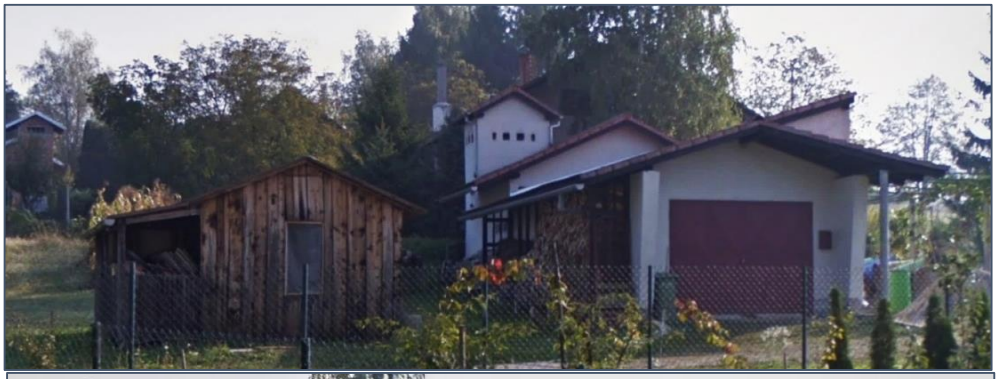
TIHOMAR obrt za usluge

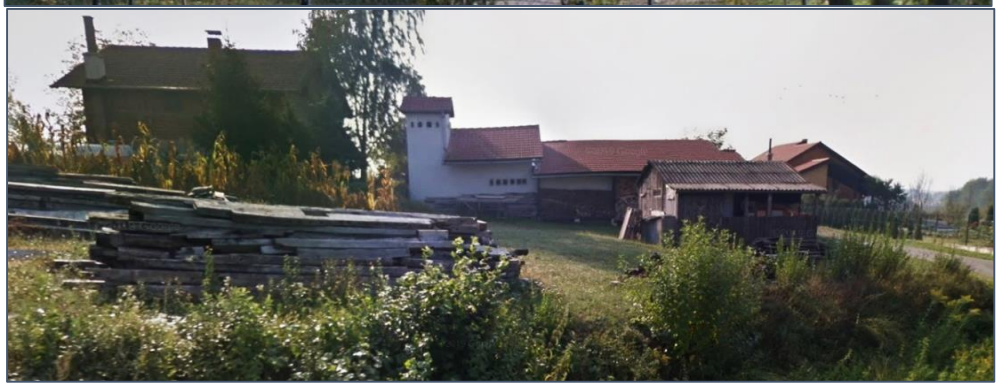
Aleja Blaža Jurišića 81, HR-10040 Zagreb

Telefon: +385 1 2370 717

E-mail: info@tihomar.hr

PROCJEMBENI ELABORAT





Nekretnina: **Kuća, izgrađeno zemljište i dvorište**

Lokacija: **10451 Topolovec Pisarovinski, Topolovec 2A**

Naručitelj: **LINKS BS d.o.o. - u stečaju**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
Tihomir Orečić, d.i.g., SSV

Zagreb, 21.12.2020.

VLASNIK: **Štefanek Rudolf, Pisarovina, Topolovec Pisarovinski 2B, OIB: 45337084381 (2142/3160)**
LINKS BS d.o.o. u stečaju, Siget 18B, Zagreb, OIB: 22703551591 (1018/3160)

IZVRŠITELJ: **TIHOMAR obrt za usluge**

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	**Kuća, izgrađeno zemljište i dvorište**
Adresa:	10451 Topolovec Pisarovinski, Topolovec 2A
Zemljišnoknjižni uložak:	329
Zemljišnoknjižna čestica:	kol.00
ZK katastarska općina:	Pisarovina I
Katastarska čestica:	239
Katastarska općina:	Pisarovina I
Namjena:	Stambena
Datum pregleda građevine:	-

Očevid predmetne nekretnine nije bio omogućen. Podaci o predmetnoj nekretnini su preuzeti sa javno dostupnih Internet servisa (katastar.hr, geoportal.dgu.hr, google.com). Podaci su preuzeti dana 21.12.2020.

Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:	59.000,00	EUR
Nova vrijednost za potrebe osiguranja:	89.000,00	EUR

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretnine : Kuća, izgrađeno zemljište i dvorište
na adresi: 10451 Topolovec Pisarovinski, Topolovec 2A

iznosi :

444.050,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,526195 kn

59.000,00 €

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PNP-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

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

Broj: 4 Su-992/2020
Zagreb, 23. studeni 2020.

R J E Š E NJ E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Orečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

r i j e š i o j e

Tihomir Orečić (OIB 51648383433), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Al. Blaža Jurišića 85, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 30. studeni 2020.

Obrazloženje

Tihomir Orečić, 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 su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec,crim.

REPUBLIKA HRVATSKA - ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU - URED PREDSJEDNIKA SUDA

O tome obavijest:
1. Tihomir Orečić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

SADRŽAJ:

1. Popis primijenjenih propisa i literature

2. Zadatak procjembenog elaborata

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

4. Nalaz na osnovi očevida

5. Prikaz površina

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9. Rekapitulacija procjene - zaključak

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

11. Prilozi

- **fotografije**
- **dokumentacija**

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

● **Zakoni:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13, 65/17, 14/19)
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, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

● **Podzakonski akti:**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

● **Stručna literatura:**

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 259, Hrvatska narodna banka, svibanj 2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
Indeksi cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2019. Državni zavod za statistiku, Zagreb, 10.04.2020.

● **Popis priložene dokumentacije:**

1. Izvadak iz BZP-a Općinskog suda u Novom Zagrebu, zk odjel Jastrebarsko, od 3.11.2020.
3. Izvod iz katastarskog plana, od 21.12.2020.

Napomene i ograde:
Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.
Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.
Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjembenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: kuće, izgrađenog zemljišta i dvorišta, koji se nalaze u naseljenom mjestu Topolovec Pisarovinski u sastavu općine Pisarovina (zagrebačka županija) na adresi Topolovec Pisarovinski 2A, na temelju podataka dobivenih od Naručitelja.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Datum očevida:	-
Datum kakvoće:	-
Datum vrednovanja:	21.12.2020.

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zaintersiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	1. Izvadak iz BZP-a Općinskog suda u Novom Zagrebu, zk odjel Jastrebarsko, od 3.11.2020.
Zemljišnoknjižni uložak:	329
Zemljišnoknjižna čestica:	239
Zemljišnoknjižna k.o.:	Pisarovina I
Katastarska čestica:	239
Katastarska općina:	Pisarovina I
Opis nekretnine:	Kuća, izgrađeno zemljište i dvorište
Površina zemljišta po z.k.:	223,00 m2
Pov. zemljišta po katastru:	223,00 m2
Vlasnik:	Štefanek Rudolf, Pisarovina, Topolovec Pisarovinski 2B, OIB: (1/2) LINKS BS d.o.o. u stečaju, Siget 18B, Zagreb, (1/2)
Teret:	Ima - prema priloženom ZK izvatku

Legalitet:

Zabilježeno je da su objekti na čest.kat.br. 162/2 u A upisani bez uporabne dozvole.

Prema javno dostupnim podacima na stranici https://www.katastar.hr, svi objekti navedeni u BZP-a, ucrtanom tlocrtnom površinom odgovaraju stanju u naravi.

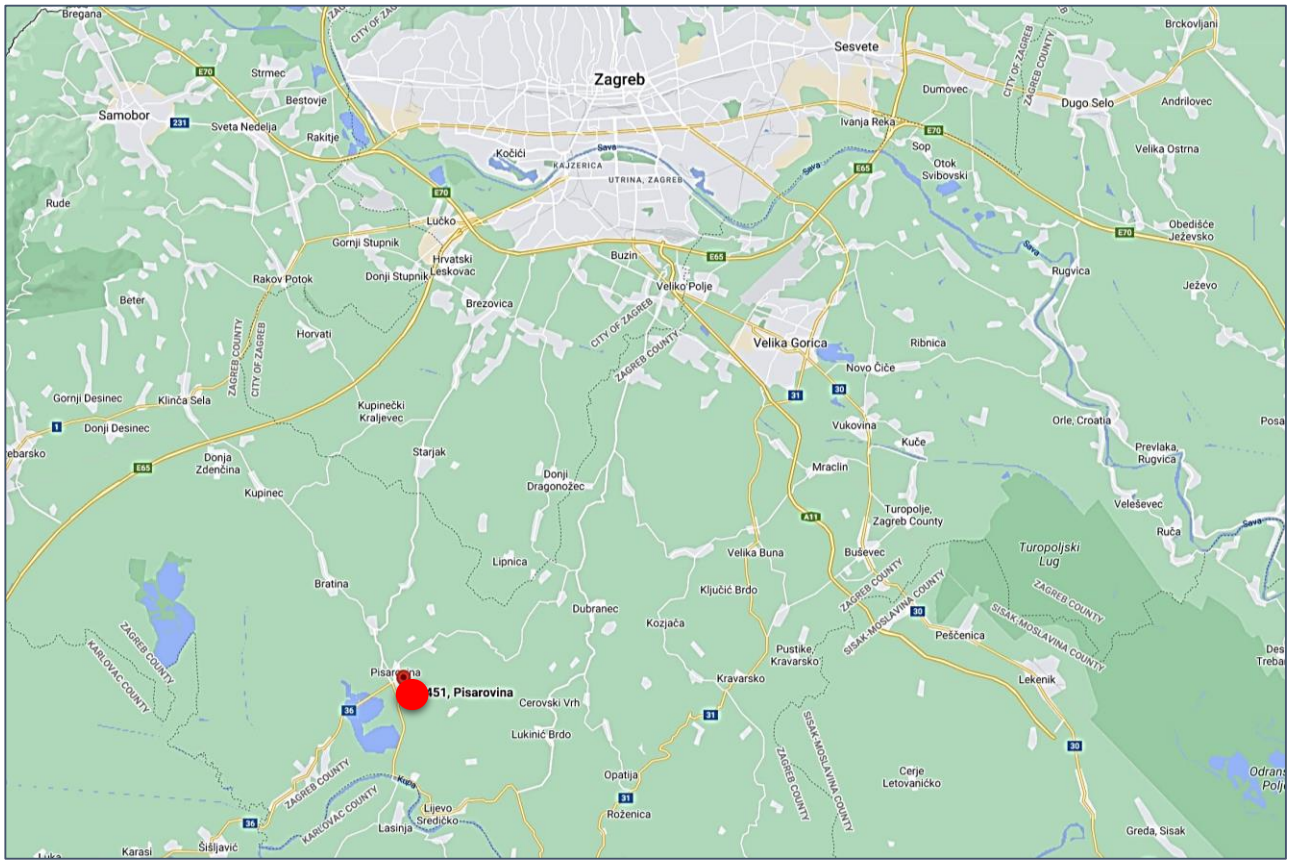
Nekretnina ima neposredni pristup JPP sjevero-zapadno u širini 47,20 m (k.č. 2366, k.o. Pisarovina I).

Temeljem priložene dukumentacije, NIJE moguće potvrditi legalitet objekta.

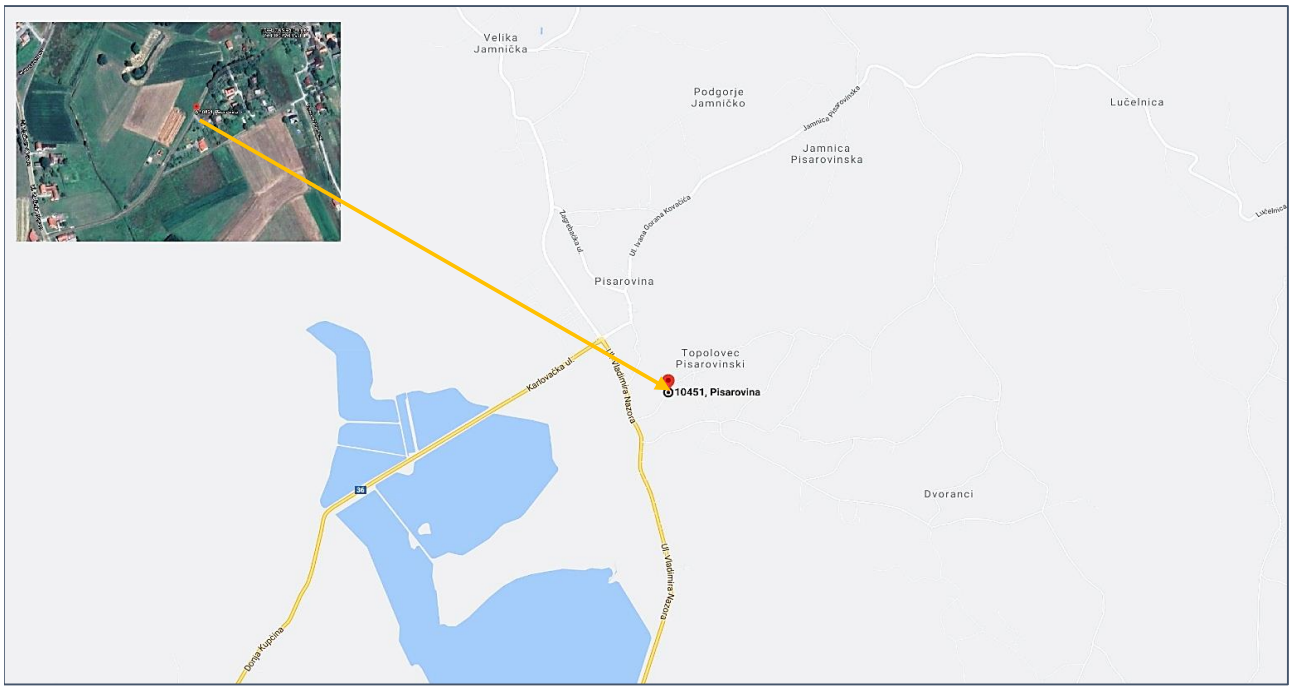
LOKACIJA

Topolovec Pisarovinski je naseljeno mjesto u sastavu općine Pisarovina odnosno sastavni dio Zagrebačke županije. Na popisu stanovništva 2011. godine, Topolovec Pisarovinski je imao 61 stanovnika. Prometna povezanost je dobra, odnosno primjerena lokaciji.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



izvor: https://www.google.hr/maps/

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 02.12.2020. godine, identificirana je predmetna nekretnina: kuća i pomoćni objekti izgrađeni na zk.č. 239, k.o. Pisarovina I.

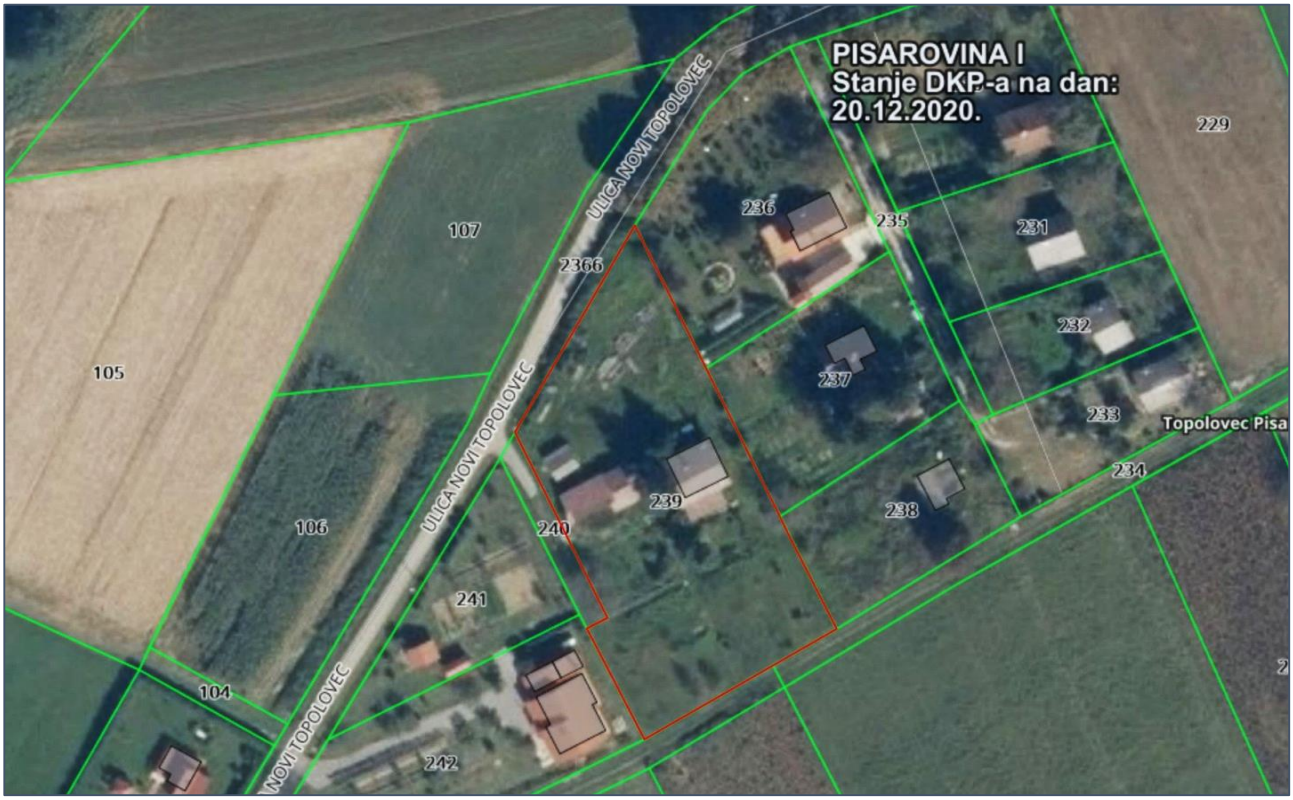
Predmetna nekretnina nalazi se uz prometnicu naselja Topolovec Pisarovinski, na adresi Topolovec 2A. Pristup na javnu prometnicu je neposredan (sjevero-zapadno), a parkiranje je omogućeno na parceli. Makrolokaciju karakterizira prosječna prometna povezanost s obzirom da se osobnim i javnim prijevozom (autobus) relativno brzo dolazi u središte grada Zagreba, koje je udaljeno cca. 30 km ili u Jastrebarsko udaljeno cca. 25 km.
Mikrolokaciju karakterizira izgradnja građevina slične individualne stambene namjene.

4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je obiteljska kuća i četiri pomoćne građevine.

Pristup i očevid predmetnoj nekretnini nije bio omogućen, pa neće biti prikazan detaljni tehnički opis objekata. Tehničko stanje objekata će biti evidentirano i pretpostavljeno temeljem uvida putem servisa Google. Pretpostavljeno je prosječno tehničko stanje i prosječno održavanje.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU



Izvor: https://geoportal.zagreb.hr/karta

5. Prikaz površina

Površine predmetne nekretnine dobivene su približnom izmjerom alatima i Internet servisima (katastar, geoportal), uz pretpostavku katnosti objekata (google)

Primijenjeni su važeći koeficijenti za korisnu površinu, sukladno Pravilniku (NN 105/15)

5.1. Neto korisna površina (NKP)

STAMBENI OBJEKT	***m²***	***k***	***NKP***
prizemlje	*68,85*	*1,00*	*68,85*
potkrovlje	*68,85*	*0,75*	*51,64*
nadstrešnica	*23,00*	*0,50*	*11,50*
	160,70		***131,99***
POMOĆNI OBJEKTI			
garaža i spremište	*56,95*	*0,50*	*28,48*
nadstrešnica	*14,00*	*0,50*	*7,00*
drvarnica	*22,50*	*0,50*	*11,25*
	93,45		***46,73***
		NKP =	**178,71** **m²**

5.2. Bruto razvijena površina (BRP)

	NP	x	k	***BRP***
BRP =	*178,71*	*x*	*1,25*	*223,39*
			BRP =	**223,39** **m²**

5.3. Bruto volumen (BVO)

	BRP	x	h	***BVO***
BRP =	*223,39*	*x*	*2,60*	*580,82*
			BVO =	**580,82** **m³**

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	**178,71**	**m²**
BRP =	**223,39**	**m²**
BVO =	**580,82**	**m³**

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Prosječno je BDP-a u 2019. porastao za 2,9 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta BDP-a u 2019.
Analizirajući kvartalne stope promjene BDP-a zajedno s kretanjem odgovarajućih stopa promjene cijena stambenih nekretnina od 2003. pa do kraja 2019., uočava se snažna korelacija ove dvije varijable.
U prvom tromjesečju 2020. realna aktivnost se smanjila u odnosu na prethodno tromjesečje te usporila na godišnjoj razini, na što su uvelike utjecali podaci za ožujak u kojima se zrcale prve negativne ekonomske posljedice izazvane pandemijom novog koronavirusa (slika 1.).
Uvođenjem restriktivnih mjera vezanih uz pandemiju koronavirusom u travnju 2020. ubrzao se pad broja zaposlenih gdje je najveće smanjene broja zaposlenih zabilježeno u djelatnosti smještaja i hrane (slika 2.).
Kamatne stope na prvi put ugovorene stambene kredite bilježe nastavak pada (slika 4.).

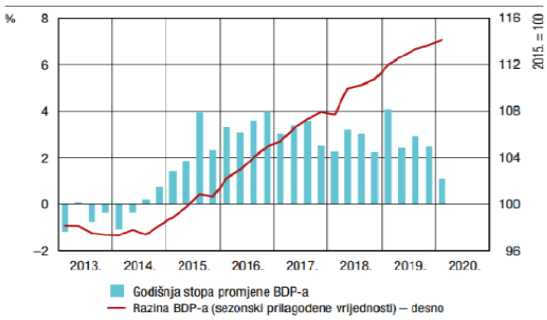
Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, www.dzs.hr, www-moj-bankar.hr, istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

6.2. Građevinski sektor

U 2019. izdane su 9.932 građevinske dozvole, što je 5,6% više nego u 2018. Prema izdanim građevinskim dozvolama u 2019. predviđeno je građenje 15.370 stanova, što je za 31,1% više nego u 2018.
Građevinska se aktivnost u siječnju i veljači 2020. godine znatno ubrzala u odnosu na kraj prethodne godine, pri čemu je obujam građevinskih radova porastao za 5,6 % na tromjesečnoj razini (slika 3.).

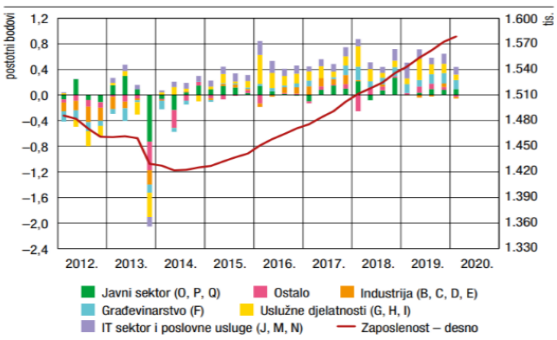
Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, svibanj 2020, www.dzs.hr, Izdane građevinske dozvole u 2019., 10.03.2020.

Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



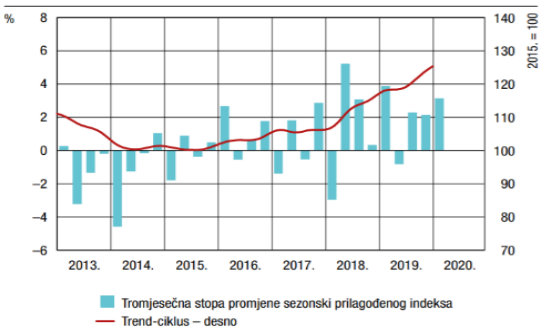
Napomena: Podatak za prvo tromjesečje 2020. odnosi se na Mjesečni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a, procijenjen na osnovi podataka objavljenih do 6. ožujka 2020.
Izvori: DZS (sezonska prilagodba HNB-a); izračun HNB-a

Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



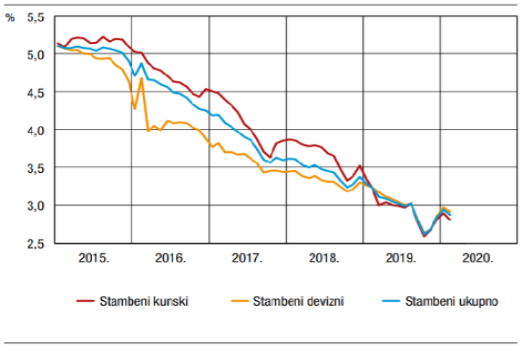
Napomena: Podaci za prvo tromjesečje 2020. odnose se na siječanj i veljaču.
Izvor: HZMO (sezonska prilagodba HNB-a)

Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Podatak za prvo tromjesečje 2020. odnosi se na siječanj.
Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNB-a)

Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite stanovništvu



Izvor: HNB

6.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %.

Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Stanovi

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom stambenih objekata, u četvrtkom tromjesečju 2019. u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,9%. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10%, dok su u godišnjem prosjeku više za 9,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 0,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 6,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,7%, za Jadran za 6,0% i za Ostalo za 7,5% (slika 5.).

Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina koji u odnosu na 2018. bilježe međugodišnji rast od 11,6%, a tržišna aktivnost i dalje je fokusirana na Zagreb i Jadran.

Izvori: www.dzs.hr, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE
HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE

	X. – XII. 2019.[1)] Ø 2015.	X. – XII. 2019. VII. – IX. 2019.	X. – XII. 2019. X. – XII. 2018.	Ø 2019. Ø 2018.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	**124,90**	**2,9**	**10,0**	**9,0**	***House price index – total***
Novi stambeni objekti	108,49	-0,5	6,9	8,3	*New dwellings*
Postojeći stambeni objekti	128,08	3,4	10,4	9,1	*Existing dwellings*
Grad Zagreb	137,38	2,9	14,7	13,2	*City of Zagreb*
Jadran	120,35	1,9	6,0	6,9	*Adriatic coast*
Ostalo	109,64	5,4	7,5	3,8	*Other*

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)
1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Slika 6. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2018. i 2019.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100)[3] *Annual rates of change , % (same quarter of previous year = 100)* [3]					
Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *New dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
2018.	Q1	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2
	Q2	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	Q3	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
	Q4	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3
2019.	Q1	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	Q2	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	Q3	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	Q4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

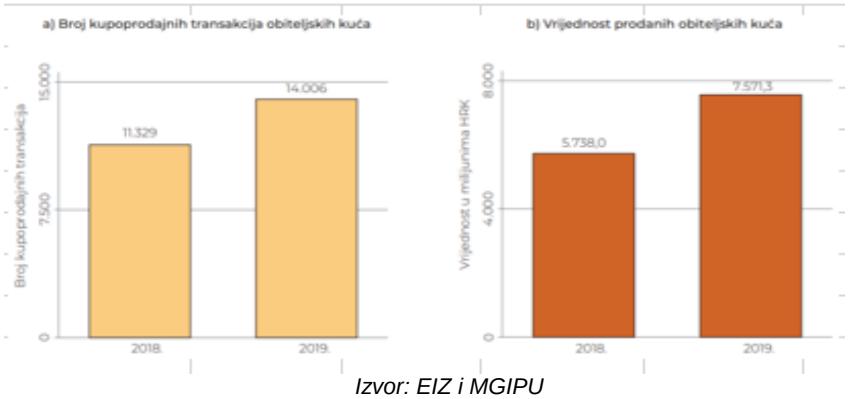
Kuće

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija.

U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Slika 7. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019



Izvor: EIZ i MGIPU

Poslovni prostori

Broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2%., a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019.

Potres koji je zadesio Zagreb rezultirao je povećanom potražnjom za uredskim prostorima veće površine izvan centra na području Grada Zagreba što je vidljivo u drugom kvartalu 2020.

Mjesečni zakup uredskih prostora u Gradu Zagrebu za A kategoriju kreće se u rangu 12-14 EUR po četvornom metru i 8-10 EUR po četvornom metru za uredski prostor B kategorije.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Zemljišta

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%.

2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%.

Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m2. U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m2 poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m2.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ

6.4 Turistički sektor

U 2018. u komercijalnim smještajnim objektima ostvareno je 19,6 milijuna dolazaka i 91, milijuna noćenja turista. U odnosu na 2018. ostvaren je porast dolazaka turista za 4,8% te porast noćenja za 1,8%.

Istarska županija ostvarila je naviše dolazaka i noćenja turista u 2019. i to 4,5 milijuna noćenja, što je 22,9% od ukupno ostvarenih dolazaka i 28,9% od ukupno ostvarenih noćenja. Slijedi Splitsko-dalmatinska županija s ostvarenih 3,7 milijuna dolazaka i 18,0 milijuna noćenja turista, što je 18,7% od ukupno ostvarenih dolazaka i 19,7% od ukupno ostvarenih noćenja.

Dubrovnik je u 2019. bio grad s najviše ostvarenih noćenja i to 4,3 milijuna noćenja, dok je u Kontinentalnoj Hrvatskoj najviše noćenja ostvario Grad Zagreb (2,6 milijuna), Rakovica (305 tisuća), Sveti Martin na Muri (147 tisuća), Tuhelj (146 tisuća) te Osijek (129 tisuća).

Izvori: www.dzs.hr, Dolasci i noćenja turista u 2019., 28.02.2020.

Slika 8. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2019.

	Ukupno objekata	Ukupan broj smještajnih jedinica	Ukupan broj stalnih kreveta
2*	**50**	**3963**	**7974**
3*	**313**	**20266**	**39965**
4*	**329**	**29718**	**57636**
5*	**44**	**6161**	**12075**
Hotel - ukupno RH:	**736**	**60108**	**117650**
Hotel baština (heritage)	22	988	1831
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	20	390	829
Hotel posebnog standarda	4	1096	2196
Hotel - ukupno RH:	**784**	**62614**	**122568**

Izvor: www.mint.gov.hr, Ministarstvo turizma

6.5 Industrijska proizvodnja

Industrijska se proizvodnja u ožujku smanjila za 2,8% u odnosu na veljaču, dok je na tromjesečnoj razini prvog tromjesečja bila niža za 0,9% u odnosu na prosječno ostvarenje iz prethodna tri mjeseca.

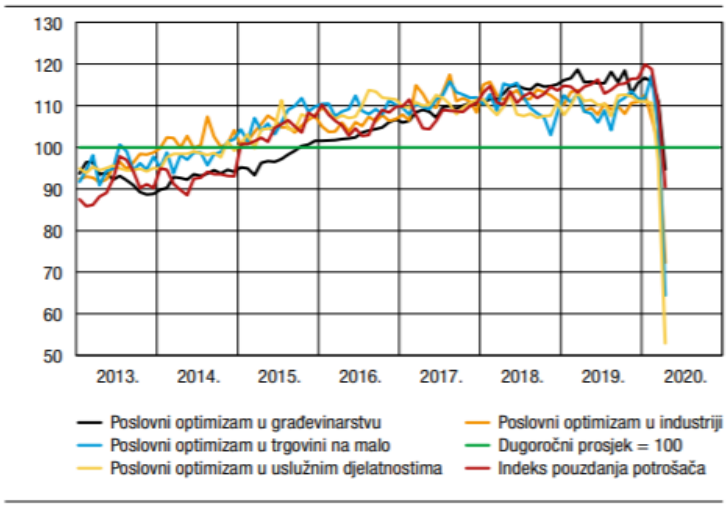
Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, svibanj 2020

6.6 Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Osobna potrošnja je u padu zbog smanjenja zaposlenosti i očekivanog smanjenja dijela plaća.
Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost.
Prema prognozama Svjetske banke očekuje se pad BDP-a u 2020. za 9,3 %.
Uslijed potresa koji je zadesio Zagreb dana 22.03.2020. počeli su se pojavljivati oglasi za prodaju stanova u središtu grada i u dijelu Podsljemenske zone s cijenama nižima i do 30 % nego u 2019. Pod utjecajem potresa u Zagrebu se povećala potražnja za najmom nekretnina, koji se uglavnom nudi po najmanje 10 % nižoj cijeni.
Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina.

Izvori: Europska komisija, Ocjena napretka u provedbi strukturnih promjena, 28.2.2019., www.poslovni.hr, Istraživanja HPB-nekretnine d.o.o.

Slika 9. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



Izvori: Ipsos; HNB (sezonska prilagodba HNB-a)

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

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. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. 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.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.
U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.
Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.
Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.
Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.
Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.
Ovdje se napominje da se podaci o poredbenim nekretninama prikupljaju putem internet servisa (geoportal.dgu.hr, google.hr/maps). Navedene poredbene nekretnine nisu pregledane, te nije moguća potvrda da dostupno stanje sa navedenih servisa odgovara stanju u trenutku izrade procjene i/ili stanju u trenutku kupoprodaje istih.
Također je na isti način izvršena procjena bruto površine poredbenih nekretnina, sa pretpostavkom uređenosti i načina korištenja podrumskih etaža ili etaža potkrovlja / tavana i sa pretpostavkom da se svaka etaža prostire na cjelokupnoj upisanoj tlocrtnoj površini objekta - navedenoj u katastru (ako nije moguća procjena površine izmjerom na jednom od navedenih internet servisa).

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 ..... *ID Nekretnine (PU) …….. 4169039*

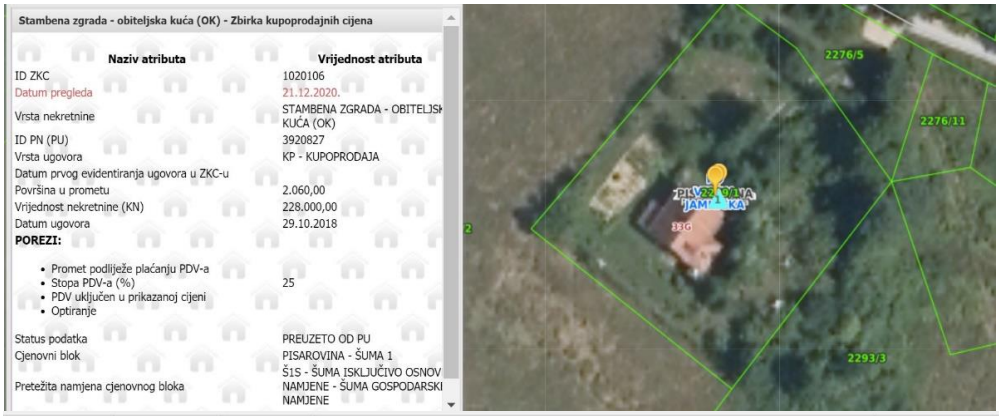
Lokacija:	**Velika Jamnička, Velika Jamnička 10E**			
Datum ugovora:	**29.11.2019.**		**ICSN:**	**109,64**
K.č.:	**260/6**			
K.o.:	**Velika Jamnička**			
Površina parcele (m²):	**1.943,00**			
Površina kuće BRP (m²):	**183,00**	**St + Pr**	**god. gradnje:**	**1990**
Namjena:	**S**			
Cijena (€):	**58.000,00**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =		7,43 kn
Cijena (€/m²):	**316,94**			

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1202282
Datum pregleda	21.12.2020.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSK KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4169039
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.942,20
Vrijednost nekretnine (KN)	431,192,70
Datum ugovora	29.11.2019
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Oporezivanje	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VELIKA JAMNIČKA - GRAĐEVINS
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2
260/6	**689**	**14**	**VELIKA JAMNIČKA**	**1943**
	689		DVORIŠTE	1802
	689		KUĆA, Velika Jamnička, VELIKA JAMNIČKA 10/E	84
	689		POMOĆNA ZGRADA	57

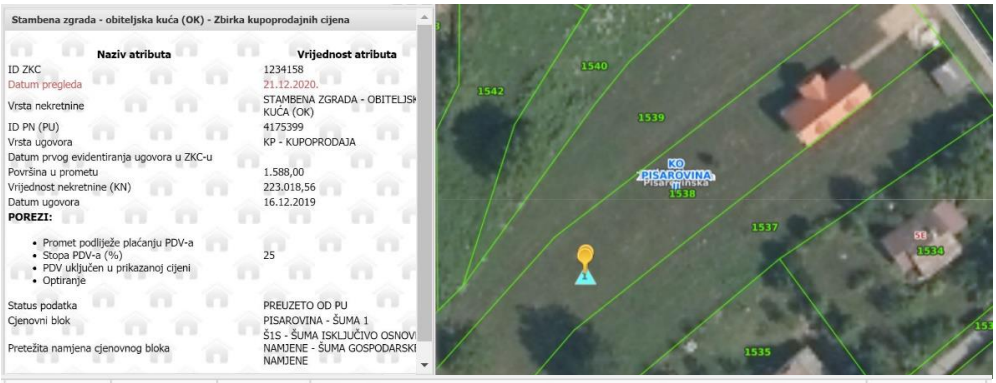
Usporedba 2	*ID Nekretnine (PU) …….. 3920827*			
Lokacija:	**Bregana Pisarovinska 33G**			
Datum ugovora:	**29.10.2018.**		**ICSN:**	**102,00**
K.č.:	**2299/1 i 2276/5**			
K.o.:	**Velika Jamnička**			
Površina parcele (m²):	**2.060,00**			
Površina kuće BRP (m²):	**117,25**	**Pr**	**god. gradnje:**	**1983**
Namjena:	**S**			
Cijena (€):	**30.701,76**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =		7,43 kn
Cijena (€/m²):	**261,85**			



Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2
2276/5	**800**		**RAŠINEC**	**406**
	800		LIVADA	406
2299/1	**800**	**7**	**BREGANA PISAROVINSKA**	**1654**
	800		DVORIŠTE	1587
	800		KUĆA, Bregana Pisarovinska, BREGANA PISAROVINSKA 33/G	67

Usporedba 3 ..... *ID Nekretnine (PU) …….. 4175399*

Lokacija:	**Jamnica Pisarovinska**			
Datum ugovora:	**16.12.2019.**		**ICSN:**	**109,64**
K.č.:	**1538**			
K.o.:	**Velika Jamnička**			
Površina parcele (m²):	**1.588,00**			
Površina kuće BRP (m²):	**108,50**	**Pr + Pk**	**god. gradnje:**	**1979**
Namjena:	**S**			
Cijena (€):	**30.000,00**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =		7,43 kn
Cijena (€/m²):	**276,50**			



Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2
1538	**1538**	**585-2**	**JAMNICA PISAROVINSKA**	**1588**
			LIVADA	1526
			KUĆA	62

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN:** **115,90**

8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, suklado Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] *Indices (Ø 2015 = 100)* [2)]					
Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *New dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

**** izvor: www.dsz.hr***

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m^2
Velika Jamnička, Velika Jamnička 10E	58.000,00	109,64	115,90	1,0571	61.311,56	335,04
Bregana Pisarovinska 33G	30.701,76	102,00		1,1363	34.885,62	297,53
Jamnica Pisarovinska	30.000,00	109,64		1,0571	31.712,88	292,28

8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN105/15, Čl. 19.)

10451 Topolovec Pisarovinski, Topolovec 2A	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	10451 Topolovec Pisarovinski, Topolovec 2A	Velika Jamnička, Velika Jamnička 10E	Bregana Pisarovinska 33G	Jamnica Pisarovinska
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	61.311,56	34.885,62	31.712,88
Površina kuće BRP (m²):	223,39	183,00	117,25	108,50
Jedinična cijena po metru kvadratnom	308,28	335,04	297,53	292,28
FIZIČKI ASPEKTI				
Starost	#REF!	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m²	308,28	335,04	297,53	292,28
Tehničko stanje	dobro	bez izvida	bez izvida	bez izvida
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m²	308,28	335,04	297,53	292,28
Lokacija	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m²	308,28	335,04	297,53	292,28
Površina građevine	223,39	183,00	117,25	108,50
Prilagodba	1,00	1,00	0,90	0,90
Prilagođena jedinična cijena po m²	288,62	335,04	267,78	263,06
Površina parcele	3.160,00	1.943,00	2.060,00	1.588,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,05
Prilagođena jedinična cijena po m²	293,01	335,04	267,78	276,21
Cestovni pristup i parkiranje	prosječan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m²	293,01	335,04	267,78	276,21
Pristup sredstvima javnog prijevoza	prosječan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m²	293,01	335,04	267,78	276,21
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m²	293,01	335,04	267,78	276,21
Ostale prilagodbe - ishođenje akta za uporabu				
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90
Prilagođena jedinična cijena po m²	263,71	301,53	241,00	248,59
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max .±40%):		-10%	-19%	-15%
Indikator vrijednosti	**263,71**	301,53	241,00	248,59

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-37,83	22,71	15,12
Odstupanje od prosjeka u postotku:			14%	9%	6%
Kvadrat odstupanja:			1.431	516	229
Standardno odstupanje:	26,93	10%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	53,85	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost nekretnine:	**58.909,69 €**

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Kuća, izgrađeno zemljište i dvorište
na adresi: 10451 Topolovec Pisarovinski, Topolovec 2A
z.k.č.: 239
k.o.: Pisarovina I
z.k.ul.: 329

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

444.050,00 kn

1€ = 7,526195 kn

59.000,00 €

330,00 €/m² NKP

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

670.000,00 kn

89.000,00 €

Izradio:
Tihomir Orečić
Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zaintersiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.
(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Zagreb, 21.12.2020.

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) 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.

Tihomir Orečić
Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Zagreb, 21.12.2020.

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL JASTREBARSKO
Stanje na dan: 03.11.2020. 23:19

Katastarska općina: 338001, PISAROVINA I **Broj ZK uloška: 329**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-9785/2019
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.I..	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	239	10	NOVI TOPOLOVEC	3160	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	67	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	23	
			DVORIŠTE	2950	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	14	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	25	
			KUĆA, BR. 2A	81	
		UKUPNO:		3160	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-2285/2011/329 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 07. srpnja 1997. br. 1410/Z Zabilježuje se da su objekti na čest. kat. broj 162/2 u A upisani bez uporabne dozvole, a primjenom članka 51-a Zakona o izmjenama Zakona o građenju (NN-33/95)	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 2142/3160		
ŠTEFANEK RUDOLF, RUDOLF, OIB: 45337084381, PISAROVINA, TOPOLOVEC PISAROVINSKI 2B		
3. Suvlasnički dio: 1018/3160		
LINK BS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 22703551591, SIGET 18B, 10000 ZAGREB		
3.2	Zaprimljeno 12.10.2017.g. pod brojem Z-24875/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe Karlovac broj St-850/17 od 09.10.2017.	na 3 (3.1)

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) 04.11.2020. 16:55:57 Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 16.05.2017.g. pod brojem Z-12969/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U SAMOBORU POSL.BR. OVR-1055/2017-2 18.04.2017, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 55.065,94 KN, sa zateznom kamatom tekućom na iznos glavnice od 48.665,14 KN od dana 14.12.2016.godine do isplate u visini stope određene čl. 29 ZOO-a i to uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinedana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 postotna poena, te troška ovog postupka.	55.065,94 KN	
2.3	Zaprimljeno 02.05.2019.g. pod brojem Z-9785/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 01.03.2019, PUNOMOĆ BR. SPRPN-1/18 01.06.2018, SPECIJALNA PUNOMOĆ - TRGOVAČKA 01.03.2019, pod posl. br. Z-12969/17 (Ovr-1055/17) u iznosu od 55.065,94 kn sa imena nosioca tog prava Raiffeisenbank Austria d.d., OIB: 53056966535, Magazinska cesta 69, Zagreb, na sada: **EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB**		na 2.1, 2.2
2.4	Zaprimljeno 02.05.2019.g. pod brojem Z-9785/2019 Prvenstveni red upisa: Z-12969/2017 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 2.2, 2.3

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 03.11.2020.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA JASTREBARSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PISAROVINA I, 338001
k.č. br.: 239

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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

Datum ispisa: 21.12.2020