

HAGMA PLAN D.O.O.
VLAŠKA 64/II ZAGREB
OIB 2013113980
DATUM: 27 10 2021

Poslovni broj: 18 Ovr-286/2021-96



NALAZ I MIŠLJENJE O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA:	PROIZVODNO POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM
LOKACIJA:	KOLODVORSKA 2, ZLATAR BISTRICA K.Č. BROJ 596/3 K.O. LOVREČAN
NARUČITELJ:	OPĆINSKI SUD U ZLATARU STALNA SLUŽBA U ZABOKU
VLASNIK OVRŠENIK:	NOVABELA GRUPA d.o.o. u stečaju AUGUSTA ŠENOE 3, ZAGREB OIB 83565636972 ARIS 2000 d.o.o. FRATERSČICA 60, ZAGREB OIB 06571045637
PROCJENU IZRADILA:	SUDSKA VJEŠTAKINJA ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA Gordana Habajec ing građ
DATUM:	U Zaboku, 27 10 2021 godine

IZVOD IZ PROCJENEREKAPITULACIJA
UKUPNA VRIJEDNOST

NEKRETNINA	PROCJENA VRIJEDNOSTI KN	PROCJENA VRIJEDNOSTI EUR
I ZEMLJIŠTE	127.500,00	17.000,00
II POSLOVNO PROIZVODNA ZGRADA	1.154.115,00	153.700,00
III OKOLIŠ	95.400,00	12.700,00
UKUPNO: ZAOKRUŽENO:	1.377.015,00 1.377.000,00	183.400,0 183.400,00

ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za poslovno – proizvodnu građevinu vlasnika/ovršenika NOVABELA GRUPA iz Zagreba, Augista Šenoe 3 i ARIS 2000, iz Zagreba, Fratersčica 60, na k.č. br. 596/3 k.o. Lovrečan utvrđuje se da tržišna vrijednost na dan vrednovanja 27 listopada 2021 godine iznosi:

1.377.000,00 kn

odnosno na dan vrednovanja prema srednjem tečaju HNB

183.400,00 EUR

Iskazane tržišne vrijednosti ne sadrže troškove poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

U Zaboku, 27 10 2021 g.

Izradila:
Gordana Habajec ing građ
stalna sudska vještakinja za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

S A D R Ź A J

UVOD

Rješenje o imenovanju sudskim vještakom i procjenitelej

Kopija katastarskog plana

izvod iz zemljišnih knjiga

UPORABNE DOZVOLE

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

OPĆE INFORMACIJE

NALAZ

identifikacija nekretnine

mikro i makro lokacija, identifikacija i opis zatečenog stanja

TEHNIČKI OPIS

geometrijski podaci

fotografije

tehnički opis nekretnina

NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

ODABIR METODE PROCJENE

POREDBENA METODA ZA PROCJENU ZEMLJIŠTA

PRIHODOVNA METODA ZA PROCJENU ZGRADA

ZAKLJUČAK

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

NEKRETNINA:	PROIZVODNO POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM
LOKACIJA:	KOLODVORSKA 2, ZLATAR BISTRICA K.Č. BROJ 596/3 K.O. LOVREČAN
NARUČITELJ:	OPĆINSKI SUD U ZLATARU STALNA SLUŽBA U ZABOKU
VLASNIK OVRŠENIK:	NOVABELA GRUPA d.o.o. u stečaju AUGUSTA ŠENOJE 3, ZAGREB OIB 83565636972 I ARIS 2000 d.o.o. FRATERŠČICA 60, ZAGREB OIB 06571045637
PROCJENU IZRADILA:	SUDSKA VJEŠTAKINJA ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA Gordana Habajec ing građ
DATUM:	U Zaboku, 27 10 2021 godine

SUDSKA VJEŠTAKINJA ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

GORDANA HABAJEC ING GRAĐ

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA


Broj katastarske čestice 596/3

Adresa katastarske čestice Kolodvorska 3, Zlatar Bistrica

K.Č. BROJ 596/3 K.O. LOVREČAN



IZVOD IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
ZKČ. BROJ 596/3 K.O. LOVREČAN
ZK ULOŽAK BROJ 2284



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZLATAR
Stanje na dan: 22.10.2021. 23:33
Katastarska općina: 336041, LOVREČAN
Broj zadnjeg dnevnika: Z-10390/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložaka: 2284

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	596/3	DVORIŠTE I ZGRADA-PEKARA		373	1342	
		UKUPNO:		373	1342	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
NOVABELA GRUPA, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 83565636972, AUGUSTA ŠENOE 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		
2.1	Zaprimljeno 22.11.2011. broj Z-1614/11 Na temelju prijedloga radi upisivanja plombe zabilježbe ovrhe i preslike prijedloga za ovrhu zaprimljenog pri Općinskom sudu u Zlataru pod posl.br. Ovr-986/11 upisuje se plomba zabilježbe ovrhe br. Z-1614/11 radi pridržaja prvenstvenog reda buduće zabilježbe ovrhe	
2.2	Zaprimljeno 23.11.2011. broj Z-1622/11 Na temelju rješenja o ovrši Općinskog suda u Zlataru od 21.studenog 2011.g. posl.br. Ovr-986/11 i prijedloga za ovrhu od 15.studenoga 2011.g. br. No:197/14-5-a/1G zabilježuje se ovrha radi naplate novčanog potraživanja ovrhovoditelja Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb, Petrinjska 59 na nekretninama u A uz zabilježbu da se prvenstveni red zabilježbe ovrhe određuje sa prvenstvenim redom upisane plombe br. Z-1614/11 pod B rbr. 2.1.	
2.6	Zaprimljeno 16.12.2020.g. pod brojem Z-13101/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BR. ST-1506/2020 07.12.2020. za stečajnog upravitelja imenuje se Korana Ferdelji, Zagreb, Minka Viriusa 16, OIB: 74691192835.	na 2 (1.1)

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1 Opći podaci o nekretnini, svrha izrade i procjene nekretnine

Opći podaci o nekretnini:

predmet procjene: zemljište i poslovno proizvodna građevina
lokacija: KOLODVORSKA 3, ZLATAR BISTRICA

dokumenti: kopija katastarskog plana
izvod iz zemljišne knjige
LOKACIJSKA DOZVOLA:
KLASA: UP/I-350-05/97-01/100
UR BROJ: 2140-04/5-98-4
Zlatar, 12 02 1998

GRAĐEVNA DOZVOLA
KLASA: UP/I-361-03/97-01/62
URBROJ: 2140-04/5-97-2
Zlatar, 14.07 1997

UPORABNA DOZVOLA
KLASA: UP/I-361-04/97-01/22
URBROJ: 2140-04/5-97-4
Zlatar, 10. 11 1977

Naručitelj: OPĆINSKI SUD U ZLATARU
STALNA SLUŽBA U ZABOKU

Nalaz i mišljenje: Procjena vrijednosti nekretnine
k.č. br. 596/3 k.o. Lovrečan

Procjenu izvršila: Gordana Habajec ing građ.
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

1.2 Podaci o očevidu:

Datum provedbe očevida	07	10	2021
Datum vrednovanja	27	10	2021

1.3. Podaci o primjenjenim propisima, dokumentima i izvorima podataka

:

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

- a Građevinski propisi
 - Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13)
 - Zakon o gradnji (N.N. 153/13)
 - b Propisi o vrednovanju
 - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/2015)
 - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 78/2015)
 - c Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
Propisi jedinica lokalne samouprave (PPU Općine Zlatar Bistrica Sl. Glasnik Krapinsko- Zagorske Županije)
- 2. Podatke o utvrđnim početnim cijenama građevinskog zemljišta
 - 3. Portal e-nekretnina Ministarstva i prostornog uređenja

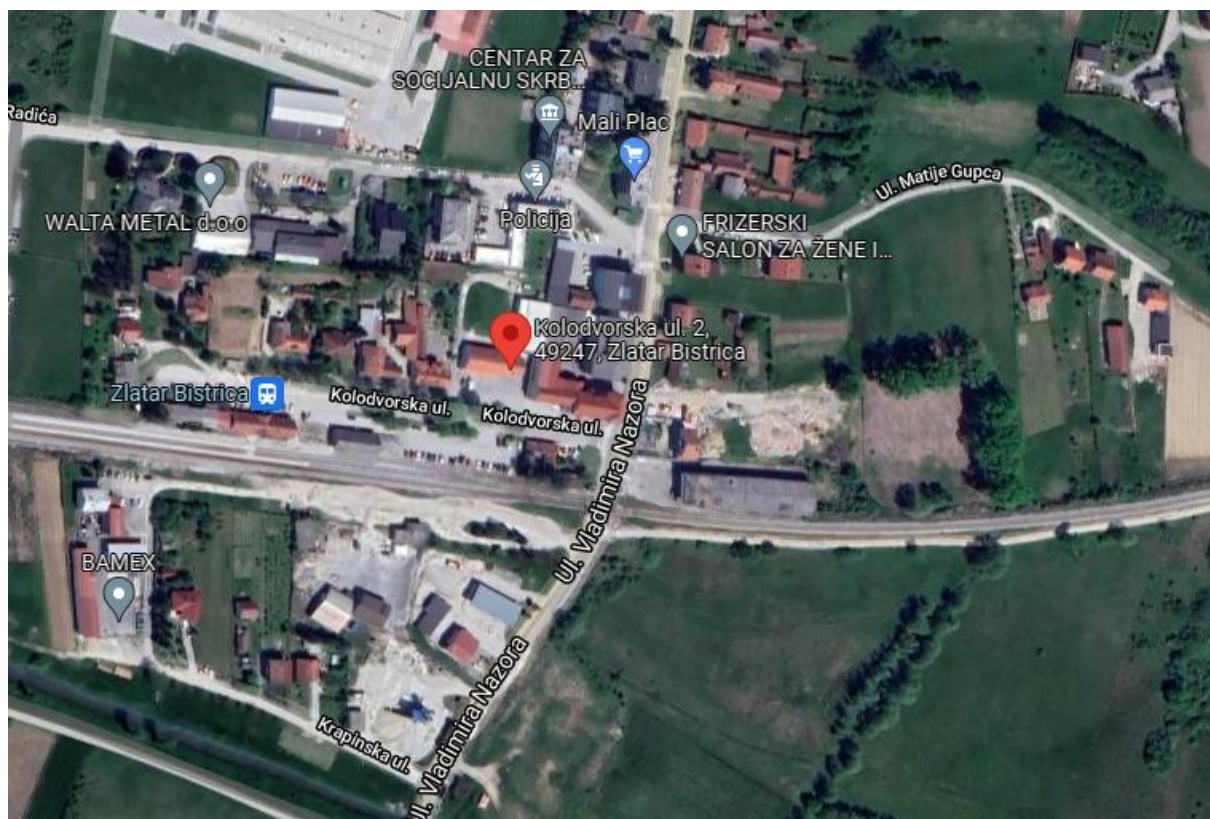
2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINA

2.1. Prostorna identifikacija

2.1.1. Položaj nekretnina

GOOGLE MAPS

Kolodvorska 2, Zlatar Bistrica



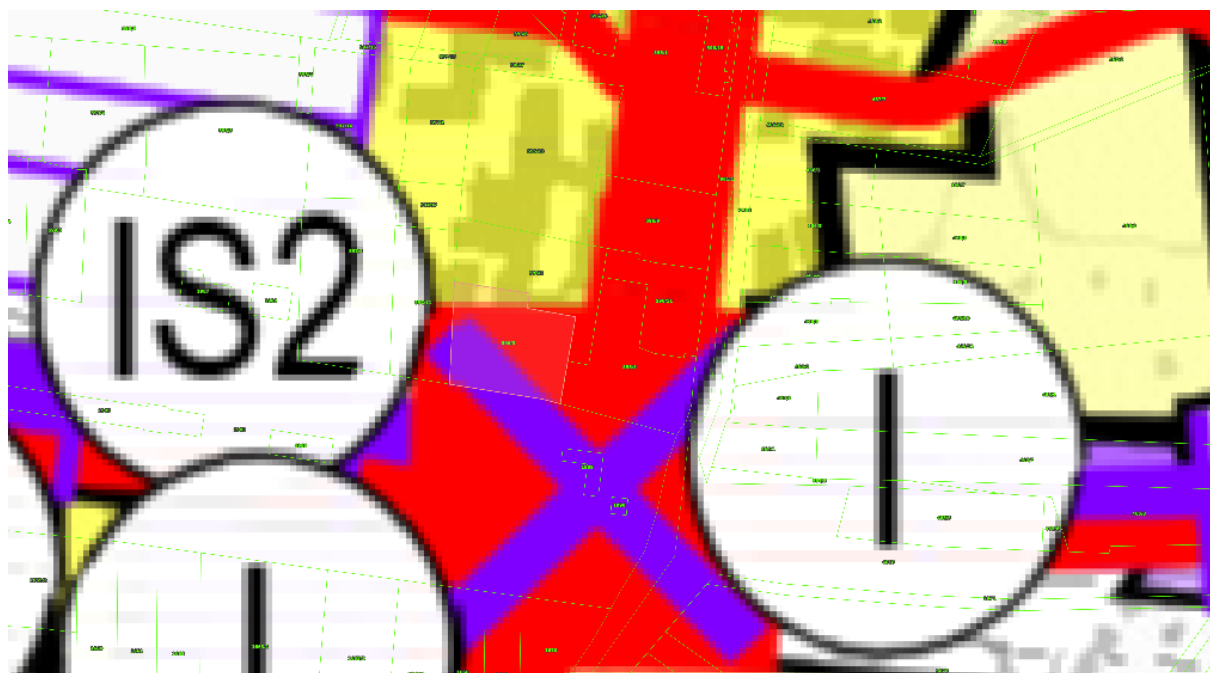
Kategorija zemljišta:

Kategorija zemljišta se utvrđuje prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike.

Predmetna parcela nalazi se u zoni gospodarske namjene – proizvodna

Geoportal

k.č. Br 596/3 k.o. Lovrečan



IZDVOJENA GRAĐEVNA PODRUČJA IZVAN NASELJA (IGPIN)

IZGRAĐENO	NEIZGRAĐENO	
		GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I4 - farma IP - industrijsko prerađivačka
		GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I/ILI POSLOVNA
		GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
		ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA R1 - golf igralište R2 - jahački centar R3 - moto-cross

IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

ZEMLJIŠNO-KNJIŽNO STANJE

k.o. Lovrečan

zkč br 596/3

zk. uložak 2284

način uporabe: dvorište i zgrada

površina parcele 1.342,00 m²

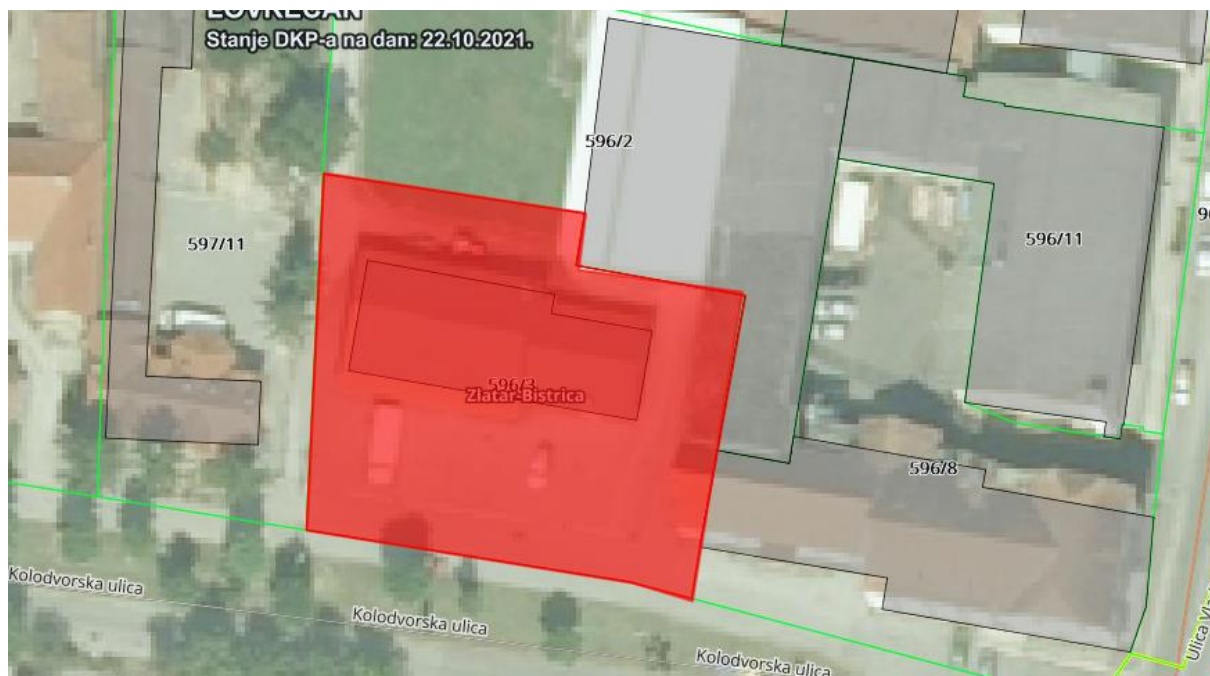
KATASTARSKO STANJE

k.o. Lovrečan

kčbr. 596/3

GEOPORTAL DGU

K.Č. BROJ 586//3



Vrste i mjera zemljišta:

vrste i mjera korištenja dano je prostornim planom i drugim propisima koji se odnose na iskoristivost nekretnine.

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjene nekretnine

Predmetna nekretnina prema prostornom planu smještena je u blizini centra Zlatar Bistrice u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja.

Uz predmetnu parcelu nalaze se stambene i poslovne građevine slične katnosti

Infrastrukturalna opremljenost

Izvedena je slijedeća javna komunalna infrastruktura : - vodovod - telefon - električna struja - kanalizacija - plin

Buka i zagađenje

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.). Okolne nekretnine su pretežito stambene namjene, individualne .

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom i javnim prijevozom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno na parceli na mjestu predviđenom za parkiranje

.

LEGALNI STATUS

Nekretnina je u naravi u skladu s GRAĐEVNOM I UPORABOM DOZVOLOM



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA KRAPINSKO-ZAGORSKA

Ured za prostorno uređenje,
stambeno-komunalne poslove,
graditeljstvo i zaštitu okoliša
Ispostava Zlatar

KLASA:UP/I-350-05/97-01/100
URBROJ:2140-04/5-98-4
Zlatar,16.02.1998.

Županija Krapinsko-zagorska, Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Zlatar, temeljem članka 35. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 30/94) rješavajući po zahtjevu "NAPRIJED JAKOPEC" d.d. ZLATAR-BISTRICA, Kolodvorska 2 radi izdavanja lokacijske dozvole za rekonstrukciju postojeće poslovne građevine u poslovne prostorije za banku izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

za rekonstrukciju (prenamjena) postojeće poslovne građevine u poslovne prostorije za banku na kat. čest. br. 596/3 k.o. Lovrećan u Zlatar-Bistrica kojom se određuje:

- I. 1. Oblik i veličina građevinske parcele:
 - Prikazana na presliku katastarskog plana koja čini sastavni dio dozvole, površine 1342 m².
2. Namjena građevine: poslovne prostorije za banku.
3. Veličina i površina građevine:
 - Veličina građevine: 11,02 x 8,91 m.
 - Visina građevine (od najniže kote terena uz građevinu do vrha sljemena krova): građevina zadržava postojeću visinu.
 - Broj etaža: prizemlje.
4. Smještaj građevine:
 - Građevinska linija određena je na udaljenosti južnog pročelja građevine (12,00 m od ulice).
 - Građevina je udaljena 6,00 m od medje sa istočne strane i 11,00 m od medje sa sjeverne strane i uz istočno pročelje postojeće građevine - pekare.
 - Rekonstrukcijom građevine neće se mijenjati vanjski gabariti građevine.

- 2 -

5. Oblikovanje ogradjevine:
Volumen, proporcije i pročelja gradjevine moraju sačinjavati jednu arhitektonsku cjelinu koja ne smije destruktivno djelovati u ambijentu u kojem se gradjevina nalazi.
- krovište: dvostrešno (postojeće)
- pokrov: crijep
6. Uredjenje gradjevine parcele:
Na postojećem parkirališnom prostoru obilježiti parkirališna mjesta za potrebe banke.
7. Način i uvjeti priključenja gradjevine parcele na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu:
- Javno prometna površina: postojeći prilaz
- NN el. mreža: priključak izvesti prema uvjetima DP "Elektra" Zabok
- Vodovod: priključak izvesti prema uvjetima "Zagorskog vodovoda" Zabok
- Kanalizacija: odvodnju otpadnih voda riješiti priključkom na javnu kanalizaciju.
8. Mjere zaštite okoliša:
Osigurati zbrinjavanje krutog otpada.
9. Podaci značajni za izgradnju na parceli:
Gradjevinarska parcela nalazi se u VIII potresnoj zoni po mcs skali.
- II. Posebni uvjeti gradjenja i suglasnosti nadležnih tijela i poduzeća čine sastavni dio ove dozvole.
- III. Izvod iz RUP-a "Jugožapad" Zlatar-Bistrica (Službene novine grane Zlatar br. 2/92) je sastavni dio ove lokacijske dozvole.
- IV. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti s gradjenjem već je potrebno ishoditi gradjevinarsku dozvolu prema odredbama Zakona o gradjenju ("Narodne novine" broj 77/92, 82/92, 26/93 i 33/95).
- V. Ova lokacijska dozvola važi dvije godine od njene pravomoćnosti ukoliko se u tom roku podnese zahtjev za gradjevinarsku dozvolu ili započne s radovima za koje prema posebnim propisima nije potrebna gradjevinarska dozvola.

O b r a z l o ž e n j e

Podnositelj zahtjeva "NAPRIJED- JAKOPEC" d.d. iz Zlatar-Bistrice, Koldvorska 2 podnio je dana 24.11.1997. zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole za zahvat u prostoru za rekonstrukciju (prenamjenu) postojeće poslovne gradjevine.

Zahtjev je osnovan.

Uz zahtjev je priloženo:

1. Preslik katastarskog plana.
- 2.1. Programska skica namjeravanog zahvata u prostoru s detaljnim pokazateljima gradjevine.

GORDANA HABAJEC ING GRAD



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA KRAPINSKO-ZAGORSKA

Ured za prostorno uređenje,
stambeno-komunalne poslove,
graditeljstvo i zaštitu
okoliša
ispostava zlatar

KLASA: UP/I-361-03/97-01/62
URBROJ: 2140-04/5-97-2

Zlatar, 14.07.1997.

Županija Krapinsko-zagorska, Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Zlatar, na zahtjev investitora Trgovačko društvo "NAPRIJED JAKOPEC" d.d. Zlatar-Bistrica, da se izda građevna dozvola za preuređenje i prenamjenu postojeće građevine, bivše mljekare u Pekarnicu Zlatar-Bistrica, na temelju članka 30. Zakona o gradnji ("Narodne novine" br. 77/92, 82/92, 26/93 i 33/95), i z d a j e

GRAĐEVNU DOZVOLU

1. Investitoru Trgovačkom društvu "NAPRIJED-JAKOPEC" d.d. ZLATAR-BISTRICA, dozvoljava se preuređenje i prenamjena postojeće poslovne građevine bivše mljekare u poslovni prostor pekarnice tlocrtnne veličine 19,40 x 12,80 m na građevinskom zemljištu označenom kao kat.čestica broj: 596/3 upisanom u z.k. uložak broj: 2284 k.o. Lovrečan, koja se nalazi u Zlatar-Bistrici.

2. Investitor se mora pridržavati građevno-tehničkih propisa, lokacijske dozvole izdane pod brojem KLASA: UP/I-350-05/97-01/45, URBROJ: 2140-04/5-97-4 od 22.05.1997. godine, projektne dokumentacije koja se sastoji od glavnog projekta građevinski dio sa instalacijama broj: T.D.-10/97 izraden od poduzeća "S.B-Inžinjeri" d.o.o. Zlatar-Bistrica, suglasnosti "Zagorskog vodovoda" Zabok broj: 1328/97, rješenja o elektroenergetskoj suglasnosti "Hrvatska elektroprivreda" Distribucijsko područje "Elektra-Zabok" broj: EES: 4/02-0764/97-ŽC, suglasnosti Komunalnog poduzeća "Komunalac" Konjščina broj: 2083/97 i suglasnosti na vodopravnim uvjetima, vodnogospodarskog odjela za vodno područje Sliva Save "Hrvatske vode" Zagreb Klasa: UP/I-325-07/01/0446 od 3.07.1997. godine, što sve čini sastavni dio ove građevne dozvole.

3. Investitor je dužan:

- Preuređenje i prenamjenu građevine izvesti unutar postojećih gabarita u poslovne prostorije za pečenje pekarskih proizvoda.

- Radove gradnje ustupiti pravnoj ili fizičkoj osobi registriranoj za tu djelatnost.

- Radove izvesti prema građevinskim normativima, tehničkim propisima i tehničkim svojstvima bitna za građevinu u skladu odredbe poglavlja II. Zakona o gradnji.

- Dostaviti akt o imenovanju nadzornih inženjera i prijaviti početak gradnje tijelu graditeljstva u pismenom obliku, najkasnije na dan početka izvođenja radova na građevini.

GORDANA HABAJEC ING GRAD

- 2 -

- Osigurati stručni nadzor građenja prema članku 17. točke 3. i 6. u skladu odredbe članka 20. točke 1. i 3. Zakona o građenju ("Narodne novine" broj 77/92).

- U slučaju prekida radova poduzeti mjere radi osiguranja građevine i susjendih građevina i površina.

4. Ako se u tijeku građenja promijeni investitor, o nastaloj promjeni novi investitor mora obavijestiti tijelo graditeljstva u roku od 8 dana od nastale promjene.

5. Sa izvođenjem radova investitor može započeti nakon što građevna dozvola postane konačna u upravnom postupku.

6. Građevna dozvola prestaje važiti ako se sa radovima na građevini za koju je građevna dozvola izdana ne započne u roku od dvije godine, od dana pravomoćnosti.

7. Izgrađena građevina smije se početi koristiti, odnosno staviti u pogon, nakon što tijelo graditeljstva izvrši tehnički pregled i izda uporabnu dozvolu.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor Trgovačko društvo "Naprijed-Jakopec" d.d. Zlatar-Bistrica, podnio je dana 11.07.1997. godine zahtjev za izdavanje građevne dozvole za preuređenje i prenamjenu postojeće poslovne građevine u poslovni prostor pekarnice, na gradilištu označenom kao kat.čestica broj: 596/3 z.k. uložak broj: 2284 k.o. Lovrečan u Zlatar-Bistrici.

Zahtjevu je priloženo:

1. Lokacijska dozvola izdana pod brojem KLASA: UP/I-350-05/97-01/45, URBROJ: 2140-04/5-97-4 od 22.05.1997. godine.
2. Kopija katastarskog plana sa ucrtanom građevinom od 22.05.1997.
3. Sanitarna suglasnost Ureda za rad, zdravstvo i socijalnu skrb Zlatar KLASA: 540-02/97-01/74 od 17.06.1997.
4. Suglasnost "Zagorskog vodovoda Zabok" broj 1328/97 od 20.06.1997.
5. Suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova, Policijska uprava Krapinsko-zagorska broj: 511-17-09-UP/I-380/2-97-KN-VB. od 23.06.1997.
6. Suglasnost inspekcije rada Donja Stubica KLASA: UP/I-116-02/97-01/05 od 24.06.1997.
7. Rješenje o elektroenergetskoj suglasnosti Hrvatske elektroprivrede, Distribucijsko područje "Elektre Zabok" broj EES 4/02-0764/97-Ž.C. od 31.06.1997.
8. Suglasnost Komunalnog poduzeća "Komunalac" Konjščina, Jertovec 150 broj: 2083/97 od 8.07.1997.
9. Suglasnost T.K. Telekomunikacijskog centra Krapina broj: T.2.02/2400/97 od 3.07.1997. godine.
10. Vodopravna suglasnost izdana u obliku klauzule na vodopravne uvjete broj: KLASA: UP/I-325-07/97-01/0446 od 3.07.1997.
11. Kopija katastarskog plana sa parcelacijom od 10.07.1997.
12. Izvadak iz zemljišne knjige z.k. uložak broj: 2284 za čkr. 596/3 k.o. Lovrečan od 11.07.1997. godine.
13. Potvrda ureda za prostorno planiranje i zaštitu čovjekove okoline da je glavni projekt izrađen u skladu sa lokacijskom dozvolom broj: KLASA: 350-07/97-01/55 od 11.07.1997.

GORDANA HABAJEC ING GRAD



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA KRAPINSKO-ZAGORSKA

Ured za prostorno uređenje,
stambeno-komunalne poslove,
graditeljstvo i zaštitu
okoliša
ISPOSTAVA ZLATAR

KLASA: UP/I-361-04/97-01/22

URBROJ: 2140-04/5-97-4

Zlatar, 10.11.1997.

Županija Krapinsko-zagorska, Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava Zlatar na zahtjev Investitora, Trgovačkog društva "NAPRIJED - JAKOPEC" d.d. ZLATAR-BISTRICA, Kolodvorska ulica 2, u predmetu izdavanja uporabne dozvole za početak korištenja preuređene postojeće poslovne građevine bivše mljekare u poslovne prostorije pekare u Zlatar-Bistrici, na temelju članka 45. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj: 77/92, 82/92, 26/93 i 33/95), i z d a j e

UPORABNU DOZVOLU

Preuređene poslovne građevine bivše mljekare u poslovne prostorije pekare, tlocrtne veličine 19,40 x 12,80 m, za koju je izdana građevna dozvola od tijela graditeljstva broj: KLASA: UP/I-361-03/97-01/62, URBROJ: 2140-04/5-97-2 od 14.07. 1997. godine, na ime Trgovačkog društva "NAPRIJED- JAKOPEC" d.d. Zlatar-Bistrica, Kolodvorska ulica 2.

Gr građevina je izgrađena na čkbr. 596/3 z.k. uložak broj: 2284 k.o. Lovrečan u Zlatar-Bistrici i može se koristiti za svoju namjenu.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor, Trgovačko društvo "NAPRIJED-JAKOPEC" d.d. Zlatar-Bistrica, Kolodvorska 2, podnio je zahtjev tijelu graditeljstva dana 24.10.1997. godine da se izvrši tehnički pregled i izda uporabna dozvola za korištenje dovršene poslovne građevine za svoju namjenu koja je izgrađena na čkbr. 596/3 k.o. Lovrečan u Zlatar-Bistrici.

Komisija za tehnički pregled izvršila je dana 4.11.1997. godine tehnički pregled navedene građevine kao i pregled svih dokumenata koji se odnose na gradnju, pa je o tome sastavila zapisnik u kojem je utvrdila da je predmetna građevina izgrađena na osnovi građevne dozvole i druge dokumentacije koja je u skladu sa uvjetima odobrenja za gradnju, a ispunjeni su i uvjeti u pogledu stabilnosti, sigurnosti u pogledu života ljudi i uporabljivosti građevine, pa je komisija donijela zaključak i dala prijedlog da se građevina može koristiti i da se uporabna dozvola izda, a nedostaci da se otklone u određenom roku.

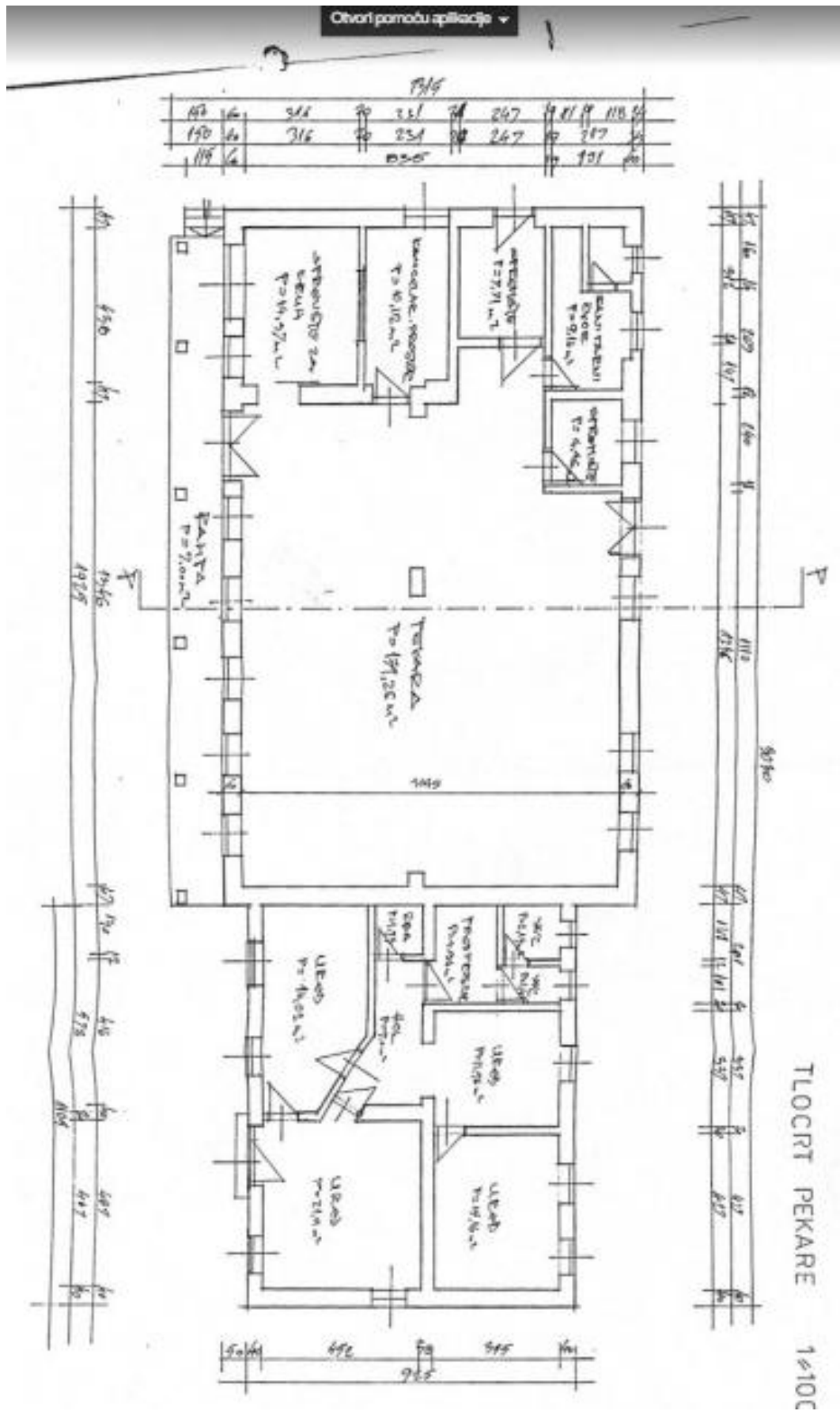
4.1 PROIZVODNO – POSLOVNA GRAĐEVINA

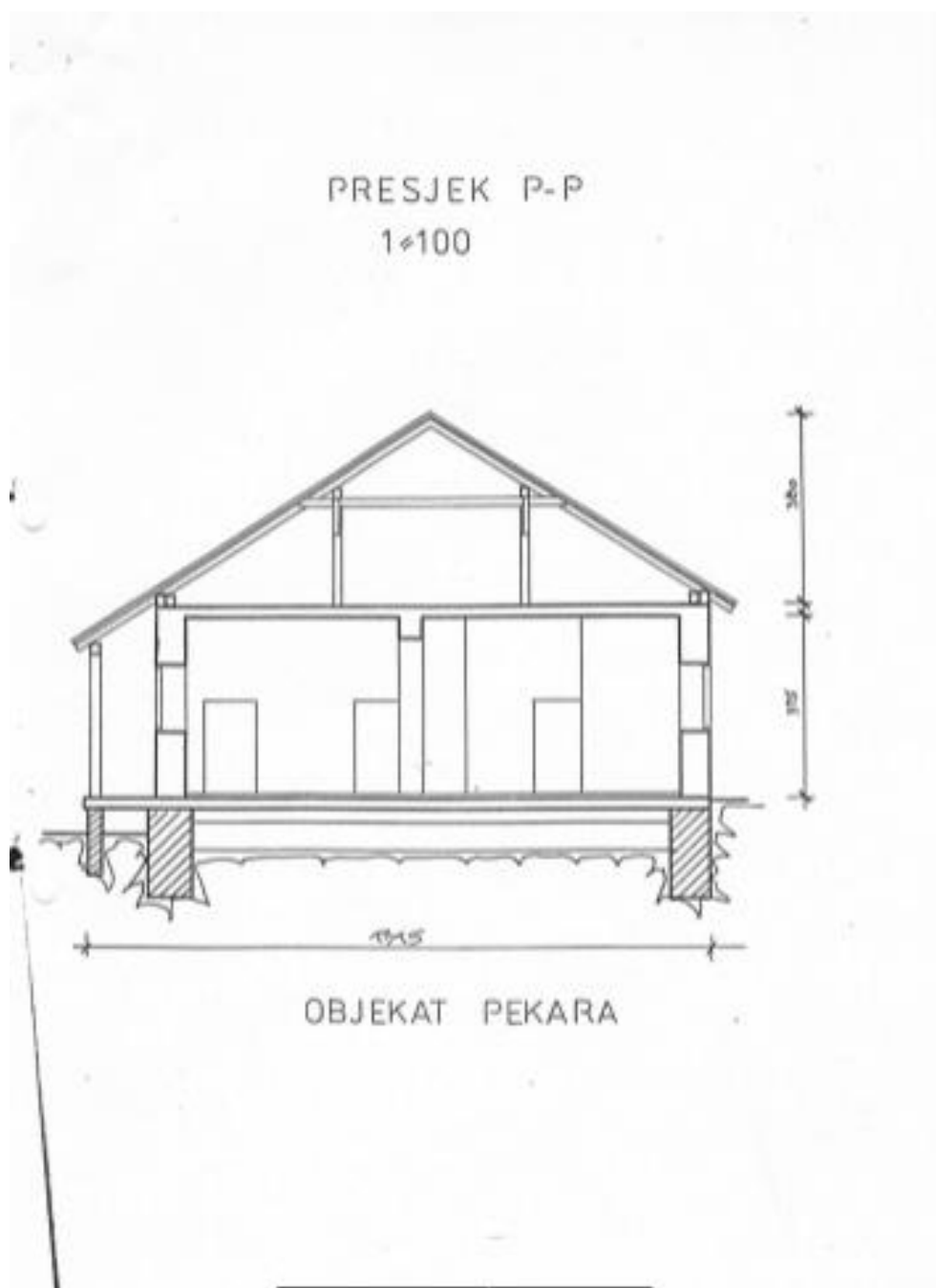
**ZA ZGRADU JE IZDANA
UPORABNA DOZVOLA
KLASA: UP/I-361-04/97-01/22
URBROJ: 2140-04/5-97- 4
Zlatar , 10 11 1997**

godina izgradnje	1997
katnost	prizemlje
položaj:	
temelji:	armbet trakasti
nosiva konstrukcija	proizvodni dio: armbet konstrukcija, sa ispunom od opeke uredski dio zidovi od opeke sa vertikalnim i horizontalnim serklažima
pregradni zidovi	opeka
obrada zidova:	ožbukani i bojani, keramika u sanitarijama
Podovi	keramika, parket, granit
krovnna konstrukcija	dvostrešno, drveno
pokrov	biber crijep
limarija	pocinčana
pročelje	ožbukano;sep.
Vanjska stolarija	bravarija, ostakljena biber staklom
unutarnja vrata	drvena, ličena
grijanje:	centralno na plin, al. radijatori
instalacije:	struja, voda, odvodnja, telefon, plin
stanje:	objekt je dobro održavan, ali se trenutno ne koristi
Vanjska stolarija	drveni, metalni i betonski prozori
grijanje:	bez grijanja
instalacije:	struja,
stanje:	objekt je nedovršen, slabe kvalitete, neodržavan

5. SKICE

TLOCRT PRIZEMLJA
PRESJEK





5.1. GEOMETRIJSKI PODACI

Sadržaj:

Proizvodni prostor: proizvodnja, priručno skladište, laboratorij, trijem

Uredski prostori: hodnik, sanitarije, čajna kuhinja, uredi

IZRAČUN NETO KORISNE POVRŠINE I NETO KORISNE VRIJEDNOSTI

PROIZVODNI PROSTOR				
Ozn.	Naziv-opis prostora	korisna površina m2 (tlocrtna)	koeficijent	korisna vrijednost m2
1.01	Proizvodnja	139,25	1,00	139,25
1.02	Laboratorij	14,57	1,00	14,57
1.03	kancelarija	10,12	1,00	10,12
1.04	Spremište	7,71	1,00	7,71
1.05	Spremište	4,46	1,00	4,46
1.06	Sanitarni čvor	9,16	1,00	9,16
1.07	Trijem	7,00	0,50	3,50
UKUPNO:		192,27		188,77

UREDSKI PROSTOR				
Ozn.	Naziv-opis prostora	korisna površina m2 (tlocrtna)	koeficijent	korisna vrijednost m2
1.01	Hodnik	9,00	1,00	9,00
1.02	Izba	1,73	1,00	1,73
1.03	Predprostor	4,96	1,00	4,96
1.04	Wc ž	2,15	1,00	2,15
1.05	Wc – m	1,50	1,00	1,50
1.06	Ured 1	11,96	1,00	11,96
1.07	Ured 2	15,16	0,50	15,16
1.09	Ured 3	14,02	0,50	14,02
1.07	Ured 4	21,11	0,50	21,11
UKUPNO:		81.59		81,59
SVEUKUPNO:		273,86		270,36

UKUPNA POVRŠINA PROIZVODNOG DIJELA ZGRADE

Neto površina (NGP)	192,27	m ²
Brutto građevinska površina (BGP)	223,88	m ²

UKUPNA POVRŠINA UREDSKOG DIJELA ZGRADE

Neto površina (NGP)	81,59	m ²
Brutto građevinska površina (BGP)	101,75	m ²

POVRŠINA PARCELE 1.342,00 m²

OKOLIŠ $1342 - (223,88 + 191,75) = 1.016,00 \text{ m}^2$

FOTOGRAFIJE

1 PROIZVODNO POSLOVNA GRAĐEVINA

PTREDNJE PROČELJE



STRAŽNJE PROČELJE



BOČNO PROČELJE



BOČNO PROČELJE

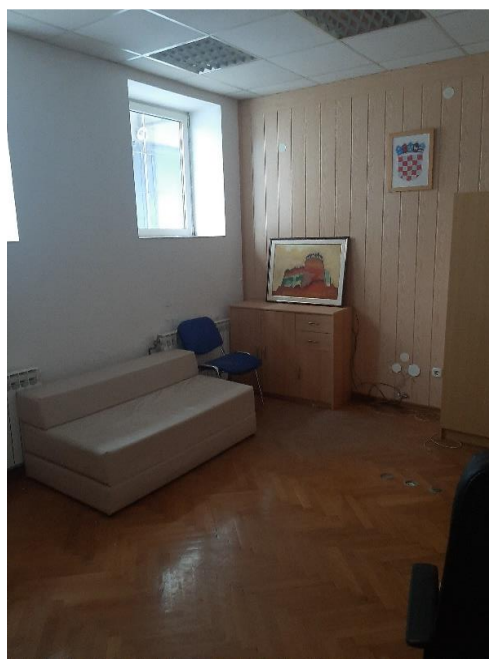
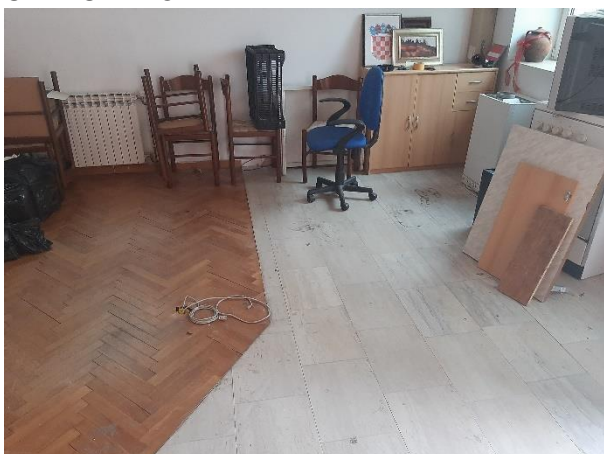


PROIZVODNA HALA





UREDSKI DIO



BN Komentar 30.06.2021.

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretnostima, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

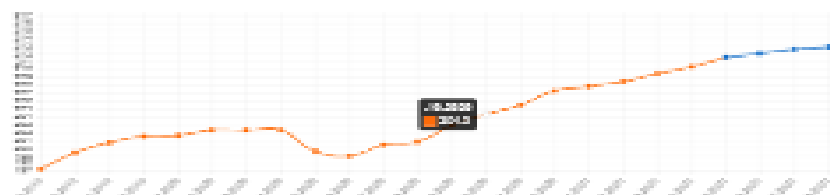
BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

*za ožujak i travanj 2020. godine nije bilo podataka te se koriste podatci od veljače

BN Index

BN Index je pokazatelj razvoja tržišta nekretnosti u Republici Hrvatskoj. BN Index je izračunat na temelju podataka o promjeni cijena nekretnosti u Republici Hrvatskoj.

BN Index je izračunat na temelju podataka o promjeni cijena nekretnosti u Republici Hrvatskoj. BN Index je izračunat na temelju podataka o promjeni cijena nekretnosti u Republici Hrvatskoj.



Mjesečni indeks 2020/07

STYL

Promjena u odnosu na prošlog mjesec

SLANE

Promjena u odnosu na prošlog mjesec

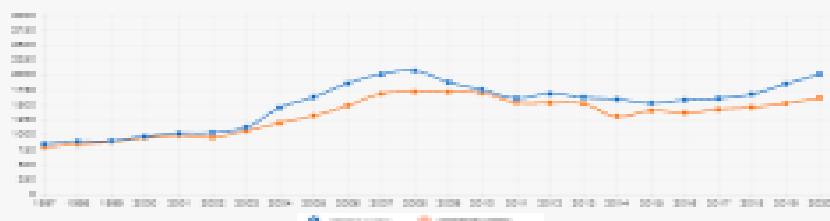
SLANE

U odnosu na prošlog mjesec

SLANE

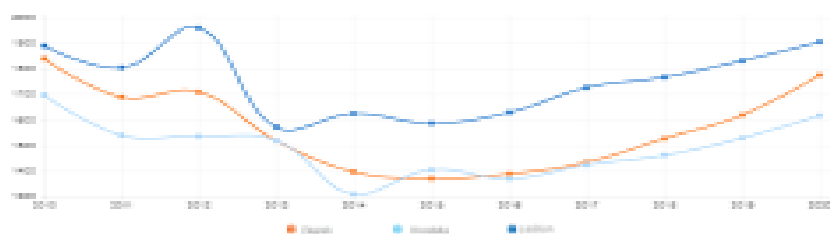
Tražene i postignute cijene

BN Index je izračunat na temelju podataka o promjeni cijena nekretnosti u Republici Hrvatskoj. BN Index je izračunat na temelju podataka o promjeni cijena nekretnosti u Republici Hrvatskoj.



Prosječno postignute cijene

BN Index je izračunat na temelju podataka o promjeni cijena nekretnosti u Republici Hrvatskoj. BN Index je izračunat na temelju podataka o promjeni cijena nekretnosti u Republici Hrvatskoj.



ODABIR METODE PROCJENE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između kupca i prodavatelja

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće metode:

POREDBENA METODA

TROŠKOVNA METODA

PRIHODOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti nekretnine koja se procjenjuje uzimajući u obzir običaje u uobičajenom poslovnom prometu a u odnosu na raspoložive podatke.

Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale se koriste za provjeru rezultata i potporu.

POREDBENA METODA

se koristi za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta.

Koristi se za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene nekretnina koje se uspoređuju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnosti.

Korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost obilježjima procjenjive procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačavanje ne prelaze 40 % izlazne vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA

se koristi 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 se primjenjuje kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama i 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 nekretnine.

Troškovna metoda se primjenjuje kod procjene vrijednosti starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije, sanacije i modernizacije i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u nekretninu

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir realni troškovi gradnje, umanjeње zbog starostikao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA

se primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenig građevinskih čestica na kojima se nalaze nekretnine u najmu ,gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevine 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

A PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Jedinična cijena zemljišta

Odabir metode

Jedinična cijena zemljišta

- Registar prometa nekretnina eNekretnine

IZVOD IZ E-NEKRETNINA ZA PREDMETNU LOKACIJU

lokacija nekretnine koja je predmet procjene

lokacija poredbenih nekretnina

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine u registru eNekretnine (dostupno na web stranici <https://ispu.mgipu.hr/>), odabrala sam poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta.

1. Registar prometa nekretnina eNekretnine
2. Isprave o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela

- Registar prometa nekretnina eNekretnine

Pretraživanjem registra prometa nekretnina eNekretnine, između većeg broja evidentiranih transakcija na širem području predmetne nekretnine grubim čišćenjem izdvojila sam transakcije nekretnina ostvarene za građevinska zemljišta za koje smatram da su relevantne i sa prikazanim stvarno realiziranim cijenama, kao što slijedi: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina u čl. 57. propisuje izvore nužnih podataka za određivanje jedinične cijene zemljišta, i to kao što slijedi:

Napominjem da se registar eNekretnine zasniva na podacima o registriranom prometu nekretnina Porezne uprave, te prikazuje podatke o prometu za pojedine transakcije nekretnina.

Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1370320	
Datum pregleda	23.10.2021.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4396069	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.01.2021	
Površina u prometu	770,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	75.000,00	
Datum ugovora	24.12.2020	

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.

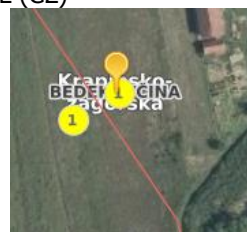
- Promet podliježe plaćanju PDV-a DA



GORDANA HABAJEC ING GRAĐ

• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ZLATAR BISTRICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - MJEŠOVITA NAMJENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	953383
Datum pregleda	23.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3857386
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	4.417,00
Vrijednost nekretnine (KN)	466.875,42
Datum ugovora	21.08.2018
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
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	POZNANOVEC - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1329824
Datum pregleda	23.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4346434
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.10.2020
Površina u prometu	680,00
Vrijednost nekretnine (KN)	55.000,00
Datum ugovora	30.09.2020
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 DA
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni NE
- Optiranje NE

SUDSKA VJEŠTAKINJA ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

GORDANA HABAJEC ING GRAĐ

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ZLATAR - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - NASELJA POVRŠINE VEĆE OD 25 HA

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

kat. općina	opis/namjena	cijena /kn/	površina /m2/	kn/m2
ZLATAR BISTRICA	građ zemljište	75.000,00	770,00	97,40
POZNANOVEC	građ. Zemljište	466.875,42	4.417,00	106,00
ZLATAR	građ zemljište	55.000,00	680,00	80,88
97,40 + 106,00 + 80,88/3				94,76
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST				95,00 kn/m2

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina

		KOEFIČIJENT INTERKVALITETNOG IZJEDNAČENJA		
OZNAKA NEKRETNINE		1	2	3
JEDINIČNA CIJENA C1		97,40	106,00	80,88
VRSTA TRANSAKCIJE				
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (ČL 14)		FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE		
LOKACIJA				
0,80 DO 1,20	1,10	1,00	1,00	1,00
MIKROLOKACIJA/ATRAKTIVNOST				
SUSJEDSTVA/				
0,90 DO 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
CESTOVNI PRISTUP				
0,90 DO 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
JAVNI PRIJEVOZ				
0,90 DO 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA				
0,90 DO 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
OBLIK PARCELE				
0,90 DO 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB				
TERENA	1,00			
0,90 DO 1,10		1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA	1,00			
0,50 DO 2,00				
OBJEKTI ZA RUŠENJE	1,00	1,00	1,00	1,00
0,90 DO 1,00				
SPREMNOST ZA GRADNJU I				
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1,00	1,00	1,00
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG				
KORIŠTENJA				

GORDANA HABAJEC ING GRAĐ

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA 0,25 DO 4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
AKTI ZA GRAĐENJE 0,95 DO 1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA 0,90 DO 1,10	1,00			
DRUGA OGRANIČENJA 0,25 DO 4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
KOREKCIJSKI KOEFICIJENT		1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00
USKLAĐENA JEDINIČNA CIJENA		97,40	106,0	80,88

JEDINIČNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA

	1.	2.	3.
c 2.....IZJEDNAČENA CIJENA	97,40	106	80,88
C avg.... PROSJEČNA CIJENA		94,76	
ODSTUPANJA U ODNOSU NA c avg	0,97 %	0,98 %	1,17 %

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovih prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.

Utvrđuje se da nema značajnih odstupanja izjednačenih kupoprodajnih cijena
Usvojena jedinična cijena zemljišta:

95,00 kn/m²

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:

$$1.342,00 \text{ m}^2 \times 95,00 \text{ kn/m}^2 = 127.490,00 \text{ kn}$$

127.490,00 kn

Zaokruženo:

17.000,00 EUR

B PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNE ZGRADE IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM POREDBENA METODA - ZAKUP

Obilježje nekretnine koja je predmet procjene

Cjenovni blok	ULICA I KUĆNI BROJ	POVRŠINA (m2)	TIP ZGRADE	DAN VREDNOVANJA
ZLATAR BISTRICA	KOLODVORSKA 2	270,00	PROIZVODNO-POSLOVNA	27 10 2021



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1012314
Datum pregleda	23.10.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	55,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.300,00
Datum ugovora	01.01.2018
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	BEDEKOVČINA - MJEŠOVITO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1012298
Datum pregleda	23.10.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	80,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.000,00
Datum ugovora	06.12.2017
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	BEDEKOVČINA - MJEŠOVITO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1013522
Datum pregleda	23.10.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	130,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.000,00
Datum ugovora	02.01.2017
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	BEDEKOVČINA - MJEŠOVITO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Red broj	Cjenovni blok	Površina M2	Tip zgrade	Nadnevak sklapanja ugovora	Kn/m2
1	Bedekovčina	55,00	Poslovna	01 01 2018	24,00
2.	Bedekovčina	80,00	Poslovna	06 12 2017	25,00
3	Bedekovčina	130,00	poslovna	02 01 2017	23,00

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje

	Indeks na dan prodaje	Indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski Izjednačena cijena	Indeks pored	Korekcijski faktor	Prilagodba po lokaciji
1	24,00	122,17 99,57	1,22	29,28	1,00	29,28	29,00
2	25,00	122,17 95,53	1,27	31,75	1,00	31,75	32,00
3	23,00	122,17 102,26	1,19	27,37	100	27,37	27,00

Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

Opći dojam	Tip Atraktivnosti zgrade	mikrolokacija	Stanje zgrade	Površina/namjena	položaj	Međuvremenski Interkvalitativno Izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka % apsolutno		
1	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	29,00	1,13	-0,33	0,11
2	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	32,00	9,10	2,67	7,13
3	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	27,00	7,94	-2,33	5,43

29,33

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjeak kn/m2	Odstupanje kn/m2	%	Kp i Fk	Vrijednost kn/m2
29,00	2,05	7,09	1,00	29,00

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina

PROCJENJENA VRIJEDNOST ZAKUPA ZA PREDMETNE POSLOVNO-PROIZVODNE ZGRADE I SKLADIŠTA IZNOSI 29,00 KN/M2

PRIHODOVNA METODA
OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA JE PREDMET PROCJENE

GRAD	ULICA	POVRŠINA	DAN VREDNOVANJA	KATNOST	DIZALO	VRSTA NEKRETNINE
Zlatar Bistrica	Kolodvorska 2	270,00	27 10 2021	PRIZEMLJE	NE	POSLOVNA ZGRADA

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA KN/M2	ZAKUP MJESEČNO KN	ZAKUP GODIŠNJE KN
29,00	7.830,00	93.960,00

ČISTI PRIHOD - IZRAČUN

UPRAVLJANJE I MARKETING	ODRŽAVANJE KN/M2	OSTALI OPERATIVNI TROŠKOVI %	RIZIK NAPLATE POPUNJENOSTI %	UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI KN	ČISTI GODIŠNJI PRIHOD KN
4,00 %	2,22	3,00 %	5,00 %		
3.758,00	600,00	2819,00	4.698,00	11.875,00	82.085,00

STOPA KAPITALIZACIJE

POSLOVNE ZGRADE

(5,00 – 6,00%)	6,00	%
Položaj	0,00	dobar
Kvaliteta građevine	0,00	prosječna
Gospodarska situacija	0,50	loša
Razvojni potencijal	0,00	u laganom razvitku
Odabrana stopa kapitalizacije	6,50	

MULTIPLIKATOR

Godina procjene		2021
Godina izgradnje		1998
Starost zgrade G		23
OVK		80
Relativna starost Rs = G/OVK		49 %
Faktor korištenja FK		3
OOVK	49 %	39,20
Stopa kapitalizacije		6,50 %
Multiplikator		14,06

$$82.085,00 \times 14,06 = 1.154.115,00 \text{ KN}$$

$$153.677,00 \text{ EUR}$$

$$1,00 \text{ m}^2 = 4.275,00 \text{ KN/M}^2$$

$$569,00 \text{ EUR/m}^2$$

VANJSKO UREĐENJE

Parcela je asfaltirane

nasip kamena ispod asfaltnih površina	1.015,00 m ² x 10,00 EUR/m ²	10.150,00
asfaltirane površine	1.015,00 m ² x 15,00 EUR/m ³	15.225,00

UKUPNO	25.375,00 EUR
AMORTIZACIJA 50 %	12.687,00 EUR
VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA	12.700,00 EUR
	95.377,00 KN

REKAPITULACIJA
UKUPNA VRIJEDNOST

NEKRETNINA	PROCJENA VRIJEDNOSTI KN	PROCJENA VRIJEDNOSTI EUR
I ZEMLJIŠTE	127.500,00	17.000,00
II POSLOVNO PROIZVODNA ZGRADA	1.154.115,00	153.700,00
III OKOLIŠ	95.400,00	12.700,00
UKUPNO: ZAKRUŽENO:	1.377.015,00 1.377.000,00	183.400,0 183.400,00

ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za poslovno – proizvodnu građevinu vlasnika/ovršenika NOVABELA GRUPA iz Zagreba, Augusta Šenoje 3 i ARIS 2000, iz Zagreba, Fratersčica 60, na k.č. br. 596/3 k.o. Lovrečan utvrđuje se tržišna da tržišna vrijednost na dan vrednovanja 27 listopada 2021 godine iznosi:

1.377.000,00 kn

odnosno na dan vrednovanja prema srednjem tečaju HNB

183.400,00 EUR

Iskazane tržišne vrijednosti ne sadrže troškove poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

U Zaboku, 27 10 2021 g.

Izradila:
Gordana Habajec ing građ
stalna sudska vještakinja za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

SUDSKA VJEŠTAKINJA ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

GORDANA HABAJEC ING GRAĐ