10000 Zagreb, Zapoljska 22, tel/fax: +385 1 6459178, mob: +385 91 2227902, email: jadranovo.projekt@gmail.com

Naručitelj:	**OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU** Turinina 3, 10010 Zagreb
Predmet procjene:	**KUĆA, TRAFOSTANICA I 2 ZEMLJIŠTA**



OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
PRIMLJENO
neposr. poštom 08-01-2021 obično prepor.
u 3 + 1 prim. ____ pril.
pristojba ____ kn

Predmet:	**Ovr-1800/2018-25**
Lokacija:	**Hamor b.b.** **10430 Samobor** **z.k.uložak 112** **z.k.č. 1226/1 i 1226/2** **k.o. Samobor**
Ovrhovoditelj:	**EURO OMEGA GRADNJA d.o.o.,** Oriovačka 17, 10000 Zagreb OIB: 96996085055
Ovršenik:	**ADELSO TRGOVINA d.o.o.** Vrtni put 5, 10000 Zagreb OIB: 67247311476

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine u vlasništvu ovršenika:

624.000,00 kn
82.972,85 EUR

Datum:	prosinac, 2020.
Izradio:	Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o

JADRANOVO d.o.o. Zagreb, Zapoljska 22

SADRŽAJ :

0. OPĆI DIO

- Rješenje firme
- Rješenje vještaka

1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADA

3. PROCJENA

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

3.2. PROCJENA ZGRADA TROŠKOVNOM METODOM

3.3. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

4. REKAPITULACIJA

5. ZAKLJUČAK

6. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvadak iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra građevine_NN_98_2018

0. OPĆI DIO

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
[illegible]

OIB:
[illegible]

TVRTKA:
1 [illegible]

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
1 Zagreb (Grad Zagreb)
Zapoljska 22

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:
1 68.32 - Poslovno upravljanje i poslovanje nekretninama
1 [illegible] - Iznajmljivanje strojeva i uređaja za poljoprivredu
1 74.13 - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
1 74.14 - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i ostalim upravljanjem
1 [illegible] - Promidžba (reklama i propaganda)
1 * - projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom
1 * - ostale djelatnosti za područja graditeljstva
1 * - kupnja i prodaja robe
1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1 * - pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih ugostiteljskih usluga
1 * - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, priređivanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
1 * - javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
1 * - usluge ugostiteljstva
1 * - mjenjački poslovi
1 * - nekvalificirana i kvalificirana fizikalna poslovi

ČLANOVI/ČLANOVI DRUŠTVA:

4 Ljiljana Bakić, OIB: [illegible]
Zagreb, Kalanova ulica 7
1 - član društva

1 Andrej Bakić, OIB: [illegible]

[illegible] Stranica: 1 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OZNAKA/ŠIFRA SUDA:
Zagreb, Miljenka Lisice
4 - Alan društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 Ante, Babić, OIB: [illegible]
Zagreb, Miljenka Lisice
4 - direktor
4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2016.
godine .

TEMELJNI KAPITAL:
1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Ostali pravni akt.
1 Izmjena i usklađenje društvenog ugovora s odredbama Zakona o trgovačkim društvima (NN 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15) od 27.10.2016. godine.
4 Izmjenom ugovora o osnivanju društva od 27.10.2016. godine i odlukom od 27.10.2016. godine o izmjeni u djelatnosti društva, danom 8 siječnja 2018. godine promijenila se odluka o društvu od 27.10.2016. godine koji se prilaže uz prijavu za potrebu izdavanja.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Poslovna Obv. Da revidirano Vrsta izvještaja
za 2016.godinu 2017 do 31.12.17 - 30.12.18 GFI-POD konsolidirani

Upisi u glavnu knjigu provedeni su:

RBO	Tt.	Datum	Naziv suda
2011	Tt-16/[illegible]-2	12.12.2016	Trgovački sud u Zagrebu
2012	Tt-17/[illegible]-2	23.04.2018	Trgovački sud u Zagrebu
2103	Tt-18/8798-1	27.04.2018	Trgovački sud u Zagrebu
2104	Tt-13/31621-2	08.11.2018	Trgovački sud u Zagrebu
20	/	31.12.2004	elektronički upis
21	/	1.1.2005	elektronički upis
22	/	29.01.2007	elektronički upis
23	/	28.03.2008	elektronički upis
24	/	23.04.2010	elektronički upis
25	/	27.07.2011	elektronički upis
26	/	28.03.2013	elektronički upis

OD34; A018-03-11 08:25:18 Stranica: 2 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

ZAVOD ZA SUDSKA VJEŠTAČENJA

STEČAJNI UPRAVA

U Zagrebu, 13. ožujka 2018.

Oslobođena carina

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

Broj: 4 Su-550/17
Zagreb, 10. ožujka 2017.

R J E Š E NJ E

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

r i j e š i o j e

Andrej Babić, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Kolarova 7, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:
1. Andrej Babić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

JADRANOVO

IZJAVA
O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ja Andrej Babić dipl.ing.građ. rođen 31.05.1969 godine iz Zagreba, Kolarova 7 zaposlen u Jadranovo d.o.o., Zagreb, Zapoljska 22, na radnom mjestu direktor – ovlašteni stalni sudski vještak, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam u prethodnoj godini i da ću ubuduće:

1. Sve poslove obavljati u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima i aktima Društva,
2. Čuvati kao povjerljive sve službene podatke kojima sam raspolagao u obavljanju posla te ih nisam neovlašteno davao na uvid trećim zainteresiranim pravnim odnosno fizičkim osobama,
3. U obavljanju svog posla djelovao potpuna neovisno, nepristrano i jednako prema svim pravnim i fizičkim osobama,
4. Obavljao posao, odnosno donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa te bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak

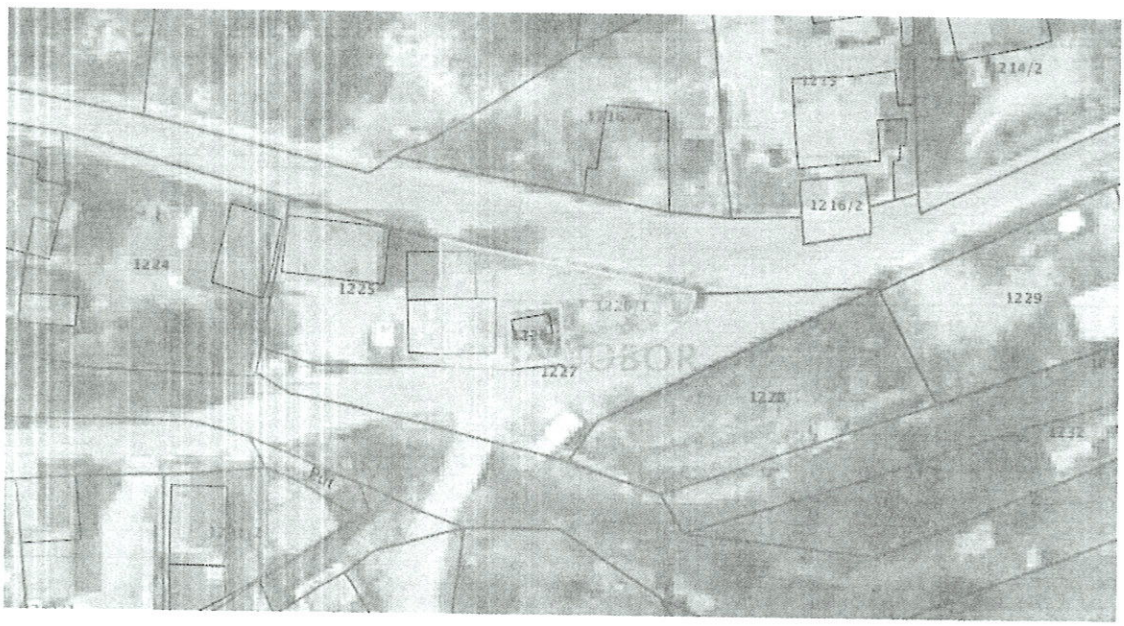
1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

SVRHA IZRADE ELABORATA:	Procjena vrijednosti nekretnine u sudskom postupku ovrhe
PODNOSITELJ ZAHTJEVA:	Općinski sud u Novom Zagrebu, Turinina 3
LOKACIJA:	k.č.br. 1226/1 i 1226/2 k.o. Samobor
DATUM VREDNOVANJA:	10.12.2020.
DATUM KAKVOĆE:	30.11.2020.

Zaključkom Općinskog suda u Novom Zagrebu od 04. studenog 2020. godine imenovan sam vještakom u sudskom postupku koji se vodi pod brojem Ovr-1800/2018-25 između ovrhovoditelja: **EURO OMEGA GRADNJA d.o.o., iz Zagreba, Oriovačka 17, OIB: 96996085055** i ovršenika: **ADELSO TRGOVINA d.o.o. iz Zagreba, Vrtni put 5, OIB: 67247311476.**

Na zahtjev suda zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine, kuće, trafostanice i dvaju zemljišta na adresi **Hamor b.b.** u Samoboru.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu s građevinsko - tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

94

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 30.11.2020. godine obavljen je očevid uz prisustvo suda koji se uzima kao dan kakvoće nekretnine. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine, snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.
Za dan vrednovanja nekretnine uzima se 10.12.2020. kada su nalaz i mišljenje izrađeni. Nakon pregleda nekretnine i uzimanja svih potrebnih podataka po nalogu suda i prijedloga u sudskom spisu utvrdio sam kako slijedi u nalazu i zaključku.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvatku iz **zemljišne knjige**, u z.k. ulošku br. **112**, k.o. Samobor, nalazi se:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestica)	Oznaka zemljišta	Površina			primjedba
			Jutro	Čhv	m²	
1.	**1226/1**	**GOSPODARSKA ZGRADA I ORANICA** DIO GOSPODARSKE ZGRADE ORANICA			**231** 54 177	
2.	**1226/2**	**ZGRADA TRAFOSTANICA I DVORIŠTE** ZGRADA TRAFOSTANICA DVORIŠTE			**36** 9 27	
		UKUPNO:			**267**	

Prema izvatku iz **posjedovnog lista** br. **5710**, k.o. Samobor, nalazi se:

Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/način uporabe katastarske čestice	Površina / m²	Broj D.L.
1226/1	**HAMOR**	231	16
	ORANICA	177	
	DIO GOSP. ZGRADE	54	
1226/2	**HAMOR**	**36**	16
	DVORIŠTE	27	
	DVORIŠTE ZGR.- TRAFOSTANICA	9	
	UKUPNO:	**267**	

Iz navedenog je vidljivo da je stanje u katastru i zemljišnim knjigama **usklađeno**. Međutim, očevidom dana 30.11.2020 utvrđeno je da građevine na k.č. 1226/1 k.o. Samobor ucrtane u katastar ne odgovaraju stvarnom stanju te će se za izračun GBP i volumena zgrade koristiti podaci pribavljeni izmjerom očevidaca. Također, postoji mogućnost da se trenutno izgrađena kuća koja je predmet ove procjene jednim svojim dijelom nalazi na k.č. 1225 k.o. Samobor što se može utvrditi naknadnim geodetskim vještačenjem.

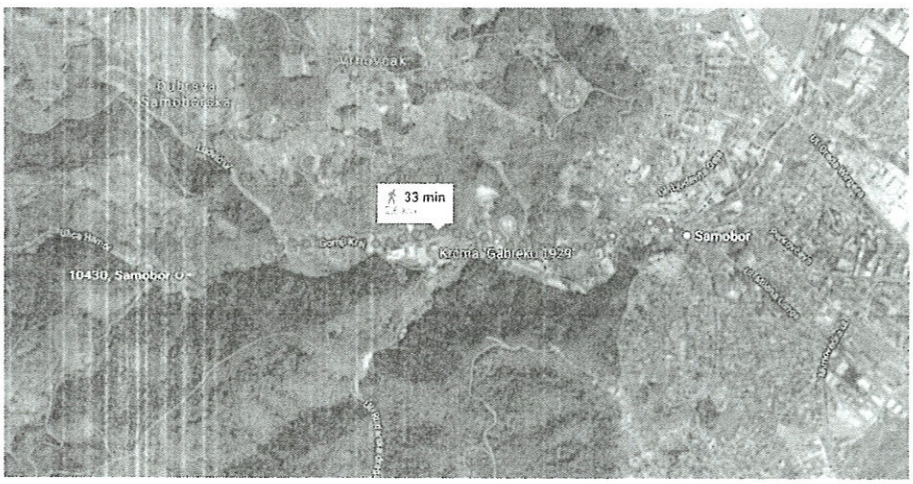
Prema izvatku iz zemljišne knjige, u z.k. ulošku br. 112, k.o. Samobor, kao vlasnik predmetne nekretnine, upisan je:

4. Vlasnički dio: 1/1
ADELSO TRGOVINA D.O.O., OIB: 67247311476, VRTNI PUT 5, 10000 ZAGREB

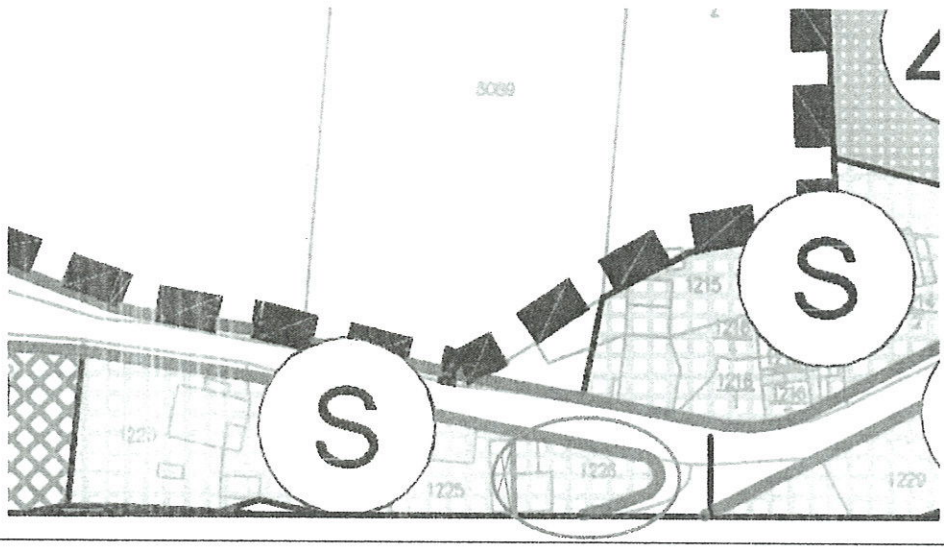
a. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 30.11.2020. godine te uvidom u sudski spis, utvrđeno je da je predmet procjene **kuća, trafostanica i dva zemljišta** na adresi Hamor b.b. u Samoboru.

Predmetna nekretnina nalazi se 2,6 km zapadno od centra grada Samobora, karakterizira ju okolna izgradnja obiteljskih kuća katnosti Pr+1+Pk.



Prema trenutno važećem GUP-u grada Samobora, predmetna nekretnina nalazi se u zoni **stambene namjene (S),** u kojoj je moguća gradnja građevina tipa Sob-obiteljske stambene zgrade, Sv1-manje stambeno poslovne građevine i Sv2-veće višestambene građevine.



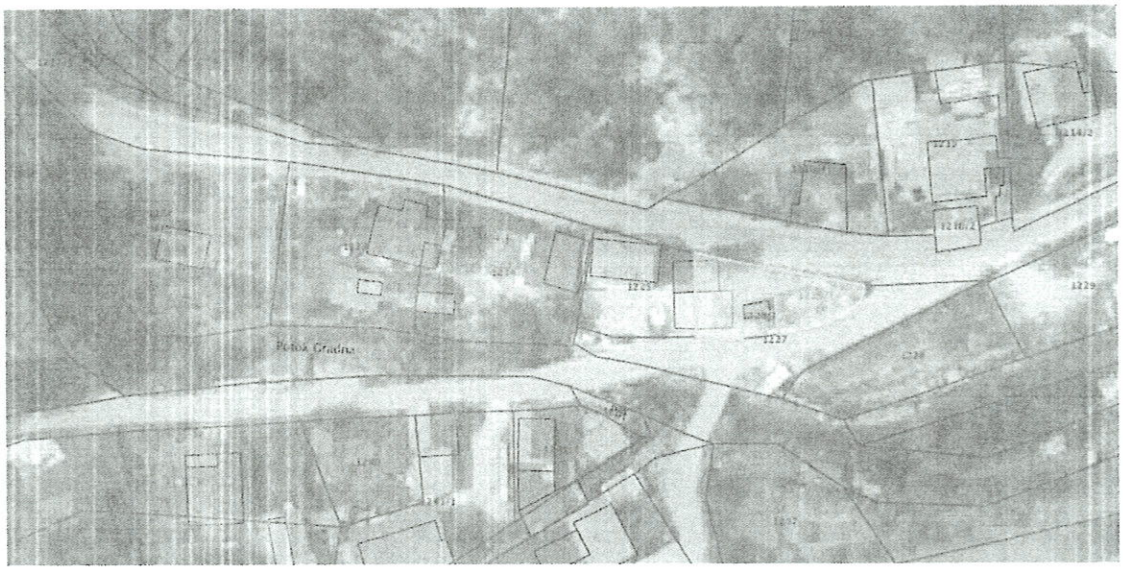
97

b. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

k.č. 1226/1 k.o. Samobor

Predmetno zemljište je nepravilnog tlocrtnog oblika. Zemljište je uređeno i neograđeno, veći dio je ravan a uski pojas uz sjevernu među parcele je strm. Kolni prilaz na parcelu osiguran je sa južne strane preko javnoprometne površine. Na čestici se nalazi obiteljska kuća katnosti Pr+1+Pk.

Sveukupna površina zemljišta iznosi **231,00 m²** (površina je preuzeta iz zemljišnih knjiga te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



Uz sjevernu među nalazi se k.č. 1217/1, k.o. Samobor (u naravi javnoprometna površina).
Uz južnu među predmetne parcele nalazi se k.č. 1227 k.o. Samobor (u naravi javnoprometna površina).
Uz zapadnu među predmetne parcele nalazi se k.č. 1225 k.o. Samobor (u naravi izgrađeno građevinsko zemljište).

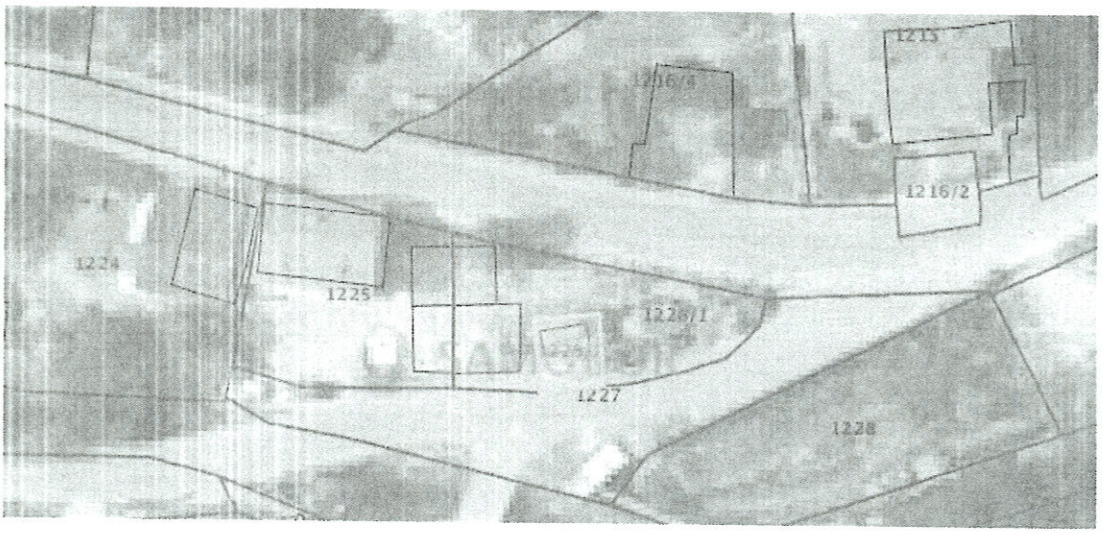
Parkiranje vozila predviđeno je na predmetnoj parceli ili uz cestu.

tehnički opis	ZEMLJIŠTE
k.č.	1226/1
k.o.	Samobor
posjedovni list	5710
z.k.č.	1226/1
k.o.	Samobor
zk.ul.br.	112
plan	GUP Grada Zagreba
namjena	**Stambena namjena – S**
uvjeti gradnje	**Sob, Sv1, Sv2**
maksimalni koeficijent iskoristivosti	**1,0**
površina zemljišta	**231 m²**
lokacija	Hamor b.b.
prilaz	kolni i pješački prilaz: izravno na asfaltiranu prometnicu
parkiranje vozila	na parceli, uz cestu
prometne veze	osobni i javni prijevoz

k.č. 1226/2 k.o. Samobor

Predmetno zemljište je pravokutnog tlocrtnog oblika. Nalazi se na ravnom i uređenom zemljištu. Kolni prilaz na parcelu osiguran je sa južne strane preko javnoprometne površine. Na čestici se trafostanica tlocrtne površine 9 m².

Sveukupna površina zemljišta iznosi **36 m²** (površina je preuzeta iz zemljišnih knjiga te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



Uz zapadnu, sjevernu i istočnu među nalazi se k.č. 1226/1, k.o. Samobor (u naravi izgrađeno građevinsko zemljište).
Uz južnu među predmetne parcele nalazi se k.č. 1227 k.o. Samobor (u naravi javnoprometna površina).

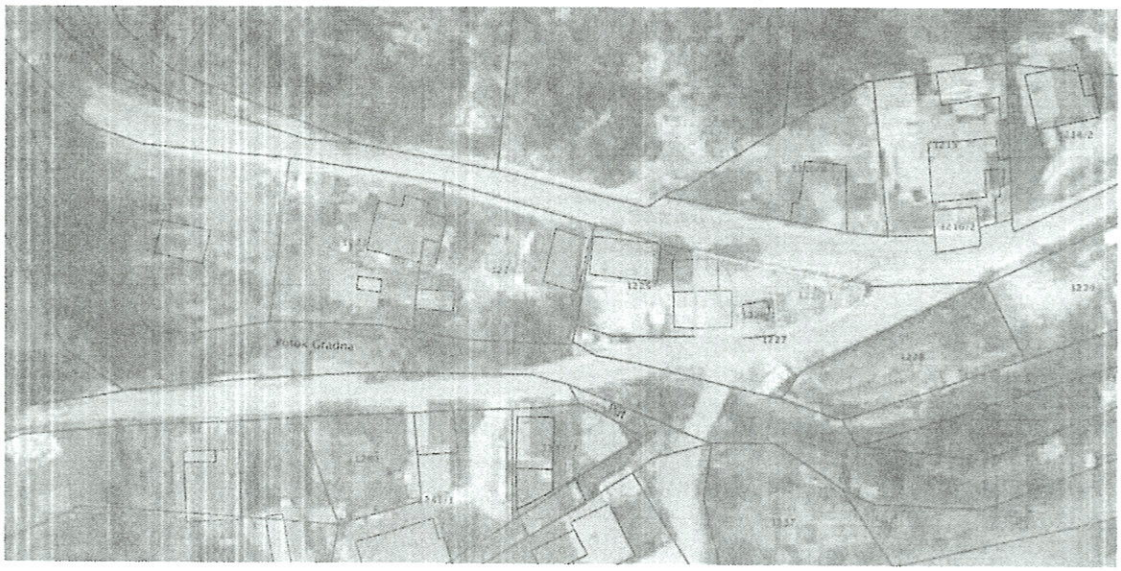
Parkiranje vozila predviđeno je na predmetnoj parceli ili uz cestu.

tehnički opis	ZEMLJIŠTE
k.č.	1226/2
k.o.	Samobor
posjedovni list	5710
z.k.č.	1226/2
k.o.	Samobor
zk.ul.br.	112
plan	GUP Grada Zagreba
namjena	**Stambena namjena – S**
uvjeti gradnje	**Sob, Sv1, Sv2**
maksimalni koeficijent iskoristivosti	**1,0**
površina zemljišta	**36 m²**
lokacija	Hamor b.b.
prilaz	kolni i pješački prilaz: izravno na asfaltiranu prometnicu
parkiranje vozila	na parceli, uz cestu
prometne veze	osobni i javni prijevoz

2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

k.č. 1226/1 k.o. Samobor

Na predmetnom zemljištu k.č. 1226/1, k.o. Samobor u naravi nalazi se samostojeća stambena zgrada.



Zgrada je samostojeći stambeni objekt, katnosti Pr+1+Pk, pravokutnog je tlocrtnog oblika. GBP kuće iznosi 199,16 m^2 dok je obujam 497,89 m^3.

Nosiva konstrukcija je armirano-betonske ploče i vertikalni serklaži a ispuna je od zidanog ziđa. Krovište je drveno s pokrovom od crijepa a stolarija je drvena.

Izvedeni su infrastrukturni priključci vode, odvodnje, plina, struje. Kuća je u dobrom stanju.

tehnički opis	KUĆA
IMOVINSKO – PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	1226/1
k.o.	Samobor
posjedovni list	5710
z.k.č.	1226/1
k.o.	Samobor
zk.ul.br.	112
OPĆI OPIS	
namjena	stambena
godina izgradnje	2009. g
prilaz	asfaltirana ulica kolni i pješački prilaz
parkiranje	vanjsko (nenatkrivena) parkirna mjesta
prometne veze	osobni i javni prijevoz
održavanje	dobro
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI	
KUĆA:	
katnost	Pr+1+Pk
tlocrtna površina	79,66 m^2
GBP	199,16 m^2
visina	prosječno 2,5 m
zakoniti volumen	497,89 m^3

Na k.č. 1226/2 k.o. Samobor nalazi se tipski objekt trafostanica tlocrtne površine 9 m^2 čija je vrijednost 62.500,00 kn (PDV uključen).

3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17
- Zakon o prostornom uređenju 153/13, 20/17
- 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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15
- 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
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN NN 68/18, 110/18
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m3) građevine u Republici Hrvatskoj, NN 98/18
- Državni Zavod za statistiku, Priopćenje br. 3.1.5/1. Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2019.
- Državni Zavod za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata
- GUP Grada Zagreba
- Izvadak iz privremene zbirke kupoprodajnih ugovora, izdano od Grada Zagreba

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se 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 je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

Poredbena metoda je primjerena 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je TROŠKOVNA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih građevina te POMOĆNA POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta.

3.2. PROCJENA GRAĐEVINA TROŠKOVNOM METODOM

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta:

- **Troškovna vrijednost građevina** (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.
- **Vrijednost zemljišta** u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode. Odredbe za neizgrađena zemljišta primjenjuju se na odgovarajući način.

Procjena vrijednosti građevine može se utvrditi:
- na temelju normalnih troškova gradnje ili
- prema stvarno nastalim troškovima gradnje

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi (troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje).

Indeksni nizovi za cijenu gradnje mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjenjem u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Umanjenje je potrebno obrazložiti prilikom izračuna.

Vrijednost vanjskih uređaja i opreme utvrđuje se u pravilu na temelju komercijalnih ponuda dobavljača. Vrijednosni udjel uređaja i opreme uzima se u obzir samo ako nije već uzet u obzir kod utvrđivanja normalnih troškova gradnje.

Zbog prethodno navedenog, za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih zgrada odabrana je procjena vrijednosti građevine NA TEMELJU NORMALNIH TROŠKOVA GRADNJE.

• TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA

Troškovna vrijednost građevine određuje se kao zbroj procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina i vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa zakonitih dijelova građevine..

• TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

KUĆA Hamor b.b.:

oznaka	opis	vrijednost		iznos
P	ukupna građevinska bruto površina	199,16 m2		
Jc	jedinična cijena po 1 m2 (2765,72 bez PDV-a)	3.457 kn	/m2 (s PDV-om)	
Sd	stupanj dovršenosti	100%		1,00
Ntg	normalni troškovi gradnje		Pk x Jc x Sd	688.525,99 kn
izg	godina izgradnje	2009		
g	starost zgrade	11	godina	
OVK	održivi vijek korištenja zgrade		prilog 9. Pravilnika	120
	faktori korištenja:		prilog 10. Pravilnika	
	A_lokacija/tržište	2		
	B_zgrada općenito	2		
	C_stanje zgrade	2		
FK	odabrani faktor korištenja			2,0
	relativna starost zgrade		g/OVK	9%
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja		prilog 10. Pravilnika	73%
OOVK	ostatak održivog vijeka korištenja			88
U	starosno umanjenje vrijednosti zgrade		(OVK-OOVK)/OVK	0,27
	vrijednost		Ntg x (1-U)	502.623,98 kn
	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			502.623,98 kn

• VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

Odlukom o visini komunalnog doprinosa određena je vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa (zakonitih dijelova zgrade) u ovisnosti od gradskog područja i namjene prostora, a za jedinicu volumena 1 m^3 izgrađenog prostora iznosi:

KUĆA Hamor b.b.:						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	III. zona	stambena	50,00 kn/m3	497,89	24.894,50 kn
VD	vodni doprinos	Zona B	stambena	7,50 kn/m3		3.734,18 kn
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						28.628,68 kn

3.3. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Poredbena metoda je primjerena 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.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do ±40%. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su od Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina sukladno čl. 16. st. 1, podst. 5., čl. 57. st. 1 i st. 4 i čl. 58., st. 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15) iz Zbirke kuprodajnih cijena za **zemljišta** na području usporedivom s predmetnom nekretninom označenim kao k.č. 1226/1 I 1226/2, k.o. Samobor, koje se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalaze u cjenovnom bloku Gornji kraj - Hamor.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „ Narodne novine " br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi za Grad Zagreb od Državnog Zavoda za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata.

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „ Narodne novine " br. 105/15.

JADRANOVO d.o.o.
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU
Zapoljska 22, Zagreb

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

PROCJENJIVANA NEKRETNINA:

adresa nekretnine	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		vrsta nekretnine	ukupna površina (m2)	PPUGZagreba		kategorija zemljišta	dan vrednovanja	dan kakvoće	cjenovni blok
	z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.			namjena	ki				
Hamor b.b.	1226/1, 1226/2	Samobor	1226/1, 1226/2	Samobor	GZ	267	S	1,00	1.	10.12.2020.	30.11.2020	GORNJI KRAJ - HAMOR

1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA:

r.br.	adresa nekretnine	e-nekretnine		KATASTAR		vrsta nekretnine	površina (m2)	površina koja se prodaje (m2)	cijena	cijena (kn/m2)	datum sklapanja ugovora	GUP GRADA Samobora		KATEGORIJA ZEMLJIŠTA čl. 10. Pravilnika	cjenovni blok
		fDZKC	fD PN	k.č.	k.o.							namjena	ki		
1	Samobor	1159018	4110836	1364	Samobor	GZ	226	226	22.000,00 kn	97,35 kn/m2	13.09.2019.	S	1,00	1.	GORNJI KRAJ - HAMOR
2	Samobor	1130151	4070346	1135/1	Samobor	GZ	19	19	1.000,00 kn	52,63 kn/m2	04.07.2019.	S	1,00	1.	GORNJI KRAJ - HAMOR
3	Samobor	940516	3840170	1538	Samobor	GZ	1293	1293	100.000,00 kn	77,34 kn/m2	11.07.2018.	S	1,00	1.	GORNJI KRAJ - HAMOR
4	Samobor	919765	3822186	1619	Samobor	GZ	12	12	8.000,00 kn	666,67 kn/m2	01.06.2018.	S	1,00	1.	GORNJI KRAJ - HAMOR

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna: Transakcija br. 4: previsoka cijena

2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):

r.br.	adresa nekratnine	e-nekretnine		KATASTAR		površina (m^2)	cijena (kn/m2)	datum sklapanja ugovora	bazni ineks na dan kupoprodaje (A)	bazni ineks za 2. kvart. 2020.g. (B)	korekcijski faktor = B/A	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m^2)
		fDZKC	fD PN	k.č.	k.o.							
1	Samobor	1159018	4110836	1364	Samobor	226	97,35 kn/m2	13.09.2019.	121,36	130,57	1,08	104,73 kn/m2
2	Samobor	1130151	4070346	1135/1	Samobor	19	52,63 kn/m2	04.07.2019.	121,36	130,57	1,08	56,63 kn/m2
3	Samobor	940516	3840170	1538	Samobor	1.293	77,34 kn/m2	11.07.2018.	112,32	130,57	1,16	89,91 kn/m2

3A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA):

r.br.	adresa nekratnine	e-nekretnine		KATASTAR		površina (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	ki (poredbene nekretnine)	ki (procijenjivana nekretnina)	koeficijent za preračunavanje	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m^2)
		fDZKC	fD PN	k.č.	k.o.						
1	Samobor	1159018	4110836	1364	Samobor	226	104,73 kn/m2	1,0	1,0	1,0	104,73 kn/m2
2	Samobor	1130151	4070346	1135/1	Samobor	19	56,63 kn/m2	1,0	1,0	1,0	56,63 kn/m2
3	Samobor	940516	3840170	1538	Samobor	1.293	89,91 kn/m2	1,0	1,0	1,0	89,91 kn/m2

3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJI ZEMLJIŠTA)											
r.br.		e-nekretnine		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m2)	kategorija poredbenog zemljišta	kategorija procjenjivanog zemljišta	koeficijent za preračunavanje	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (kn/m2)
		IDZKC	ID PN	k.č.	k.o.						
1	Samobor	1159018	4110836	1364	Samobor	226	104,73 kn/m2	1	1	1,0	108,92 kn/m2
2	Samobor	1130151	4070346	1135/1	Samobor	19	56,63 kn/m2	1	1	1,0	58,89 kn/m2
3	Samobor	940516	3840170	1538	Samobor	1.293	89,91 kn/m2	1	1	1,0	93,50 kn/m2

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:											
r.br.	adresa nekratnine	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m2)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
		z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.						
1	Samobor	1159018	4110836	1364	Samobor	226	104,73 kn/m2	143,78 kn/m2	25,05%	28,80	829,35
2	Samobor	1130151	4070346	1135/1	Samobor	19	56,63 kn/m2	77,74 kn/m2	-32,39%	-37,24	1387,01
3	Samobor	940516	3840170	1538	Samobor	1.293	89,91 kn/m2	123,42 kn/m2	7,34%	8,44	71,30
								114,98 kn/m2	**=**	**15,29 €/m2**	
							Standardno odstupanje (±)	33,82	29,41%	2.287,67	
							Pravilo dva-sigma (±)	67,64			

Tečaj:
10.12.2020.
7,520532

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA: **267,00 m2 x** **114,98 kn/m2** = **30.699,26 kn**

ili okruglo: **31.000,00 kn**

4.122,05 €

JADRANOVO d.o.o.
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU
Zapoljska 22, Zagreb

4. REKAPITULACIJA

k.č. 1226/1 i 1226/2 k.o. Samobor

ZEMLJIŠTE

-k.č. 1226/1 i 1226/2 k.o. Samobor	267,00	m2	30.699,26 kn
		ukupno:	**30.699,26 kn**

KUĆA

- tržišna vrijednost nekretnine	199,16	m2	502.623,98 kn
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	497,89	m3	28.628,68 kn
		ukupno:	**531.252,65 kn**

TRAFOSTANICA

- tržišna vrijednost nekretnine	9,00	m2	62.500,00 kn
		ukupno:	**62.500,00 kn**

troškovna vrijednost nekretnine:	**624.451,92 kn**
koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti	1,00

tržišna vrijednost nekretnine	**sveukupno:**	**624.451,92 kn**

Sveukupna vrijednost udjela zemljišta u vlasništvu ovršenika - ADELSO TRGOVINA d.o.o.

vrijednost	**1 /1**	**udjela iznosi:**	**624.451,92 kn**

ili okruglo: **624.000,00 kn**

82.972,85 €

5. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnine – kuće, trafostanice i dvaju zemljišta na adresi Hamor b.b. u Samoboru upisano u z.k.uložak br. 112, z.k.č. 1226/1 i 1226/2, k.o. Samobor iznosi:

624.451,92 kn

Ili okruglo:

624.000,00 kn

što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,520532 kn / 1 EUR iznosi:

82.972,85 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 10.12.2020.

Stalni sudski vještak
Andrej Babić, dipl.ing.građ.

6. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvadak iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra građevine_NN_98_2018

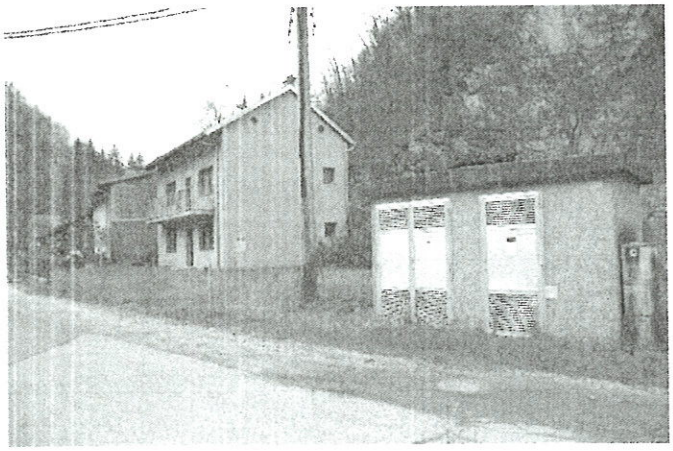
112

FOTOGRAFIJE













Očevid 30.11.2020.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 23.11.2020. 23:18

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uloška: 112

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15978/2019
Brojevi plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1	1226/1	**GOSPODARSKA ZGRADA I ORANICA**			**231**	
		DIO GOSPODARSKE ZGRADE			54	
		ORANICA			177	
2	1226/2	**ZGRADA TRAFOSTANICA I DVORIŠTE**			**36**	
		ZGRADA TRAFOSTANICA			9	
		DVORIŠTE			27	
		UKUPNO:			**267**	

DRUGI ODJELJAK

Br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zabilježeno je da za zgradu-trafostanicu nije priložena građevinska i uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Vlastički dio: 1/1	
1	**ELSO TRGOVINA D.O.O., OIB: 67247311476, VRTNI PUT 5, 10000 ZAGREB**	

C
Teretovnica

Br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1	Primljeno 05. listopada 1995. Z-2708/95	13.000,00 DEM	
	Uknjiženo je pravo zaloga na nek. upis. u A, za korist: **BABOJELIĆ JOSIP, A. BIJANKINIJA 30, SAMOBOR**		
2	Primljeno 29. travnja 1996. Z-956/96	70.000,00 DEM	
	Uknjiženo je pravo zaloga na nek. upis. u A, za korist: **ABDURAHMANOVIĆ OMER, UL. KNEZA BORNE 10, SAMOBOR** **ABDURAHMANOVIĆ SLAVICA, UL. KNEZA BORNE 10, SAMOBOR**		

C

Teretovnica

	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Zaprimljeno 04.08.2017.g. pod brojem Z-20015/2017 U KNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 14. 07. 2017. godine solemniziranog po javnom bilježniku uknjižuje se založno pravo na opisanoj nekretnini za iznos od 400.000,00 kuna (slovima: četiristo tisuća kuna) uvećano za pripadajuća sporedna potraživanja zakonskih zateznih kamata i svih drugih troškova, za korist: **EURO OMEGA GRADNJA D.O.O., OIB: 96996085055, ORIOVAČKA ULICA 17, 10000 ZAGREB**	400.000,00 KN	
	Zaprimljeno 30.11.2018.g. pod brojem Z-24307/2018 ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BROJ: OVR-1800/18-3 27.11.2018, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BROJ: OVR-1800/18-2 12.11.2018, Zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Euro Omega Gradnja d.o.o., OIB: 96996085055, Oriovačka ulica 17, 10000 Zagreb iz iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE

rđuje se **da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.11.2020.**

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SAMOBOR

Izvadak na dan: 23.11.2020. 23:18

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SAMOBOR (Mbr. 325171)

Posjedovni list: 5710

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PET-PROM D.O.O., VRTNI PUT 5, ZAGREB (VLASNIK)	67247311476

Podaci o katastarskim česticama

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
	1226/1	HAMOR	231	16		
		ORANICA	177			
		DIO GOSP.ZGRADE	54			
	1226/2	HAMOR	36	16		
		DVORIŠTE	27			
		ZGR.- TRAFOSTANICA	9			
		Ukupna površina katastarskih čestica	267			

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

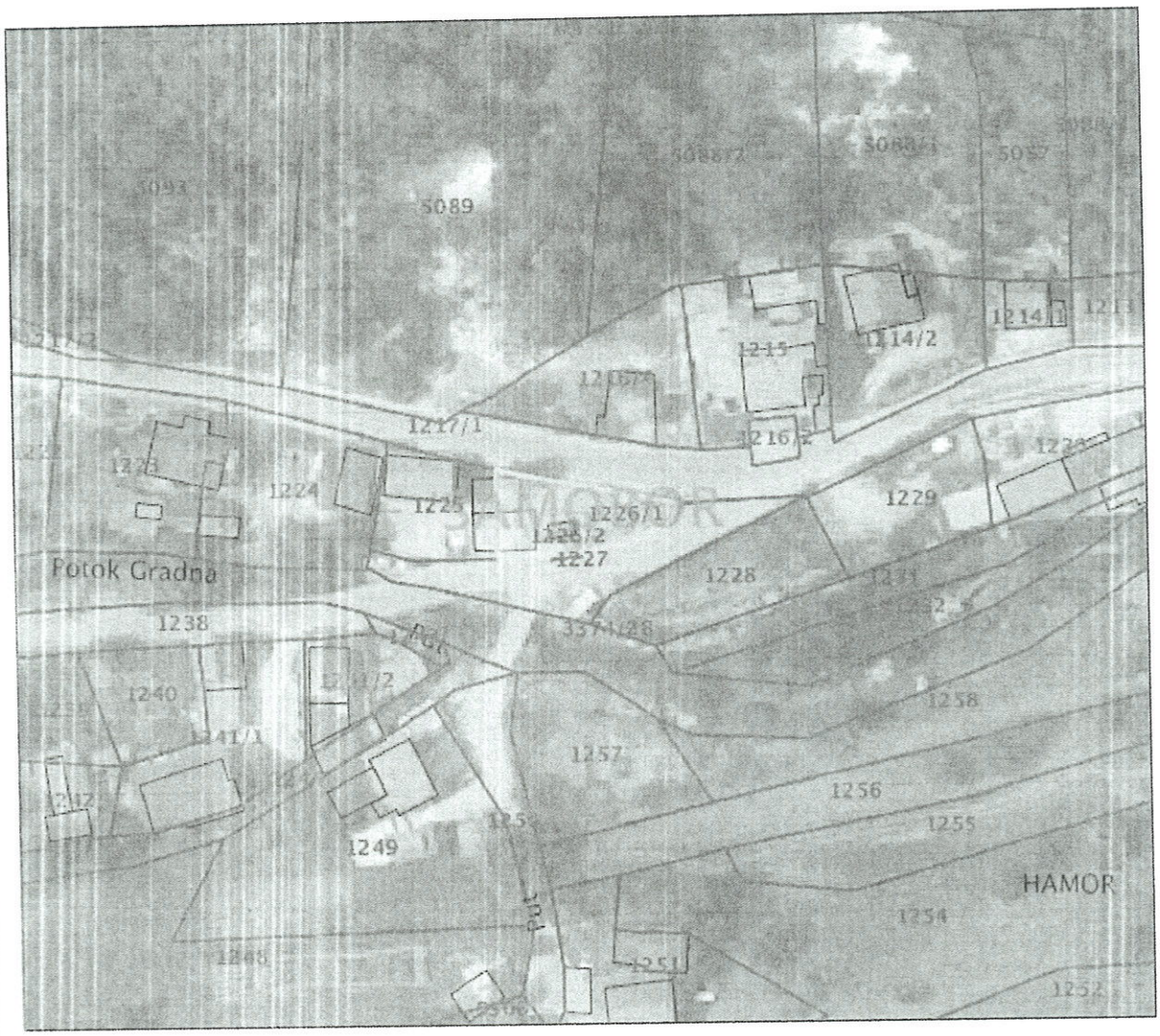
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SAMOBOR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SAMOBOR, 325171
k.č. br.: 1226/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 24.11.2020

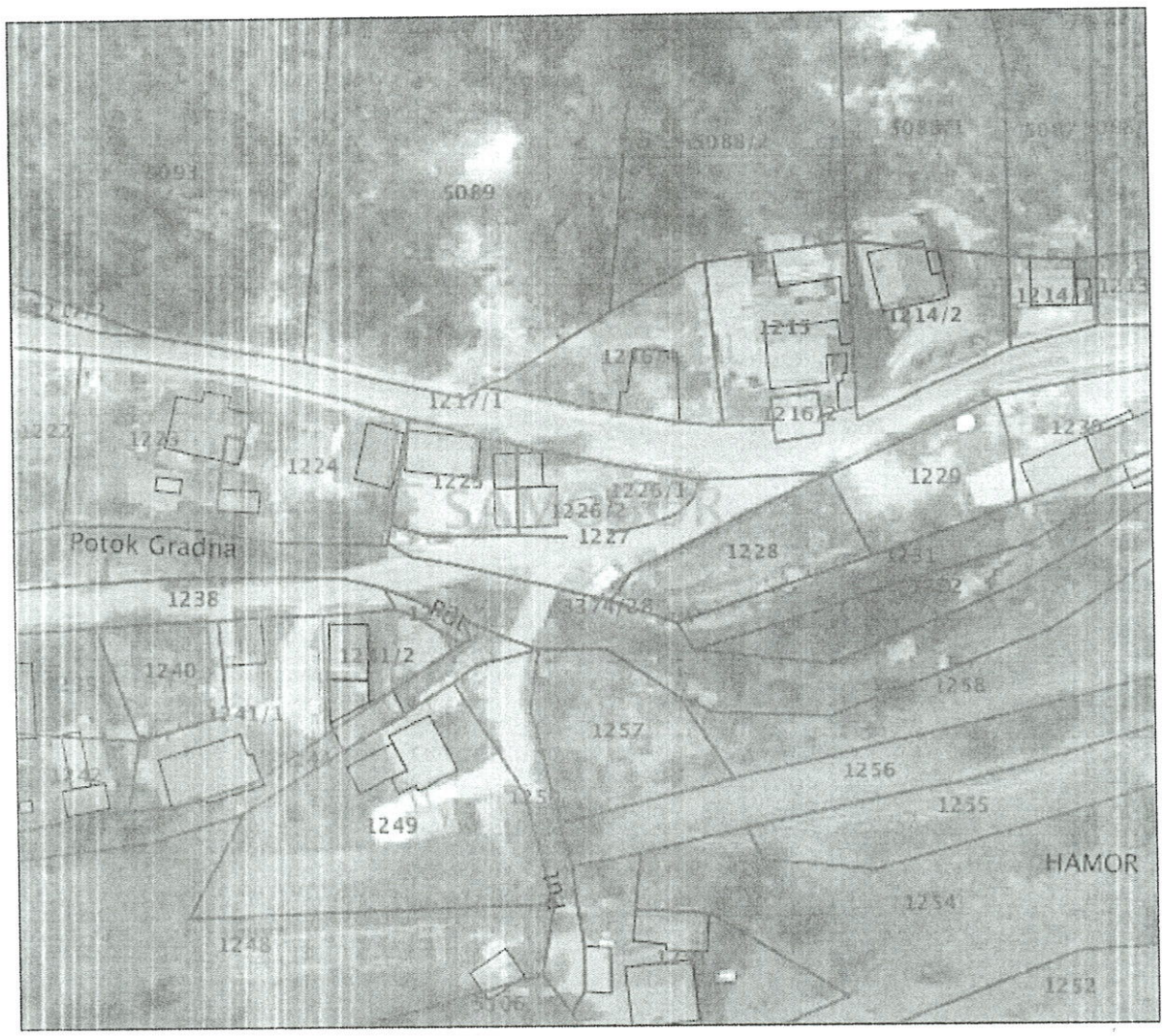
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SAMOBOR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SAMOBOR, 325171
k.č. br.: 1226/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 24.11.2020

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA

1894

Na temelju članka 79. stavka 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, br. 68/18), ministar graditeljstva prostornoga uređenja objavljuje

PODATAK

O PROSJEČNIM TROŠKOVIMA GRAĐENJA KUBNOG METRA (m^3) GRAĐEVINE U REPUBLICI HRVATSKOJ

Prosječni troškovi građenja kubnog metra (m^3) građevine u Republici Hrvatskoj iznose 1.382,86 kuna po kubnom metru.

Ovaj podatak primjenjuje se od dana objave u »Narodnim novinama«.

Klasa: 363-01/18-01/198
Urbroj: 531-1-18-1
Zagreb, 15. listopada 2018.

Ministar
graditeljstva i prostornoga uređenja
Predrag Štromar, v. r.