

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA**

**Ivan Balog, dipl. ing. građ.  
Donja Dubrava, B. Radića 17**

**NARUČITELJ :** ŠELJA MILJENKO  
ZDENCI 33  
CIRKOVLIJAN

**NEKRETNINE:** GRAĐEVINSKA PARCELA , STAMBENA GRAĐEVINA – OBITELJSKA KUĆA, GOSPODARSKA  
GRAĐEVINA, POMOĆNA GRAĐEVINA

**LOKACIJA:** CIRKOVLIJAN, CVJETNA 26

**PROCJEMBENI ELABORAT**



**IZRADIO:** Balog Ivan  
ing. građ.  
Braće Radića 17  
DONJA DUBRAVA

**Ivan Balog, dipl. ing. građ.**  
Stalni sudski vještak i procjenitelj

## 2. OVLAŠTENJE



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednice suda  
Broj: 4 Su-145/18-4  
Varaždin, 11. svibnja 2018.

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-Šabijan, donosi

### RJEŠENJE

Balog Ivan, diplomirani inženjer građevinarstva iz Donje Dubrave, Braće Radića 17, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj: 4 Su-106/14-4 od 28. veljače 2014. godine za područje graditeljstva, te rješenjem broj: 4 Su-106/14-8 od 11. rujna 2015. godine i za procjenu vrijednosti nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

### Obrazloženje

Balog Ivan, diplomirani inženjer građevinarstva, podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak izdano od strane nadležnog suda te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

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-Šabijan

- 3 -

### 3. Popis primijenjenih propisa te korištenje stručne i znanstvene literature

- 3.1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- 3.2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/2014)
- 3.3. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 3.4. 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 i 153/09, 143/12, 152/14 )
- 3.5. Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)
- 3.6. "Vještak" stručni članci vezani uz problematiku procjene nekretnina

### Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, tankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka

1. Dan vrednovanja i dan kakvoće: 18. 02. 2019. god.
  2. Predmet ove procjene je građevinsko zemljište , stambena građevina – obiteljska kuća i gospodarske građevine koje su na njemu izgrađene.  
Nekretnine su locirane u naselju Cirkovljan , u jugoistočnome dijelu Međimurske županije. Adresa nekretnine je: Cirkovljan, Cvjeta ulica 26.  
Građevinska parcela locirana je na rubnome dijelu naselja Cirkovljan .  
Prema prostornome planu parcela je kompletno u građevinskoj zoni .  
Parcele su namijenjene za izgradnju stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina . Max. izgrađenost parcele je 40 % i parcela je bez problema ishoditi građevinsku dozvolu .  
Prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/2014) zemljište je 1. kategorije.  
Građevinska parcela se sastoji od jedne katastarske i gruntovne čestice.  
Gruntovna oznaka parcele je : k.č. br. 95/2, 96/2 ,k. o. Cirkovljan , broj zemljišno knjižnoga uloška : 2063.  
Površina građevne čestice je 2.683 m2. Upisano je: oranica u mjestu .  
Napomena: upisano ne odgovara stvarnome stanju na parceli !  
Katastarska oznaka parcele je : k.č. br. 1690 k.o. Cirkovljan . Upisano je: kuća u mjestu, kuća u mjestu , oranica, oranica .
- NAKLJUČAK: zemljišno knjižno stanje , katastarsko stanje i stanje u naravi nisu identični .**

ografski položaj naselja Cirkovljan

- 4 -



oložaj parcele unutar naselja Cirkovljan



# TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE- stambena građevina – obiteljska kuća

## Priljucci

- Vodovod - DA
- Analizacija - NE, sept. talož. priključka, set. tal.
- Telefon - DA
- I. struja - DA
- Plin - NE

- Namjena: Stambena zgrada
- Katnost: Podrum + prizemlje + + uređeno potkrovlje
- Položaj: U naselju Cirkovljan
- Prostorije: Stambene prostorije u suterenu I prizemlju, potkrovlje neuređeno
- Temelji: betonske temeljne trake, armirano-betonski nadtemeljni serklaži
- Nosiva konstrukcija: Zidovi od opeke ojačani armirano -betonskim vertikalnim i horizontalnim serklažima, polumontažna stropna ploča - fert strop, drveni krov
- Krovna kon. + pokrov: Drvena krovna konstrukcija, pokrov crijep
- Limarija: pocinčani lim
- Fasada: Izvedena
- Vanjska stolarija: Drvena stolarija sa PVC roletama , djelomično PVC prozori
- Pregradni zidovi: opeka
- Obrada zidova: Ožbukani, obojeni Djelomično obloženi keramičkim pločicama
- Obrada podova: U podrumu neobrađeni, prizemlje: keramičke pločice, parket, linoleum, tepison
- Instalacije:
  - Električne: izvedene
  - Telefon: izvedene
  - Vodovod: izvedene
  - Kanalizacija: Izvedena do septičke jame
  - Plin: Izveden
  - Grijanje: Izvedeno centralno
  - Kupaonice I WC: izvedeni
- Sanitarije: Uređen, trava
- Okoliš: Uređen, trava
- Opći dojam: Građevina u okvirima srednjih standarda stambene izgradnje 70.-tih godina 20. stoljeća
- Ostalo:

**Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem  
ocjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama**

Izlaz parceli je iz uređene ulice. Parcela je locirana u ulici sa obiteljskim kućama, kao osnovnim građevinama koje se grade pomoćne i gospodarske građevine. Ulica je asfaltirana sa svim uličnim instalacijama osim kanalizacije. Parcela je djelomično uređena, ograđena, neizgrađeni dio parcele zasijani je travom.

Pregledom predmetne zgrade i izmjerom na licu mjesta, 06.02.2019. utvrđeni su prostorni pokazatelji važni za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine :

**STAMBENA ZGRADA 1/2:**

**SVEUKUPNA NETTO POVRŠINA : 104,52 m<sup>2</sup>.**

**SVEUKUPNA BRUTTO POVRŠINA : 149,69 m<sup>2</sup>.**

**POMOĆNA ZGRADA :**

**SVEUKUPNA NETTO POVRŠINA : 23,64 m<sup>2</sup>.**

**SVEUKUPNA BRUTTO POVRŠINA : 37,50 m<sup>2</sup>.**

**GOSPODARSKA ZGRADA :**

**SVEUKUPNA NETTO POVRŠINA : 103,36 m<sup>2</sup>.**

**I. FOTODOKUMENTACIJA :**

**AMBENA ZGRADA:**



MOĆNA ZGRADA:



OSPODARSKA ZGRADA





## Obrazloženje za odabir metode

Osnovica za vrednovanje nekretnina prema čl. 21. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina. 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 raskladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

U izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda, troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u običajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

**POREDBENA METODA** je u prvome 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE** je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do koji dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

**KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE** su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

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. **PRIHODOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

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

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ; M = (q^n - 1) / q^n (q - 1)$$
$$q = 1 + (p / 100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

**TROŠKOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodom od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostvarenja vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja

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

### **7. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost**

Stambena građevina je u potpunosti dovršena . Uporabljiva je .

### **8. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina**

Tržište nekretnina u naselju Cirkovljan je prilično nerazvijeno. Nema prometa nekretninama . Naselje je u potpunosti vezano na Prelog . Nema doktora, stomatologa, ambulantu, veće trgovine, kulturno- zabavne sadržaje, od sportskih sadržaja ima samo nogometno igralište.

### **9. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora**

Podaci relevantni za procjenu vrijednosti nekretnine.

a) **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:** površina zemljišta je 2.683 m<sup>2</sup> · Izvor podataka:grunтовni izvadak, izvadak iz posjedovnoga lista.

U Cirkovljanu nema prometa građ. zemljištem u zadnjih pet godina . Vrijednost građevinskoga zemljišta određena je prema kupoprodajnoj cijeni za građ. zemljišta u okolnim selima , prema podacima iz portala e-nekretnine.

<b>Naziv atributa</b>	<b>Vrijednost atributa</b>
ID ZKC	881101
Datum pregleda	16.2.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3783498
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	2.632,76
Vrijednost nekretnine (KN)	78.960,00
Datum ugovora	31.01.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DRAŠKOVEC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
Tržna vrijednost: m <sup>2</sup> ≈30,0 kn	

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	690315
Datum pregleda	16.2.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3549232
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.637,00
Vrijednost nekretnine (KN)	50.000,00
Datum ugovora	04.09.2014
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DRAŠKOVEC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Tržna vrijednost: m2 =30,54 kn

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	371853
Datum pregleda	16.2.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	2855302
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.995,00
Vrijednost nekretnine (KN)	59.558,54
Datum ugovora	04.07.2013
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DRAŠKOVEC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Tržna vrijednost: m2 =29,85 kn

Prosječna tržna vrijednost građevinskoga zemljišta: m2 =30,13 kn

Tržna vrijednost građevinskoga zemljišta: 2.683 x 0,50 x 30,13 = **40.400,00 kn**

**b) STAMBENA ZGRADA – OBITELJSKA KUĆA**

Vrijednost m<sup>2</sup> stambene zgrade određena je prema kupoprodajnoj cijeni za stambene zgrade u naselju Cirkovljan i susjednim naseljima, prema podacima iz portala e-nekretnina.

<b>Naziv atributa</b>	<b>Vrijednost atributa</b>
ID ZKC	569395
Datum pregleda	16.2.2019.
Vrsta nekretnine	OK - STAMBENI OBJEKT (KUĆA)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	3.812,58
Vrijednost nekretnine (KN)	103.407,81
Datum ugovora	24.02.2016
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	DRAŠKOVEC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Draškovec k.č.br. 163, stamb. zgrada 129 m<sup>2</sup>

801,60 kn/m<sup>2</sup>.

<b>Naziv atributa</b>	<b>Vrijednost atributa</b>
ID ZKC	915282
Datum pregleda	16.2.2019.
Vrsta nekretnine	OK - STAMBENI OBJEKT (KUĆA)
ID PN (PU)	3496439
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	690,00
Vrijednost nekretnine (KN)	239.275,77
Datum ugovora	28.07.2016
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DRAŠKOVEC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Draškovec k.č.br. 112, stamb. zgrada 131 m<sup>2</sup>, 1.668,50 kn/m<sup>2</sup>.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	987249
Datum pregleda	16.2.2019.
Vrsta nekretnine	OK - STAMBENI OBJEKT (KUĆA)
ID PN (PU)	3904003
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.338,00
Vrijednost nekretnine (KN)	138.000,00
Datum ugovora	12.09.2018
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DRAŠKOVEC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Draškovec k.č.br. 223, stamb. zgrada 126 m<sup>2</sup>, 776,67 kn/m<sup>2</sup>.

Zaključak: u portalu e-nekretnine, unutar naselja Cirkovljan nema usporedivih kupoprodaja obiteljskih kuća. Stoga se mjerodavna tržišna vrijednost određuje na temelju podataka iz susjednih naselja.

**Mjerodavna (prosječna) tržišna vrijednost m<sup>2</sup> kuće za naselje Draškovec, koje je usporedivo sa naseljem Cirkovljan 1.082,25 kn/m<sup>2</sup>.**

**10. Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku**

U ovoj procjeni vrijednosti nekretnine korišteni su dostupni podaci odn. međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene manje od četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

U primjeni odabrane metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podaci se mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način. Nema odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine.

**11. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti**

**11.1. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOGA ZEMLJIŠTA:**

Prema odredbi čl. 68. st. 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/2014) iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem:

- a) vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice;
- b) vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice;
- c) vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

Površina građevinske parcele je 2.683 m<sup>2</sup>.

Tržna cijena m<sup>2</sup> građevinskoga zemljišta iznosi 30,13 kn/m<sup>2</sup>.

Današnja tržna vrijednost građevinskoga zemljišta:  $2.683 \times 0,50 \times 30,13 = 40.400,00$  kn

**11.2. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STAMBENE GRAĐEVINE – obiteljske kuće:**

Brutto površina građevine: 149,69 m<sup>2</sup> .

Tržna cijena m<sup>2</sup> brutto površine stambenih zgrada je **1.082,25 kn/m<sup>2</sup>** brutto površine

TV =  $149,69 \times 1.082,25 = 162.000,00$  kn

Tržna vrijednost stambene zgrade – obiteljske kuće

**TV = 162.000,00 kn**

**11.3. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POMOĆNE :**

Brutto površina građevine: 37,50 m<sup>2</sup> .

Tržna cijena m<sup>2</sup> brutto površine gospod. poljopr. zgrada je **290,00 kn/m<sup>2</sup>**

TV = 37,50 x 290,00 = 10.900,00 kn

**TV = 10.900,00 kn**

**11.4. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GOSPODARSKE GRAĐEVINE :**

Netto površina građevine: 103,36 m<sup>2</sup> .

Tržna cijena m<sup>2</sup> netto površine gospod. poljopr. zgrada je **350,00 kn/m<sup>2</sup>**

TV = 103,36 x 350,00 = 36.200,00 kn

**TV = 36.200,00 kn**

<b>REKAPITULACIJA</b>		
GRAĐEVINSKA PARCELA (50%)	40.400,00	kn
STAMBENA ZGRADA – KUĆA	162.000,00	kn
POMOĆNA GRAĐEVINA	10.900,00	kn
GOSPODARSKA GRAĐEVINA	36.200,00	kn
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>249.600,00</b> ili <b>33.700 €</b>	<b>kn</b>



## 12. Zaključak

**Sadašnja tržišna vrijednost nekretnina iznosi: 249.600,00 kn**

Srednji tečaj za € = 7,4 kn, 249.600: 7,40 = **33.700 €**

Ovu procjenu izradio sam nepristrano, prema svome stručnome znanju i uvjerenju pa molim da ju se kao takovu i prihvati.

D. Dubrava, 25. 02. 2019. god.

Izradio:  
Ivan Balog, dipl.ing. grad.  
Stalni sudski vještak i procjenitelj



**13. Prilozi:**

1. Izvadak iz zemljišne knjige
2. Izvod iz katastarskoga plana



CIRKOVLJAN  
Stanje DKP-a na dan:  
05.02.2019.

Cirkovljan  
1690

CVJETNA ULICA

CVJETNA ULIC 65/1

CVJETNA ULICA

0 20m

[geoportal.dgu.hr](http://geoportal.dgu.hr)

Ispisano 06.02.2019.

**NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA**



REPUBLIKA HRVATSKA

Sud u Čakovcu  
POSREDOVAČKI ODJEL PRELOG  
a dan: 05.02.2019. 00:20

Verificirani ZK uložak

Općina: 302805, CIRKOVLJAN

Broj ZK uložka: 2063

Broj dnevnika: Z-2879/2007  
Plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
95/2	ORANICA U MJESTU		220		
96/2	ORANICA U MJESTU		572		
	UKUPNO:		792		

## B

## Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
Snički dio: 1/1 D PRELOG	

## C

## Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Ne postoji teretovnica!		

Ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.02.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA  
PRELOG

PRELOG, 06.02.2019

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CIRKOVLJAN (Mbr. 302805)

Posjedovni list: 879

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD PRELOG,, PRELOG, GLAVNA 33 (VLASNIK)	55624885874

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
		1690	U MJESTU	2683	4		
			KUĆA, U MJESTU	334			
			KUĆA, U MJESTU	335			
			ORANICA	1007			
			ORANICA	1007			
Ukupna površina katastarskih čestica				2683			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

OPOMENA: Ovaj izvod iz posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Službena osoba: Danica Zadavec, geometar  
ovlašteni geodetski referent



STALNI SUDSKI VJESTAK ZA UPRADITELJSTVO I ZA PRO  
JENE NEKRETNINA \*

**Balog Ivan**  
rđini  
Brace - Kralica 17  
DONJA DUBRAVA