

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: Dio zgrade i dvorište,
u Novo Selo Rok, Rade Končara 2,
upisana u zk.ul. 2509, kč.br. 2355
k.o. Novo Selo Rok

Naručitelj: Trgovina Nekretninama j.d.o.o.
u stečaju
Čakovec, Tome Masaryka 12

Interna oznaka: 27/2020

Dan vrednovanja procjene: 27. ožujak 2020.

Mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g.
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Sadržaj

SAŽETAK PROCJENE:	3
1 UVOD	4
2 METODA PROCJENE	5
2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	5
2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode	5
2.3. Obrazloženje za odabir metode	6
3 OPĆI PODACI	7
3.1. L o k a c i j a	7
3.2. Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje	9
3.3. K o m e n t a r l e g a l i t e t a	12
4. OPIS NEKRETNINE	13
4.1. TEHNIČKI OPIS	13
5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	14
PRILOZI	15
ZAKLJUČAK	22
Izjava o neovisnosti i nepristranosti	23
IMENOVANJE	24

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Novo Selo Rok, Rade Končara 2
Vrsta nekretnine	Dio zgrade i dvorište
zk.ul.br.	2509
zk.č.br.	2355
k.o.	Novo Selo Rok
Posjedovni list broj	3569
k.č.br.	2355
k.o.	Novo Selo Rok
Površina zemljišta	1233 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	52.400,00 kn
Troškovi građenja i opremanja (kn/m2)	-
Nova građevinska vrijednost nekretnine	-
Legalitet	Nije moguće provjeriti
Građevinska dozvola	-
Akt za uporabu građevine	-
Rješenje o izvedenom stanju	-
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	-

1 UVOD

Na zahtjev naručitelja, zatražena je izrada procjene vrijednosti nekretnine u dio zgrade i dvorište koja se nalazi u Novom Selu Rok, Rade Končara 2, upisana u zk.ul. 2509, kč.br. 2355, k.o. Novo Selo Rok.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 27. ožujak 2020.g. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 27.03.2020. koji je iznosi 1 € = 7,61 Kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta 18.03.2020.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine na dan vrednovanja procjene.

Procjembeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

2 METODA PROCJENE

2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

Poredbena metoda u prvom je redu 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode

Troškovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu

usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

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

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

2.3. Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata korištena je isključivo Poredbena metoda za procjenu predmetnog zemljišta dok je za procjenu dijela zgrade korištena troškovna metoda, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Obzirom da u bazi podataka aplikacije eNekretnina nema dovoljno podataka koji bi se mogli koristiti za procjenu predmetne nekretnine poredbenom metodom, (ne postoje podaci o usporednim nekretninama ovakve vrste nekretnine), u procjeni je korištena poredbena metoda za zemljište, a troškovna metoda za dio zgrade.

Procjena nekretnine (zemljišta) izvršila se u skladu s pribavljenom zbirkom kupoprodajnih cijena iz aplikacije eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja <https://nekretnine.mgipu.hr/>.

3 OPĆI PODACI

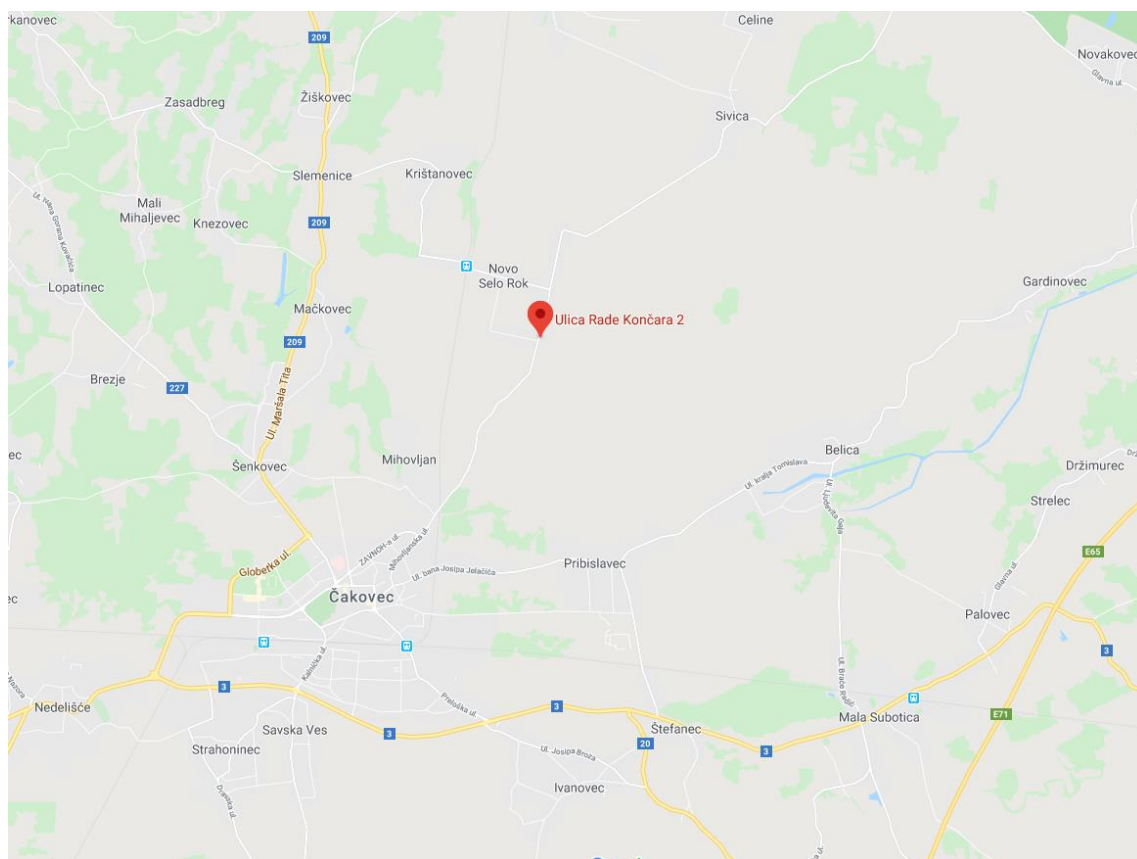
3.1. Lokacija

Procjenjivana nekretnina, dio zgrade i dvorište, nalaze se u Novom Selu Rok, Rade Končara 2. Naselje je u sastavu grada Čakovca.

Lokacija nekretnine je sjeverno od grada Čakovca kao županijskog središta.

Nekretnina se nalazi u urbano djelomično definiranom i osmišljenom naselju koji karakterizira većim dijelom samostalna stambena izgradnja, dok su svi važniji sadržaji locirani u gradu.

Lokacijski je nekretnina dobro pozicionirani s obzirom na prometnu dostupnost.



Lokacija u odnosu na šire područje

3.2. Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje

Nekretnina je upisana u zk.ul. 2509, kč.br. 2355 k.o. Novo Selo Rok.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 26.03.2020. 00:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303321, NOVO SELO ROK

Broj ZK uložka: 2509

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7824/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2355	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE K.B. 2, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA-DIO RADE KONČARA DVORIŠTE RADE KONČARA			1233 55 1178	
		UKUPNO:			1233	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 29.07.2013. broj Z-4828/13	
2.1	Zabilježuje se da je za zgradu mješovite uporabe, stambeno-poslovnu zgradu od 55 m2 na čestici broj 2355 priložen akt za uporabu - Građevinska dozvola br. 04/3-UpI-1227/1-1981 od 08.05.1981.g., Rješenje br. 04/3-UpI-574/83 od 15.02.1983.g., Građevinska dozvola br. 04/3-UpI-941/1-1988 od 24.03.1988.g., sve izdano od strane Općinskog komiteta za urbanizam, građevinarstvo i stambene poslove Općine Čakovec, te Potvrda Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, PJ u Čakovcu br. Klasa: 362-01/13-11/11427 od 24.07.2013. g.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1	TRGOVINA NEKRETNOSTIMA J.D.O.O., OIB: 67273495960, ČAKOVEC, TOME MASARIKA 12	
2.1	Zaprimljeno 04.09.2019. g. pod brojem Z-7824/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ: ST-123/19-13 OD 28.08.2019. G., Zabilježuje se nastavak stečajnog postupka.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.03.2020.

Katastarsko stanje (posjedovni list br. 3569, kč.br. 2355, k.o. Novo Selo Rok)



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.03.2020. 00:33

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NOVO SELO ROK (Mbr. 303321)

Posjedovni list: 3569

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TRGOVINA NEKRETNINAMA J.D.O.O., TOME MASARYKA 12, 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	67273495960

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
		2355	RADE KONČARA	1233	13		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA-DIO, Novo Selo Rok, RADE KONČARA 2	55			
			DVORIŠTE	1178			
Ukupna površina katastarskih čestica				1233			

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

Katastarsko stanje (kopija plana kč.br. 2355, k.o. Novo Selo Rok)



NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. NOVO SELO ROK, 303321
k.č. br.: 2355

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 26.03.2020

3.3. Komentar legaliteta

Stanje upisano u zemljišniku i katastru je usklađeno sa stanjem u naravi.

U izvratku iz zemljišne knjige zk.ul. 2509 k.o. Novo Selo Rok, upisana je zabilježba da je za dio zgrade upisane na zkč.br. 2355 priložena akt za uporabu.

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2355	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE K.B. 2, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA-DIO RADE KONČARA DVORIŠTE RADE KONČARA			1233 55 1178	
		UKUPNO:			1233	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 29.07.2013. broj Z-4828/13 Zabilježuje se da je za zgradu mješovite uporabe, stambeno-poslovnu zgradu od 55 m2 na čestici broj 2355 priložen akt za uporabu - Građevinska dozvola br. 04/3-UpI-1227/1-1981 od 08.05.1981.g., Rješenje br. 04/3-UpI-574/83 od 15.02.1983. g., Građevinska dozvola br. 04/3-UpI-941/1-1988 od 24.03.1988 g., sve izdano od strane Općinskog komiteta za urbanizam, građevinarstvo i stambene poslove Općine Čakovec, te Potvrda Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, PJ u Čakovcu br. Klasa: 362-01/13-11/11427 od 24.07.2013. g.	

NAPOMENA:

Dio zgrade koji je predmet procjene spojen sa dijelom zgrade na susjednoj parceli k.č.br. 2356 te zajedno čine jednu funkcionalnu cjelinu. Dio zgrade koji se nalazi na predmetnoj parceli ne može se koristiti kao samostalna uporabna cjelina.

Obzirom na zatečeno stanje prilikom očevida i podatke o stanju upisa u zemljišnoj knjizi i katastru nije moguće u procjeni iskazati vrijednost dijela zgrade isto kao što nij emoguće ni raspolagati samo tim dijelom zgrade, upisanog na predmetnoj parceli obzirom se isti ne može koristiti kao samostalna uporabna cjelina već se isti koristi kao jedna cjelina sa dijelom zgrade na susjednoj parceli. Dio zgrade upisan na predmetnoj parceli ne predstavlja samostalnu i funkcionalnu cjelinu.

4. OPIS NEKRETNINE

4.1. TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Novo Selo Rok, Rade Končara 2, prigradsko naselje grada Čakovca
TIP GRAĐEVINE	Dio poslovne zgrade
BROJ ETAŽA	Suteren, visoko prizemlje, kat, tavan
GODINA GRADNJE	U periodu od 1980.g. do 1990.g.
INFRASTRUKTURA	Uređena
KROV	-
POKROV	-
PROČELJE	Fasada
LIMARIJA	-
TEMELJI	Armiranobetonski
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Zidana opekom, ab stupovi i grede
STROPNA KONSTRUKCIJA	Ab ploča
PREGRADNI ZIDOV	-
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani, oličeni
OBRADA STROPOVA	Oličeni, ožbukani
PODNA OBLOGA	Keramika
PROZORI	Pvc sa izo ostakljenjem
ZAŠTITA PROZORA	-
VRATA	Pvc sa izo ostakljenjem
INSTALACIJE VODE	Izvedena
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena
INSTALACIJA PLINA	Izvedena
GRIJANJE	-
VLAŽNOST	Nije vidljiva
SPECIFIČNOSTI	<p>Zgrada je građena materijalima dobre kvalitete, održavanje je dobro. Dio zgrade je spojen sa dijelom zgrade na susjednoj parceli k.č.br. 2356 te zajedno čine jednu funkcionalnu cjelinu.</p> <p>Dio zgrade koji se nalazi na predmetnoj parceli ne može se koristiti kao samostalna uporabna cjelina, te se kao takav neće uzimati ni u procjenu.</p>

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjenu vrijednosti nekretnine izvršiti ću tako što ću na temelju poznavanja podataka, o građevinskoj i tržišnoj vrijednosti nekretnina takove vrste i namjene te temeljem poznavanja načina formiranja cijena u građevinarstvu i tržišnih prilika u prometu nekretnina na području grada i šire okolice, utvrditi vrijednost predmetne nekretnine.

Iz prostorno-planske dokumentacije Prostornog plana uređenja, vidljivo je da se predmetna parcela nalazi unutar građevinskog područja.

Za procjenu zemljišta iskoristit će se ostvarene transakcije iz baze podataka aplikacije **eNekretnine** Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja <https://nekretnine.mgipu.hr/>. Kod proračuna sa poredbenom metodom koristit će se nekoliko odabranih cijena.

Ovdje se također mora biti i svjesno pojma – građevinska parcela, prema Zakonu o gradnji (NN153/13), jer nije svaka parcela u građevinskoj zoni i građevinska parcela. Naime, sam oblik parcele može određivati stil i način gradnje na istoj ili se uopće ne može graditi (npr. blizina izgrađenih susjednih građevina,...). Također se ne može graditi ako je parcela između regulacijskog pravca i građevinske linije, ako nema pristup do prometnice. Takve parcele, mogu biti zanimljive jedino vlasnicima okolnih građevinskih parcela iz razloga povećanja izgrađenosti, rješavanja parkiranja, izrade zelenih površina. Naravno, da takove parcele imaju i smanjenu vrijednost prema parcelama koje ispunjavaju sve potrebne zahtjeve.

Ovaj procjembeni elaborat nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini i temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" 88/08)

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" 91 /96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" 76/2007, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12, 153/13, 39/19)
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" 76/2007, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12, 153/13, 39/19)
- Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)

PRILOZI

- | | |
|-------------|--------------------------------|
| Prilog br.1 | Fotodokumentacija |
| Prilog br.2 | Izračun vrijednosti nekretnine |

- prilog br. 1: fotodokumentacija

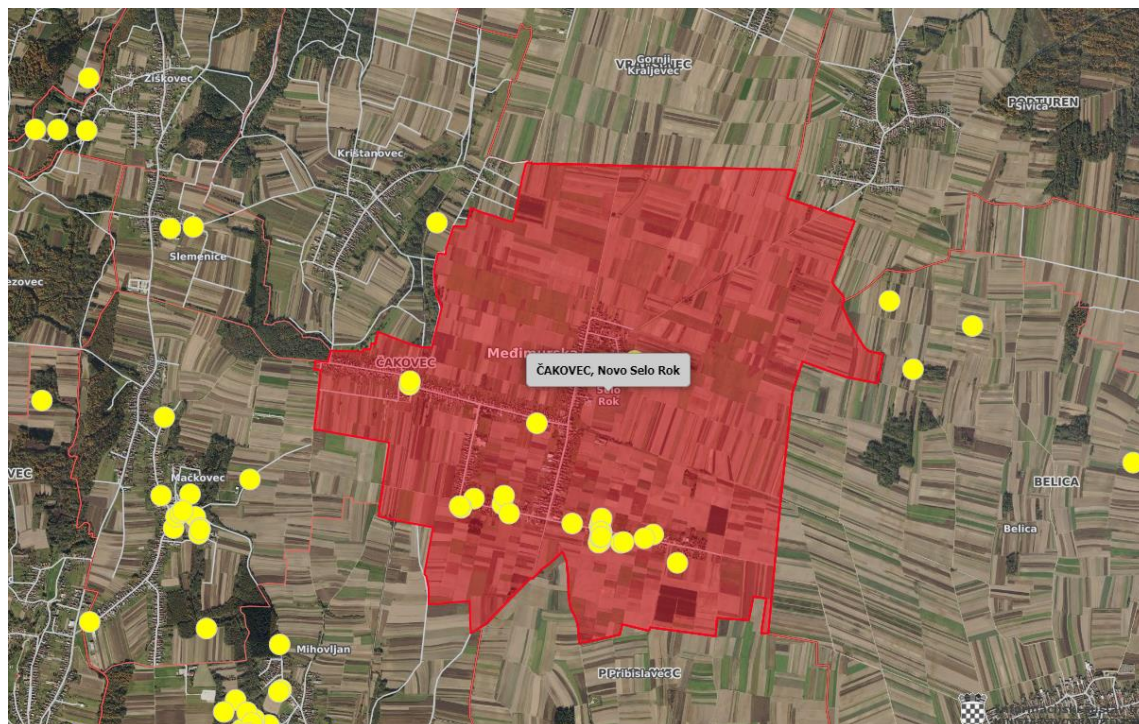


- prilog br. 2: Izračun vrijednosti

- podaci iz aplikacije eNekretnina

Procjena vrijednosti izvršila se u skladu s pribavljenom zbirkom kupoprodajnih cijena iz baze podataka aplikacije eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja <https://nekretnine.mgipu.hr/>.

Podaci o ostvarenim transakcijama kupoprodaje ove vrste nekretnina preuzeti su za naselje Novo Selo Rok i okolna naselja, za nekretnine koja se sa svojim bitnim obilježjima mogu uspoređivati sa predmetnom nekretninom.



Transakcije korištene prilikom izračuna vrijednosti

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1165397
Datum pregleda	26.3.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4119523
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	882,00
Vrijednost nekretnine (KN)	48.000,00
Datum ugovora	19.09.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NOVO SELO ROK - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI ILI UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1139014
Datum pregleda	26.3.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4082541
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.533,00
Vrijednost nekretnine (KN)	51.618,79

Datum ugovora	08.08.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NOVO SELO ROK - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI ILI UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	993693
Datum pregleda	26.3.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3911476
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	934,00
Vrijednost nekretnine (KN)	38.000,00
Datum ugovora	07.11.2018
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŽIŠKOVEC - NASLJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI ILI UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	970936
Datum pregleda	26.3.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3739392
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.240,00
Vrijednost nekretnine (KN)	74.000,00
Datum ugovora	17.01.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MIHOVLJAN - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI ILI UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	728920
Datum pregleda	26.3.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3600675

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	531,00
Vrijednost nekretnine (KN)	12.900,00
Datum ugovora	19.06.2017
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NOVO SELO ROK - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI ILI UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- izračun vrijednosti

Izračun vrijednosti zemljišta kč.br. 2355 k.o. Novo Selo Rok							
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	PROMATRANA OBILJEŽJA	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDNE NEKRETNINE – preuzete iz aplikacije eNekretnine MGIPU				
		GZ – građevinsko zemljište	1.	2.	3.	4.	5.
	ID ZKC (enekretnine)		1165397	1139014	993693	970936	728920
	LOKACIJA	Novo Selo Rok	Novo Selo Rok	Novo Selo Rok	Slamenice	Mihovljan	Novo Selo Rok
	KATAstarska Općina	Novo Selo Rok	Novo Selo Rok	Novo Selo Rok	Mačkovec	Mihovljan	Novo Selo Rok
	VRSTA NEKRETNINE	GZ – građevinsko zemljište	GZ – građevinsko zemljište	GZ – građevinsko zemljište	GZ – građevinsko zemljište	GZ – građevinsko zemljište	GZ – građevinsko zemljište
	CJENOVNI BLOK	Novo Selo Rok – naselje	Novo Selo Rok – naselje	Novo Selo Rok – naselje	Žiškovec – naselje	Mihovljan – naselje	Novo Selo Rok – naselje
	PRETEŽITA NAMJENA CJENOVNOG BLOKA	GP – Izgrađeni ili uređeni dio građevinskog područja naselja	GP – Izgrađeni ili uređeni dio građevinskog područja naselja	GP – Izgrađeni ili uređeni dio građevinskog područja naselja	GP – Izgrađeni ili uređeni dio građevinskog područja naselja	GP – Izgrađeni ili uređeni dio građevinskog područja naselja	GP – Izgrađeni ili uređeni dio građevinskog područja naselja
	POVRŠINA (m2)	1.233,00	882,00	1.533,00	934,00	1.240,00	531,00
	VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)		48.000,00	51.618,79	38.000,00	74.000,00	12.900,00
	JEDINIČNA CIJENA (kn/m2)		54,42	33,67	40,69	59,68	24,29
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		19.09.2019	08.08.2019	07.11.2018	17.01.2018	19.06.2017
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
	Indeks na dan transakcije		103,98	103,93	102,00	99,57	100,93
	Indeks na dan procjene		103,98	103,98	103,98	103,98	103,98
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,0000	1,0005	1,0194	1,0443	1,0302

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE		Usporedba poredberih nekretnina sa promatranom nekretninom, usporedbom njihovih svojstava				
	Komunalna infrastruktura		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Lokacija / položaj / pristup		1,00	1,00	1,00	0,85	1,00
	Namjena zemljišta / mogućnost gradnje		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik / veličina		1,00	1,00	1,00	1,00	1,20
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %
	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		54,42 kn/m2	33,69 kn/m2	41,47 kn/m2	52,97 kn/m2	30,03 kn/m2
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	42,52 kn/m2					
	APSOLUTNO ODSTUPANJE		11,90 kn/m2	-8,83 kn/m2	-1,04 kn/m2	10,45 kn/m2	-12,48 kn/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE		28,00%	-20,77%	-2,45%	24,59%	-29,36%
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA	DA
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		54,42 kn/m2	33,69 kn/m2	41,47 kn/m2	52,97 kn/m2	30,03 kn/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		141,70	77,97	1,09	109,29	155,87
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	485,92	STANDARDNA DEVIJACIJA		11,02		25,92%
				DVOSTRUKA STANDNA DEVIJACIJA			0,52

REKAPITULACIJA	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	42,52 kn/m2
	POVRŠINA	1.233,00 m2
	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	52.424,86 kn

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je **tržišna vrijednost nekretnine, dijela zgrade i dvorišta** u Novom Selu Rok, ulica Rade Končara 2, upisana u **zk.ul. 2509, kč.br. 2355, k.o. Novo Selo Rok.**

Ovim procjembenim elaboratom vrijednosti nekretnine utvrđuje se **tržišna vrijednost:**

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine:	52.400,00 kn	6.885,68 €
---	--------------	------------

Navedena tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

Varaždin, 27.03.2020.

Izrađila:

Mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g.



Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina sudskog vještaka.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost objiju stranaka.

Procjenitelj:
Mr.sc. Martina Cesar-Kelemen



IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-143/17-4
Varaždin, 15. ožujka 2017.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16. – Uredba) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. – Ispravak), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabićan, donosi

RJEŠENJE

Martina Cesar-Kelemen, dipl. ing. građ. iz Varaždina, Dobriše Cesarića 24, koja je ranije imenovana stalnim sudskim vještakom za područje graditeljske struke i za procjenu nekretnina, rješenjem broj: 4 Su-142/13-4 od 4. ožujka 2013. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljske struke i za procjenu nekretnina** na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Martina Cesar-Kelemen, dipl. ing. građ., podnijela je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljske struke i za procjenu nekretnina, uz koji je priložila svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak izdano od strane općinskog suda i popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju, uz potvrdu o sudjelovanju na stručnom seminaru).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a, st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), 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 RH.

PREDSJEDNICA SUDA:
Snježana Hrupek-Šabićan

Dostaviti:

1. *Martina Cesar-Kelemen, Varaždin, D. Cesarića 24*
2. *Ministarstvu pravosuđa RH*
3. *Općinskim sudovima 1 - 3*
4. *Poreznoj upravi Područnom uredu Varaždin*
5. *u spis*