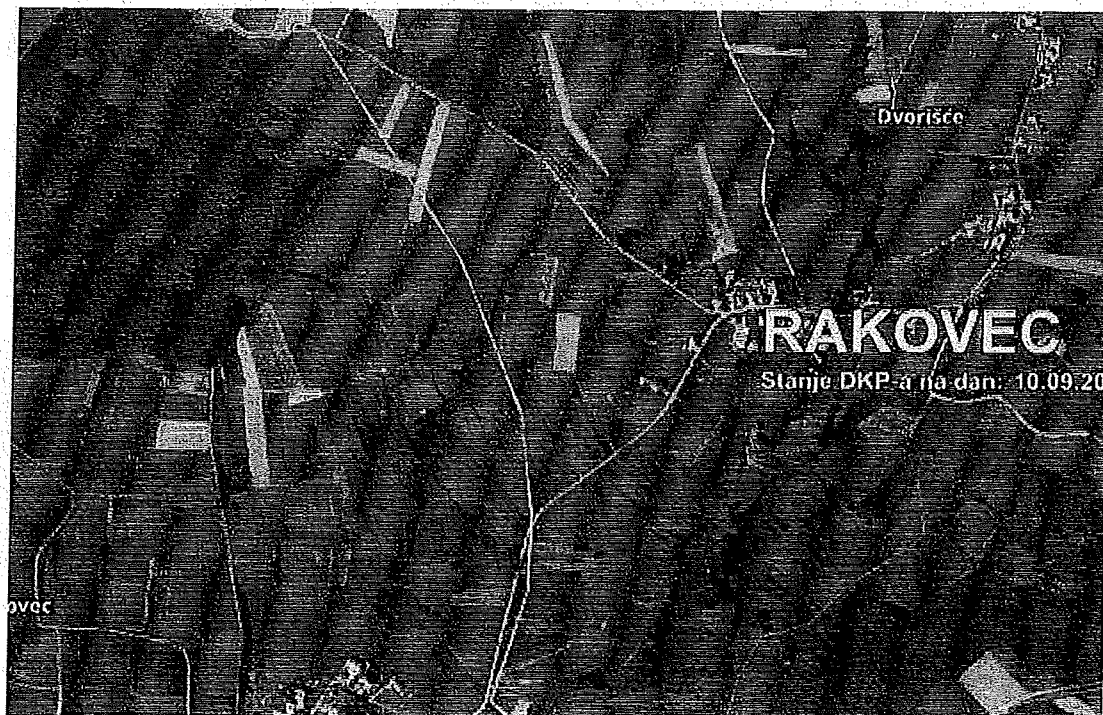


PROCJEMBENI ELABORAT

2018/09112222



NEKRETNINA:
LOKACIJA:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Rakovec b.b., Rakovec

vlasnik: **ZENUR-TRANS d.o.o.**

Marinovec Zelinski 11, Marinovec Zelinski

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, 11. rujna 2018

0. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručilac procjene:	B2 KAPITAL d.o.o.	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Rakovec 10347
	Naziv ulica i k.br.	Rakovec b.b.
	Gradska četvrt	Rakovec
	zemljopisne koordinate	50°89'00,9"N 48°62'59"E
Tip nekretnine:	Poljoprivredno zemljište	
Namjena nekretnine:	Poslovna	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	1934
	poduložak:	0
	zk. čestica, br.:	137/4
	katastarska općina:	Rakovec
Katastar	posjedovni list, br.:	1015
	k. čestica, br.:	137/4
	katastarska općina:	Rakovec
Katnost:	///	
Pripadac:	///	
Površina zemljišta [m ²]:	8.481,00	
Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]:	///	
tržišna vrijednost nekretnine:	2.200,00 €	
Legalitet:	DA	
Odobrenje za građenje:	NE	
Uporabna dozvola:	NE	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	NE	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	DA	
Godina završetka izgradnje:	///	
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. 38/13, 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),

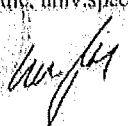
riješio je

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

Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnosti, 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 izreči.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.erim.


- 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. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
Gospodarsko stanje u RH
Tržište nekretnina na području RH
6. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
7. REKAPITULACIJA PROCJENE – ZAKLJUČAK
8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
9. PRILOZI
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 poljoprivredno zemljište, koje se nalazi na adresi Rakovec b.b., Rakovec:

Zemljišni odjel Suda						odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	z.k. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina /m2/		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
137/4	1934		Rakovec	Orešica Krč	6481,00		137/4	Rakovec	1015

Očevid predmetne nekretnine je izvršen: 28.08.2018.

DAN KAKVOĆE: 11.09.2018.

DAN VREDNOVANJA: 11.09.2018.

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. 1934, k.o. Rakovec, Zemljišnoknjižnog odjela Vrbovec, Općinskog suda u Velikoj Gorici, od 11.09.2018. godine,
- posjedovni list, br. 1015, k.o. Rakovec, Područni ured za katastar Zagreb, Odjel za katastar nekretnina Vrbovec, od 11.09.2018. godine.

Projektna dokumentacija	NE
Građevinska dozvola	NE
Uporabna dozvola	NE

Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni.

Pristup zemljištu s javno-prometne površine nije direktan.

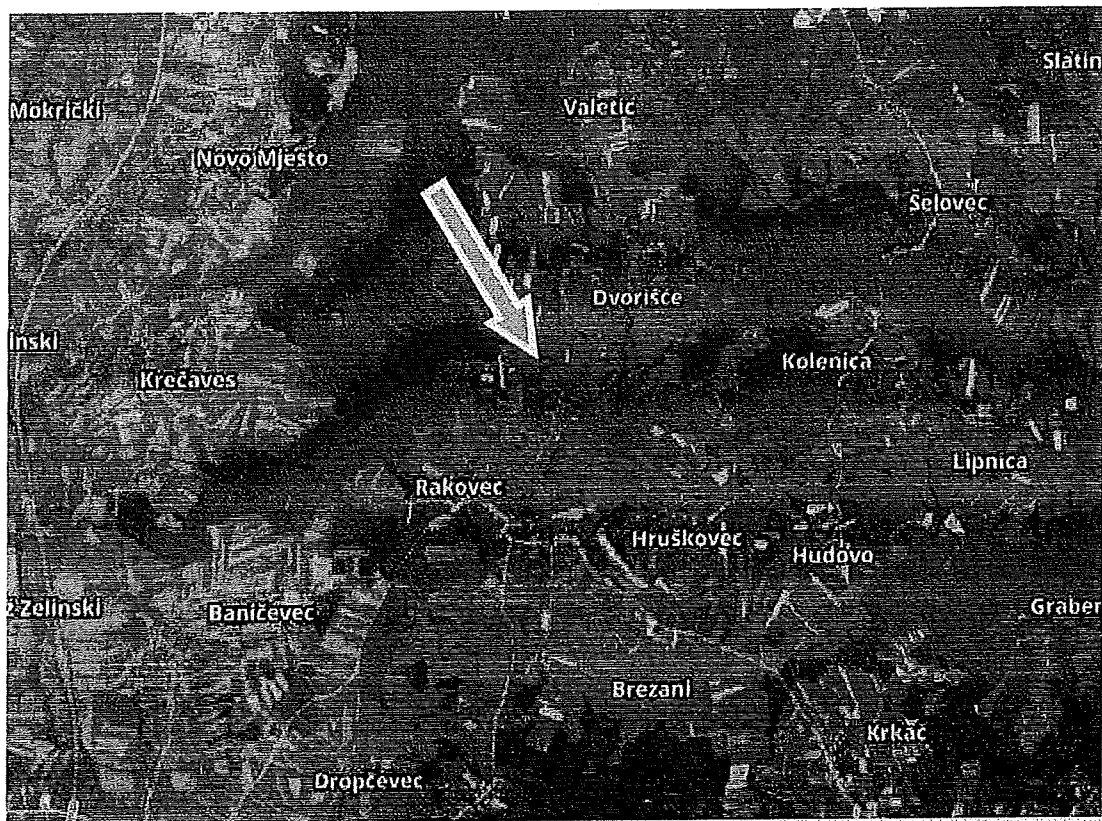
Zemljište se koristi sukladno namjeni.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Zemljište se nalazi u naselju Rakovec, između Sv. Ivana Zeline i Vrbovca, u Zagrebačkoj županiji.
Udaljeno je cca 10-ak km od Vrbovca i okruženo je zemljištima slične namjene.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE

Nekretnina u naravi predstavlja poljoprivredno zemljište površine 8481 m² objedinjeno u jednu cjelinu, a koje se koristi kao oranica.
Zemljište je od asfaltirane prometnice udaljeno cca 200 m i nalazi se u blizini kuća.



Interaktivna karta Državne geodetske uprave: katastar.hr

11. 09. 2018.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastr - javna aplikacija



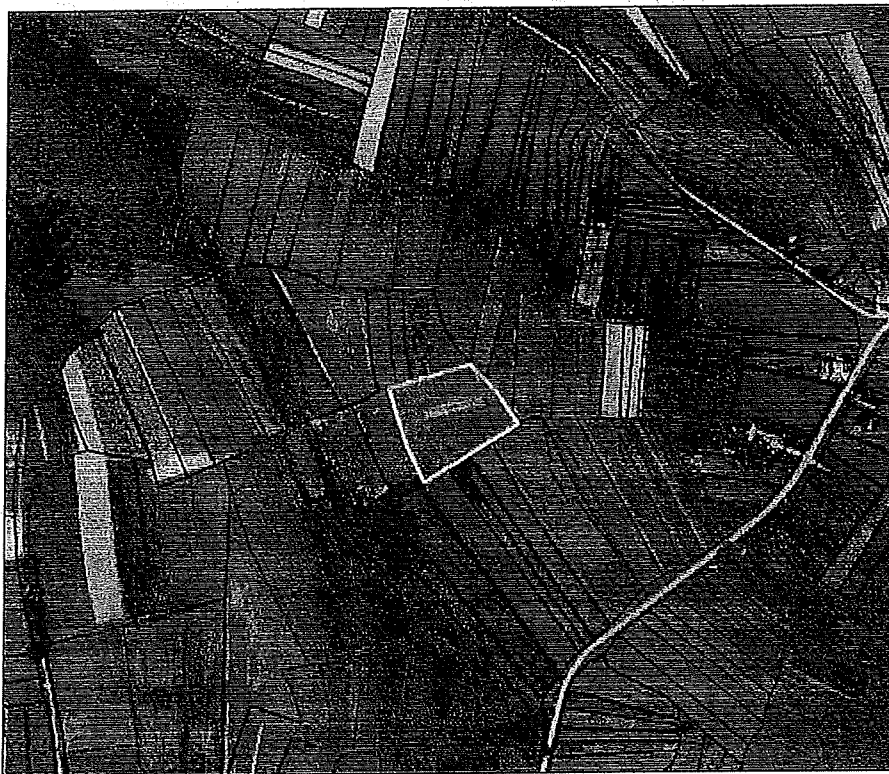
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VRBOVEC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. RAKOVEC, 333174
k.č. br.: 137/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilazno mjerilo ispisa 1:5000
Izorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 11.09.2018

4. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak, br. 1934, k.o. Rakovec, Zemljišnoknjižnog odjela Vrbovec, Općinskog suda u Velikoj Gorici, od 11.09.2018. godine,
- posjedovni list, br. 1015, k.o. Rakovec, Područni ured za katastar Zagreb, Odjel za katastar nekretnina Vrbovec, od 11.09.2018. godine.

ZATEČENO STANJE

Okolica zemljišta je obišćena 28.08.2018.

Pristup zemljištu je moguć kroz cca 200 m zemljanog puta koji je u zemljišnim knjigama i katastru evidentiran kao oranica i koji je privatnom vlasništvu.

Parcela nije priključena na nikakvu infrastrukturu.

STANJE NEKRETNINE

Zemljište se koristi sukladno namjeni. Stanje zemljišta je sukladno stanju okolnih zemljišta. Nema značajnijih oštećenja ili onečišćenja koja bi značajno umanjila vrijednost zemljišta.

5. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

GOSPODARSKO STANJE U RH

Nakon što je 2016. gospodarski oporavak u Hrvatskoj bio snažniji od očekivanog i za 2017. se prognozira nastavak po-voljnih realnih kretanja. Međutim, stopa rasta BDP-a mogla bi u 2017. biti tek nešto niža od ostvarenja u 2016. i iznositi oko 2,8% (Silka 1.7.). Pozitivan doprinos ukupnoj gospodar-skoj 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 NEKRETNOSTI 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 nekretnosti te pojedinih makroekonomskih i financijskih indikatora



6. 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 poljoprivredna zemljišta. S obzirom na stanje trgovanja i potražnju vrijednost zemljišta je određena poredbenom metodom.

PRIKAZ PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Predmetno zemljište je poljoprivredne namjene, te se niz godina koristilo. Izvor poredbenih cijena poljoprivrednog zemljišta je portal eNekretnine, zbirka kupoprodajnih cijena.

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Redni broj	ID ZKC	Opis nekretnine	Površina (m ²)	Cijena po m ² (€)	Datum transakcije
1.	716925	poljoprivredno zemljište	6942	0,17	23.2.17.
2.	944001	poljoprivredno zemljište	6262	0,27	12.5.18.
3.	715794	poljoprivredno zemljište	3399	0,43	30.5.17.
4.	952363	poljoprivredno zemljište	5180	0,26	13.8.18.
5.	716923	poljoprivredno zemljište	2633	0,24	23.2.17.

Grubo čišćenje:

Redni brojevi 1. i 3., odstupanje u cijeni.

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

102,26

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.	944001	poljoprivredno zemljište	6262	0,27	102,26	102,26	1,00	0,270
2.	952363	poljoprivredno zemljište	5180	0,26	102,26	102,26	1,00	0,260
3.	716923	poljoprivredno zemljište	2633	0,24	95,53	102,26	1,07	0,257

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

poljoprivredno zemljište	Procjenjivana nekretnost		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Rakovac b.b., Rakovac		944001	952363	716923
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena					
Površina (m2)	8.481		6.262	5.160	2.633
Cijena po m2			0,27	0,26	0,26
Indikator vrijednosti €/m2	0,26		0,27	0,26	0,26

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			0,01	0,00	-0,01
Odstupanje od prosjeka u postotku:			3%	1%	-2%
Kvadrat odstupanja:			0,00	0,00	0,00
Standardno odstupanje:	0,00	0%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvosruko standardno odstupanje:	0,00	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

7. REKAPITULACIJA PROCJENE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti poljoprivrednog zemljišta, na adresi Rakovec b.b., Rakovec, tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

metoda procjene		iznos (€)
poredbena metoda - poljoprivredno zemljište		2.224,59 €
procijenjena vrijednost:		2.200,00 €
tržišna vrijednost nekretnine	2.200,00 € tj. 0,26 €/m ² III 16.500,00 kn tj. 1,95 kn/m ²	

TEČAJ:

EUR	HRK
1,00 €	7,50 kn

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

8. 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 Grada Zagreba), 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 graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina

4 St-78/17



Zagreb, 11. rujna 2018.

9. PRILOZI

- zk izvadak
- posjedovni list



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VRBOVEC
Stauje na dan: 10.09.2018. 23:17

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333174, RAKOVEC

Broj ZK uložka: 1934

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3029/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	137/4	ORANICA KRČ	1	758		
		UKUPNO:	1	758		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ZENUR-TRANS D.O.O., MARINOVEC ZELINSKI 11	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primlj: 25. listopada 2007. Broj: Z-2768/07. Na temelju Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 17. listopada 2007. uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama pod A za glavicu od stotridesetjednietisuće EUR, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove u korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	131.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA
1.2	zabilježuje se da je zk.ul.br. 1024 k.o. Obrež određen kao GLAVNI ULOŽAK.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.09.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VRBOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.09.2018. 23:17

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RAKOVEC (Mbr. 333174)

Posjedovni list: 1015

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ZENUR-TRANS D.O.O., MARINOVEC ZELINSKI 11. MARINOVEC ZELINSKI (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 režim	Primjedba
		137/4	KRČ	8481	5		
			VINOGRAD	176			
			ORANICA	8305			
Ukupna površina katastarskih čestica				8481			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

