

OPĆINSKI SUD U ČAKOVCU

Broj: 7 Ovr-1246/15

(ranije Ovr-2096/10)

Sutkinja: Valentina Varga Gombar

**NALAZ I MIŠLJENJE
VJEŠTAKA**



Stranke u postupku:

PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d. (prije MEĐIMURSKA BANKA d.d. Čakovec),
OIB: 02535697732, koje zastupa Davor Ivančić, odvjetnik iz Čakovca,
kao **I-ovrhovoditelj, ujedno i II-ovrhovoditelj**

te

GRIJANJE LEHNER d.o.o. Zagreb, Ozaljska 93, OIB: 11318650712, koje zastupa
Bojana Marčelan, odvjetnica iz Varaždina, kao **III-ovrhovoditelj**

i

ELEKTROING GRABAR d.o.o. Čakovec, Mihajla Bučića 8, OIB: 03707281573,
koje zastupa stečajni upravitelj Tomislav Đuričin iz Varaždina, Dravska Poljana 1, kao **I-ovršnik**,
STANKO GRABAR iz Čakovca, Mihajla Bučića 8, kao **II-ovršnik** i
SLAVA GRABAR iz Čakovca, Mihajla Bučića 8, kao **III-ovršnica**

Čakovec, prosinac 2015.

SADRŽAJ

1. UVOD
2. PODACI O VLASNIŠTVU
3. GEOMETRIJSKI PODACI
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE
5. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - troškovna metoda
6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Prilozi: ~ fotografije
 ~ geoportal - DGU
 ~ odluka o imenovanju vještaka

1. UVOD

Temeljem Zaključka Općinskog suda u Čakovcu broj 7 Ovr-1246/15-2 od 19. studenoga 2015. godine, trgovačko društvo MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, određeno je da u svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine ovršenika na adresi Mihajla Bučića 8 u Čakovcu, Međimurska županija.

Odlukom 18122015-RM trgovačko društvo je za obavljanje poslova predmetnog sudskog vještačenja imenovalo Ratka Matoteka, dipl.ing.građ. stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Očevid na licu mjesta obavljen je dana 18. prosinca 2015. godine uz prisustvovanje sutkinje Općinskog suda u Čakovcu Valentine Varga Gombar, punomoćnika ovrhovoditelja Davora Ivančića, odvjetnika iz Čakovca te ovršenika Stanka Grabara.

Dan kakvoće: **18.12.2015.**

Dan vrednovanja: **18.12.2015.**

Pregledao sam nekretninu, proučio dokumentaciju, napravio snimke, uzeo izmjere i prikupio druge potrebne podatke.

Elaborat je izrađen u skladu sa zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti **nekretnina**, i to osobito:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravila struke, norme i poslovni običaji u graditeljstvu
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta Zagreb
- Podaci gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture.
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN br. 90/10, 111/10 i 55/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN br. 136/06, 135/10, 14/11 i 55/12)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, proučavanja dokumentacije te pregleda nekretnina na licu mjesta i njihove izmjere, daje se sljedeći

NALAZ I MIŠLJENJE

VJEŠTAKA

(procjembeni elaborat)

2. PODACI O VLASNIŠTVU

Nekretnina je upisana u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Čakovec:

Katastarska općina: **Mihovljan**

ZK uložak broj: **1923 PRAVO GRAĐENJA**

ZK čestica broj: -

Opis nekretnine: **Kuća od 149 m² i poslovna zgrada od 95 m², sagrađene pravu građenja na čest.br. 1842/1 ukupne površine od 692 m², zemljište pod kućom od 149 m², zemljište pod poslovnom zgradom od 95 m² i dvorište od 448 m², upis u zk.ul.br. 1430 k.o. iste**

Vlasništvo: **ELEKTROING GRABAR d.o.o. Čakovec, M.Bučića 8 (1/1)**

ZK uložak broj: **1430**

ZK čestica broj: **1842/1
dvorište, zemljište pod kućom sagrađenom na pravu građenja u z.k.ul.br. 1923 k.o. iste i zemljište pod poslovnom zgradom sagrađenom na pravu građenja u z.k.ul.br. 1923 k.o. iste, sveukupne površine od 692 m²**

Identifikacija: **kat.čest.br. 1842/1, k.o. Mihovljan**

Vlasništvo: **GRABAR STANKO iz Čakovca (13/32) i GRABAR SLAVA r. CAR iz Čakovca (19/32)**

Adresa nekretnine: **Mihajla Bučića 8, 40000 Čakovec, Međimurska županija**

3. GEOMETRIJSKI PODACI

3.1. Stambena zgrada

| | | | | |
|-----------------------------|-------|---|-----------------|----------------|
| Netto građevinska površina | (NGP) | = | 197,08 | m ² |
| Brutto građevinska površina | (BGP) | = | 234,64 | m ² |
| Brutto volumen | (BV) | = | 1.009,99 | m ³ |

3.2. Poslovna zgrada

| | | | | |
|-----------------------------|-------|---|---------------|----------------|
| Netto građevinska površina | (NGP) | = | 147,46 | m ² |
| Brutto građevinska površina | (BGP) | = | 175,54 | m ² |
| Brutto volumen | (BV) | = | 598,50 | m ³ |

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

| | | | |
|------------|----------|-----------------|----------------------|
| NGP | = | 344,54 | m² |
| BGP | = | 410,18 | m² |
| BV | = | 1.608,49 | m³ |

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Priključci

Nekretnina ima priključak na slijedeće **komunalne sustave**:

- el. struja: priključena s 2 priključka, zasebno za stambeni i poslovni dio
- plin: priključen
- telefon: priključen
- kanalizacija: priključena
- vodovod: priključen

Zgrada - Stambena zgrada

| | |
|-------------------------|--|
| Godina gradnje: | 1964 |
| Godina dogradnje: | 1984 dograđen je stražni dio |
| Godina uređenja: | 2004 kuća je u cijelosti uređena |
| Katnost: | suteren + visoko prizemlje + tavan (s pristupom iz poslovne zgrade) |
| Položaj: | na samom rubnom dijelu grada Čakovca u slijepoj ulici |
| Prostorije: | suteren: kuhinja + blagovaonica + dnevni boravak, 2 hodnika, izba, 2 spremišta, izba i kotlovnica, ured, sanitarni čvor, radionica i trijem visoko prizemlje: dnevni boravak, kuhinja + blagovaonica, 3 sobe, kupaonica, hodnik sa stepenicama, ulaz, trijem i terasa |
| Temelji: | betonski |
| Nosiva konstrukcija: | zidovi od opeke, ojačani ab serklažima |
| Međukatna konstrukcija: | monta ili fert gredice te zidane bolte na starom dijelu iznad suterena |
| Krovna kon. + pokrov: | drvena, višestrešna konstrukcija, pokrivena crijepom |
| Limarija: | bakrena |
| Pročelje: | ožbukano i obojeno, obloženo kamenom u suterenu |
| Vanjska stolarija: | pvc ili drveni prozori i vrata; izo ili dvostruko ostakljenje; zaštita od sunca djelomično pomoću vanjskih pvc roleta |
| Pregradni zidovi: | od opeke |
| Obrada zidova: | žbuka i boja; keramičke pločice uz radnu plohu u kuhinjama i u sanitarnim prostorima |
| Obrada stropova: | žbuka i boja |
| Obrada podova: | keramičke pločice, parket, tapison ili betonska podloga |
| Unutarnja stolarija: | drvena |
| Instalacije: | - električne: provedene - telefon: proveden - vodovod: proveden - kanalizacija: provedena - plin: proveden - grijanje: radijatorsko s pripremom tople vode iz centralne plinske peći - topla sanit. voda: iz centralne plinske peći |
| Sanitarije: | suteren: tuš kada, wc školjka i umivaonik visoko prizemlje: tuš kada, wc školjka i umivaonik |
| Opći dojam: | Zgrada je izgrađena u srednjem standardu današnje individualne stambene izgradnje. Dobro je održavana. U naravi se radi o 2 zasebna stana (suteren i visoko prizemlje) uz mogućnost razdvajanja priključenja uz racionalne troškove. |

Zgrada - Poslovna zgrada

| | |
|-------------------------|---|
| Godina gradnje: | 2007 |
| Katnost: | prizemlje + potkrovlje |
| Položaj: | u dvorišnom dijelu parcele u nastavku stambene zgrade |
| Prostorije: | prizemlje: radionica/skladište/garaža, sanitarni prostor i hodnik sa stepenicama potkrovlje: 3 ureda, čajna kuhinja, stepenice, predprostor i sanitarni čvor |
| Temelji: | betonski |
| Nosiva konstrukcija: | zidovi od blok opeke, ojačani ab serklažima |
| Međukatna konstrukcija: | puna ab ploča |
| Krovna kon. + pokrov: | drvena, dvostrešna konstrukcija, pokrivena crijepom |
| Limarija: | bakrena |
| Pročelje: | ožbukano i obojeno |
| Vanjska stolarija: | pvc prozori s izo ostakljenjem, zaštita od sunca pomoću alu žaluzina u uredima krovni prozori u potkrovlju, automatska rolo garažna vrata u prizemlju |
| Pregradni zidovi: | od gipskartonskih ploča na metalnoj potkonstrukciji |
| Obrada zidova: | žbuka i boja, keramičke pločice u sanitarnim prostorima i čajnoj kuhinji |
| Obrada stropova: | žbuka i boja, spuštene stropovi od gipskartonskih ploča |
| Obrada podova: | keramičke počice, laminat ili betonska podloga (industrijski u garaži) |
| Unutarnja stolarija: | drvena |
| Instalacije: | - električne: provedene - telefon: proveden - vodovod: proveden - kanalizacija: provedena - plin: proveden - grijanje: radijatorsko s pripremom tople vode iz centralnog plinskog bojlera - topla sanit. voda: iz centralne plinske peći - dodatne instalacije: panik rasvjeta |
| Sanitarije: | prizemlje: tuš kada, umivaonik i wc školjka potkrovlje: umivaonik i wc školjka |
| Opći dojam: | Zgrada je izgrađena u višem standardu današnje poslovne izgradnje. Dobro je održavana. |

Napomena: *Provjera legalnosti građevina nije predmet ovog Nalaza i mišljenja.
Procjena se radi uz pretpostavku da se radi o legalnim zgradama.
Tereti nisu razmatrani u ovom procjembenom elaboratu.*

Vanjsko uređenje

Dvorište je ograđeno susjednim zgradama ili ogradom. Glavna ulazna dvorišna vrata su izvedena od metalnih profila. Vozne i hodne staze su opločene betonskim opločnicima.

Projekti, nadzor i sl.

Izračunava se u postotku prema NV.

5. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - troškovna metoda

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.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA - korištena metoda za zemljište

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA - osnovna metoda

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje 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 zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka 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, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE 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 **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 kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

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 izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

U slučaju posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine za koja ne postoje prikladni podaci koji omogućuju jednoznačnu procjenu vrijednosti nekretnine prema metodama koje propisuje ova Uredba, za potporu i provjeru rezultata primijenjene metode iz ove Uredbe dozvoljeno je korištenje drugih metoda i postupaka čija je osnovica za procjenu nekretnina tržišna vrijednost.

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEDIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenу uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenу uslugu. Prepostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumenete te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
6. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

5.1. **Zemljište**

Procjena vrijednosti zemljišta izračunata je poredbenom metodom na temelju analognih tržišnih cijena za predmetno područje.

| | | | | | |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Datum prodaje / ponude | 23.05.2012. | 17.03.2014. | 17.03.2014. | 21.11.2013. |
| | Lokacija nekretnine | Čakovec | Čakovec | Čakovec | Čakovec |
| | | Vojni vrtovi | Čakovec | Martane | Vukovarska |
| | Kategorija zemljišta | I | I | I | I |
| | Izvor podataka o cijeni | ugovor | ugovor | ugovor | ugovor |
| | Prodajna cijena (kn) | 393.059,94 | 88.990,10 | 80.000,00 | 4.036.725,00 |
| | Površina (m ²) | 791,00 | 251,00 | 262,00 | 11.000,00 |
| | Cijena (kn/m ²) | 496,92 | 354,54 | 305,34 | 366,98 |
| | Korekcija potražnje | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Rezultat cijene nakon korekcije potražnje (kn/m ²) | 496,92 | 354,54 | 305,34 | 366,98 |
| Međuvremensko izjednačenje | Bazni indeks na dan prodaje/ponude (A) | 97,30 | 77,40 | 77,40 | 81,20 |
| | Bazni indeks na dan vrednovanja (B) | 80,20 | | | |
| | Koeficijent korekcije (B/A) | 0,82 | 1,04 | 1,04 | 0,99 |
| | Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (kn/m ²) | 409,58 | 367,37 | 316,39 | 362,46 |
| Interkvalitativno izjednačenje | Utjecaj prava služnosti puta | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Utjecaj prava služnosti vodova | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Veličina zemljišta | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 30,00% |
| | Lokacija | -10,00% | -10,00% | -5,00% | -10,00% |
| | Infrastruktura | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Oblik | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ostalo (pogled, zona i sl.) | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ukupna korekcija | -10,00% | -10,00% | -5,00% | 20,00% |
| | Ukupna korigirana cijena (kn/m²) | 368,62 | 330,63 | 300,57 | 434,95 |

| | |
|--|---------------|
| Srednja vrijednost (kn/m²) | 358,69 |
|--|---------------|

| Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Apsolutno odstupanje od medijana | 19,00 | -19,00 | -49,06 | 85,33 |
| Relativno odstupanje od medijana | 5,43% | -5,43% | -14,03% | 24,40% |
| Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja | 19,00 | 19,00 | 49,06 | 85,33 |
| Kvadrat odstupanja | 360,81 | 360,81 | 2.406,39 | 7.280,36 |
| Pravilo 2-sigma | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| Pojedinačno odstupanje od medijana | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| Medijan | 349,63 | | | |
| Standardna devijacija | 51,01 | | | |
| Dvostruka standardna devijacija | 102,02 | | | |
| Prosječno apsolutno odstupanje | 43,09 | | | |

Napomena: Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela, iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina ili portala eNekretnine.

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranom makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **359,00 kn/m²**

| Zemljište (m ²) | Jedinična cijena (kn/m ²) | Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika) | Koeficijent tržišta (ponuda i potražnja) | Ukupno zemljište (kn) |
|-----------------------------|---------------------------------------|---|--|--------------------------------|
| 692,00 | 359,00 | 1,00 | 1,00 | 248.428,00 |
| UKUPNO: | | | | 248.428,00 |
| | | | | 359,00 kn/m² |

5.2. **Doprinosi i priključci**

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

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi : 40,00 kn/m³ BV za stambene i poslovne

$$K12 = 1.009,99 \text{ m}^3 \times 40,00 \text{ kn/m}^3 \text{ BV} = 40.399,60 \text{ kn}$$

$$K22 = 598,50 \text{ m}^3 \times 40,00 \text{ kn/m}^3 \text{ BV} = 23.940,00 \text{ kn}$$

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi : 7,50 kn/m³ BV za stambene
13,40 kn/m³ BV za poslovne

$$K21 = 1.009,99 \text{ m}^3 \times 7,50 \text{ kn/m}^3 \text{ BV} = 7.574,93 \text{ kn}$$

$$K22 = 598,50 \text{ m}^3 \times 13,40 \text{ kn/m}^3 \text{ BV} = 8.019,90 \text{ kn}$$

Cijena priključaka iznosi : K3 = 46.300,00 kn

Ukupna vrijednost (K) = K1 + K2 + K3 =

$$64.339,60 + 15.594,83 + 46.300,00 = \boxed{126.234,43} \text{ kn}$$

5.3.1. Zgrada - Stambena zgrada

$$\text{NGP} = 197,08 \text{ m}^2$$

$$\text{Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc)} = 3.825,00 \text{ kn/m}^2 \text{ NGP}$$

$$\text{Nova vrijednost (NV)} = 197,08 \times 3.825,00 = 753.831,00 \text{ kn}$$

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

$$\text{Jc} = 3.825,00 \times 1,00 = 3.825,00 \text{ kn/m}^2 \text{ NGP}$$

Građevinska vrijednost (GV) =

$$\text{GV} = 197,08 \times 3.825,00 = 753.831,00 \text{ kn}$$

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene: 2015

Godina izgradnje: 1964

Godina dogradnje: 1984

Godina uređenja: 2004

Starost zgrade (G): 11 god

Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika): 100 god

Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika): 15% \times OVK = 15 god

Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'): 85 god

Preostali vijek korištenja (OVK' - G): 74 god

Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ):
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)

| | | | |
|---|------------------|-----|-----|
| A | lokacija/tržište | 3,0 | |
| B | zgrada općenito | 1,5 | |
| C | stanje zgrade | 2,0 | 3,0 |

Relativna starost (G/OVK')= 12,9%

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK): 54,0% \times 85 = 46 god

Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK): 39 god

Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'): 45,9%
345.875,40 kn

Preostala vrijednost: 407.955,60 kn

5.3.2. Zgrada - **Poslovna zgrada**

$$\text{NGP} = 147,46 \text{ m}^2$$

$$\text{Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc)} = 3.500,00 \text{ kn/m}^2 \text{ NGP}$$

$$\text{Nova vrijednost (NV)} = 147,46 \times 3.500,00 = 516.110,00 \text{ kn}$$

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

$$\text{Jc} = 3.500,00 \times 1,00 = 3.500,00 \text{ kn/m}^2 \text{ NGP}$$

Građevinska vrijednost (GV) =

$$\text{GV} = 147,46 \times 3.500,00 = 516.110,00 \text{ kn}$$

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene: 2015

Godina izgradnje: 2007

Starost zgrade (G): 8 god

Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika): 80 god

Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika): 0% \times OVK = 0 god

Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'): 80 god

Preostali vijek korištenja (OVK' - G): 72 god

Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ):
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)

| | | | |
|---|------------------|-----|-----|
| A | lokacija/tržište | 3,0 | |
| B | zgrada općenito | 1,5 | |
| C | stanje zgrade | 1,5 | 3,0 |

Relativna starost (G/OVK')= 10,0%

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK): 56,0% \times 80 = 45 god

Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK): 35 god

Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'): 43,8%
225.798,13 kn

Preostala vrijednost: 290.311,87 kn

5.4. Vanjsko uređenje, uređaji ili oprema

| | | | | | |
|-----------------------|--------|------------------|--------|------------------------------|----------------------|
| - Betonski opločnici: | 260,00 | m ² × | 250,00 | kn/m ² = | 65.000,00 kn |
| | | | | Linerani otpis: n/N = 8/30 = | <u>-17.333,33 kn</u> |
| | | | | Preostala vrijednost = | 47.666,67 kn |

$$V_u = \boxed{47.666,67} \text{ kn}$$

5.5. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

$$U_t = N_v \times 3,5\% = \boxed{26.384,09} \text{ kn}$$

REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište:

| | | | |
|----------------|-----------|-------------------|-----------|
| 1. | Zemljište | 248.428,00 | kn |
| UKUPNO: | | 248.428,00 | kn |

Ostalo:

| | | | |
|----------------|--------------------------------------|-------------------|-----------|
| 2. | Doprinosi i priključci | 126.234,43 | kn |
| 3.1. | Stambena zgrada | 407.955,60 | kn |
| 3.2. | Poslovna zgrada | 290.311,87 | kn |
| 4. | Vanjsko uređenje, uređaji ili oprema | 47.666,67 | kn |
| 5. | Uzgredni troškovi | 26.384,09 | kn |
| UKUPNO: | | 898.552,66 | kn |

| | | |
|-------------------|---------------------|-----------|
| SVEUKUPNO: | 1.146.980,66 | kn |
|-------------------|---------------------|-----------|

Ostale okolnosti:

| | | | |
|----|---|------|----|
| 6. | građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika) umanjenje vrijednosti građevine zbog | 0,00 | kn |
| 7. | Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika) | 0,00 | kn |

| | | |
|---------------------------------|---------------------|-----------|
| Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST: | 1.146.980,66 | kn |
|---------------------------------|---------------------|-----------|

NGP = 344,54 m²

GV / NGP = 3.329,02 kn/m²

ili 435,17 €/m²

| | | |
|--|---------------------|-----------|
| Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika: | 1,00 | |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST: | 1.146.980,66 | kn |
| | 149.932,11 | € |

* Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

| |
|----------------------------|
| Tečaj: 1€ = 7,65 kn |
|----------------------------|

TV / NGP = 3.329,02 kn/m²

435,17 €/m²

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina u suvlasništvu

ELEKTROING GRABAR d.o.o. Čakovec, M.Bučića 8 (1/1)
GRABAR STANKO iz Čakovca (13/32) i GRABAR SLAVA r. CAR iz Čakovca (19/32)

tržišna vrijednost nekretnine

na lokaciji: **Mihajla Bučića 8, 40000 Čakovec, Međimurska županija**

iznosi: *prema srednjem tečaju HNB-a na dan procjene*

6.1. zemljište zk.čest.br. 1842/1, k.o. Mihovljan

248.428,00 kn

ili

32.474,25 €

odnosno zaokruženo

248.000,00 kn

ili

32.418,30 €

od toga:

- **vrijednost 13/32 suvlasničkog dijela iznosi**

100.750,00 kn

ili

13.169,93 €

- **vrijednost 19/32 suvlasničkog dijela iznosi**

147.250,00 kn

ili

19.248,37 €

6.2. stambena i poslovna zgrada izgrađene na pravu građenja

898.552,66 kn

ili

117.457,86 €

odnosno zaokruženo

899.000,00 kn

ili

117.516,34 €

..... 0

Ovaj sam Nalaz i mišljenje izradio samostalno, po svom najboljem stručnom znanju i uvjerenju, u svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, a za potrebe suda.

Rješenje o postavljenju za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina izdala je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu pod brojem 4 Su-532/12-4, prvi puta imenovan 2008. godine.

U Čakovcu, 28. prosinca 2015. godine.

ELABORAT IZRADIO:
RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ.
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina
 OIB: 40451051005

Fotografije

Stambena zgrada



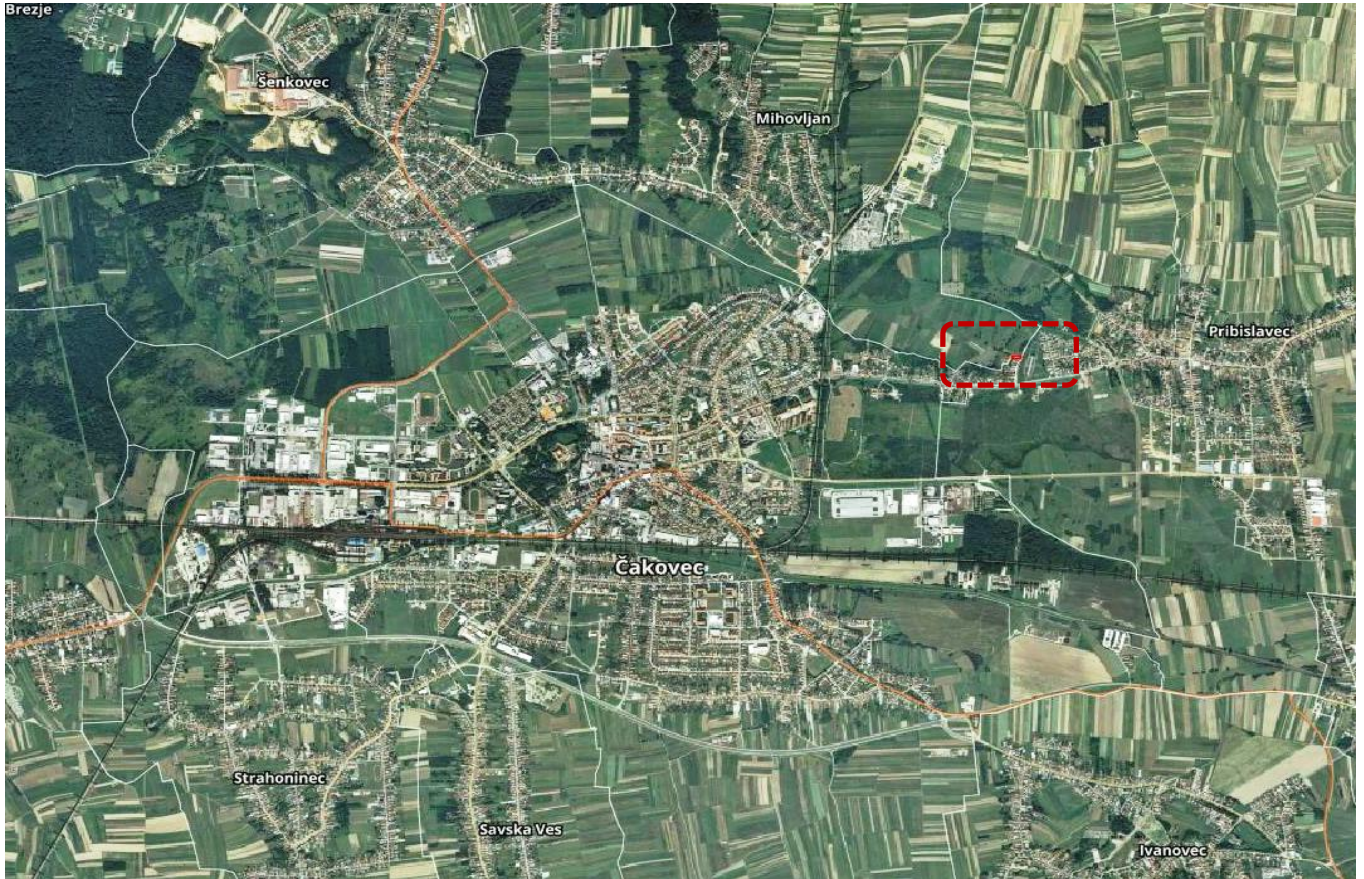
Poslovna zgrada



Vanjsko uređenje



Geoportal DGU - položaj procjenjivane lokacije u gradu Čakovcu



Geoportal - detaljno



Poslovna zgrada

Stambena zgrada

Odluka o imenovanju vještaka**"međimurje - investa" d.o.o.**

40 000 Čakovec - Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16
 Tel. +385 40 390-833; 40 390-834 Fax 040 390-835

Temeljem Zaključka Općinskog suda u Čakovcu broj 7 Ovr-1246/15-2 (ranije Ovr-2096/10) od 19. studenoga 2015. godine, trgovačko društvo MEDIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, kojem je povjereno građevinsko vještačenje u naznačenom predmetu, dana 18. prosinca 2015. godine donosi slijedeću

ODLUKU

broj 18122015-RM

kojom se za obavljanje poslova predmetnog sudskog vještačenja imenuje

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Ratko Matotek, dipl.ing.građ. je Rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, broj 4 Su-532/12-4 od 20. prosinca 2012. godine imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina te je uvršten u popis stalnih sudskih vještaka kod Županijskog suda u Varaždinu.

Imenovani vještak dužan je postupati po nalogu suda, brižljivo proučiti predmet vještačenja te u zadanom roku izraditi pisani Nalaz i mišljenje.

Direktor:
 Ratko Matotek, dipl.ing.građ.

"M-INVESTA" d.o.o.

ČAKOVEC

Dostaviti:

- ① imenovanom vještaku
- u arhivu