

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

ZVONKO BENJAK, DIPL. ING. GRAD.

ZABOK, Pavlovec Zabočki 112a; tel. 049/222-290, fax. 049/222-489, GSM 098/251-396; E-mail: zvonko@bening.hr

Rujan,
2020.

Broj elaborata: 24 - 2020.
U Zaboku 23. rujna 2020.

PROCJEMBENI ELABORAT KUĆA, GOSPODARSKE ZGRADE I ZEMLJIŠTE



Nekretnina: **KUĆA, GOSPODARSKE ZGRADE I ZEMLJIŠTE**

Lokacija: **49294 KRALJEVEC NA SUTLI, Draše 34.
k.č.br. 2938/2, 2936/2-B i 2935/2-B, z.k.ul. 452, k.o. Novi Dvori**

Jaručitelj: **OPĆINA KRALJEVEC NA SUTLI,
49294 KRALJEVEC NA SUTLI, Kraljevec na Sutli 132.**



Izradio:

ZVONKO BENJAK, dipl.ing.grad.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

f/ Status procjenitelja i sukob interesa - izjava procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlaštenu procjenitelj - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak, dipl.ing.građ. koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Utvrđeni iznos tržišne cijene nekretnine procijenjen je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015) i sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015), te u skladu sa svim važećim zakonima, propisima i pravilima struke u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Potvrđujemo da Procjenitelj nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj:
Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.



2. IDENTIFIKACIJA I LOKACIJA

K.U.L. BROJ:	452
K. izvadak:	E-izvadak od 23.9.2020.
Općinski sud:	Općinski sud u Zlataru, zemljišno knjižni odjel Klanjec
Katastarska općina:	Novi Dvori
Katastarska jedinica:	2938/2 (u katastru k.č.br. 2938/2 k.o. Novi Dvori Klanječki)
Vrsta nekretnine:	VRT U DRAŠAH
Površina parcele:	1467 m ²
Katastarska jedinica:	2936/2-B (u katastru k.č.br. 2936/4 k.o. Novi Dvori Klanječki)
Vrsta nekretnine:	ORANICA U DRAŠAH
Površina parcele:	1870 m ²
Katastarska jedinica:	2935/2-B (u katastru k.č.br. 2935/3 k.o. Novi Dvori Klanječki)
Vrsta nekretnine:	PAŠNJAK U DRAŠAH
Površina parcele:	446 m ²
Površina sveukupno:	3783 m ²
Adresnik:	OPĆINA KRALJEVEC NA SUTLI, 49294 KRALJEVEC NA SUTLI, Kraljevec na Sutli 132.
Adresa:	NEMA TERET, prema upisu u zemljišne knjige
Adresa lokacije:	Zgrade su izgrađene u Kraljevcu na Sutli, u naselju Draše, uz mjesnu nerazvrstanu ulicu, na mirnoj lokaciji, u okruženju obiteljskih kuća i neizgrađenog zemljišta. Zgrade imaju kolni i pješački pristup na javnu prometnicu i nisu u koridoru buduće ceste.
Legalitet zgrade:	Za zgrade nije predložen dokaz legalnosti. Zgrade su izgrađene prije 1968. godine te se smatraju legalnim u smislu čl. 184 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)

4. GEOMETRIJSKI PODACI

Na lokaciji je izgrađena prizemna stambena zgrada sa podrumom, te 5 prizemnih gospodarskih zgrada, sve građeno u vremenu od 1940. do 1965. godine.

I.1. ZGRADA 1 - STAMBENA ZGRADA - KUĆA

podrum			
spremište 1	24,50	0,50	12,25
spremište 2	17,08	0,50	8,54
spremište 3	24,50	0,50	12,25
	66,08		33,04
prizemlje			
ulaz	6,65	1,00	6,65
kuhinja	10,33	1,00	10,33
soba 1	24,50	1,00	24,50
soba 2	24,50	1,00	24,50
	65,98		65,98
UKUPNO:		=	99,02

Netto korisna površina (NKP) =	=	99,02 m²
Brutto korisna površina (BKP) =	=	155,87 m²
Volumen objekta (BV) = BKP x 3,0 m	=	467,61 m³

I.2. ZGRADA 2 - GOSPODARSKA ZGRADA - MLIN

prizemlje			
mlin	20,05	1,00	20,05
garaža	14,03	1,00	14,03
	34,07		34,07
UKUPNO:		=	34,07

Netto korisna površina (NKP) =	=	34,07 m²
Brutto korisna površina (BKP) =	=	36,57 m²
Volumen objekta (BV) = BKP x 4,0 m	=	146,26 m³

3. ZGRADA 3 - GOSPODARSKA ZGRADA - ALATNICA

prizemlje			
alatnica	16,39	1,00	16,39
prešaona	9,05	1,00	9,05
	25,44		25,44
UKUPNO:		=	25,44

Netto korisna površina (NKP) =	=	25,44 m²
Brutto korisna površina (BKP) =	=	31,54 m²
Volumen objekta (BV) = BKP x 4,0 m	=	126,16 m³

4. ZGRADA 4 - GOSPODARSKA ZGRADA - SVINJAC I WC

prizemlje			
wc	1,90	1,00	1,90
svinjac	5,89	1,00	5,89
	7,79		7,79
UKUPNO:		=	7,79

Netto korisna površina (NKP) =	=	7,79 m²
Brutto korisna površina (BKP) =	=	9,24 m²
Volumen objekta (BV) = BKP x 3,0 m	=	27,72 m³

5. ZGRADA 5 - GOSPODARSKA ZGRADA - STAJA I SPREMIŠTE STROJEVA

prizemlje			
nadstrešnica	17,15	0,50	8,58
spremište	48,60	1,00	48,60
garaža	24,40	1,00	24,40
klijet	41,98	1,00	41,98
staja 1	16,00	1,00	16,00
staja 2	29,77	1,00	29,77
natkriveno	14,40	0,50	7,20
	192,29		176,51
UKUPNO:		=	176,51

Netto korisna površina (NKP) =	=	176,51 m²
Brutto korisna površina (BKP) =	=	193,98 m²
Volumen objekta (BV) =	=	926,69 m³

6. ZGRADA 6 - GOSPODARSKA ZGRADA - SPREMIŠTE POLJOPR. PROIZVODA

prizemlje			
nadstrešnica	8,96	0,50	4,48
spremište	90,60	1,00	90,60
	99,56		95,08
UKUPNO:		=	95,08

Netto korisna površina (NKP) =	=	95,08 m²
Brutto korisna površina (BKP) =	=	114,92 m²
Volumen objekta (BV) = BKP x 3,7 m	=	425,20 m³

REKAPIRULACIJA VELIČINA

Netto korisna površina (NKP) =	=	437,91 m²
Brutto korisna površina (BKP) =	=	542,11 m²
Volumen objekta (BV) =	=	2119,64 m³

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **KUĆA, GOSPODARSKE ZGRADE I ZEMLJIŠTE**

na adresi: **49294 KRALJEVEC NA SUTLI, Draše 34.**
k.č.br. 2938/2, 2936/2-B i 2935/2-B, z.k.ul. 452, k.o. Novi Dvori

naručitelja: **OPĆINA KRALJEVEC NA SUTLI,**
49294 KRALJEVEC NA SUTLI, Kraljevec na Sutli 132.

tvrdi se da:

- Tržišna vrijednost (TV) iznosi:

35.215,13 €

ili

266.226,41 kuna

1 € = 7,56 kuna

TV/NGP = 80,42 EUR/M2

POMENA:

UJENU NISU UKLJUČENI POREZI I DOPRINOSI VEZANI UZ PROMET NEKRETNINA

na vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je strana dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

okru, 23. rujna 2020. godine

ELABORAT IZRADIO:

ZVONKO BENJAK, dipl.ing.grad.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



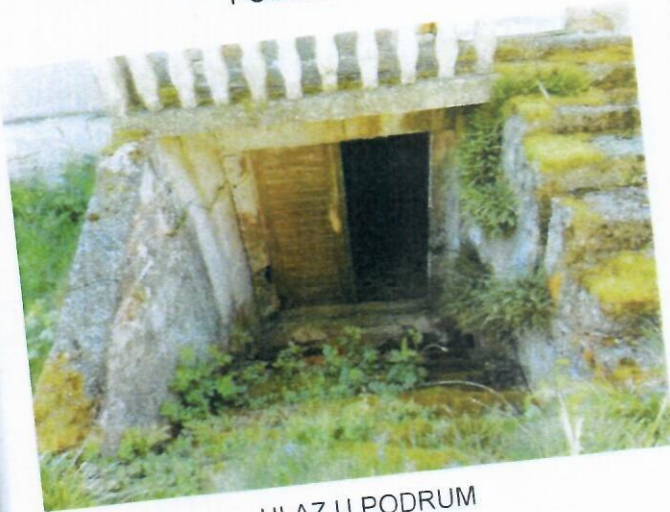
1. FOTOGRAFIJE STAMBENA ZGRADA - KUĆA



POGLED JUG



FASADA SJEVER



ULAZ U PODRUM



PODRUM



PRIZEMLJE ULAZ



PRIZEMLJE KUHINJA



PRIZEMLJE BORAVAK



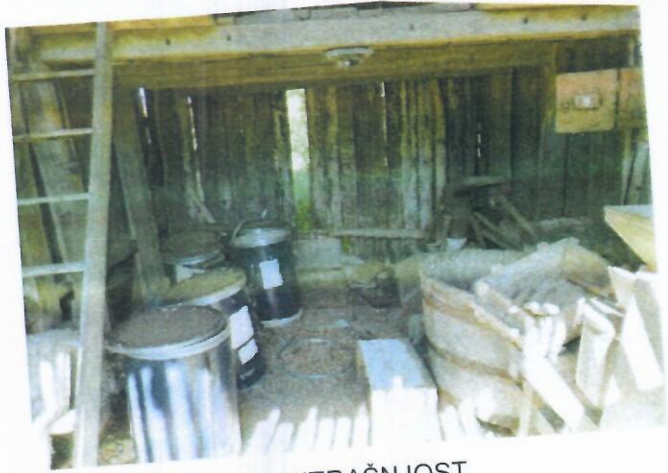
PRIZEMLJE SOBA

STALNI SUDSKI VEŠTAK
Zvonko
penik
Pl. in
Priloge Z
Z A B
13. prosinac 2010. p

GOSPODARSKA ZGRADA - MLIN



POGLED JUGOISTOK



UNUTRAŠNJOST



UNUTRAŠNJOST



GOSPODARSKA ZGRADA - ALATNICA



POGLED JUG



POGLED ISTOK



UNUTRAŠNJOST

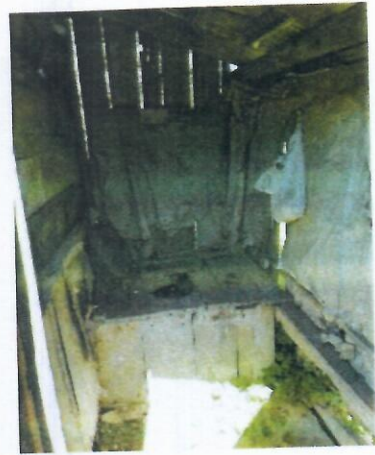


UNUTRAŠNJOST

GOSPODARSKA ZGRADA - SVINJAC I WC

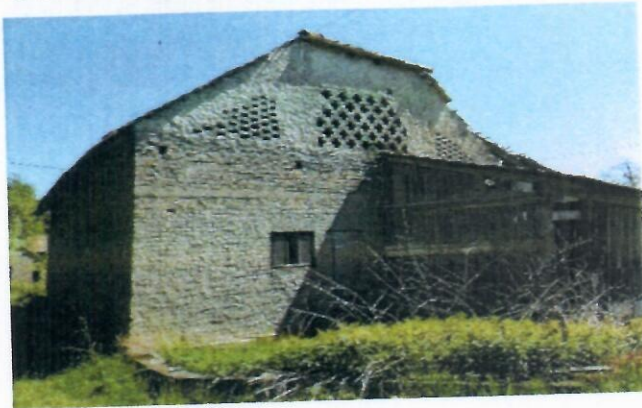


POGLED JUGOISTOK



WC

GOSPODARSKA ZGRADA - STAJA I SPREMIŠTE STROJEVA



POGLED ZAPAD



NADSTREŠNICA



UNUTRAŠNJOST



UNUTRAŠNJOST



UNUTRAŠNJOST



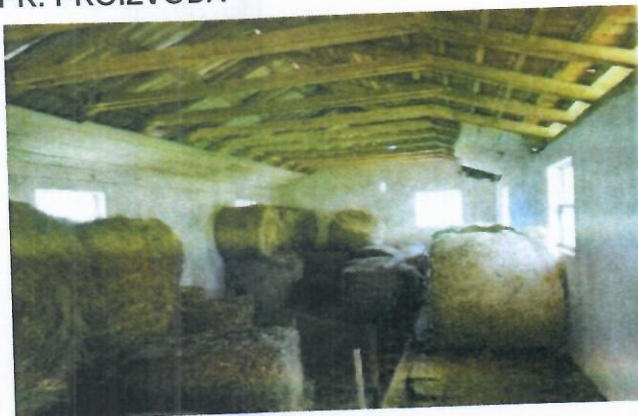
UNUTRAŠNJOST

STALNI SUD
Zvonko Benjak
ZABOK
Oiprom

GOSPODARSKA ZGRADA - SPREMIŠTE POLJOPR. PROIZVODA



POGLED SJEVER



UNUTRAŠNJOST



UNUTRAŠNJOST

