

Procjenitelj:
Dražen Kozjak mag. ing. aedif.
stalni sudski vještak
za područje graditeljstva
i procjenu nekretnina

adresa: Vladimira Nazora 16, 48 000 Koprivnica
telefon: 048/621-151
e-mail: dk.procjena@gmail.com
mobitel: 091/521-4196

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

TV = 223.000,00 kn
29.600,00 €

Naručitelj:	Stečajna masa iza LETVICA d.o.o. u stečaju OIB: 32025408508, zastupana po stečajnom upravitelj Domagoju Repač
Nekretnina:	Zemljište, gospodarski objekti, ograda
Zemlj.-knjižni uložak broj:	1530, 2356
Katastarska čestica broj:	601/7, 601/8, 601/9, 601/10, 601/14
Katastarska općina:	Gornje Plavnice, 301051
Lokacija:	Kupinovac, grad Bjelovar
Svrha procjene:	Stečajni postupak
Elaborat broj:	040 /2022

Izradio procjenitelj:
Dražen Kozjak mag. ing. aedif. stalni sudski
vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

REKAPITULACIJA PROCJENE

Naručilatelj:	Stečajna masa iza LETVICA d.o.o. u stečaju OIB: 32025408508, zastupana po stečajnom upravitelj Domagoju Repač
Adresa nekretnine:	Kupinovac, grad Bjelovar
Opis nekretnine:	Zemljište, gospodarski objekti, ograda
Zk.uložak broj:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (unutar građevinske zone naselja) dio 1530
Katastarska čest. br.	cijela kč.br. 601/8 i istočni dio kč.br. 601/10
Katastarska općina	Gornje Plavnice, 301051
Površina zemljišta (cca):	2.760 m2 (površine prema upisu u posjedovnom listu)
Teret:	upisani u zemljišne knjige - ne utječu na tržišnu vrijednost.
Zk.uložak broj:	ZEMLJIŠTE (izvan građevinske zone naselja - ekonomsko dvorište) dio 1530 i cijeli 2356
Katastarska čest. br.	zapadni dio kč.br. 601/10 i cijele kč.br. 601/7, 601/8, 601/9, 601/14
Katastarska općina	Gornje Plavnice, 301051
Površina zemljišta (cca):	9.328 m2 (površine prema upisu u posjedovnom listu)
Teret:	upisani u zemljišne knjige - ne utječu na tržišnu vrijednost.
Datum vrednovanja:	03. 04. 2022.
Zadatak procjene:	Određivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE na slobodnom tržištu nekretnina

TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

=

223.000,00 kn



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-294/2020-5
Varaždin, 16. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Dražen Kozjak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Koprivnice, V. Nazora 16, OIB: 67073695152 koji je imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-511/2016-4 od 3. siječnja 2017., ispravljeno rješenjem broj 4 Su-511/2016-5 od 19. rujna 2018. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 4. siječnja 2021.

Obrazloženje

Dražen Kozjak, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja, potvrdu o zaposlenju te potvrde o stručnom usavršavanju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), 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 i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja
Popis primjenjenih propisa
Literatura korištena kod procjene

1. OPĆI PODACI

Podaci o predmetu procjene
Podaci o očevidu
Podaci o nekretnini i njenoj zakonitosti

2. LOKACIJA

Položaj i prilaz
Regionalni položaj
Lokalni položaj
Zemljište
Planski status
Opremljenost (prometnice, infrastruktura)
Buka, zagađenje
Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

Osnovne napomene o građevini
Osnovna obilježja građevine
Vrsta građevine, godina gradnje, vanjski izgled
Površina unutrašnjosti po etažama i prostorijama
Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
Opremljenost posebnih dijelova i ocjena stanja

4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Izbor metode procjenjivanja sa obrazloženjem
Poredbene nekretnine – opis
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine

5. PRILOZI

Fotoelaborat
Dokumentacija korištena kod procjene

NAPOMENE O PRIKUPLJANJU I UPORABI DOKUMENTACIJE, IZJAVA PROCJENITELJA

Usluga pružena obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH. Djelovao sam kao neovisna stranka i naknada za izradu elaborata ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi od strane naručitelja procjene. Sve datoteke, skice, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Ove podatke čuvati ću još najmanje pet godina.

Ova procjena nekretnine vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije/ustanove koje trebaju biti upoznate. Po pravnoj obvezi smatram povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente, kao i moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka. Podaci kao i sama procjena ne smije se širiti, distribuirati ili kopirati bez pismenog odobrenja procjenitelja.

IZJAVA PROCJENITELJA:

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

U procjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Za nelegalne objekte procjenitelj se izjašnjava o mogućnosti naknadne legalizacije ne prejudicirajući odluku upravnog tijela nadležnog za izdavanje akata o legalizaciji, gradnji ili uporabi nekretnine koja se donosi u upravnom postupku prema posebnom propisu, već istu mogućnost legalizacije procjenjuje isključivo temeljem vizualnog pregleda nekretnine i komentirajući prostorno-plansku dokumentaciju.

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE:

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15).
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).
3. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19).
4. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).
5. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 1453/12).
6. Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19).
7. HRN EN ISO 9836/2011 (površine zgrada).
8. Normativi RH za građevinarstvo
9. Odluke jedinica lokalne i regionalne samouprave o donošenju prostorno-planske dokumentacije i visini komunalnog doprinosa
10. Uredba o visini komunalnog doprinosa (NN78/10, 76/11, 19/12, 151/13), Pravilnik o izračunavanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

1. OPĆI PODACI

PODACI O PREDMETU PROCJENE:

NEKRETNINA:

ADRESA NEKRETNINE: Kupinovac, grad Bjelovar
UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE: Općinski sud u Bjelovaru

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (unutar građevinske zone naselja)

broj zemljišno-knjižnih uložaka: dio 1530
broj katastarskih čestica: cijela kč.br. 601/8 i istočni dio kč.br. 601/10
katastarska općina: Gornje Plavnice, 301051
površina zemljišta: 2.760 m²
VLASNIŠTVO (podaci zk. izvadak): LETVICA d.o.o. u stečaju, OIB: 77791196999, 10 000 Zagreb, Korčulanska ulica 3F

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (izvan građevinske zone naselja)

broj zemljišno-knjižnih uložaka: dio 1530 i cijeli 2356
broj katastarskih čestica: ZEMLJIŠTE (izvan građevinske zone naselja - ekonomsko dvorište)
katastarska općina: dio 1530 i cijeli 2356
površina zemljišta: 9.328 m²
VLASNIŠTVO (podaci zk. izvadak): LETVICA d.o.o. u stečaju, OIB: 77791196999, 10 000 Zagreb, Korčulanska ulica 3F

Datum procjene vrijednosti: 03. 04. 2022.
Dan procjene kvalitete: 03. 04. 2022.
Datum očevida: 27.12. 2021.

OPSEG OBILASKA:

Obavljen je pregled nekretnine na licu mjesta. U naravi to je neizgrađeno, građevinsko zemljište.

DOKUMENTACIJA KORIŠTENJA NA OČEVIDU:

Kopija katastarskog plana.
Izvadak iz zemljišne knjige

2. LOKACIJA

POLOŽAJ I PRILAZ

Nekretnina se nalazi dijelom unutar, a dijelom izvan granice građevinske zone mješovite namjene naselja Kupinovac, ima direktan prilaz na javno-prometnu površinu.

LOKALNI POLOŽAJ

VRSTA IZGRADNJE I KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA U OKRUŽENJU PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Objekti javne i poslovne namjene.



ZEMLJIŠTE

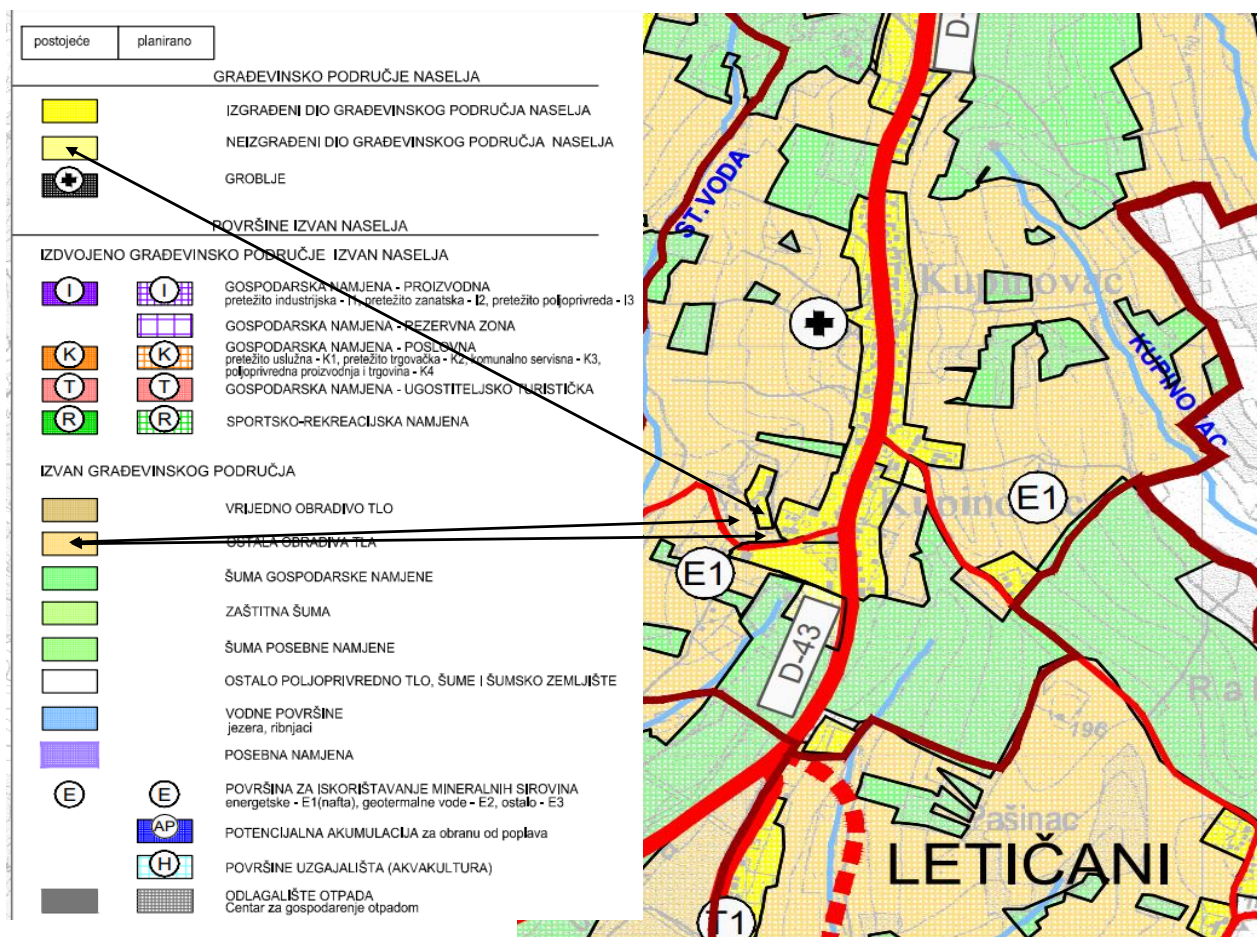
PLANSKI STATUS

Nekretnina je obuhvaćena PPU grada Bjelovara (Službeni glasnik grada Bjelovara 1/2016.), Katastarska čestica broj: 601/8 i istočni dio 601/10 nalaze se unutar građevinskog područja naselja Kupinovac, mješovita namjena - pretežito stambena, dok se zapadni dio katastarskih čestica broj: 601/10, 601/14, 601/9 i 601/8 u cijelosti nalaze izvan granice građevinskog područja naselja Kupinovac i bilo kojeg drugog naselja, u zoni obradiva tla (trenutno je i to područje uređenog ekonomskog dvorišta proizvodnog kruga ograđenog ogradom - nije poljoprivredno zemljište).

preslika - građevinsko područje naselja Kupinovac



Izvod iz PPU grada Bjelovara - karta namjena površina:



OPREMLJENOST (prometnice, infrastruktura)

PROMETNICE:

Prilazna cesta je lokalna prometnica primjerena obavljanju dvosmjernog prometa, dijelom asfaltirana, neposredno uz nekretninu makadam, opremljena komunalnom infrastrukturom.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA:

U neposrednoj blizini nekretnine nalazi se mjesna komunalna infrastruktura na koju je moguć priključak.

U ulici se nalazi izgrađena mjesna, javna komunalna infrastruktura: vodovod, elektro mreža, fiksni telefon, asfaltna prometnica.

Na parceli nema aktivnih komunalnih priključaka.

BUKA I ZAGAĐENJE

BUKA: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

ZAGAĐENJE: Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

OPIS NEKRETNINE

Nekretnine koje su predmet ove procjene u naravi je zemljište koje se prema PPU grada Bjelovara nalazi dijelom unutar građevinskog područja naselja Kupinovac, i to cijela k.č.br. 601/8 i zapadni dio k.č.br. 601/10 obje k.o. Gornje Plavnice u ukupnoj približnoj površini cca 2.760 m², dok se istočni dio k.č.br. 601/10 i cijele k.č.br. 601/9, 601/8, 601/7 i 601/14 k.o. Gornje Plavnice nalaze izvan granice građevinskog područja naselja (tj. u zoni "ostala obradiva tla") u približnoj površini cca 9.328 m² (podaci uzeti sa podloga Geoportala - nije vršena provjera izmjerom prema ovlaštenoim geodeti).

Južni plato zemljišta je ukopan i poravnat (uklonjen dio terena obzirom da je isto u padu od istoka prema zapadu), u trenutku pregleda lokacije bez objekata, ograđen, šljunčano tlo (poravnata manipulativno-skladišna, otvorena površina). Sjeverni dio deniveliran u odnosu na južni, poravnat, uz južni plato poluukopan, ruševan objekt nedefinirane namjene (betonski temelji, podna ploča i tri zida, dijelom uništeno jednostrešno, metalno krovšte bez pokrova. Cijeli teren ograđen industrijskom ogradom (betonski temelj i betonski nadzemni, kaskadni parapet, metalna polja ispune, metalna vrata kolnog i pješačkog ulaza na sjeveroistočnoj strani).

ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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.

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

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.

DOHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina koje su najamne nekretnine, odnosno nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

POREDBENA METODA primjenjena je u ovom slučaju izračuna tržne vrijednosti jer se ista prema Zakonu koristi 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. Troškovna metoda će se koristiti kao pomoćna metoda u svrhu izračuna nove isadašnje građevinske vrijednosti objekata.

Kod procjene ove nekretnine ćemo se služiti sa dostupnim podacima:

podaci iz evidencije e-nekretnina

POREDBENA METODA

Sukladno provedbenim odredbama prostornog plana procjenjivana nekretnina i izabrane poredbene nekretnine su iste ili slične iskoristivosti glede moguće gradnje u odnosu na jedinicu površine zemljišta, pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korelaciju sa procjenjivanom nekretninom.

Prodajne cijene sličnih nekretnina korištene su iz e-nekretnina i odloženih kupoprodajnih ugovora u zemljišnim knjigama. Za usporednu metodu se uzimaju kao poredbene nekretnine minimalno tri nekretnine sličnih obilježja prodane nedavno na užem području.

S obzirom na sve navedeno, a sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se usporedna metoda procjene za procjenu vrijednosti zemljišta sa objektima. Podaci upotrijebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat iskustvenih saznanja procjenitelja. S obzirom da status legalnosti nije dostupan procjenitelju za usporedne nekretnine isti se neće uspoređivati sa procjenjivanom nekretninom.

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021.

Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice. Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove potresom pogođenih područja.

Model brze procjene BDP-a upućuje na intenziviranje gosp. rasta u prvom tromjesečju 2021.

Zaposlenost je nastavila stagnirati i tijekom ožujka na razini s početka godine. Time je ujedno premašila vrijednosti iz istoga lanjskog mjeseca, kada su se počeli osjećati prvi učinci pandemije na tržište rada. Gledano na tromjesečnoj razini, broj zaposlenih u prva je tri mjeseca 2021. bio veći za 0,9% (u odnosu na porast od 2% u četvrtom tromjesečju 2020).

Građevinska se aktivnost u veljači nastavila povećavati pa je na tromjesečnoj razini zabilježen rast od 3,9%, pri čemu se u usporedbi s posljednjim tromjesečjem prethodne godine povećao obujam radova i na zgradama (4,7%) i na ostalim građevinama (5,8%).

Promatrano u odnosu na prosječnu razinu u prvom tromjesečju, indeks pouzdanja poslovnih subjekata bio je u travnju u građevinarstvu i industriji iznad prosječne razine u prva tri mjeseca ove godine, dok je u djelatnostima trgovine i usluga bio niži.

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. Među rizike za tržište nekretnina svakako treba ubrojiti i posljedice razornih potresa koji su se dogodili u 2020. godini te njihov dugoročni utjecaj na samo tržište, a koje je trenutno teško predvidjeti. Zasigurno će osnivanje Fonda za obnovu, donošenje zakonodavnog okvira prema kojemu će se obnova provoditi i završna faza priprema za samo izvođenje radova doprinijeti povećanoj građevinskoj aktivnosti na potresom zahvaćenim područjima. Međutim, u kraćem roku i na ruralnijim predjelima pogođenim potresom, očekuje se smanjeni opseg prometa nekretninama.

Za postupak međuvremenskog izjednačavanja koristiti će se podaci DSZ - indeksi cijena stambenih objekata (www.dzs.hr).

Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina (izvor eNekretnine):

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1507983
Datum pregleda	2.1.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4567972
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.09.2021
Površina u prometu	1.438,67
Vrijednost nekretnine (KN)	20.000,00
Datum ugovora	14.07.2021

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

1507983

2.1.2022.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)

4567972

KP - KUPOPRODAJA

29.09.2021

1.438,67

20.000,00

14.07.2021

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1329731
Datum pregleda	2.1.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4266449
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.10.2020
Površina u prometu	1.090,00
Vrijednost nekretnine (KN)	9.800,00
Datum ugovora	18.05.2020

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

1329731

2.1.2022.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)

4266449

KP - KUPOPRODAJA

22.10.2020

1.090,00

9.800,00

18.05.2020

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1173293
Datum pregleda	2.1.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4001405
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	388,44
Vrijednost nekretnine (KN)	4.000,00
Datum ugovora	15.01.2019

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

1173293

2.1.2022.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)

4001405

KP - KUPOPRODAJA

388,44

4.000,00

15.01.2019

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno 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. Podaci o poredbenim nekretninama prikupljeni su putem internet servisa (geoportal.dgu.hr, google.hr/maps).

POREDBENA METODA PRORAČUNA

POREDBENA METODA primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

ZEMLJIŠTE					
usporedna nekretnina	Bjelovar	Bjelovar	Gudovac		
katastarska općina	Gornje Splaynice	Bjelovar	Gudovac		
katastarska čestica	1210/1	259/3	353/1		
e-nekretnine ID ZKC	1507983	1329731	1173293		
cjenovni blok	GORNJE PLAVNICE 1	ZVIJERCI - STAMBENO 1	ZVIJERCI - STAMBENO 1		
prodajna cijena (kn)	20.000,00 kn	9.800,00 kn	4.000,00 kn		
površina (m2)	1.438	1.090	388		
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE					
jedinična cijena (kn/m2)	13,91	8,99	10,31		
datum prodaje	01.06.2017.	18.05.2020.	18.05.2020.		
indeks prodaje A	102,26	115,90	115,90		
indeks procjene B	122,62	122,62	122,62		
HI cijena (kn) B/A	1,20	1,06	1,06		
MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE					
kategorija (pr. 4. Pravilnik)	I	I	I		
prilagodba	0,00	0,00	0,00		
površina	da/ne	da/ne	da/ne		
prilagodba	0,00	0,00	0,00		
Ki (pr. 11. Pravilnik)	veći/manji	veći/manji	veći/manji		
prilagodba	0,00	0,00	0,00		
atraktivnost lokacije	bolja/slabija	bolja/slabija	bolja/slabija		
prilagodba	0,00	0,00	0,00		
služnost (pr. 2,3. Pravilnik)	ima/nema	ima/nema	ima/nema		
prilagodba	-0,05	-0,05	-0,05		
zagađenje (pr. 7.	neznatan	neznatan	neznatan		
prilagodba	0,00	0,00	0,00		
buka (pr. 6. Pravilnik)	neznatan	neznatan	neznatan		
prilagodba	0,00	0,00	0,00		
MEĐUVREMENSKI I MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČENA PROSJEČNA VRIJEDNOST					
korigirane vrijednosti (kn)	15,84	9,04	10,36		
početna/korigirana (<40%)	14%	1%	1%		
prosjeck korigiranih vrijednosti	= 11,75 kn/m2				
odstupanje od prosjeka (kn/m2)	-4,10	-2,71	-1,39		
od prosjeka u postotku	35%	23%	12%		
kvadrat odstupanja	16,78	7,35	1,92		
suma	26,05				
standardno odstupanje	2,95 25%				
	nezadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
pravilo dva-sigma	5,89 2 sigma				
	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Na temelju umnoška izračunate korigirane vrijednosti i površine zemljišta utvrđujem da je

TRŽNA VRIJEDNOST

$$\text{TV zemljište} = 11,75 \text{ kn/m}^2 \times 3.834 \text{ m}^2 = 45.038,83 \text{ kn} \\ 5.993,83 \text{ €}$$

GRAĐEVINE

Oba platoa zemljišta su ukopani i poravnati (uklonjen dio terena obzirom da je isto u padu od istoka prema zapadu), u trenutku pregleda ograđen, šljunčano tlo (poravnata manipulativno-skladišna, otvorena površina). Sjeverni dio deniveliran u odnosu na južni, poravnat, uz južni plato poluukopan, ruševan objekt nedefinirane namjene (betonski temelji, betonska podna ploča i betonska tri zida, dijelom uništeno jednostrešno, metalno krovšte rešetkastih nosača bez pokrova). Cijeli teren ograđen industrijskom ogradom (betonski temelj i betonski nadzemni, kaskadni parapet, metalna polja ispune, metalna vrata kolnog i pješačkog ulaza na sjeveroistočnoj i jugozapadnoj strani).

ograda (betonski temelj i nadzemni parapet, metalna polja ispune, vrata kolnog ulaza)	446 m	x	500,00 kn/m	x	=	223.000,00 kn
			amortizacija - starost 40%		=	89.200,00 kn
			sadašnja građevinska vrijednost		=	133.800,00 kn
betonski ukopani objekt (betonski temelji i podna ploča, betonski zidovi, metalno krovšte (uništeno))	457 m2	x	360,00 kn/m2	x	=	164.520,00 kn
			amortizacija - starost 60%		=	98.712,00 kn
			sadašnja građevinska vrijednost		=	65.808,00 kn
strojni iskop i poravnanje kosine terena, navoz šljunčanog tampona	3.834,00 m2	x	25,00 kn/m2	x	=	95.850,00 kn
Ukupno objekti, troškovi uređenja terena =						295.458,00 kn

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se podatak izračunat od strane procjenitelja prema vlastitom istraživanju za procjenjivano područje naselja i okolnih naselja.

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI

IZRAČUNATA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKATA IG	=	295.458,00 kn
KOEFICIJENT TRŽNE VRIJEDNOSTI K	=	0,6
TRŽNA VRIJEDNOST OBJEKATA (IG x K)	=	177.274,80 kn
TRŽNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	=	45.038,83 kn
TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	=	222.313,63 kn
	=	29.585,80 €

S obzirom na karakteristike procjenjivane nekretnine, njen položaj i razvojne mogućnosti, analize korištenja okolnih građevina, analize vrijednosnih odnosa na tržištu (općih i lokalnih),

odabrana je poredbena metoda za zemljište i troškovna za objekte

TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

na adresi: Kupinovac, grad Bjelovar

u zemljišne knjige upisana kao:

zemljišno knjižni ulošci broj: 1530, 2356

katastarske čestice broj: 601/7, 601/8, 601/9, 601/10, 601/14

katastarska općina: Gornje Plavnice, 301051

opis: Zemljište, gospodarski objekti, ograda

iznosi na dan vrednovanja 03. 04. 2022.

TV	zaokruženi iznos	=	223.000,00 kn
			29.600,00 €

Jc	=	59,00 kn/m ² zemljišta
		8,00 eur/m ² zemljišta

Korišten usporedni odnos	1,00 eur	=	7,5142 kn	srednji tečaj HNB na dan vrednovanja
--------------------------	----------	---	-----------	--------------------------------------

Sukladno članaku 68. Pravilnika izvršeno je zaokruživanje iznosa, i to prema odredbi:

- 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

Procjenjena tržišna vrijednost nekretnina je vrijednost koju je trenutno moguće postići na slobodnom tržištu nekretnina, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za izračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu) ukoliko dođe do prodaje nekretnine.

Fotografije:





E-zk izvatici, posjedovnice:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BJELOVAR
Stanje na dan: 02.01.2022. 22:47

Katastarska općina: 301051, GORNJE PLAVNICE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16225/2021
Aktivna plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1530

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	601/8	ORANICA DIJEL			400	
2.	601/9	ORANICA DIJEL			905	
3.	601/10	ORANICA DIJEL			1066	
		UKUPNO:			2371	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
	LETVICA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 77791196999, KORČULANSKA ULICA 3F, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 26.02.2020.g. pod brojem Z-3089/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KUPOPRODAJI OV-2099/2020 21.02.2020, u iznosu od 140.000,00 EUR (slovima: stočetdesettisuća eura i nula centi), plativo u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za korist: FRANKOVIĆ BRANKO, OIB: 61916966683, MAKSIMIRSKA CESTA 8, 10000 ZAGREB	140.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 26.02.2020.g. pod brojem Z-3089/2020 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 2356 k.o GORNJE PLAVNICE		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 23.10.2020.g. pod brojem Z-14073/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE O-DQ-569/2020 23.10.2020, osiguranja novčane tražbine Republike Hrvatske OIB:52634238587, zasniavanjem založnog prava na nekretninama.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 19.11.2020.g. pod brojem Z-15267/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU, STALNE SLUŽBE U PAKRACU, BROJ OVR-810-2020-4 11.11.2020, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 109.394,13 kn zajedno sa pripadajućim kamatama, u iznosu od 3.573.017,86 kn zajedno sa pripadajućim kamatama, te radi osiguranja troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 36.830,00 kn za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		
3.2	Zaprimljeno 19.11.2020.g. pod brojem Z-15267/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU, STALNE SLUŽBE U PAKRACU, BROJ OVR-810-2020-4 11.11.2020		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.01.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BJELOVAR
Stanje na dan: 02.01.2022. 22:47

Katastarska općina: 301051, GORNJE PLAVNICE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16225/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2356

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	601/7	PASNJAK DIJEL			590	
2.	601/14	PASNJAK DIJEL			400	
		UKUPNO:			990	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
LETVICA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 77791196999, KORČULANSKA ULICA 3F, 10000 ZAGREB		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 23.10.2017.g. pod brojem Z-16627/2017 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 601/7, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BROJ 4006/4836/14DK 15.07.2014, uknjižba prava služnosti prolaza, izgradnje i održavanja elektroenergetskog objekta: priključnog N.N. odvojka na N.N. izlaz prema Letićanima iz TS 10/0,4 kV Kupinovac-Letičani (801), u koristi HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA - DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 28921978587, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37		
2.	2.1 Zaprmljeno 26.02.2020.g. pod brojem Z-3089/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KUPOPRODAJI OV-2099/2020 21.02.2020, u iznosu od 140.000,00 EUR (slovima: stočetrdesettisuća eura i nula centi), plativo u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za koristi FRANKOVIĆ BRANKO, OIB: 61916966683, MAKSIMIRSKA CESTA 8, 10000 ZAGREB	140.000,00 EUR	Sporedni uložak
	2.2 Zaprmljeno 26.02.2020.g. pod brojem Z-3089/2020 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 1530 k.o GORNJE PLAVNICE		na 2.1
3.	3.1 Zaprmljeno 23.10.2020.g. pod brojem Z-14073/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE O-DO-569/2020 23.10.2020, osiguranja novčane tražbine Republike Hrvatske OIB:52634238587, zasnivanjem založnog prava na nekretninama.		
4.	4.1 Zaprmljeno 19.11.2020.g. pod brojem Z-15267/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU, STALNE SLUŽBE U PAKRACU, BROJ OVR-810-2020-4 11.11.2020, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 109.394,13 kn zajedno sa pripadajućim kamatama, u iznosu od 3.573.017,86 kn zajedno sa pripadajućim kamatama, te radi osiguranja troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 36.830,00 kn za koristi REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		
	4.2 Zaprmljeno 19.11.2020.g. pod brojem Z-15267/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU, STALNE SLUŽBE U PAKRACU, BROJ OVR-810-2020-4 11.11.2020		na 4.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.01.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 29.12.2021. 23:24

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GORNJE PLAVNICE (Mbr. 301051)
Posjedovni list: 2062

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	FRANKOVIĆ BRANKO, KRALJA TOMISLAVA 43/A, ĐURĐEVAC (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Naičin uporabe katastarske čestice/Naičin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		590/9		1349			
			ORANICA	1349			
		601/10		3834	4		
			ŠUMA	539			
			VINOGRAD	360			
			VOĆNJAK	367			
			ORANICA	2568			
Ukupna površina katastarskih čestica				5183			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 29.12.2021. 23:24

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GORNJE PLAVNICE (Mbr. 301051)
Posjedovni list: 2528

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LETVICA D.O.O., KORČULANSKA ULICA 3F, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	77791196999

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Naičin uporabe katastarske čestice/Naičin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		601/7		2122	4		
			ORANICA	2122			
		601/8		1438	4		
			VOĆNJAK	719			
			ORANICA	719			
		601/9		3255	4		
			ORANICA	3255			
		601/14		1439	4		
			ORANICA	1439			
Ukupna površina katastarskih čestica				8254			

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

Kopije katastarskog plana:

shematska granica obuhvata procjene

