

*Naručitelj : Stečajna masa iza MALBEE d.o.o.  
Josipa Jelačića 12  
43000 Bjelovar*

*Oznaka : 66/24*

*Datum : 02.12.2024.*

***PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
na k.č.br. 1484/14 i 1484/15 k.o. Lipik***

*Izradio : Željko Petrović, dipl.ing.građ.*

## **SADRŽAJ :**

	<i>RJEŠENJE</i>
A.	<i>UVOD</i>
A. 1.	<i>Zadatak</i>
A. 2.	<i>Status procjenitelja i sukob interesa</i>
B.	<i>SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA</i>
C.	<i>LOKACIJA</i>
D.	<i>OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU</i>
E.	<i>PROCJENA</i>
E. 1.	<i>Dan kakvoće</i>
E. 2.	<i>Stanje nekretnine prema rezultatima očevida</i>
E. 3.	<i>Prostorno-planska dokumentacija</i>
E. 4.	<i>Metoda procjene</i>
E. 5.	<i>Izračun vrijednosti nekretnina</i>
E. 5.1.	<i>Usporedne nekretnine</i>
E. 5.2.	<i>Izračun vrijednosti zemljišta</i>
F.	<i>MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK</i>
G.	<i>PRILOZI</i>
G. 1.	<i>Fotozapis</i>
G. 2.	<i>Dokumentacija</i>
G. 3.	<i>Popis primjenjenih propisa</i>



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/465  
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 4. prosinca 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Željka Petrovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Daruvara, Radićeva 17, OIB: 90884918768, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

**RJEŠENJE**

- I. Željko Petrović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Daruvara, Radićeva 17, OIB: 90884918768, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

**Obrzloženje**

Željko Petrović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Daruvara, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio Životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog instituta, Fakulteta građevinskih znanosti u Zagrebu o završenom studiju građevinarstva kojom je stekao stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, broj: 4 Su-1220/97 od 17. prosinca 2019. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



ISBNj6j0FEkWWAKW28usp1g

studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Bjelovaru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom iz točke I. ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitku ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR  
dr. sc. Ivan Malenica



**DOSTAVITI:**

1. Željko Petrović, Daruvar, Radićeva 17
2. Pismohrana-ovdje



15Nj6jOFEkWwAKW28usplg

## A. UVOD

### 1. ZADATAK

Naručitelj : Stečajna masa iza MALBEE d.o.o.  
Nekretnina : Građevinsko zemljište  
Lokacija : Lipik

Procjena tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine izrađena je na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i dokumenata koji su dostavljeni od strane ovlaštenih osoba naručitelja, uz uvažavanje važećih standarda, zakona i propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina.

### 2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj sa potrebnim iskustvom u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

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.

Za potrebe realizacije naloga naručitelja proveden je pregled nekretnine, te izvršeno istraživanje lokalnog tržišta, a prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni uz korištenje zakonske regulative, važećih standarda, te vlastitog iskustva.

## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Građevinsko zemljište  
Lokacija : Lipik  
Naručitelj: Stečajna masa iza MALBEE d.o.o.  
Korisnik procjene: Stečajna masa iza MALBEE d.o.o.  
Dan kakvoće: 28.11.2024.  
Dan vrednovanja: 02.12.2024.  
Osnova procjene : Tržišna vrijednost  
Metodologija procjene : Poredbena metoda  
Namjena procjene : Kupoprodaja  
Z.K. izvadak: E izvadak  
Općinski sud: Bjelovar, ZK odjel Pakrac  
Katastr.općina : Lipik

PODACI IZ Z.K.				PODACI IZ KATASTRA		
z.k.ul.	k.č.br.	površina (m2)	vlasnik	posj.list br.	k.č.br.	površina (m2)
2123	1484/14	4939	stečajna masa iza MALBEE doo	2123	1484/14	4939
	1484/15	3054			1484/15	3054
	ukupno	7993			ukupno	7993

Teret : Ima, sukladno upisu u ZK  
Legalitet : Zemljište upisano u ZK i Katastar.  
Podaci u ZK i Katastru su usklađeni  
Onečišćenja : Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje  
Buka : Nisu uočeni vanjski izvori buke  
Razvoj (dozvole): Nisu prezentirane



## C. LOKACIJA

Predmetno zemljište nalazi se u gradu Lipiku, u zapadnom dijelu Požeško-slavonske županije.

Udaljenost od Zagreba je 124 km, a od autoceste 22 km.

Makrolokacija je vidljiva na sljedećem prilogu :



Mikrolokacija je vidljiva na sljedećem prilogu :



## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani je pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Može se zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.



izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

## E. PROCJENA

### 1. DAN KAKVOĆE

Pregled nekretnine izvršen je dana 28.11.2024.godine, kada je sačinjen i fotozapis koji se prilaže ovom elaboratu.

Polazni podaci za procjenu korišteni su iz sljedećih izvora :

- podaci dostavljeni od strane naručitelja
- javno dostupni podaci iz zemljišnih knjiga i katastra.

### 2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	u Poduzetničkoj zoni grada Lipika
Oblik	nepравilan
Topografija terena	ravno
Infrastruktura	u neposrednoj blizini uz parcelu
Pristup na JPP	neposredno
Nefinancijski tereti	ima
Namjena zemljišta	građevinsko zemljište
Prostorno-planska dok.	PPU
Dozvole	nisu prezentirane
Stanje	dobro
Napomena	-



### 3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

*Prema važećem Detaljnom planu uređenja Poduzetničke zone II Lipik, ovo zemljište nalazi se unutar građevinskog područja naselja, u zoni poslovne namjene I,K :*



#### 4. METODA PROCJENE

*Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.*

**POREDBENA METODA** – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Ovom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

**TROŠKOVNA METODA** - 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. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

*Predmetna nekretnina je neizgrađeno zemljište, te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana* **POREDBENA METODA.**



## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Usporedne nekretnine

Podaci o usporednim nekretninama dostupni su na mrežnoj stranici :

<https://nekretnine.mgipu.hr>

Napominje se da na navedenoj stranici nema upotrebljivih podataka za kupoprodaje zemljišta gospodarske namjene u Lipiku, pa su korišteni podaci za najbliže gradove slične veličine Pakrac, Novsku i Pleternicu.

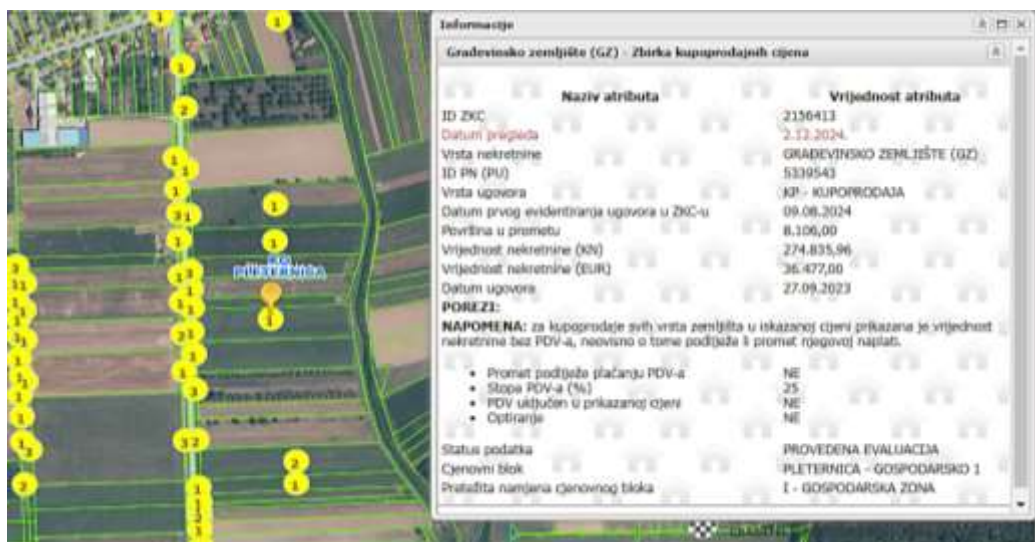
Usporedna nekretnina 1 :



Usporedna nekretnina 2 :



Usporedna nekretnina 3 :



## 5.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

### OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Ojenovni blok	kaf.čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Koeficijent iskonistivosti	Kategorija zemljišta
02.12.2024.	Lipik	1484/14, 1484/15	Građevinsko zemljište	7.993	I	1,2	I

### OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Ojenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m2)	Površina m2	Namjena	Koeficijent iskonistivosti	Kategorija zemljišta
	Lipik						
1	Pakrac	tra.24	5,33	28.326	I	1,2	I
2	Novska	stu.23	4,86	1.340	I	1,2	I
3	Pleternica	ruj.23	4,50	8.106	I	1,2	I

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Ojenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (kn/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
	Lipik						
1	Pakrac	tra.24	5,33	180,96	180,96	1,00	5,33
2	Novska	stu.23	4,86	167,17		1,08	5,26
3	Pleternica	ruj.23	4,50	162,69		1,11	5,01

### IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA

Redni broj transakcije	Ojenovni blok	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1.kategoriju po prilogu 4. Pravilnika	Kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1.kategoriju po prilogu 4. Pravilnika	Korekcijski faktor	Međuvremenski i po kategoriji zemljišta izjednačena cijena (€/m2)
	Lipik						
1	Pakrac	I.	100,00%	I	100,00%	1,00	5,33
2	Novska	I.	100,00%			1,00	5,26
3	Pleternica	I.	100,00%			1,00	5,01

### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Ojenovni blok	Površina m2	Međuvremenski i po kategoriji zemljišta izjednačena cijena (€/m2)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje prema prilogu 11. Pravilnika	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)
	Lipik						
1	Pakrac	28.326	5,33	1,2	1,2	1,00	5,33
2	Novska	1.340	5,26	1,2		1,00	5,26
3	Pleternica	8.106	5,01	1,2		1,00	5,01

Redni broj transakcije	Ojenovni blok:	Daljnja obilježja nekretnine					kpo
	Lipik	Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	Ukupni koeficijent obilježja
1	Pakrac	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
2	Novska	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
3	Pleternica	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00



### STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Ojenovni blok  Lipik	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i dijelom interkvantitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i potpuno interkvantitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Pakrac	5,33	1,00	5,33	2,55%	0,13	0,02
2	Novska	5,26	1,00	5,26	1,17%	0,06	0,00
3	Pleternica	5,01	1,00	5,01	3,71%	0,19	0,04

suma 15,60

prosjeak 5,20

standardno odstupanje 0,14

2,69%

pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja

0,28

### IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Ojenovni blok  Lipik	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i potpuno interkvantitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (€/m <sup>2</sup> )
1	Pakrac	5,33	2,55%	zadovoljava!	33,3%	1,78	5,20
2	Novska	5,26	1,17%		33,3%	1,75	
3	Pleternica	5,01	3,71%		33,3%	1,67	

suma

100%

### PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
5,20	1	0	0	0	0	0	5,20
1,00							

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :

5,20

€/m<sup>2</sup>

Površina zemljišta :

7.993

m<sup>2</sup>

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

41.550

€

## F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

Svrha izrade ovog elaborata je izračun tržišne vrijednosti nekretnina predloženih od naručitelja.

Tržišna vrijednost nekretnine je iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na dan procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obavještena o svim relevantnim činjenicama, te je postupila razborito i bez prisile.

Ovaj procjembeni elaborat izrađen je nepristrano i neovisno, a tržišna vrijednosti nekretnina izračunata je pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze, te važeće propise i standarde.

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina predloženih od naručitelja, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost nekretnina u z.k.ul.br. 2123 k.o. Lipik, iznosi

OPIS	TRŽIŠNA VRIJEDNOST €
građevinsko zemljište k.č.br. 1484/14 i 1484/15	41.550,00
<b>UKUPNO</b>	<b>41.550,00</b>
ZAOKRUŽENO	41.500,00

U navedene vrijednosti nije uključen porez na promet nekretnina. Ukoliko nadležno tijelo utvrdi postojanje porezne obveze, porez je po važećim zakonskim odredbama dužan platiti stjecatelj nekretnine.

U Daruvaru, 02.12.2024.



*Handwritten signature of Željko Petrović*

Izradio :

Željko Petrović, dipl.ing.građ.

**FEBUS**

društvo s ograničenom odgovornošću  
za proizvodnju, trgovinu usluge  
DARUVAR, Radićeva 17



## **G. PRILOZI**

### **1. FOTOGRAFIJE**



2. DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAKRAC  
Stanje na dan: 27.11.2024. 08:59

Katastarska općina: 321915, LIPIK  
Broj ZK uložka: 2123  
Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-16959/2024  
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1484/14	28	DOMIŠLJAN ORANICA	4939 4939	
2.	1484/15	28	DOMIŠLJAN ORANICA	3054 3054	
		UKUPNO:		7993	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MALBÉE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 64460956389, STAKLANSKA ULICA 2A, LIPIK 34550 PAKRAC		
1.2	Zaprimljeno 01.03.2017.g. pod brojem Z-3550/2017  ZABILJEŽBA, UGOVOR O KUPOPRODAJI 29.07.2016, ugovorenog prava prvokupa do 22. veljače 2022. godine, za korist: GRAD LIPIK, OIB: 26289199529, MARIJE TEREZIJE 27, LIPIK	
1.4	Zaprimljeno 22.10.2024.g. pod brojem Z-16959/2024  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSJEKU POSLOVNI BROJ: ST-227/2024-11 16.10.2024, nastavak stečajnog postupka na nekretninama.	na 1 (1.1)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 01.03.2017.g. pod brojem Z-3550/2017  ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI 29.07.2016, TABULARNA IZJAVA 23.02.2017, POTVRDA GRADA LIPIKA 23.02.2017, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 03.02.2017, TROŠKOVNIK GRAĐEVINSKO-OBRTNIČKIH I INSTALATERSKIH RADOVA I UREĐENJA OKOLIŠA S PROJEKTANSKIM CIJENAMA 15.11.2016, iznad iznosa od 2.858.717,50 kuna na nekretnine u A.		
2.			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 08.11.2017.g. pod brojem Z-17581/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU OKVIRNE NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BROJ 29/2017 23.10.2017, sollemniziranog po Javnom bilježniku Branku Jakiću, pos.broj OV-15014/17 od 26.10.2017. godine, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.858.717,50 kn (dva milijuna osamsto pedeset osam tisuća sedamsto sedamnaest kuna i pedeset lipa), za korist: KREDITNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB	2.858.717,50 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.11.2024.



## Izvod iz katastarskog plana

(preuzeto sa [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr))





### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- \* *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) – u daljnjem tekstu Zakon,*
- \* *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),*
- \* *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,*
- \* *Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),*
- \* *Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),*
- \* *Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),*
- \* *Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),*
- \* *Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)*
- \* *Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)*
- \* *Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)*
- \* *Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)*
- \* *Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,*
- \* *Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),*
- \* *Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,*
- \* *Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),*
- \* *važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građ.zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,*
- \* *podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),*
- \* *podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m3) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),*
- \* *Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17),*
- \* *European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)*
- \* *bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,*
- \* *važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,*
- \* *Norma HRN ISO 9836:2011,*
- \* *Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunal.doprinosa, (NN 15/19),*
- \* *Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),*
- \* *Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)*
- \* *Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)*
- \* *Indeks cijena stambenih nekretnina – MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske,*
- \* *priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.*