

130

SB NEKRETNINE

d.o.o. za poslovanje nekretninama

Ruđera Boškovića 16, SPLIT

OIB: 54670820768

TEL: 021/ 343 666

FAX: 021/ 433 661

PROCJEMBENI ELABORAT

535/16



ZADATAK:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
SVRHA:	Ocjena kolaterala u postupku kreditiranja SG Splitske banke d.d.
NEKRETNINA:	Trosobni stan na katu stambene zgrade zk.ul. 2750, podul. 3, zk.č. 101/5, k.o. Veliko Trgovišće
LOKACIJA:	VELIKO TRGOVIŠĆE, Stjepana Radića 49/C
NARUČITELJ:	TRGOKOVINA d.o.o.
ZONA:	4
PROCJENITELJ:	Tihomir Orečić

SADRŽAJ

I. IMENOVANJE

II. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

III. ZADATAK

- DAN VREDNOVANJA
- DAN KAKVOĆE
- OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE
- OSNOVICA ZA VREDNOVANJE
- PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
- ZK IZVADAK I OCJENA LEGALITETA

IV. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

- FOTOGRAFIJE
- TEHNIČKI OPIS I STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

V. PROCJENA

- PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU
- PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
- OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
- MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE
- INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
- STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

VI. ZAKLJUČAK

- DATUM, MJESTO IZRADE, IZJAVA PROCJENITELJA, PEČAT POTPIS

VII. UPORABA DOKUMENTA

VIII. PRILOZI

132

I. IMENOVANJE PROCJENITELJA



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

Broj: 4 Su-1275/12
Zagreb, 29. prosinca 2014. god.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Orečića za imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, temeljem članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13) u vezi s člankom 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14),

riješio je

Tihomir Orečić, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Aleja B. Jurišića 85, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **PROCJENU NEKRETNINA - građevina i građevinskog zemljišta** na vrijeme od četiri godine,

Obrazloženje

Rješenjem Županijskog suda u Zagrebu br. 4Su-1275/12 od 30. studeni 2012. god. Tihomir Orečić, dipl.ing.grad. iz Zagreba ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo.

Dana 19. prosinca 2014. god. Tihomir Orečić podnio je ovome sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještačenja na procjenu nekretnina. Svom zahtjevu imenovani je priložio mišljenje Hrvatskog društva sudskih vještaka – sekcije za graditeljstvo i arhitekturu u kojem mišljenju se navodi da vještaci za graditeljstvo i arhitekturu imaju potrebna znanja i vještine za obavljanje procjene vrijednosti nekretnina - građevina i građevinskog zemljišta.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 10. u vezi s čl. 12. st. 7. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spcc.crim.

O tome obavijest:

1. Tihomir Orečić
2. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske
3. U spis

II. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

III. ZADATAK

Prema zahtjevu naručitelja potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost 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 čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

DAN VREDNOVANJA: 20.6.2016.

DAN KAKVOĆE: 20.6.2016.

OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE:

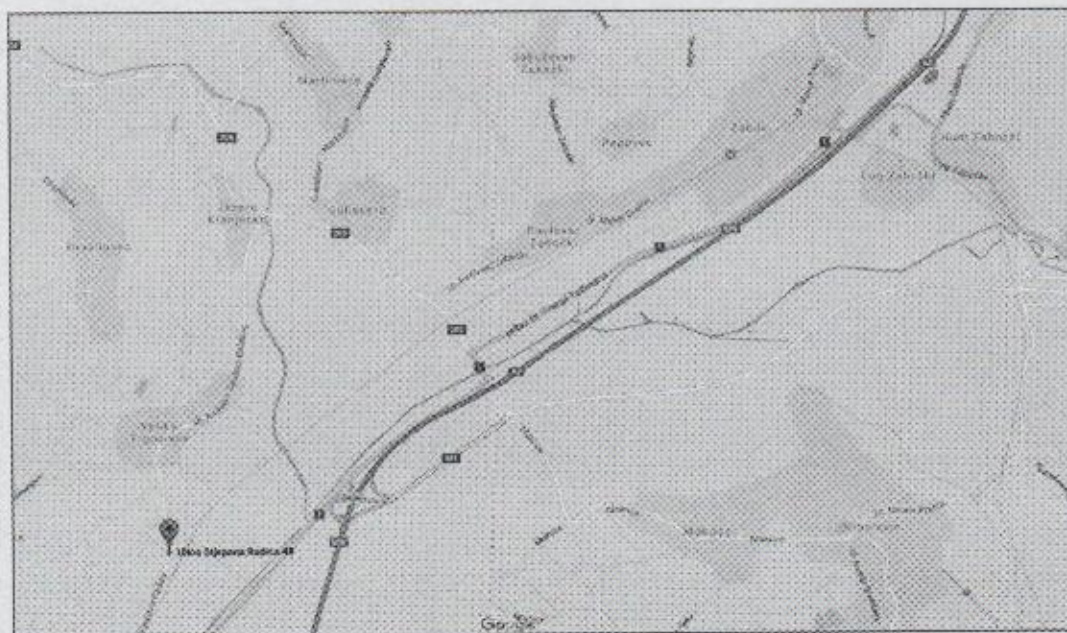
trosobni stan na katu sa pripadajućim parkirnim mjestom u dvorištu stambene zgrade u Velikom Trgovišću, anagrafske oznake Stjepana Radića 49/C, izgrađene na zk.č. 101/5, k.o. Veliko Trgovišće.

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE: Tržišna vrijednost nekretnine

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE:

MAKRO LOKACIJA

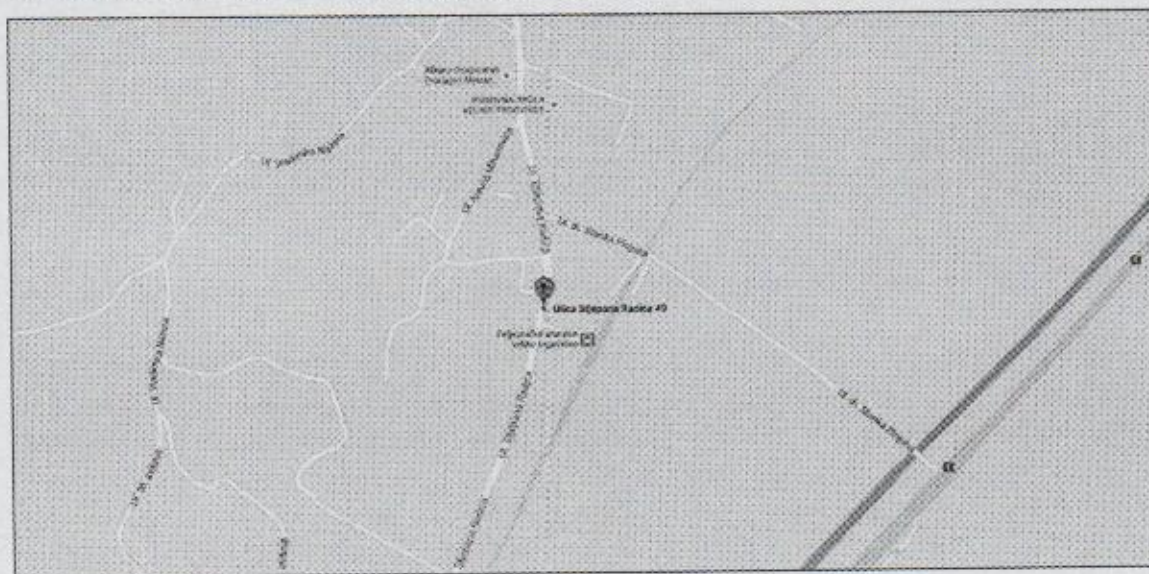
Položaj grada / općine



Veliko Trgovišće je općina u sklopu Krapinsko-zagorske županije. Veliko Trgovišće je smješteno na raskrižju putova uz željezničku prugu kojoj je gravitiralo šire područje od Domahova, Strmca, Klanjca, Tuhlja i Krapinskih Toplica.

MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju



Predmetna stambena građevina locirana je u širem centru Velikog Trgovišća, u pretežno stambenom području. U bližoj okolini nalaze se svi bitni sadržaji (škola, vrtić, trgovine, pošta, dom zdravlja i sl.). Pristup objektu moguć je direktno sa mjesne prometnice. U neposrednoj blizini nalazi se željeznička stanica.

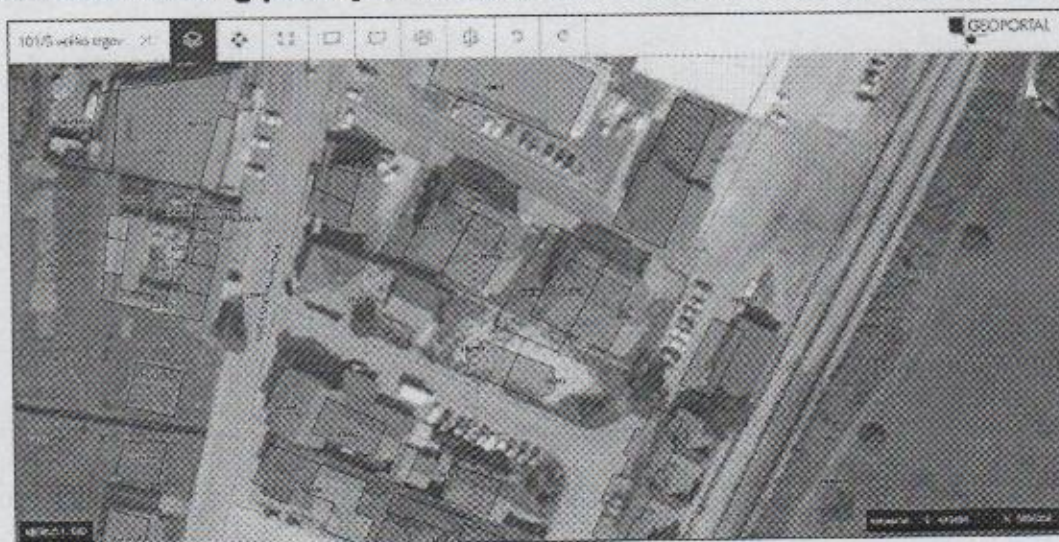
ZK IZVADAK I OCJENA LEGALITETA

ZEMLJIŠNA KNJIGA

Općinski sud: Općinski sud u Zlataru, zk.odjel Zabok
Katastarska općina: Veliko Trgovišće
zk.ul: 2750
podul: 3
k.č. 101/5
izdan: 7.6.2016.
Popisni list A1: stambena zgrada u Velikom Trgovišću, Stjepana Radića 49/C (129 m²) i dvorište (259 m²), sveukupne površine 388 m².
Vlasnički list B: **3. Suvlasnički dio: 1899/10000 Etažno vlasništvo (E-3)**
trosobni stani oznake C na katu, obojeni ružičastom bojom u etažnom elaboratu, koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, izbe, kupaoalice, dviju soba i loggie ukupne korigirane netto površine 52,77 m², te parkirnog mjesta oznake C korigirane netto površine 2,87 m², kao pripadka stanu.
KOVINA-LJEVAONICA, Veliko Trgovišće, S. Radića 41
Teretni list C: 2. Na suvlasnički dio: 3 (1899/10000)
2.1. Zaprimljeno 28.05.2014. broj Z-1301/14
Uknjiženo je založno pravo u iznosu od 800.000,00 EUR, uvećano za kamate, naknade i troškove za korist:
SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA d.d., Split, Ruđera Boškovića 16, OIB: 69326397242
2.2. Zaprimljeno 28.05.2014. broj Z-1301/14.
Zabilježuje se da je z.k. ul. 2750 podul. 3 k.o. Veliko Trgovišće

STANJE U KATASTRU, USKLAĐENOST SA ZEMLJIŠNOM KNJIGOM:

U e - prerisu **katastarskog plana** je ucrтана **č.zem. 101/5, k.o. Veliko Trgovišće** s objektom.



Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Pravo građenja
	101/5	1215	11	S.RADIĆA 49C	387	<input type="checkbox"/>
		1215		D.VORIŠTE	257	
		1215		STAMBENA ZG	130	

Identifikacija zemljišnoknjižne i sudske oznake je pretpostavljena na temelju adrese koja je upisana u zemljišniku i katastru, te površine čestice.

LEGALITET NEKRETNINE:

Obilazak nekretnine nije bio omogućen, a svi potrebni podaci za elaborat procjene korišteni su iz dostupnih internet podataka (ZK izvadak) i na temelju vizualnog pregleda objekta u kojem se nalazi predmetni stan, u smislu iskaza korisnih površina i dijela tehničkog opisa nekretnine.

IV. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

FOTOGRAFIJE:



137

TEHNIČKI OPIS I STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE:

ISKAZ POVRŠINA:

PROSTORIJA	tlocrtna površina (m²)	koef. neto	neto korisna površina (m²)	koef. bruto	bruto površina (m²)	h (m)	BVO (m³)
					kb =	1,17	
TROSOBNI STAN NA KATU							
Stan oznake C na katu	52,77	1,00	52,77	1,00	61,74	2,80	172,87
STAN UKUPNO:	52,77		52,77		61,74		172,87
Parkirno mjesto - C	11,50	0,20	2,30	0,00	0,00	0,00	0,00
SVEUKUPNO:	64,27		55,07		61,74		172,87

** Površine preuzete iz priloženog ZK Izvotka

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

NKP = 55,07 m²

BRP = 61,74 m²

BVO = 172,87 m³

TEHNIČKI OPIS:

NAPOMENA: Obilazak nekretnine nije bio omogućen. Podaci su bazirani na temelju pretpostavke i vanjskog pregleda nekretnine

opis:	-
katnost:	Pr + 1 + Pt
orijetacija:	-
godina izgradnje:	-
temelji:	armirano betonski
nosiva konstrukcija:	opeka, AB
međukatna konstrukcija:	AB
krov i pokrov:	koso, dvostrešno sa krovnim izbačenim dijelovima, crijep
pročelje:	završno obrađeno
svijetla visina prostorija:	-
obrađa podova:	-
obrađa unutrašnjih zidova:	-
prozori:	PVC, IZO staklo, rolete
vrata:	-
dizalo :	-
instalacije:	standardne instalacije električne energije, dovoda vode, odvoda, plina i fiksnog telefona
grijanje:	-
klimatizacija:	-
održavanje:	-

infrastruktura:	zgrada je priključena na komunalne sustave:
	- gradski vodovod
	- plin
	- niskonaponsku mreža
	- kanalizacija
	- mreža fiksne telefonije

OSTALE KARAKTERISTIKE LOKACIJE

Štetne imisije u okruženju	nema
Karakteristike okolnih nekretnina	namjena i korištenje kao i procjenjivana nekretnina
Promet u mirovanju	omogućen na parceli / javnoj površini

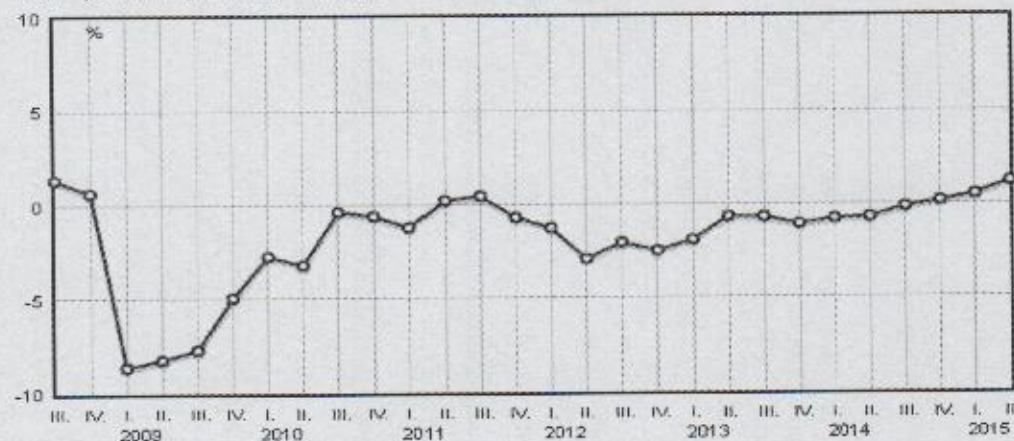
V. PROCJENA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU

Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

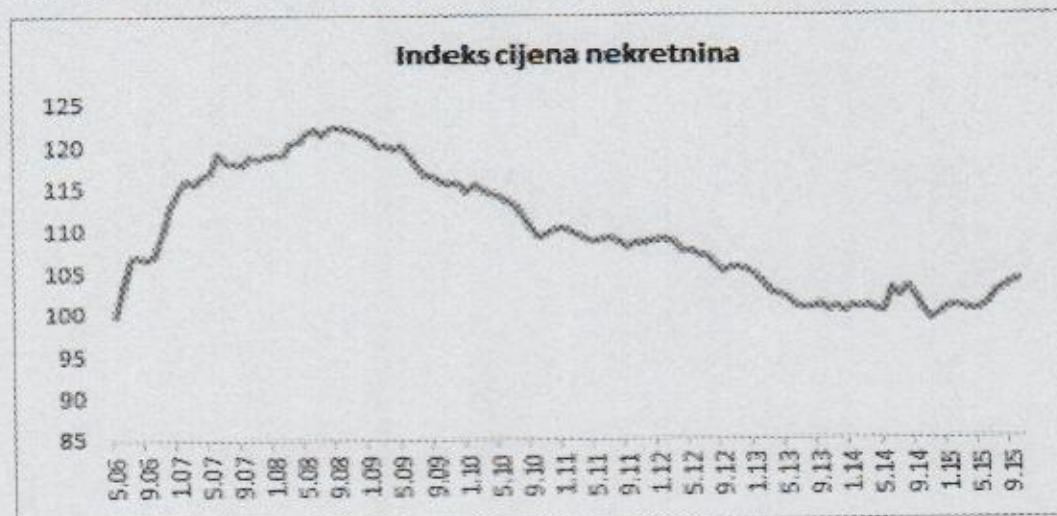
BDP

* BDP (realne stope rasta) * Inflacija * Stopa nezaposlenosti * Noćenja turista



INDEKS CIJENA NEKRETNINA

izvor: <http://www.centarnekretnina.net/HR/wiki-system/indeks.htm>



Prema Indeksu cijena nekretnina*, tražene cijene nekretnina na mjesečnoj razini rastu za 0,2%, dok su na godišnjoj razini više 3,8%.

Tržište stanova u Zaboku je srednjeg intenziteta. Trenutna procječna cijena novoizgrađenih stanova je oko 1.150 €/m².

ANALIZA NAJBOLJE I NAJEKONOMIČNIJE NAMJENE

Sadašnje korištenje nekretnine	stambena namjena
Mogućnost alternativnog korištenja	najam
Mišljenje	nekretnina je trenutno u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina:	ugovori
	zbirka kupoprodajnih cijena

Poredba 1: VELIKO TRGOVIŠĆE, Stjepana Radića

Stan površine 52,44 m² u zgradi novije izgradnje. Stan je prodan 11.9.2014. god. za 54.000,00 €.

Obilježja:	površina (NKP)	52,44 (m2)		
	cijena:	54.000,00 (€)		
	datum transakcije:	9/2014	položaj u objektu:	-
	namjena:	stambena	god. izgradnje:	- g.

Poredba 2: VELIKO TRGOVIŠĆE, Stjepana Radića

Stan površine 52,77 m² u zgradi novije izgradnje. Stan je prodan 22.4.2014. god. za 57.592,79 €.

Obilježja:	površina (NKP)	52,77 (m2)		
	cijena:	57.592,79 (€)		
	datum transakcije:	4/2014	položaj u objektu:	-
	namjena:	stambena	god. izgradnje:	- g.

Poredba 3: VELIKO TRGOVIŠĆE, Stjepana Radića

Stan površine 78,84 m² u zgradi novije izgradnje. Stan je prodan 30.7.2013. god. za 70.000,00 €.

Obilježja:	površina (NKP)	78,84 (m2)		
	cijena:	70.000,00 (€)		
	datum transakcije:	7/2013	položaj u objektu:	-
	namjena:	stambena	god. izgradnje:	- g.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće popisane metode:

POREDBENA METODA

Primjerena je 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

PRIHODOVNA METODA

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

TROŠKOVNA METODA

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

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija, te prodanih nekretnina na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija koje su javno dostupne.

142

Međuvremensko izjednačenje


14.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q3 2010 = 100) Indices (Q3 2010 = 100)					
Godina Year	Trimestar Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadransko Adriatic coast	ostalo Other
2012	Q1	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91
2013	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,87	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,38
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,48	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,65
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	82,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	80,11	87,64	91,88	91,82

www.dzs.hr

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Veliko Trgovišće	Veliko Trgovišće	Veliko Trgovišće		
Katastarska čestica:	101/4	101/4	638/9		
Datum transakcije:	9/2014	4/2014	7/2013		
Površina (m2) :	52,44	52,77	78,84		
Prodajna vrijednost (€):	54.000	57.593	70.000		
Cijena (€/m2) :	1.030	1.091	888		
Cijena (kn/m2) :	7.713	8.175	6.650		
Indeks / dan transakcije:	96,3	94,85	93,36		
Indeks / dan vrednovanja:	91,82	91,82	91,82		
Korekcijski faktor:	0,95	0,97	0,98		
Međuvr.lzjednač.cijena(kn/m2)	7.354,00	7.913,39	6.540,48		

Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi (cijena, korištenje, veličina) **Interkvalitativno izjednačenje**

PREDMET PROCJENE:	Površina:	Starost:	Stanje:	Adaptacija:	Kat:
Površina:	55,07	novija gradnja	-	-	-
Redni broj - usporedbe	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Veliko Trgovišće	Veliko Trgovišće	Veliko Trgovišće		
Katastarska čestica:	101/4	101/4	638/9		
Međuvrem. izjedn. cijena (kn/m2):	7.354,00	7.913,39	6.540,48		
Atraktivnost (lokacija)	ista	ista	slična		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Starost	slična	slična	slična		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Veličina	52,44	52,77	78,84		
Prilagodba	0%	0%	5%		
Parkiranje	-	-	-		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Položaj u objektu	-	-	-		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Stanje nekretnine	slično	slično	slično		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Utjecaj okoliša	prosječno	prosječno	prosječno		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Ostalo	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (%):	0%	0%	5%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (kn):	7.354,00	7.913,39	6.867,51		
STATISTIKA					
Prosjek:	7.378,30				
Odstupanja od prosjeka:	-24,30	535,09	-510,80		
Kvadrat odstupanja:	590,33	286.324,37	260.912,76		
suma	547.827,45				
Standardno odstupanje:	427,33	5,79%			
Pravilo dva-sigma (±)	854,66				
Odstupanja od prosjeka:	-0,33%	7,25%	-6,92%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	7.378,30				
Prosječna vrijednost (€/m2):	985,09				

147

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

PROCJENJIVANA NEKRETNINA

Položaj u objektu:	kat
Orijentacija stana:	-
Geografski položaj:	-
Utjecaj okoliša:	prosječan
Utjecaj smanjenog komfora:	ne

$$K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sks}$$

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - prilog 5.			VRIJEDNOST:
stan	m ²	kn/m ²	kn
ukupno NKP:	55,07		
Ostvariva cijena prodaje po m ²		7.378 kn	
Ostvariva cijena prodaje stana:			406.323 kn
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana		a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana		b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. boravka		c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša		d	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja		e	0,14
Ukupno: a+b+c+d+e=1 (100%)			1,00
Koeficijent katnosti stana		Kk - 0,84-0,92-1,00-1,08	1,08
Koeficijent orijentacije stana		Ko - 0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent geografskog položaja stana - dn. boravka		Kgps - 0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent utjecaja okoliša		Kuo - 0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja		Ksks 0,50-1,00	1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora: $K_p = a \times K_k + b \times K_o + c \times K_{gps} + d \times K_{uo} + e \times K_{sks}$			1,02
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (kn):			415.424,69 kn
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (kn) ZAOKRUŽENO:			415.400,00 kn
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (eur):			55.460,61 €

VI. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine trosobnog stana na katu stambene zgrade u Velikom Trgovišću, anagrafske oznake Stjepana Radića 49/C, izgrađene na zk.č. 101/5, k.o. Veliko Trgovišće, a koja je u vlasništvu tvrtke KOVINA-LJEVAONICA (1/1) iz Velikog Trgovišća, S. Radića 41, utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnine na dan 20.06.2016. godine iznosi:

$T_v = 415.400,00 \text{ kn}$	ili	$55.460,61 \text{ €}$
-------------------------------	-----	-----------------------

$$T_v = 415.400,00 \text{ kn}$$

Prema srednjem tečaju HNB za 08.07.2016.

$$T_v = 55.460,61 \text{ €}$$

$$1 \text{ €} = 7,49 \text{ kn}$$

$$NKP = 55,07 \text{ m}^2$$

$$TV/NGP = 7.543,13 \text{ kn/m}^2$$

$$TV/NGP = 1.007,09 \text{ €/m}^2$$

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

U Splitu, 12. srpnja 2016. godine.

SB NEKRETNINE

d.o.o. za poslovanje nekretninama

PREDMET: **PROCJEMBENI ELABORAT**
Broj: 535/16

NARUČITELJ: **TRGOKOVINA d.o.o.**

NEKRETNINA: **zk.ul. 2750, podul. 3, zk.č. 101/5, k.o. Veliko Trgovišće**
Trosobni stan na katu stambene zgrade
VELIKO TRGOVIŠĆE, Stjepana Radića 49/C

ZONA LOKACIJE: **4**

TRŽIŠNA
VRIJEDNOST: **415.400,00 kn (55.460,61) €**

IZRADA: **Tihomir Orečić, dipl.ing.građ.**
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina

OVJERA: **Marija Adam Stojić, dipl.iur. / ing. grad.**
direktorica

U Splitu, 12. srpnja 2016. godine.

VII. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Naše trgovačko društvo ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Banke i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (SB Nekretnine d.o.o.), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procijenjenoj nekretnini, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

VIII. PRILOZI

1. e-izvadak iz zemljišne knjige

149

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZABOK
Stanje na dan: 07.06.2016. 23:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334537, VELIKO TRGOVIŠĆE

Broj ZK uložka: 2750

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1301/2014
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	žhv	m2	
1.	101/5	STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE U VELIKOM TRGOVIŠĆU, STJEPANA RADIĆA 49-C STAMBENA ZGRADA DVORIŠTE		108 36 72	388 129 259	Prilog iz uložka 2419
		UKUPNO:		108	388	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 1899/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 1. trosobni stani oznake C na katu, obojeni ružičastom bojom u etažnom elaboratu, koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, izbe, kupaoznice, dviju soba i loggie ukupne korigirane netto površine 52,77 m2, te parkirnog mjesta oznake C korigirane netto površine 2,87 m2, kao pripadka stanu KOVINA-LJEVAONICA, OIB: 44224082493, VELIKO TRGOVIŠĆE, S. RADIĆA 41	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dio: 3 (1899/10000)	800,000 00 EUR	
2.1	Zaprimljeno 28.05.2014. broj Z-1301/14. Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju tražbine reg. Br. 914/14 od 20. Svibnja 2014. uknjižuje se pravo zaloge na predmetni dio nekretnina u A i to na ukupni iznos od 800.000,00 EUR-a, uvećano za kamate, naknade i troškove za korist: SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16		
2.2	Zaprimljeno 28.05.2014. broj Z-1301/14. Zabilježuje se da je z.k. ul. 2750 podul. 3 k.o. Veliko Trgovišće glavni uložak, a z.k. uložci 2390, 2793 k.o. iste sporedni uložci zajedničke hipoteke.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.06.2016.