

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNINA
Ivan Novaković, građ. teh..
Paljevine, kbr. 25
43247 NART A

NARUČITELJ: FEROSTROJ d. o. o.
u stečaju
Gajeva, 85
48325 NOVIGRAD PODRAVSKI

NEKRETNINA: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

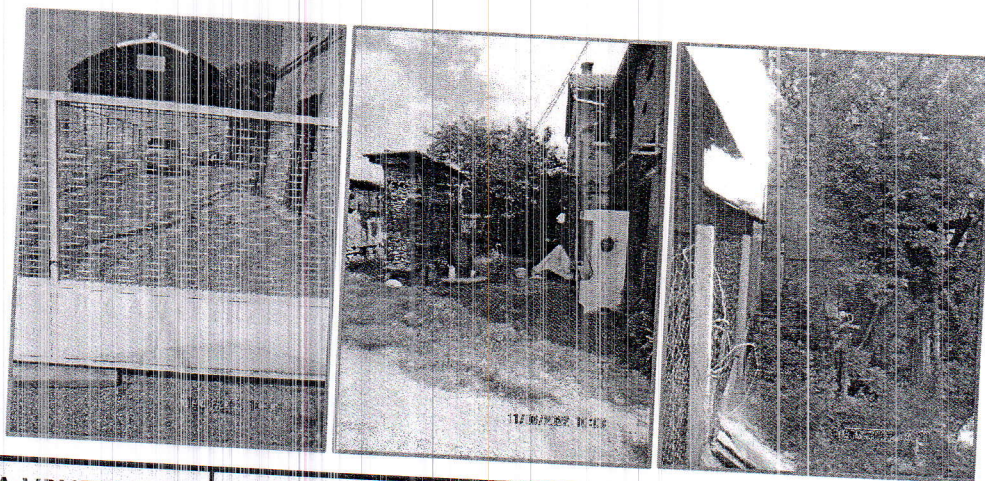
LOKACIJA: Novigrad Podravski, Koprivnička, 105
broj zemljišta 4678/671 k. o.: 314455,
Novigrad Podravski

ZADATAK: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

SVRHA: STEČAJNA MASA IZA FEROSTROJ d. o. o.
u stečaju, Virovitica, F. Rusana, 100

REDNI BROJ ELABORATA: 3122.

PROCJEMBENI ELABORAT



TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	4.100,00 kn	=	545,94 €
---------------------	-------------	---	----------

Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina



U Paljevinama, lipanj 2022.

1. ZADATAK

Naručitelj: FEROSTROJ. o. o. u stečaju,
Gajeva, 82, 48325 Novigrad Podravski

Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE,
Koprivnička, 105, 48325 Novigrad Podravski

Upućen sam izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem usmenom zahtjevu. Naglašavam, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka, koji su mi dostavljeni od strane ovlaštene osobe Naručitelja. Dano mi u je zadatak procijeniti tržišnu vrijednost nekretnine upisane u zemljišnoknjižni uložak broj 2150, čest. broj 4678/671, k. o.: 314455, Novigrad Podravski, riječ je o tzv. *Žrtvenom klinu*.

Procjembeni elaborat je izrađen u tri primjerka, a zapis u elektronskom obliku pohranjen je kod procjenitelja i čuvat će se pet godina od dana izrade.

2. 2. DAN OČEVIDA: 11. lipnja 2022.

2. 3. DAN KAKVOĆE: 11. lipnja 2022.

2. 4. DAN VREDNOVANJA: 11. lipnja 2022.

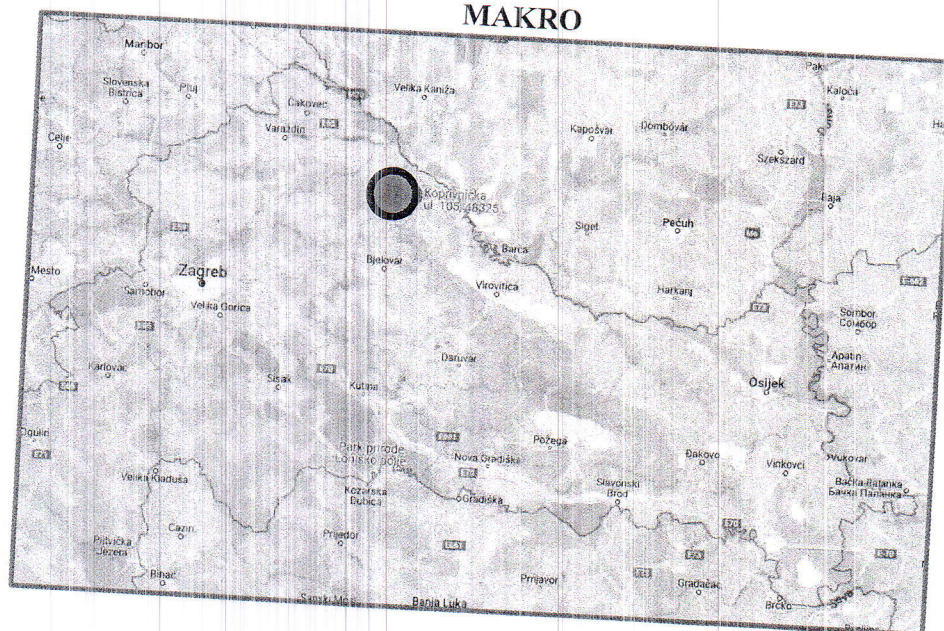
Nekretnine sam pregledao 11. lipnja 2022. te napravio foto zapis. Služio sam se podacima dostavljenim od strane Naručitelja, kao i javno dostupnim podacima iz zemljišne knjige i katastra.

Utvrдио sam da se u naravi radi o zemljištu koje se nalazi unutar granica građevinskog područja.

Nakon obavljenog očevida zaključio sam da se tržišna vrijednost nekretnina može procijeniti općim načinom, prema uporabnom svojstvu, odnosno kakvoći nekretnine na dan očevida.

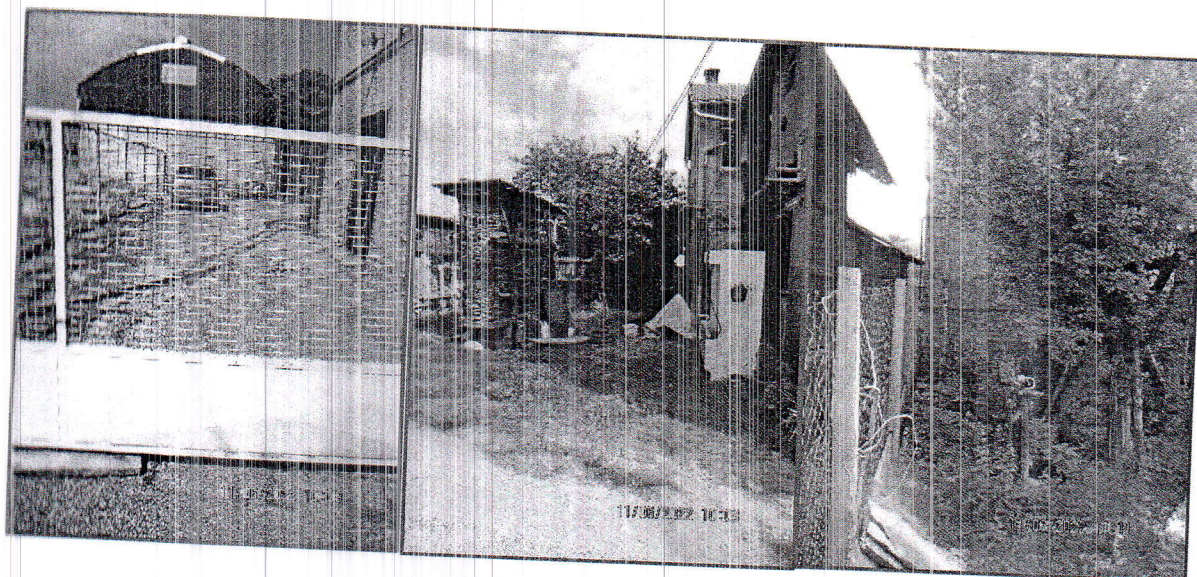
3. LOKACIJA

MAKRO



5. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj:	Sjevero – zapadni dio naselja Novigrad Podravski.
Oblik:	Neppravilni
Topografija terena:	Ravno
Infrastruktura:	Sva infrastruktura u Koprivničkoj ulici.
Pristup na JPP:	Direktno na asfaltnu cestu
Nefinancijski tereti:	Nema
Namjena zemljišta:	M1 – mješovita namjena – pretežno stambena sa poljoprivrednim gospodarstvima,
Prostorno – planski dok.	PPU općine Novigrad Podravski („Službeni glasnik Koprivničko – križevačke županije“, broj: 4/8. i 7/17.).
Dozvole:	Nisu prezentirane
Stanje:	<u>Predmetno zemljište nalazi se unutar obuhvata PPU Općine Novigrad Podravski I unutar građevinskog područja naselja Novigrad Podravski.</u>



5.1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Kategorija zemljišta određuje se u skladu s čl. 10. Pravilnika o metodama procjene tržišne vrijednosti nekretnina:

Kategorija: **1. Zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.**

Procjenjivano zemljište po obliku i veličini ne zadovoljava kriterije za 1. Prvu kategoriju, ali se radi o obliku žrtvenih klinova, termin „žrtveni klinovi“ označuje one katastarske čestice koje na temelju svoga oblika i položaja ne mogu biti samostalne građevne čestice i koje se, osim toga teško mogu svrhovito koristiti, a spojene (sa) susjednim katastarskim česticama omogućuju građevinsko ili neko drugo korištenje.

5. 2. PREDMET PROCJENE – PODACI O ČESTICI ZEMLJIŠTA

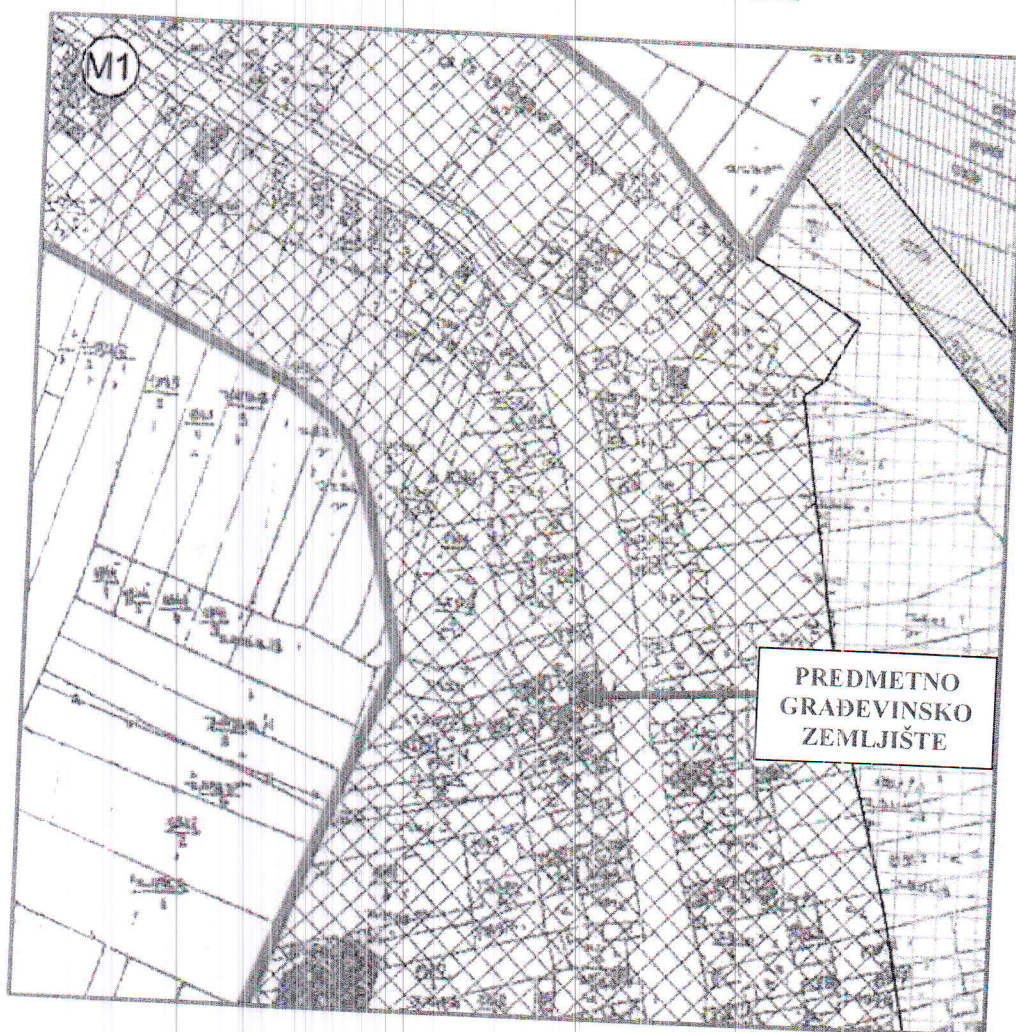
ZEMLJIŠNE KNJIGE			KATASTAR			Površina po izvadku iz zemlj. knjig. (m ²)
K. O.	zk. ul. broj	z. čest. broj	K. O.	k. čest. broj	Posjedovni list	
Novigrad Podravski	2150	4678/671	Novigrad Podravski	4678/671	2489	144
UKUPNO:						144

Uvidom u Izvadak iz zemljišne knjige, za broj zemljišta, (kat. čestice), 4678/671, upisane u zk. ul. broj 2150 k. o.: 3144455, Novigrad Podravski, nema uknjiženih služnosti ni tereta na predmetnoj čestici.

5. 3. IDENTIFIKACIJA ČESTICE

Identifikaciju čestice izvršio sam, na osnovi Izvatka iz zemljišne knjige, Prijepisa posjedovnog lista, Izvoda iz katastarskog plana te očevida na licu mjesta.

6. PROSTORNO – PLANSKA DOKUMENTACIJA






ZAKLJUČAK O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1. Tržišna vrijednost nekretnina, upisanih u zk. ul. br. 2150 k. o.: 314455, Novigrad Podravski i to čest. broj 4678/671 dvor u selu sa 144 m² u Novigradu Podravskom u Koprivničkoj ulici, kbr. 105, *suvlasništvo FEROSTROJ d. o. o., OIB: 11795193004, Gajeva, 82, 48325 Novigrad Podravski i VEDRIŠ MARCEL, OIB: 81679570222, Koprivnička, 105, 48325 Novigrad Podravski, svaki u 1/2 dijela, iznosi: 4.082,40 KN ili 543,60 €.*

TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	4.082,40 kn	=	543,60 €
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST:	4.100,00 kn	=	545,94 €

2. Tržišna vrijednost nekretnina, upisanih u zk. ul. br. 2150 k. o.: 314455, Novigrad Podravski i to čest. broj 4678/671 dvor u selu sa 144 m² u Novigradu Podravskom u Koprivničkoj ulici, kbr. 105, *vlasništvo FEROSTROJ d. o. o., OIB: 11795193004, Gajeva, 82, 48325 Novigrad Podravski, vlasništvo u 1/2 dijela, iznosi: 2.041,20 KN ili 543,60 €.*

TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	2.041,20 kn	=	271,80 €
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST:	2.000,00 kn	=	266,31 €

datum		
		Kn
27. 05. 2022.	1	7,53

POREZNI ASPEKT:

Tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine utvrđena je bez poreza na dodanu vrijednost (PDV-a). Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova navedena vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina, (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine), ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

DEFINICIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI: Članak 4., točka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, ("Narodne novine", broj 78/15.). 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.

U Paljevinama, lipanj 2022. god.

Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KOPRIVNICA
Stanje na dan: 05.07.2022. 23:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314455, NOVIGRAD PODRAVSKI

Broj ZK uložka: 2150

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7208/2015

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4678/671	DVOR U SELU			144	
		UKUPNO:			144	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 1/2 FEROSTROJ D.O.O., OIB: 11795193004, GAJEVA 82, 48325 NOVIGRAD PODRAVSKI	
5.	Suvlasnički dio: 1/2 VEDRIŠ MARCEL, OIB: 81679570222, KOPRIVNIČKA 105, 48325 NOVIGRAD PODRAVSKI	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.07.2022.

BERNARD ŠENVALD

VIROVSKA 57

48325 NOVIGRAD PODRAVSKI

OIB:12198125310

095/3569069

TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU

Šetalište dr.I.Lebovića 42

BJELOVAR

Gđa Marija Petrina Kubica

Poslovni broj:St-219/2022

Poštovani,

Za kupnju nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, stečajne mase iza Ferostroj doo u stečaju, koja je upisana :

u zk.ul.br.2150 k.o. 314455 Novigrad Podravski, čkbr.4678/671 dvor u selu površine 144 m2,
suvlasnički dio ½ , nudim 2100,00 kn.

S poštovanjem!

BERNARD ŠENVALD

