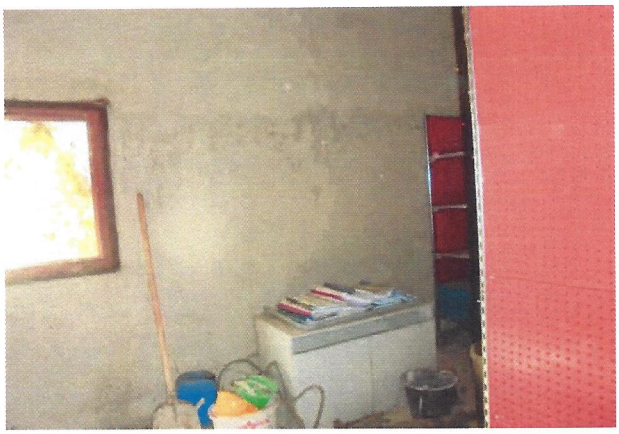
5.2. Komunalna infrastruktura

vodovod	nije priključen
kanalizacija	nije priključena
toplovod	nije priključen
telefon	nije priključen
el.struja	na lokaciji
plin	nije priključen

5.3. Građevina-pomoćna , spremište

Godina gradnje	1990
Godina adaptacije	nije poznata
Katnost	PR
Položaj	u predjelu gospodarske namjene
Temelji	betonski trakasti
Nosiva konstrukcija	zidana, blok opeka
Međukatna konstrukcija	nema
Krovna k.+pokrov	jednostrešna, drvena, pokrov profilirani lim
Limarija	nje ugrađena
Pročelje	u završnom sloju zaglađene grube žbuke
Vanjska stolarija	drvena, krilo na krilo
Unutarnja vrata	nisu ugrađena, jer se radi samo o jednom prostou
Stubište	
Bravarija	krovna konstrukcija
Pregradni zidovi	
Obrada zidova	gruba žbuka
Obrada stropova	vdljiva krovna konstrukcija
Obrada podova	betonska podloga
Dodatne instalacije	nema
Stanje	u građevinskom smislu građevina je u prosječnom stanju održavanja.Na istoj nisu primijećena oštećenja koja bi utjecala na funkcionalnost, a u konačnosti i na visinu tržišne

6. FOTOGRAFIJE

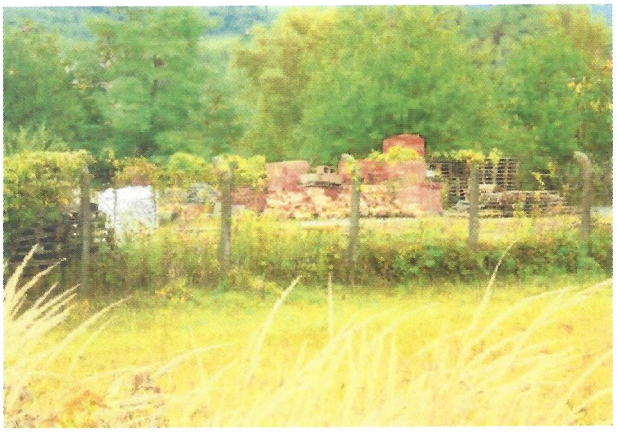














7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

7.1. Opći uvjeti-gospodarsko stanje Republike Hrvatske

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu od 2008-2009. godine, cijene nekretnina, a posebno utrživost, zabilježili su osjetni pad.

Uslijed nekretinske i financijske krize koja je uslijedila, potražnja od domaćih ali i stranih kupaca na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu, ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH.
Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje.Nadalje zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije, te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine, domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile, no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH, te povećanje potražnje po tom osnovu.
Kad se i pojavljuju kao kupci, to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH, uslijed visokih poreza, te regulatorne i pravne nesigurnosti, domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretinske projekte.

Postojala su očekivanja da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, a sve zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu.Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak, ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira , te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

7.2. Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, biti će prikazani statistički podaci o kretanju na tržištu nekretnina za područje Hrvatske.
Podaci su preuzeti s web stranice:http://www.burza-nekretnina.com

BN Indeks je u prethodnih godinu dana narastao za skoro 4,50% i dalje je u rastu, koji ipak usoprava posljednjih mjeseci, tj. rast je usporen na početak prošle godine.

BN Indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za više od 4,00%, a od početka godine čak 2,66%.Cijene nekretnina rastu i dalje, iako sporije i posebno je bitno da ne rastu sve nekretnine i na svim lokacijama.

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljeice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti
realizirati eventulane interese zbog otežanog dolaska u Hravtsku .Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijela 2020. godine.

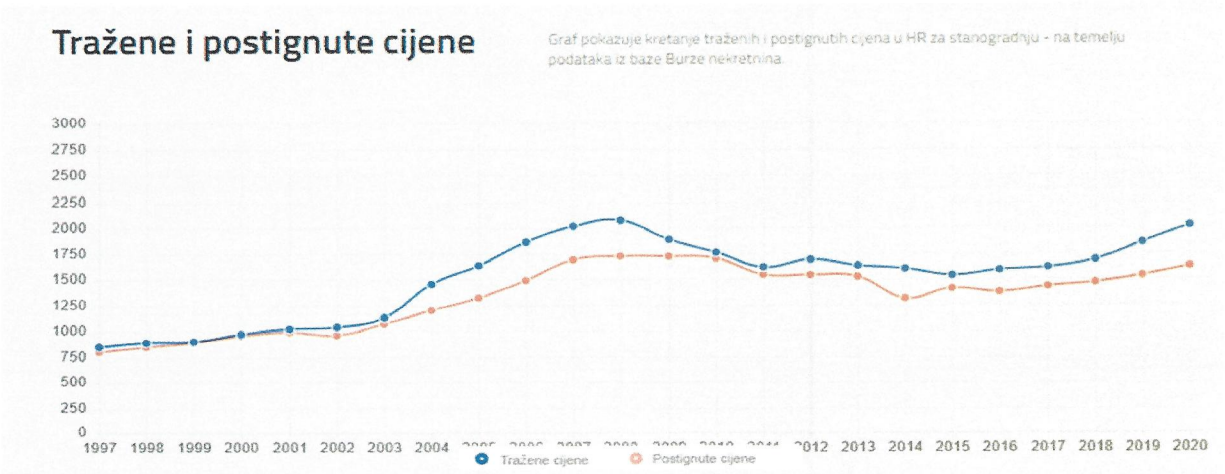
Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena, pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

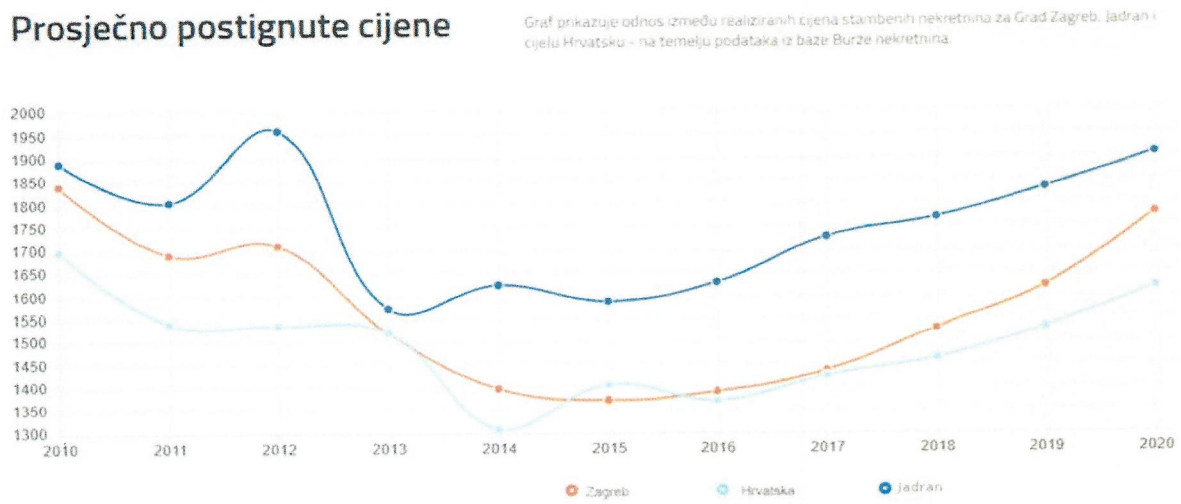
Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije, čak i usred pandemije.Ulagači traže samo one koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, biti će sve veće.



BN Indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanje cijena nekretnina na području Republike Hrvatske.
BN Indeks se temelji na podaci postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina.BN Indeks se objavljuje jednom mjesečno.





8. METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi neka nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vredovanja , između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima , nakon prikladnog oglašavnja, pri ćemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Sukladno članku 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina /"Narodne novine" broj 78/15./, propisane su tri metode procjene i to:poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Poredbena metoda

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine se određuje prvenstveno poredbom nekretnine, koja je predmet procjene, s nekretninama koje su prodane na poredbenom području u određenom vremenskom razdoblju i pokazuju dovoljna podudarna obilježja s procjenjivanom nekretninom.Za poredbu se uzimaju minimalno tri nekretnine.

Kod računanja poredbene cijena koriste se indeksni nizovi, koeficijenti za preračunavanje i poredbeni pokazatelji.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu , stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI /BAZNI INDEKSI/ su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina, tako da se prosječan odnos cijena nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog radoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta, odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti /odstupanja u kakvoći/ pomoću koeficijenata za preračunavanje.

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

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodanih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE je postupak preračunavanja razlika u konjukturi do kojih dolazi zbog općih promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica /faktori zgrade i faktori prihoda/ svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačavanje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

Troškovna metoda

Troškovna metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanj tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina, koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtjevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije, ako troškovna metoda vodi do ostataka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini, kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Prihodovna metoda

Prihodovna metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postiže na tržištu /održivi prihodi/.Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postiže na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz
utvrđene vrijednosti zemljište uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - Vz \times p/100) \times M + VZ$$

$$M= (qn-1)/qn/q-1)$$

$$q=1 + (q/100)$$

PV	prihodovna vrijednost nekretnine
PG	čisti prihod građevine
VZ	vrijednost zemljišta
M	multiplikator
p	kamatna stopa nekretnine
n	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda.
U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode.
Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Odabrana metoda
Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnine, te tržišno dostupne podatke, ova procjena izraditi će se troškovnom meodom.Vrijednost zemljišta utvrditi će se poredbenom metodom.

9. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

9.1. Procjena vrijednosti zemljišta, poredbena metoda

Ova metoda zahtijeva analizu više usporedivih transakcija iz kupoprodajnih ugovora. Pristup je zasnovan na podacima s tržišta, ali se temelji na dostupnosti novijih i izravno usporedivih transakcija koje su javno dostupne.
Utvrdit će se vrijednost nekretnine po m2, a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bi se uzele u obzir razlike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina s procjenjivanom. Negativni koeficjenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno.

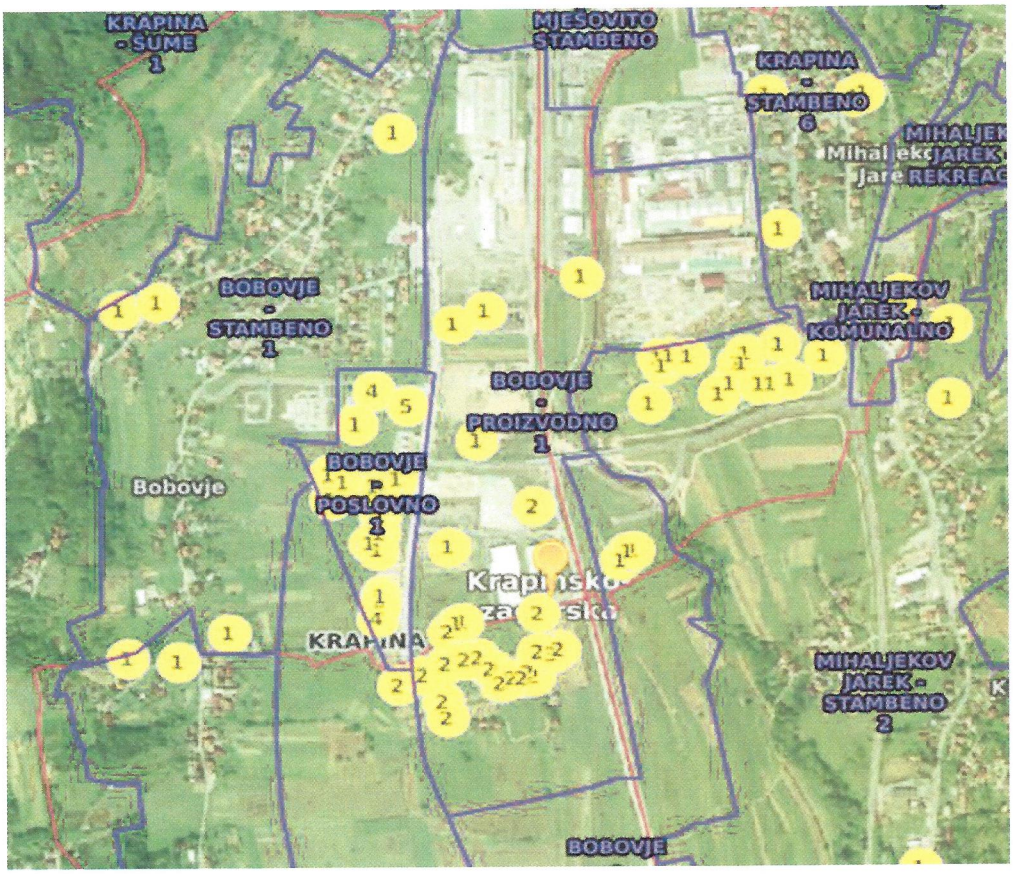
9.1.1. Status zemljišta prema prostorno planskoj dokumentaciji

Uvidom u Generalni urbanistički plan Grada Krapine /"Službeni glasnik Grada Krapine" broj2/02.,12/03.,13/03.,16/04.,5/07.,7/09.,4/10.,2/12.,2/16.,3/17.,5/19.,7/19./, vidljivo je da se predmetna nekretnina nalazi unutar građevinskog područja , u predjelu gospodarske namjene, jednim dijelom u pojasu brze transeuropske željezničke pruge.

9.1.2. Pregled podataka o realiziranim prodajama građ. zemljišta, izvor-eNekretnine

Za potrebe određivanja cijene građevinskog zemljišta koriste se podaci na web stranici Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, eNekretnine za građevinska zemljišta u istom, odnosno sličnom poredbenom području. Ukoliko na istom području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina nema dovoljan broj kupoprodajnih cijena, tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja, članak 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

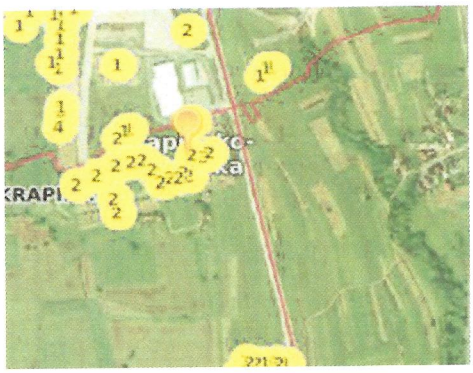
Prikaz nekretnina u cjenovnom bloku



USPOREDBA 1

Lokacija: Bobovje, Krapina

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1431790
Datum pregleda	24.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4466872
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.05.2021
Površina u prometu	1.658,00
Vrijednost nekretnine (KN)	212.224,00
Datum ugovora	20.04.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BOBOVJE - PROIZVODNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNA NAMJENA



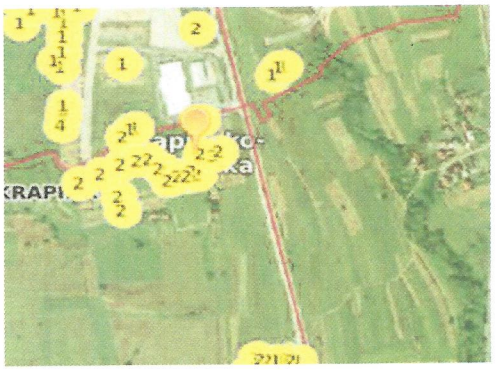
Površina m2 1658,00 jedinična cijena **17,07 €**

Cijena 28.296,53 € vrijeme transakcije 2Q2021

USPOREDBA 2

Lokacija: Bobovje, Krapina

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1431782
Datum pregleda	24.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4465850
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.05.2021
Površina u prometu	1.295,00
Vrijednost nekretnine (KN)	165.760,00
Datum ugovora	20.04.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BOBOVJE - PROIZVODNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNA NAMJENA



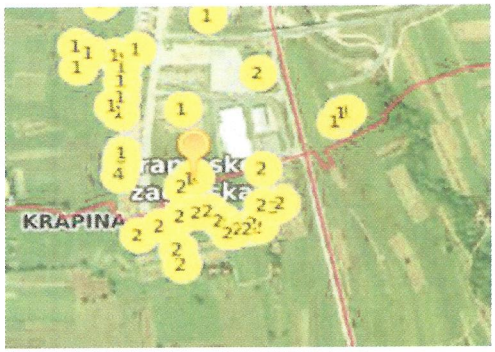
Površina m2 1295,00 jedinična cijena **17,07 €**

Cijena 22.101,33 € vrijeme transakcije 2Q2021

USPOREDBA 3

Lokacija: Bobovje, Krapina

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1431793
Datum pregleda	24.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4467030
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.05.2021
Površina u prometu	3.628,00
Vrijednost nekretnine (KN)	464.384,00
Datum ugovora	20.04.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	BOBOVJE - PROIZVODNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNA NAMJENA



Površina m2 3628,00 jedinična cijena **17,07 €**

Cijena 61.917,86 € vrijeme transakcije 2Q2021

Kategorije zemljišta, članak 10. Pravilnika

Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Druga kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pavnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Zemljište koje je predmetom procjene spada u I kategoriju.

ORJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU
Prilog 4. Pravilnika

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postocima
I	1,00
II	50-80 %
III	25-60%

9.1.3. Međuvremensko izjednačavanje

broj usp.	vrijeme transakcije	jedin.cijena (kn/m2)	Indeksi cijena stamb.nekretnina (DZS) kupoprodaja	sada	k	c1 (€/m2)	(%)
1.	2Q2021	17,07	122,17	122,17	1,00	**17,07**	0,00
2.	2Q2021	17,07	122,17	122,17	1,00	**17,07**	0,00
3.	2Q2021	17,07	122,17	122,17	1,00	**17,07**	0,00
Prosječna vrijednost c1:						**17,07**	

9.1.4. Interkvalitativno izjednačavanje, članak 19.Pravilnika

Nekretnina korigirana vrijednost / m2	procjenjivana	usporedba 1 17,07	usporedba 2 17,07	usporedba 3 17,07
Lokacija-kategorija (-20% do +20%)	dobra -	dobra 0%	dobra 0%	dobra 0%
Korekc. izvora podataka (-15% do 0%)	nalog -	realizirano 0%	realizirano 0%	realizirano 0%
Veličina (-20% do +20%)	1.043,00 -	1.658,00 -5%	1.295,00 0%	3.628,00 -5%
Oblik (-20% do +20%)	nepravilan	nepravilan 0%	nepravilan 0%	nepravilan 0%
Topografija (-20% do +20%)	dobra	slična 0%	slična 0%	slična 0%
Namjena (-20% do +20%)	proizvodna -	proizvodna 0%	proizvodna 0%	proizvodna 0%
Infrastruktura (-20% do +20%)	na zemljištu -	uz zemljište 5%	uz zemljište 5%	uz zemljište 5%
utjec.okoliša, buka (-20% do +20%)	nema -	nema 0%	nema 0%	nema 0%
zagađenje okoliša (-20% do +20%)	nema -	nema 0%	nema 0%	nema 0%
Ukupno korekcija Korig. Vrijedn. po m2	- **17,35**	0% 17,07	5% 17,92	0% 17,07

9.1.5. Isključivanje neuobičajenih okolnosti , članak 4. stavak 1. Pravilnka

POREDBENA NEKRETNINA	jedinična cijena nakon međuvremenskog i interkv- alitativnog izjednačavanja €/m2	odstupanje od prosjeka *(postotak)* (%)	odstupanje od prosjeka *(apsol. iznos)* €
usporedba 1	17,07	*-1,64*	*-0,28*
usporedba 2	17,92	*3,28*	*0,57*
usporedba 3	17,07	*-1,64*	*-0,28*
	17,35		

Nakon međuvremenskog i i nterkvalitativnog izjednačavanja cijena poredbenih nekretnina, njihovo odstupanje od prosjeka je unutar prihvatljivog raspona.

Članak 4.stavak 2. Pravilnika

Značajno odstupanje može se odnositi ina pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja/pravilo 2-sigma/.

Jednična cijene nakon prilagodbe €	17,07	17,92	17,07
Prosječna kupoprodajna cijena €	17,35		
Standardna devijacija	0,49		
Dvostruka standardna devijacija	0,99		
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	-0,28	0,57	-0,28
Relativno odstupanje od prosječne cijene	-1,64	3,28	-1,64
Apsolutna vrijednost apsolutnog odsupanja	0,28	0,57	0,28
Pravilo 2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

ZAKLJUCAK

Površina zemljišta	**1.043,00**	**m2**
Vrijednost po m2	**17,35**	**€/m2**
Tržišna vrijednost	**18.097,21**	**€**

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

/izvor: državni zavod za statistiku/

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES[1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / Indices (Ø 2015 = 100)[2)]					
		ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

9.2. Izračun vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

9.2.1. Pomoćna građevina, spremište

KVP	=	52,10 m2	
BGP	=	62,52 m2	KVP x 1,05
BV	=	207,57 m3	BGP x 3,32-prosječna visina u metrima

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne nekretnine (Jc) = 700,00 €/m2

Nova vrijednost /NV/= KVP x Jc

Nova vrijednost /NV/= 52,10 x 700,00

36.470,00 €

Umanjenje Jc s obzirom na stupanj dovršenosti i stanja građevine građevine:

sd = 0,5

Jc = 700,00 x 0,5 = 350 €/m2

Građevinska vrijednost (G	52,1	x	350,00	=	**18.235,00 €**
UKUPNO:				=	**18.235,00 €**

9.2.2.Doprinosi i priključci

Vrijednost prključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m3 BV zgrade.

9.2.2.1. Jedinična cijena komunalnog doprinosa iznosi 1,33 €/m3

KD	BV	x	1,33	
KD	207,57	x	1,33	**276,07 €**

9.2.2.2. Jedinična cijena vodnog doprinosa 0,22 €/m3

VD	BV	x	0,22	
VD	207,57	x	0,22	**45,66 €**

9.2.2.3.Komunalna infrastruktura

• elek.energija	2.600 €	
• vodovod	€	
• plin	€	
• kanalizacija	€	
• telefon	€	
ukupno:	2.600,00 €	
		2.600,00 €

VDP= KD + VD + KI

VDP= 276,07 + 45,66 + 2.600,00 **2.921,73 €**

FK matrica

		A/lokacija/tržište	B zgrada-općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura,vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	**nema oštećenja, puna stabilnost,puna uporabivost,daljnje korištenje nije smanjeno**
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	**dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda**	vrlo dobra infrastruktura,vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija,dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost,još dobra uporabivost,daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost,prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost,smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	**nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti**	znatna oštećenja, smanjena stabilnost,nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	**2**
B	**5**
C	**1**

odabrano Fk 5

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene				2021 god
Godina građenja				1990 god
Starost građevine /G/				31 god
Održivi vijek korištenja /OVK-Prilog 9. Pravilnika/				60 god
Odbitak održivog vijeka korištenja /Prilog 10.Pravilnika/	0%	x	OVK	0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka /OVK/				60 god
Preostali vijek korištenja /OVK-G/				29 god
Odabrani faktor korištenja FK-prema uvjetima in situ 5 Pilog 10.Pravilnika /FK= od 1,0 do 5,0/				
Rrelativna starost /Rs = G/OVK/				51,7 %
Ostatak održivog vijeka korištenja /OOVK/	20%	x	60	12 god
Zamjenska starost građevine /OVK-OOVK/				48 god
Linearni otpis //OVK-OOVK//OVK/				0,8 % 14.588,00 €
Preostala vrijednost				**3.647,00 €**

9.2.1.4. Vanjsko uređenje, te vanjski uređaji i oprema

Troškovi vanjskog uređenja,/ nasipni šljunčani materijal, ograda od žičanog pletiva na betonskim stupovima/

Vu = 1000,00 €

9.2.1.5. Uzgredni troškovi /projekti, nadzor i sl./

Ut	Nv	x	3%
Ut	36.470,00	x	3%
Ut	**1.094,10**	**€**	

10. REKAPITULACIJA

1.	Vrijednost zemljišta	18.097,21	€
2.	Doprinosi, piključci	2.921,73	€
3.	Vrijednost građevine	3.647,00	€
4.	Vanjsko uređenje, te vanjski uređaji i oprema	1.000,00	
5.	Uzgredni troškovi	1.094,10	€
	ukupno:	**26.760,04**	**€**

Koeficijent prilagodbe, prema članku 33. Pravilnika = 1,00

VRJEDNOST NEKRETNINE /VN/ **26.760,04** **€**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE **26.760,04** **€**

KVP= **52,10 m2** **TV/KVP** **513,63 €/m2**

Zaokruženo prema članku 68.stavak 5. Pravilnika

27.000,00 €

11.MIŠLJENJE-ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti pomoćne građevine, spremišta koja je locirana na zemljištu označenom s kat.čest.br.4783/7 k.o. Krapina grad

mišljenja sam da je na dan 20. listopada2021. godine

Tržišna vrijednost (TV) u visini od

27.000,00 € **ili** **202.500,00 kn**

1€= 7,50 kn

(PDV nije uključen u vrijednost nekretnine)

12.IZJAVA

kojom ja Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina Mirjana Tušek ing.građ. Krapina, Pristava 23 izjavljujem da je procjembeni elaborat izrađen neovisno i nepristano, sukladno važećim zakonskim i podzakonskim aktima iz područja procjene nekretnina

U Krapini, 20.listopada 2021. godine

Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Mirjana Tušek ing.građ.