

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnine: **Šume i oranica**

Lokacija: **Potok Kalnički, 48267 Kalnik**
 Koprivničko-križevačka županija

Naručitelj: **VELKOM D.O.O. U STEČAJU**
 OIB:16208798535, Trg Stjepana Radića 15, Kalnik 48267 Orehovec

SADRŽAJ

	SAŽETAK PROCJENE	3
1.	UVOD	4
2.	OPĆI PODACI	5
3.	POLOŽAJ I LOKACIJA	6
	FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA PRILIKOM OČEVIDA	8
4.	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	10
5.	GEOMETRIJSKI PODACI	11
6.	METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	12
7.	IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	13
8.	MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK	15
9.	PRILOZI	16
	e-Izvadak iz zemljišne knjige	
	e-Izvod iz katastarskog plana	
	e-Prijepis posjedovnog lista	
	Geoportal DGU	
	Rješenje o imenovanju vještaka	

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **VELKOM D.O.O. U STEČAJU**
OIB:16208798535, Trg Stjepana Radića 15, Kalnik 48267 Orehovec

Nekretnine: **Šume i oranica**

Lokacija: **Potok Kalnički, 48267 Kalnik**
Koprivničko-križevačka županija

Identifikacija:

Površine zemljišta u ZK i Katastru nisu usklađene.

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
656	Potok Kalnički	1067/39
		1458/55

Vlasništvo: VELKOM D.O.O. Trg Stjepana Radića 15, Kalnik 48267 Orehovec 1/1

Ostale tehničke karakteristike nekretnina:

~**površine nekretnina u ZK:** Nisu usklađene s upisom u katastar
 ~**opis nekretnina u ZK:** Ne odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 30. ožujak 2021. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

Tržišna vrijednost:

33.449,76

€

odnosno

253.194,85

kn

prema srednjem tečaju HNB na dan procjene

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

Matija Hlapčić, ing.građ.
 stalni sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina

1. UVOD

Prema zahtjevu Naručitelja izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja u naravi predstavlja šume i poljoprivredno zemljište, koja se u naravi kao takva i koristi.

Dana 27. ožujka 2021. godine izvršen je obilazak i pregled predmetnih nekretnina, te su utvrđeni parametri na temelju kojih će se izraditi procjena.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnine nisu predmet procjene, te temeljem navedenog nisu razmatrani.

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Dan kakvoće: **27.3.2021.**

Dan vrednovanja: **27.3.2021.**

Naručitelj: **VELKOM D.O.O. U STEČAJU**
OIB:16208798535, Trg Stjepana Radića 15, Kalnik 48267 Orehovec

Nekretnine: **Šume i oranica**

Lokacija: **Potok Kalnički, 48267 Kalnik**
Koprivničko-križevačka županija

Elaborat je izrađen u skladu sa zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, a u svemu prema sljedećem:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13 i 65/17)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17 i 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog procjenitelja u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Naknada procjenitelju za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishođeni podaci i dokumenti, korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, njihova točnost je pretpostavljena. Podaci i dokumenti korišteni prilikom izrade procjene zajedno sa izrađenim Elaboratom će biti čuvani tri godine kao imovina procjenitelja.

Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom procjenitelju od strane naručitelja, te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažeće.

IZJAVA PROCJENITELJA

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

2. OPĆI PODACI**ZEMLJIŠNOKNJŽNI I KATASTARSKI PODACI**

Općinski sud: Bjelovar

ZK odjel: Križevci

Katastarska općina: Potok Kalnički

Uložak broj: **656**

Čestice: - 1067/39
- 1458/55

Opis nekretnine:	kat.čest.br.	1067/39		
	šuma stara graba u staroj grabi	2	jutro	603 čhv
	Ukupno:	2	jutro	603 čhv
	kat.čest.br.	1458/55		
	šuma šiprač u šipraču	1	jutro	734 čhv
	Ukupno:	1	jutro	734 čhv

Vlasništvo: VELKOM D.O.O. Trg Stjepana Radića 15, Kalnik 48267 Orehovec 1/1

Katastar:	k.o.	Potok Kalnički	
	kat.čest.br.	1067/39	
	- stara graba		
	- šuma		13.678,00 m2
	Sveukupno:		13.678,00 m2
	k.o.	Potok Kalnički	
	kat.čest.br.	1458/55	
	- oranica		4.316,00 m2
	- šuma		4.079,00 m2
	Sveukupno:		8.395,00 m2

Teret: - Ima, vidljivo iz priloženih ZK izvadaka
- Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) *Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.*

Legalitet: - Površine zemljišta u ZK i Katastru nisu usklađene.

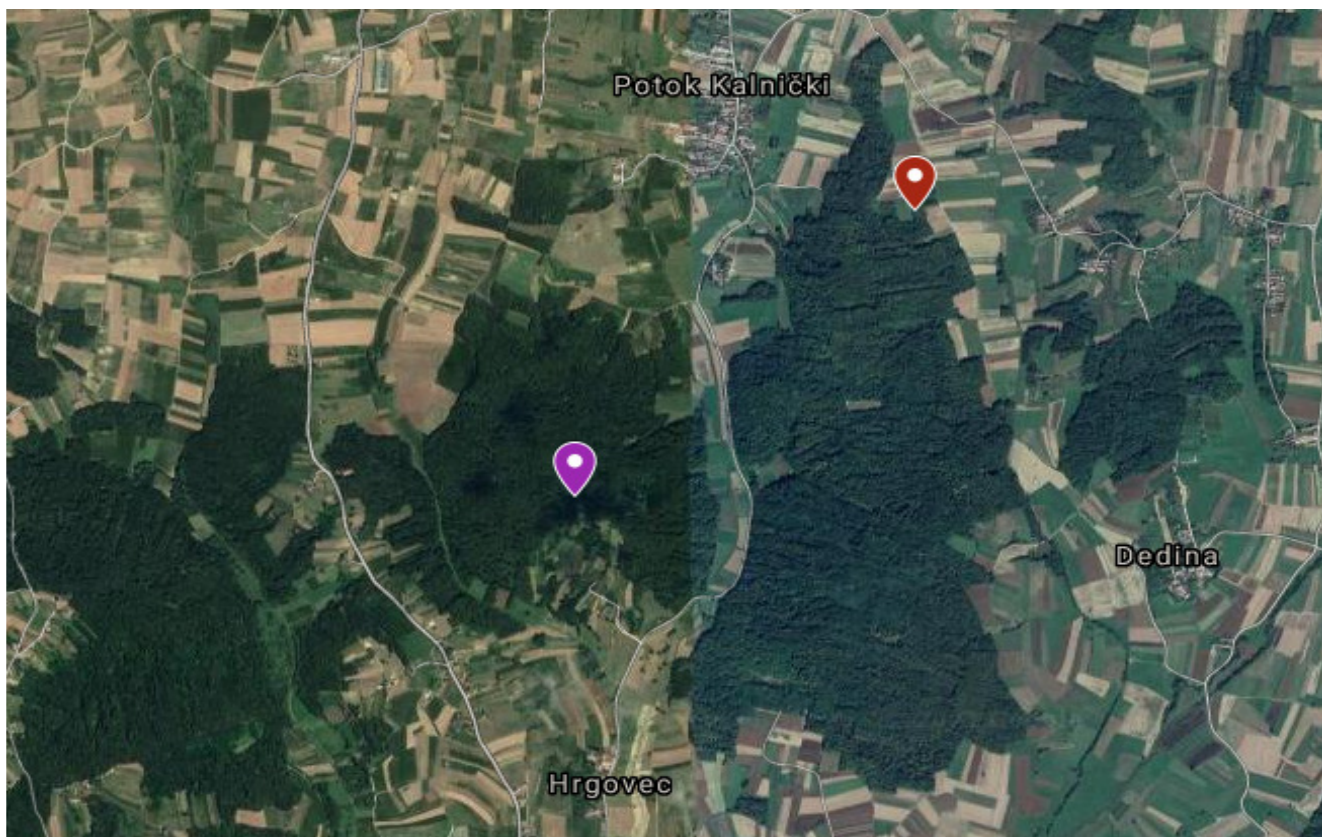
Ostale napomene: Nema

Posebne pretpostavke: Nema.

The map shows the area around Kalnik, with the Kalnik Waterfall (marked with a red pin) and the Kalnik Waterfall (marked with a purple pin). The map includes various towns and roads, such as E65, E66, and E67.

6

3.Satelitski snimak - prikaz mikrolokacije (naselja)



3: Preuzeto sa internet stranica Google Karte (www.google.hr/maps/)

LEGENDA:

- kat.čest.br.1067/39
- kat.čest.br.1458/55

Opis lokacije

Predmetne nekretnine nalazi se na lokaciji: Potok Kalnički, 48267 Kalnik
Koprivničko-križevačka županija

kat.čest.br.1067/39

Okolne nekretnine su pretežito šume, oranice, livade i vinogradi. Pristup nekretnini je ograničen šumskim-poljskim putem.

kat.čest.br.1458/55

Okolne nekretnine su pretežito šume i oranice. Pristup nekretnini je ograničen poljskim putem.

Javna komunalna infrastruktura

Javna komunalna infrastruktura je izvedena uz javne prometnice:

- vodovod
- telefon
- električna struja

Komunalni priključci

Nema izvedenih komunalnih priključaka.

Buka i zagađenje

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.

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.

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.).

Daljnja obilježja nekretnine

- Položaj:
- Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji IV. Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Općine Kalnik procjenjivane parcele nalaze se unutar granica šuma isključivo osnovne namjene (gospodarska šuma) i poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene (vrijedno obrađivo tlo).
 - Zemljišta su nepravilnog oblika. Teren je brdovit i neravan.
 - Kat.čest.br. 1067/39 i 1458/55 se u ZK vodi kao šuma

Pristup na javnu prometnu površinu:

Promatrane parcele nemaju direktan pristup na javne asfaltirane prometnice već su istima povezane poljskim i šumskim putevima.

Ostalo:

- Na kat.čest.br.1067/39 nalazi se šuma na brdovitom terenu sa šumskim putevima koji se koriste
- Na kat.čest.br.1458/55 nalazi se šuma i oranica na neravnom terenu sa poljskim putevima koji se koriste

FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA PRILIKOM OČEVIDA

Kat.čest.br. 1067/39

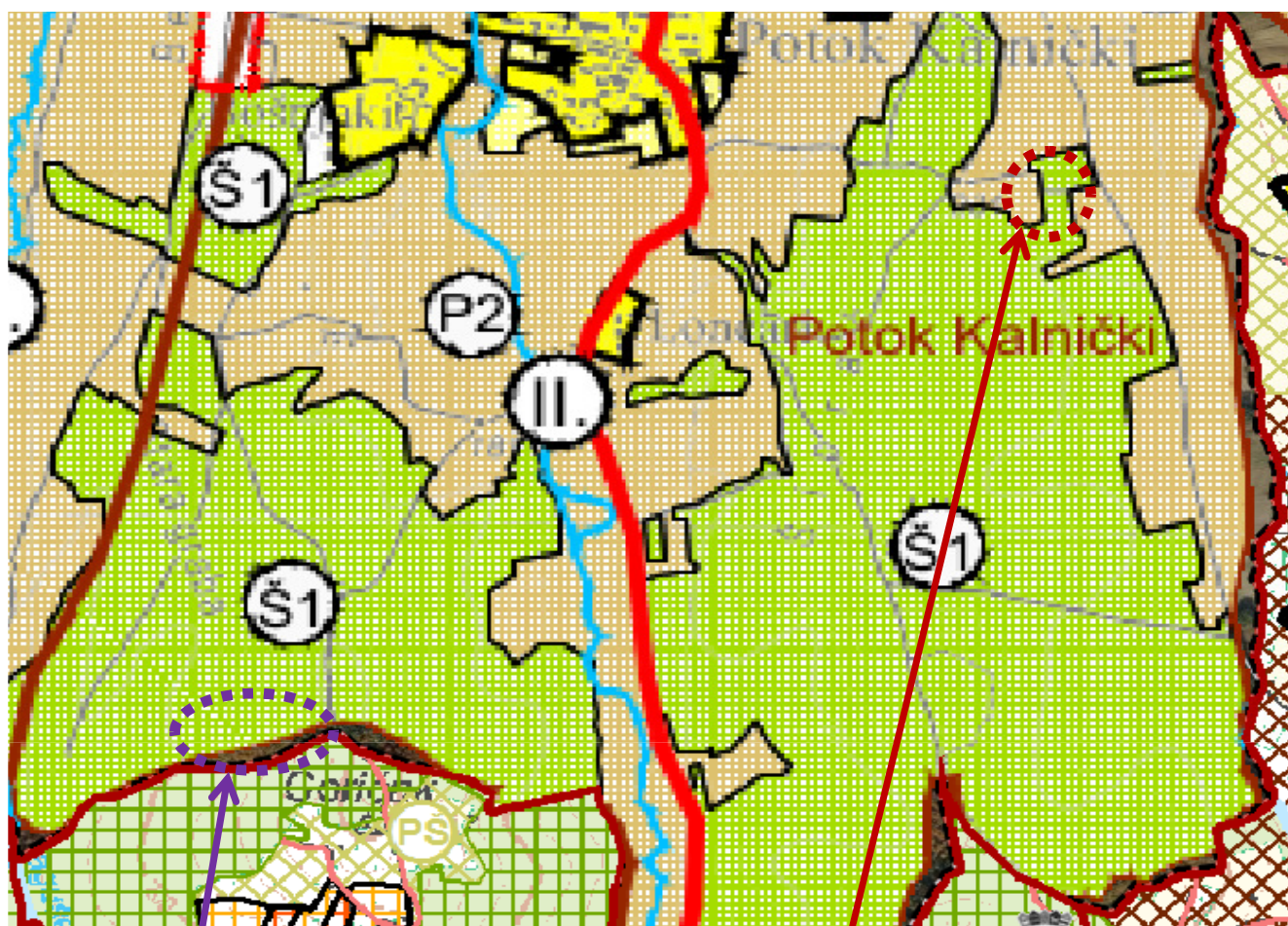


Kat.čest.br. 1458/55



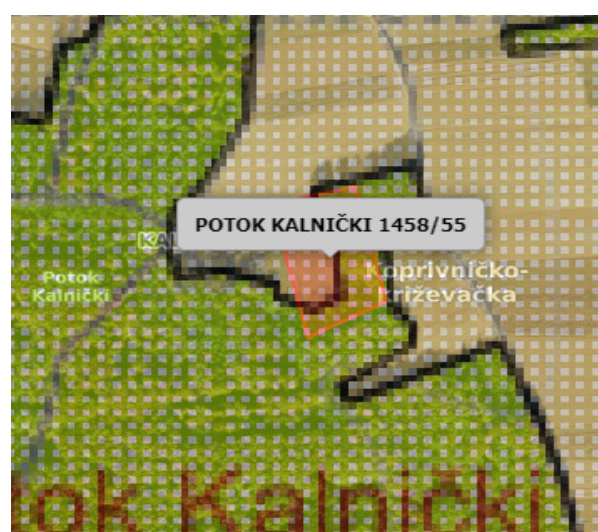
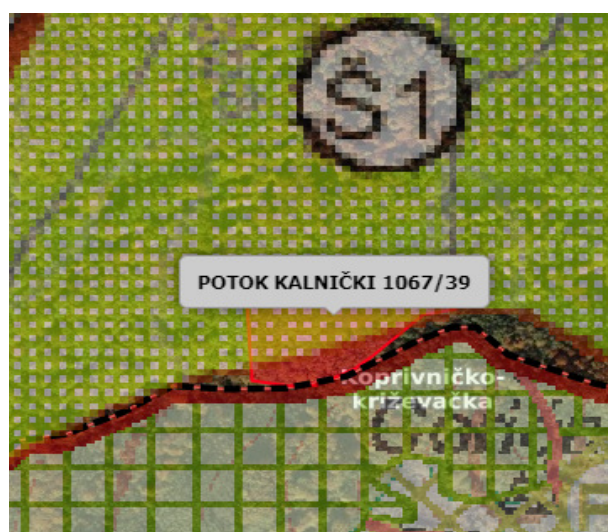
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

IZVADAK IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA



kat.čest.br.1067/39

kat.čest.br.1458/55



POVRŠINE IZVAN NASELJA



POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
vrijedno obradivo tlo



ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
gospodarska šuma



ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
šuma posebne namjene



OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO,
ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Županija: KOPRIVNIČKO - KRIŽEVAČKA	
Općina: KALNIK	
Naziv prostornog plana: IV. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KALNIK	
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000
Odluka o izradi: Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije, br. 11/19	Odluka o donošenju: Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije, br. 22/19
Javna rasprava objavljena: u "24 sata", 20.10.2019.	Javni uvid održan: od 21.10.2019. do 29.10.2019.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  Jasmina Žbrin
Mišljenje prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19): Klasa: 350-01/19-Q/15, Urbroj: 2137-14-19-9 Datum: 3.12.2019.	
Pravna osoba koja je izradila plan:  Akteracija d.o.o. - Zagreb	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:  Akteracija d.o.o. - Zagreb	Odgovorna osoba:  Ivan Kapović, mag.ing.arch.
Voditelj izrade plana:  IVAN KAPOVIĆ mag.ing.arch. OVLAŠTENI ARHITEKT URBANIST A-U 11	 Ivan Kapović, mag.ing.arch.
Stručni tim u izradi plana: Ivan Kapović, mag.ing.arch. Nina Kelava, dipl.ing.arch. Petar Cigetić, struč.spec.ing.aedif.	
Pečat Općinskog vijeća: 	Predsjednik Općinskog vijeća:  Igor Tomić, univ.bacc.ing.mech.
Istovjetnost ovog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:

NAPOMENA: Podaci prostornog plana uređenja preuzeti iz baze podataka e-Nekretnina

5. GEOMETRIJSKI PODACI

KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA			
k.o. Potok Kalnički		k.o. Potok Kalnički			
br.kat.čest.	površina (m ²)	br.zk.čest.	površina		broj ZK uloška
			jutro	čhv	
1067/39	13.678	1067/39	2	603	656
1458/55	8.395	1458/55	1	734	656

Napomena: površina zemljišta iskazanih u izvadku zemljišne knjige i Katastra nije usklađena, te se kao mjerodavna vrijednost za utvrđivanje stvarne površine uzima podatak iz Katastra.

6. METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina NN 105/2015 od 26.06.2014. godine.

Propisana i odabrana metoda procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, procjenu vrijednosti obiteljskih kuća, stanova, garaža kao i pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.


Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne vrijednosti (transakcije) iz sustava eNekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA KORIŠTENIH ZA UTVRĐIVANJE PARAMETARA MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČENJA

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

Preuzeto sa internet stranica Državnog zavoda za statistiku (www.dzs.hr)

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**7.1. Šumsko zemljište**

Datum kupoprodaje	2.11.2015.	1.3.2018.	28.9.2018.	19.9.2018.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	Botinovac	Čvrstec	Kuzminec	Kuzminec
	kat.čest.br.			
	400/2	5806/7	214/5	166/90
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC (eNekretnine)	492039	863667	993529	1003522
Prodajna cijena (kn)	110.000,00	20.000,00	35.000,00	55.000,00
Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)	7,599739	7,445794	7,422528	7,419928
Prodajna cijena (€)	14.474,18	2.686,08	4.715,37	7.412,47
Površina (m2)	9.470,02	1.478,00	2.686,71	5.387,81
Cijena (€/m2)	1,53	1,82	1,76	1,38
Indeks razvijenosti MRRFEU				
Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	96,317	96,317	96,317	96,317
Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	96,317			
Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	1,53	1,82	1,76	1,38
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika < ± 30%)	24,18%			
Međuvremensko izjednačenje DZS				
Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	100,16	99,57	100,51	100,51
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	113,35			
Koeficijent korekcije (B/A)	1,13	1,14	1,13	1,13
Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	1,73	2,07	1,99	1,56
Interkvalitativno izjednačenje				
Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kontrola (čl. 19. Pravilnika ≤ ± 40%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m2)	1,73	2,07	1,99	1,56

Srednja vrijednost (€/m2)	1,84
----------------------------------	-------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-0,13	0,21	0,13	-0,30
Relativno odstupanje od medijana	-6,99%	11,29%	6,99%	-16,13%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,13	0,21	0,13	0,30
Kvadrat odstupanja	0,02	0,04	0,02	0,09
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	1,86			
Standardna devijacija	0,20			
Dvostruka standardna devijacija	0,41			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,19			

7.1. Šumsko zemljište - srednja vrijednost = 1,84 EUR/m2

7.2. Oranica

Datum kupoprodaje	26.2.2018.	26.2.2018.	16.3.2018.	25.1.2018.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	Potok Kalnički	Potok Kalnički	Potok Kalnički	Potok Kalnički
	kat.čest.br.			
	1459	1457/35	1551	2160/1
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC (eNekretnine)	855059	855058	1043774	858286
Prodajna cijena (kn)	6.000,00	6.000,00	8.000,00	2.200,00
Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)	7,441927	7,441927	7,437332	7,432456
Prodajna cijena (€)	806,24	806,24	1.075,65	296,00
Površina (m2)	4.978,00	4.978,00	7.173,00	1.788,00
Cijena (€/m2)	0,16	0,16	0,15	0,17
Indeks razvijenosti MRRFEU				
Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	96,317	96,317	96,317	96,317
Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	96,317			
Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	0,16	0,16	0,15	0,17
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika < ± 30%)	11,76%			
Međuvremensko izjednačenje DZS				
Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	99,57	99,57	99,57	99,57
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	113,35			
Koeficijent korekcije (B/A)	1,14	1,14	1,14	1,14
Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	0,18	0,18	0,17	0,19
Interkvalitativno izjednačenje				
Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kontrola (čl. 19. Pravilnika ≤ ± 40%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m2)	0,18	0,18	0,17	0,19

Srednja vrijednost (€/m2)	0,18
----------------------------------	-------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,00	0,00	-0,01	0,01
Relativno odstupanje od medijana	0,00%	0,00%	-5,56%	5,56%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,00	0,00	0,01	0,01
Kvadrat odstupanja	0,00	0,00	0,00	0,00
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	0,18			
Standardna devijacija	0,01			
Dvostruka standardna devijacija	0,01			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,01			

7.2. Oranica - srednja vrijednost = 0,18 EUR/m2

TRŽIŠNA VRIJEDNOST (TV) POJEDINAČNO:

Srednji tečaj HNB-a 1 € = 7,569407 kn

kat.čest. br.	Namjena	Površina (Katastarski podaci)	Jedinična cijena (€/m ²)	Ukupno zemljište (€)	Ukupno zemljište (kn)
1067/39	šuma	13.678,00	1,84	25.167,52	190.503,20
1458/55	oranica	4.316,00	0,18	776,88	5.880,52
	šuma	4.079,00	1,84	7.505,36	56.811,12
SVEUKUPNO:				33.449,76	253.194,85

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina, utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnina na dan 27.3.2021 godine:

na adresi: **Potok Kalnički, 48267 Kalnik**

predloženih od: **VELKOM D.O.O. U STEČAJU**

iznosi:

Srednji tečaj HNB-a 1 € = 7,569407 kn

k.o.	Potok Kalnički		
Kat.čest.br.	Tržišna vrijednost zemljišta (TV): (EUR)	Tržišna vrijednost zemljišta (TV): (kn)	Odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo u (kn) iznosi:
1067/39	25.167,52	190.503,20	191.000,00
1458/55	8.282,24	62.691,65	62.700,00
SVEUKUPNO:	33.449,76	253.194,85	253.700,00

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih trenutno nedostupnim i neprocjenjivim parametrima.

Procjenitelj izjavljuje da je u svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina predmetnu procjenu obavio stručno u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa.

Rješenje o imenovanju za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina izdala je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu pod brojem 4 Su-402/15-12, prvi puta imenovan 2017. godine.

U Čakovcu, 30. ožujak 2021. godine

ELABORAT IZRADIO:
Matija Hlapčić, ing.građ.
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina

9.

PRILOZI

Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KRIŽEVCI

Stanje na dan: 12.01.2021. 07:50

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315699, POTOK KALNIČKI

Broj ZK uložka: 656

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15917/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1067/39	ŠUMA STARA GRABA U STAROJ GRABI	2	603		
2.	1458/55	ŠUMA ŠIPRAČ U ŠIPRAČU	1	734		
		UKUPNO:	3	1337		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	VELKOM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 16208798535, TRG STJEPANA RADIĆA 15, KALNIK 48267 OREHOVEC	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 17.07.2018.g. pod brojem Z-10844/2018	482.737,31 KN	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU BR. OV-5123/18 28.03.2018, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 482.737,31 kuna (slovima: četristoosamdesetdvijetisuće sedamstotridesetsedam kuna i tridesetjedna lipa) za dug VELKOM d.o.o., Kalnik, Trg Stjepana Radića 15, OIB: 16208798535 prema uvjetima iz ugovora, za korist:		
	REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KOPRIVNICA, OIB: 18683136487		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.01.2021.

Sudska pristojba po TAR. BR. 17 Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 53/19) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i potvrđena na izvatku pod brojem 680/2021



e-Izvod iz katastarskog plana

29. 03. 2021.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KRIŽEVCI

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. POTOK KALNIČKI, 315699
k.č. br.: 1067/39

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 29.03.2021

29. 03. 2021.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KRIŽEVCI

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. POTOK KALNIČKI, 315699
k.č. br.: 1458/55

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 29.03.2021

Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KOPRIVNICA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KRIŽEVCI

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.03.2021. 22:48

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POTOK KALNIČKI (Mbr. 315699)

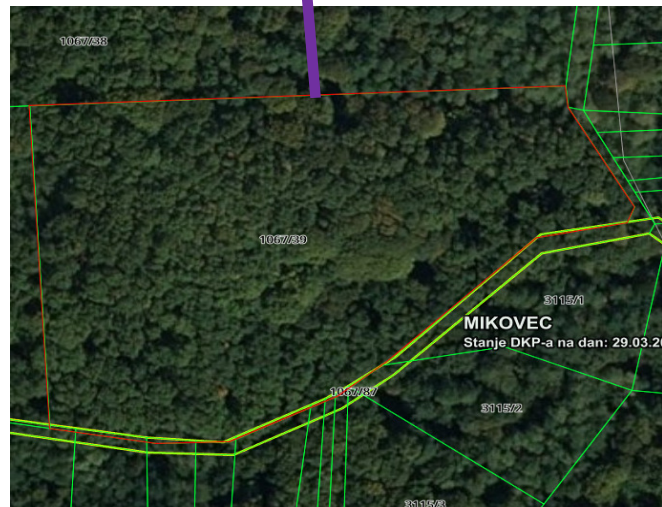
Posjedovni list: 546

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VELKOM D.O.O., TRG STJEPANA RADIĆA 15, KALNIK 48267 OREHOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	16208798535

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1067/39	STARA GRABA	13678	4		
			ŠUMA	13678			
		1458/55		8395	2		
			ORANICA	4316			
			ŠUMA	4079			
Ukupna površina katastarskih čestica				22073			

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



Rješenje o imenovanju vještaka



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-131/2021-4
Varaždin, 11. ožujka 2021.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Matija Hlapčić ing. građevinarstva iz Čakovca, Kralja Zvonimira 7 A, OIB: 55249857658, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-402/2015-12 od 31. ožujka 2017. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 8. travnja 2021.

Obrazloženje

Matija Hlapčić, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, ugovor o osiguranju od odgovornosti iz djelatnosti sudskog vještaka te potvrde o stručnim usavršavanjima).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić