

PROCJEMBENI ELABORAT 2018/071269



NEKRETNINA: **STAMBENA ZGRADA, GOSPODARSKE ZGRADE I
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE**

LOKACIJA: **Veleškovec 49, Zlatar Bistrica 49247**
vlasnik: **Metrans d.o.o.**
Pete poljanice 12, Zagreb

NARUČITELJ: **B2 KAPITAL d.o.o.**
Radnička cesta, br. 41
10 000 Zagreb

SVRHA: **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

PROCJENITELJ: Bernard Mahečić, Nova cesta 52, Zagreb

Zagreb, 12. srpanj 2018.

0. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	B2 KAPITAL d.o.o.	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Veleškovec 49, 49 247 Zlatar Bistrica
	Naziv ulica i k.br.	Veleškovec 49
	Gradska četvrt	Veleškovec
	zemljopisne koordinate	46°03'02.0"N 16°07'03.6"E
Tip nekretnine:	Kuća, gosp.zgrade i zemljište	
Namjena nekretnine:	Stambena	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	250
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	73/72, 73/73, 73/74; 69/22, 73/13, 122/8, 173/11, 188/7, 190/6, 232/16, 3459
	katstarska općina:	Veleškovec
Katastar	posjedovni list, br:	3259
	k. čestica, br.:	73/72, 73/73, 73/74; 69/22, 73/13, 122/8, 173/11, 188/7, 190/6, 232/16, 3459
	katstarska općina:	Veleškovec
Katnost:	Po+Pr	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m ²]:	15.181,00	
Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]:	194,98	
tržišna vrijednost nekretnine:		39.000,00 €
Legalitet:	DA	
Odobrenje za građenje:	nije priloženo	
Uporabna dozvola:	nije priložena	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	DA	
Godina završetka izgradnje:	1949	
Godina adaptacije:	-	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.



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

Broj: 4 Su-78/17
Zagreb, 30. siječnja 2017.

RJEŠENJE

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

riješio je

Bernard Mahečić, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kozarčeva 34, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:
1. Bernard Mahečić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

PROCJEMBENI ELABORAT

S A D R Ž A J :

0. SAŽETAK

IMENOVANJE

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE
2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA
3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI
4. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA
5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE
6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
Gospodarsko stanje u RH
Tržište nekretnina na području RH
7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE
8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
9. REKAPITULACIJA PROCJENE – ZAKLJUČAK
10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
11. PRILOZI
fotografije
zk izvadak
posjedovni list

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

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

●Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13)

●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)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

●Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

●Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/2014)

●HRN ISO 9836:2002 STANOVI I GARAŽE dardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora HNORM U.C2.100 površine i zapremine zgrada

●Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

●Važeći građevinski normativi i propisi u RH

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

Napomena:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija, javno dostupni podaci i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

2. ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA

Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, koja u naravi predstavlja stambenu zgradu, gospodarske zgrade i poljoprivredno zemljište, koja se nalaze u Veleškovcu, Zlatar Bistrica

Stambena i gospodarske zgrade, građevinsko zemljište

Zemljišni odjel Suda						ne odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina /m2/		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
73/74	250	///	Veleškovec	Kuća, gospodarske zgrade, dvorište	1500,00	73/74	Veleškovec	3259	
73/72		///		zemljište	1223,00	73/72			
73/73		///		zemljište	917,00	73/73			
Ukupno:					3640,00				

Poljoprivredna zemljišta

Zemljišni odjel Suda						ne odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina /m2/		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
69/22	250	///	Veleškovec	zemljište	1539,00	69/22	Veleškovec	3259	
73/13		///		zemljište	1730,00	73/13			
122/8		///		zemljište	1313,00	122/8			
173/11		///		zemljište	1327,00	173/11			
188/7		///		zemljište	719,00	188/7			
190/6		///		zemljište	79,00	190/6			
232/16		///		zemljište	2676,00	232/16			
3459		///		zemljište	2158,00	3459			
Ukupno:					11541,00				

Očevid predmetne nekretnine je izvršen: 10.07.2018.
DAN KAKVOĆE: 12.07.2018.
DAN VREDNOVANJA: 12.07.2018.

NAPOMENA: Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija: - izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak, br. 250, k.o. Veleškovec, Zemljišnoknjižni odjel Zlatar, Općinski sud u Zlataru, od 11.07.2018. godine
- posjedovni list, br. 3259, k.o. Veleškovec, Područni ured za katastar Krapina, Odjel za katastar nekretnina Zlatar, od 11.07.2018. godine.

Projektna dokumentacija	NE
Građevinska dozvola	NE
Uporabna dozvola	NE

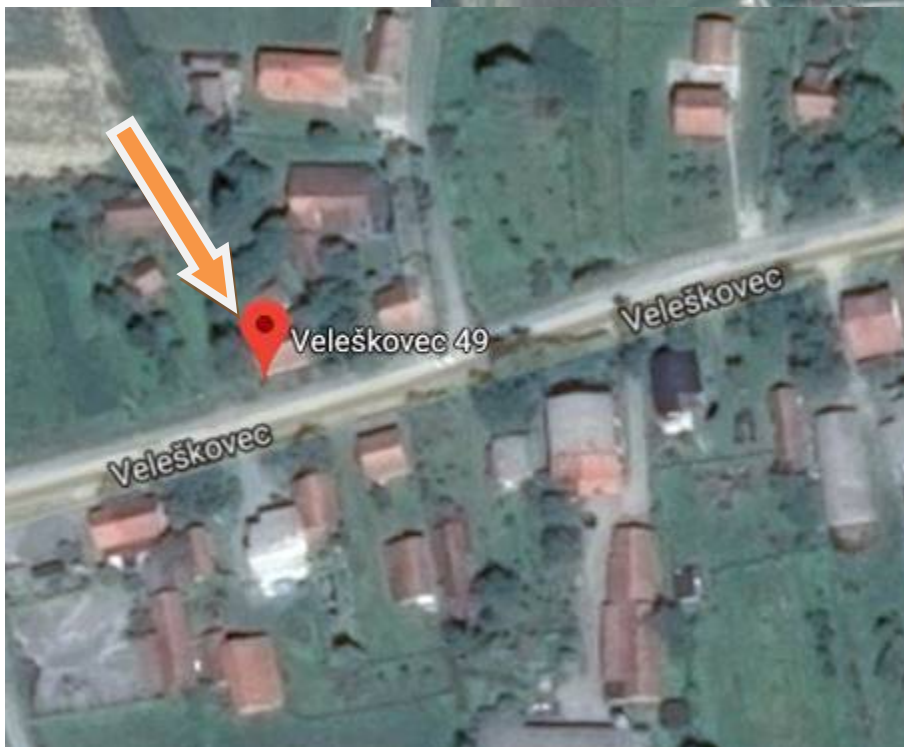
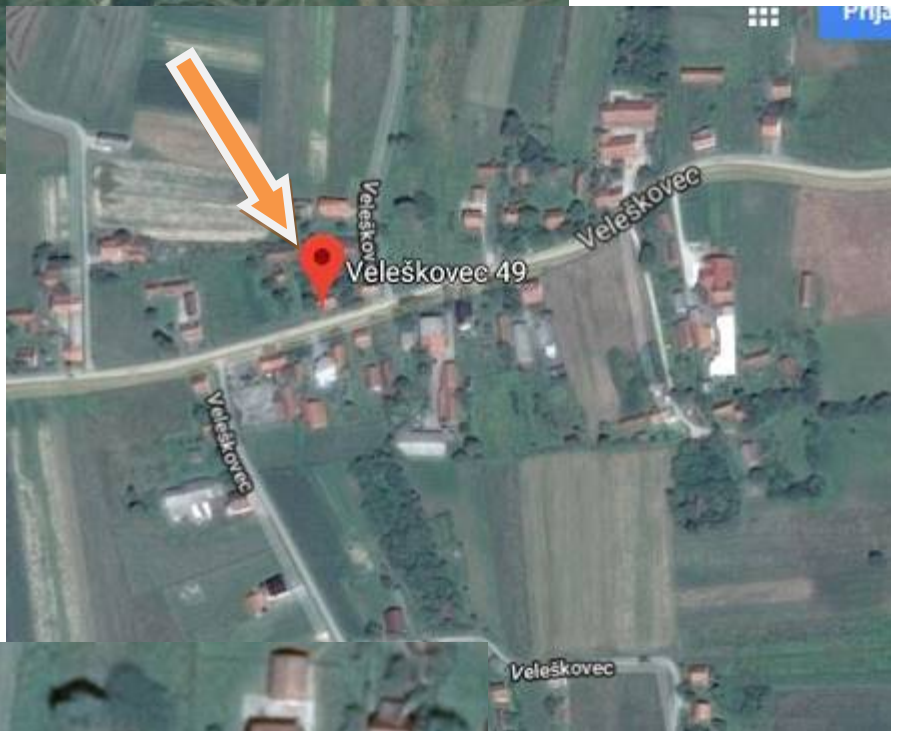
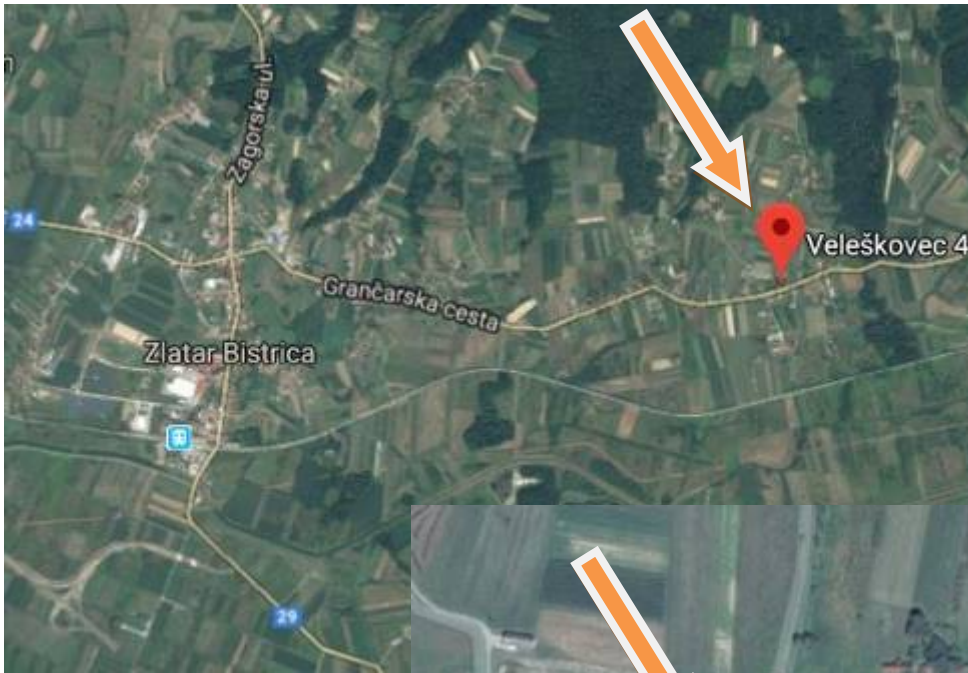
Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni.

Pristup građevine na javno-prometnu površinu je direktan.
Građevina ima zadovoljene parkirališne potrebe na čestici.

STAMBENA ZGRADA je u uporabljivom stanju.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE

Objekti su građeni oko 1949. godine.



Interaktivna karta Državne geodetske uprave: geoportal.dgu.hr



Datum ispisa: 12.07.2018

4. <u>NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA</u>
--

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak, br. 250, k.o. Veleškovec, Zemljišnoknjižni odjel Zlatar, Općinski sud u Zlataru, od 11.07.2018. godine
- posjedovni list, br. 3259, k.o. Veleškovec, Područni ured za katastar Krapina, Odjel za katastar nekretnina Zlatar, od 11.07.2018. godine.

ZATEČENO STANJE

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 10.07.2018.
Pristup nekretnini je izravno s javne prometnice.
Parcela nema priključaka.

STANJE NEKRETNINE

Nekretnina nije redovito održavana.

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

TEHNIČKI OPIS

Godina gradnje:	1949
Godina adaptacije:	-
Katnost građevine:	Po+Pr
Namjena po etažama:	Stambeno
Uporaba građevine:	Građevina se ne koristi.
Pripadak:	///

Konstrukcija zgrade

Temelji:	AB trakasti temelji
Nosiva konstrukcija:	opeka
Međukatna konstrukcija:	drveni grednik
Krovište:	dvostrešna drvena konstrukcija
Pokrov:	crijep
Pregradni zidovi:	opeka
Pročelja:	ožbukano i obojano
Limarija:	pocinčana
Vanjska stolarija:	drvena

Interijeri

Podovi:	keramičke pločice, parket
Zidovi:	žbuka, glet + disp.boja , keramičke pločice
Stropovi:	žbuka, glet + disp.boja
Unutarnja stolarija:	Izvedena kao drvena

Instalacije

Niskonaponska elektromreža:	Ne
Vodoopskrba:	Ne
Odvodnja:	Ne
Plin:	Ne
Toplovod:	Ne
Telefon:	Ne
Klimatizacija:	Ne
Protupožarni sustav	Ne
Protuprovalni sustav:	Ne

Napomene: Nije priložena uporabna dozvola. Gradnja prije 15. veljače 1968.

6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

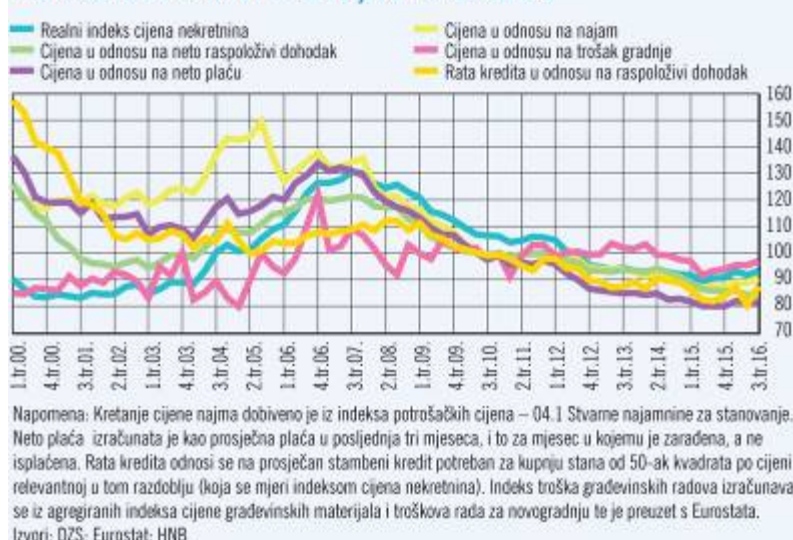
GOSPODARSKO STANJE U RH

Nakon što je 2016. gospodarski oporavak u Hrvatskoj bio snažniji od očekivanog i za 2017. se prognozira nastavak povoljnih realnih kretanja. Međutim, stopa rasta BDP-a mogla bi u 2017. biti tek nešto niža od ostvarenja u 2016. i iznositi oko 2,8% (Slika 1.7.). Pozitivan doprinos ukupnoj gospodarskoj aktivnosti u 2017. očekuje se od inozemne potražnje zbog gospodarskog oporavka glavnih vanjskotrgovinskih partnera i jačanja konkurentnosti domaćega gospodarstva te pozitivnih kretanja u turizmu. Istodobno bi se i uvoz robe i usluga mogao dinamizirati, pa bi doprinos inozemne potražnje naposljetku mogao biti neto negativan i veći nego prethodne godine. Osim toga, prognozira se rast osobne potrošnje i oporavak investicijske potrošnje, koji bi pak mogli biti manji od prije očekivanih u skladu s nepovoljnim učincima koje bi financijske poteškoće koncerna Agrokor mogle imati na hrvatsko gospodarstvo. U 2017. moguće je i daljnje intenziviranje korištenja sredstava iz fondova EU-a. U isto vrijeme blagom oporavku kreditne aktivnosti banaka trebali bi pridonijeti oporavak domaće i inozemne potražnje, jačanje optimizma poduzeća i potrošača te ekspanzivno orijentirana monetarna politika.

TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 18/2017., sektor Nekretnine: Višegodišnji trend razduživanja sektora poduzeća i kućanstava povezanih s tržištem nekretnina započeo krajem 2012. godine nastavio se i tijekom 2016. Pod utjecajem zakonske konverzije kredita inicijalno odobrenih u švicarskim francima krajem 2016. najveći kumulativni doprinos smanjenju duga došao je od stambenih kredita (pad za 1,7% BDP-a), unatoč snažnom godišnjem porastu novoodobrenih stambenih kredita na razini 2016. od 117,1%, isključimo li primarna refinanciranja koja su direktno proizašla iz konverzije kredita u švicarskim francima. Ipak, važno je istaknuti kako je dio ovog rasta generiran refinanciranjem konvertiranih kredita u švicarskim francima u kunske kredite u drugom koraku, koji se ne evidentiraju zasebno u statističkim izvješćima. Istodobno su poduzeća iz djelatnosti građevinarstva dodatno smanjila svoje domaće kreditne obveze za 0,5% BDP-a, dok su poduzeća iz djelatnosti poslovanja s nekretninama povećala svoje kreditne obveze domaćim kreditorima za 0,2% BDP-a (riječ je o promjenama iznosa duga korigiranim za tečajne promjene). Sumarni inozemni dug obaju sektora krajem godine smanjen je za 0,4%. Ukupan dug tako se u jednogodišnjem razdoblju smanjio za 7,6%, odnosno 7,1%.

Slika 3. Kretanje cijena stambenih nekretnina te pojedinih makroekonomskih i financijskih indikatora



7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina, a prema dostavljenoj dokumentaciji, sastoji se od niže navedenih dijelova, te ima ukupnu površinu u iznosu od:

Stambena zgrada

Opis	Površina poda [m ²]		Površina korisna [m ²]	GBP [m ²]	Volumen [m ³]
Kuća	130,41		112,34	153,42	536,98
Sveukupno			112,34	153,42	536,98

Gospodarske zgrade

Opis	Površina poda [m ²]	koeficijent	Površina korisna [m ²]	GBP [m ²]	Volumen [m ³]
Pomoćna građevina - ljetna kuhinja	30,70	0,50	15,35	36,12	126,41
Gospodarska građevina 1	85,68	0,50	42,84	100,80	352,80
Gospodarska građevina 2	39,64	0,50	19,82	46,64	163,22
Gospodarska građevina 3	6,32	0,50	3,16	7,44	26,02
Gospodarska građevina 4	2,94	0,50	1,47	3,46	12,11
Sveukupno			82,64	194,45	680,56

Za potrebe procjene vrijednosti građevine, ploštine površina i obujma građevina definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.

8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjembenom elaboratu.

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

U svrhu odabira metode za procjenu vrijednosti nekretnine, predmetna nekretnina se prema vrsti korištenja svrstava u stambene nekretnine. Tržišna vrijednost određena je poredbenom metodom za građevinsko zemljište, a troškovnom za građevine.

PRIKAZ PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Predmetna nekretnina je stambene namjene te se koristi.

Izvor poredbenih cijena građ. zemljišta je portal eNekretnine, zbirka kupoprodajnih cijena.

**UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐ. ZEMLJIŠTA IZ ZBIRKE
KUPOPRODAJNIH CIJENA**

Građevinsko zemljište

Redni broj	ID ZKC	Opis nekretnine	Površina (m ²)	Cijena po m ² (€)	Datum transakcije
1.	931388	građ. zemljište	1.669	0,81	14.06.18.
2.	377814	građ. zemljište	1.708	0,55	02.06.14.
3.	926800	građ. zemljište	5.176	0,52	29.03.17.
4.	377769	građ. zemljište	939	0,58	30.03.15.

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

99,57

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj	Lokacija	Opis nekretnine	Površina (m ²)	Cijena po m ² (€)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1.	931388	građ. zemljište	1.669	0,81	99,57	99,57	1,00	0,81
2.	377814	građ. zemljište	1.708	0,55	105,04	99,57	0,95	0,52
3.	926800	građ. zemljište	5.176	0,52	95,53	99,57	1,04	0,54
4.	377769	građ. zemljište	939	0,58	100,50	99,57	0,99	0,57

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

građ. zemljište	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Veleškovec 49			931388	377814	926800
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena	--					
Površina (m ²)	3.640		1.669	1.708	5.176	939
Cijena po m ²	--		0,81	0,52	0,54	0,57
Indikator vrijednosti €/ m²	0,61		0,81	0,52	0,54	0,57

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			0,20	-0,09	-0,07	-0,04
Odstupanje od prosjeka u postotku:			32%	-14%	-11%	-7%
Kvadrat odstupanja:			0,04	0,01	0,00	0,00
Standardno odstupanje:	0,07	11%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	0,14	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Poljoprivredno zemljište

Redni broj	ID ZKC	Opis nekretnine	Površina (m ²)	Cijena po m ² (€)	Datum transakcije
1.	931388	građ. zemljište	1.669	0,81	14.06.18.
2.	377814	građ. zemljište	1.708	0,55	02.06.14.
3.	926800	građ. zemljište	5.176	0,52	29.03.17.
4.	377769	građ. zemljište	939	0,58	30.03.15.

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

99,57

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj	Lokacija	Opis nekretnosti	Površina (m ²)	Cijena po m ² (€)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1.	931388	građ. zemljište	1.669	0,81	99,57	99,57	1,00	0,81
2.	377814	građ. zemljište	1.708	0,55	105,04	99,57	0,95	0,52
3.	926800	građ. zemljište	5.176	0,52	95,53	99,57	1,04	0,54
4.	377769	građ. zemljište	939	0,58	100,50	99,57	0,99	0,57

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

građ. zemljište	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Veleškovec 49		863934	377859	878230
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena Površina (m²)	-- 11.541	1.907	1.439	2.496	2.356
Cijena po m²	--	0,26	0,21	0,28	0,26
Indikator vrijednosti €/m²	0,25	0,26	0,21	0,28	0,26

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			0,01	-0,04	0,03	0,01
Odstupanje od prosjeka u postotku:			3%	-18%	11%	4%
Kvadrat odstupanja:			0,00	0,00	0,00	0,00
Standardno odstupanje:	0,03	12%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	0,06	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

TROŠKOVNA METODA

Stambena građevina

Priz. + kat		TEČAJ:	
		EUR	HRK
		1,00 €	7,40 kn
KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	536,98 m ³	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	0,41 € /m ³	ili 3,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	217,67 €	1.610,95 kn
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	536,98 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,76 € /m ³	ili 5,63 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	408,49 €	3.023,21 kn
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA			
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		0,00 € /m ²	ili 0,00 kn /m ²
Vrijednost priključaka:		0,00 €	0,00 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		626,15 €	4.634,16 kn
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO			
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		15,00 € /m ² NKP	ili 111,01 kn /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:		1.685,10 €	12.471,39 kn
OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)			
ostali troškovi		4,00 € /m ² NKP	ili 29,60 kn /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:		449,36 €	3.325,70 kn
sveukupna vrijednost:		2.760,61 €	20.431,25 kn
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE			
OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	P _{NKP} =	112,34 m ²	
troškovi građenja i opremanja		650,00 € /m ² NKP	ili 4.810,64 kn /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		73.021,00 €	540.426,74 kn
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE:		2018 godina	
GODINA IZGRADNJE:		1949 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):		69 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)		100 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja		31 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)			
A lokacija / tržište		3,5	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito		3	
C stanje zgrade		3,5	
Odabrani FK		3,5	
Rs relativna starost (G/OVK)		0,69	69%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade		36 godina	36 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)		64 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)		0,64	64%
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:			
Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja		EUR	HRK
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje		46.733,44 €	345.873,11 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:		26.287,56 €	194.553,63 kn
zaokruženo:		26.300,00 €	194.645,70 kn
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			
ukupna vrijednost (zaokruženo):		29.000,00 €	214.628,33 kn
jedinična vrijednost po jedinici površine:		258,14 € /m²	1.910,52 kn /m²

Gospodarske zgrade

Priz. + kat				TEČAJ:	
				EUR	HRK
				1,00 €	7,40 kn
KOMUNALNI DOPRINOS					
	Bruto volumen	Bv =	680,56 m3		
	Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	0,41 € /m3	iii	3,00 kn /m3
	Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	275,87 €		2.041,69 kn
VODNI DOPRINOS					
	Bruto volumen	Bv =	680,56 m3		
	Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,33 € /m3	iii	2,47 kn /m3
	Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	227,13 €		1.680,99 kn
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA					
	troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		0,00 € /m2	iii	0,00 kn /m2
	Vrijednost priključaka:		0,00 €		0,00 kn
	vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		503,00 €		3.722,69 kn
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO					
	troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		15,00 € /m2 NKP	iii	111,01 kn /m2 NKP
	Vrijednost tehničke dokumentacije:		1.239,60 €		9.174,25 kn
OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)					
	ostali troškovi		4,00 € /m2 NKP	iii	29,60 kn /m2 NKP
	Vrijednost ostalih troškova:		330,56 €		2.446,47 kn
	sveukupna vrijednost:		2.073,16 €		15.343,41 kn
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE					
	OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	PNKP =	82,64 m2		
	troškovi građenja i opremanja		150,00 € /m2 NKP	iii	1.110,15 kn /m2 NKP
	VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		12.396,00 €		91.742,51 kn
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI					
	GODINA PROCJENE:		2018 godina		
	GODINA IZGRADNJE:		1949 godina		
	STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):		69 godina		
	OVK (održivi vijek korištenja zgrade)		80 godina		Pravilnik, Prilog 9.
	preostali vijek korištenja		11 godina		
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)					
	A lokacija / tržište		4		Pravilnik, Prilog 10.
	B zgrada općenito		4,5		
	C stanje zgrade		5		
	Odabrani FK		5		
	Rs relativna starost (G/OVK)		0,86	86%	
	OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade		20 godina	20	Pravilnik, Prilog 10.
	Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)		60 godina		
	Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)		0,75	75%	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:					
	Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja		EUR		HRK
	PNKP x Jc (EUR/m2) x linearno umanjenje		9.297,00 €		68.806,88 kn
	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:		3.099,00 €		22.935,63 kn
	zaokruženo:		3.100,00 €		22.943,03 kn
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:					
	ukupna vrijednost (zaokruženo):		5.000,00 €		37.004,89 kn
	jedinična vrijednost po jedinici površine:		60,50 € /m2		447,78 kn /m2

9. REKAPITULACIJA PROCJENE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine na adresi Veleškovec, Zlatar Bistrica, tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

Stambena zgrada i građevinsko zemljište

metoda procjene				iznos [€]
troškovna metoda - građevina				29.000,00 €
poredbena metoda - građ. zemljište				2.000,00 €
procjenjena vrijednost:				31.000,00 €
tržišna vrijednost nekretnine	31.000,00 €	tj.	275,95	€/m ²
	229.000,00 kn	tj.	2.038,45	kn/m ²

Gospodarske zgrade

metoda procjene				iznos [€]
troškovna metoda - gospodarske građevina				5.000,00 €
procjenjena vrijednost:				5.000,00 €
tržišna vrijednost nekretnine	5.000,00 €	tj.	60,50	€/m ²
	37.000,00 kn	tj.	447,73	kn/m ²

Poljoprivredno zemljište

metoda procjene			iznos [€]
poredbena metoda - poljop. zemljište			3.000,00 €
procjenjena vrijednost:			3.000,00 €
tržišna vrijednost nekretnine	3.000,00 €	tj.	26,70 €/m ²
	22.000,00 kn	tj.	195,83 kn/m ²

TEČAJ:

EUR	HRK
1,00 €	7,40 kn

(prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Ukupna vrijednost procjenjivanih nekretnina iznosi: 29.000€ + 2.000€ + 5.000€ + 3.000€ = 39.000 € ili 288.000 kn

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena), internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda, Državni zavod za statistiku.

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos tržišne vrijednosti procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Bernard Mahečić dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za građiteljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina
4 Su-78/17



Zagreb, 12. srpanj 2018.

11. PRILOZI

- fotografije
- zk izvadak
- posjedovni list

REZULTATI OČEVIDA - FOTODOKUMENTACIJA







NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZLATAR
Stanje na dan: 11.07.2018. 23:15

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336173, VELEŠKOVEC

Broj ZK uložka: 250

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8791/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	69/22	LIVADA POD VULICI		428	1539	
2.	73/13	LIVADA ŠIRINA		481	1730	
3.	73/72	ORANICA DVORIŠTE		340	1223	
4.	73/73	PAŠNJAK		255	917	
5.	73/74	KUĆA I DVORIŠTE		417	1500	
6.	122/8	ŠUMA OBER GRŠIĆA		365	1313	
7.	173/11	ORANICA NJAČA		369	1327	
8.	188/7	VINOGRAD GOLJAK		200	719	
9.	190/6	ŠUMA GOLJAK		22	79	
10.	232/16	ŠUMA SINJAČKOVINA		744	2676	
11.	3459	LIVADA MEDVOĐE		600	2158	
		UKUPNO:		4221	15181	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 METRANS D.O.O., ZAGREB, PETE POLJANICE 12	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 23. prosinca 2004. br. Z-1596/04. Na temelju ugovora o kreditu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 22. prosinca 2004. uknjižuje se pravo zaloga za glavnica od 40.000,00 EUR (četrdesettisuća eura) u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za devize banke dd., važećem na dan korištenja kredita uvećano za ugovorenu kamatu, naknade i eventualne troškove na nekretninama u A, za korist:	40.000,00 EUR	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 05.09.2016.g. pod brojem Z-8791/2016 UKNIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE BR. OV-11953/15 17.12.2014 B2 KAPITAL D.O.O. ZAGREB, OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 1.1, 1.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.07.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZLATAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.07.2018. 23:15

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELEŠKOVEC (Mbr. 336173)

Posjedovni list: 3259

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"METRANS" D.O.O., PETE POLJANICE 12, ZAGREB (VLASNIK)	

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		69/22	POD VULICE LIVADA	1539 1539	13		
		73/13	ŠIRINA LIVADA	1730 1730	13		
		73/72	DVORIŠTE ORANICA	1223 1223	13		
		73/73	PAŠNJAK PAŠNJAK	917 917	13		
		73/74	DVORIŠTE DVORIŠTE	1500 1500	13		
		122/8	OBER GRŠIĆA ŠUMA	1313 1313	9		
		173/11	NAČA ORANICA	2046 2046	9		
		188/7	GOLJAK VINOGRAD	719 719	9		
		190/6	GOLJHAK ŠUMA	79 79	9		
		232/16	ŠINJAČKOVINA ŠUMA	2676 2676	9		
		286/2	CIGLANA LIVADA	5395 5395	13		
		3459	MEDVOĐE LIVADA	2158 2158	13		
Ukupna površina katastarskih čestica				21295			