Matija Hlapčić ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Kralja Zvonimira 7A, 40000 Čakovec
Tel: 098 6000 17, e-pošta: matija.ured@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Oznaka procjene:	**1-6/22**
Namjena:	**Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina**
Nekretnina:	**Kuća, dvorište, izgrađeno zemljište, oranica**
Lokacija:	**Stupno 64, Stupno** **44000 Sisak, Sisačko-moslavačka županija**
Naručitelj:	**STEČAJNA MASA IZA MZ GIPS D.O.O.** **Ulica Braće Radić 20, Jalkovec** **OIB:10740939819**

Čakovec, lipanj 2022.

SADRŽAJ

	SAŽETAK PROCJENE	3
1.	UVOD	4
2.	OPĆI PODACI	5
3.	POLOŽAJ I LOKACIJA	6
4.	GEOMETRIJSKI PODACI	8
5.	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	10
	FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA PRILIKOM OČEVIDA	12
6.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	14
	ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	15
7.	IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	16
8.	MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK	21
9.	PRILOZI	22

e-Izvadak iz zemljišne knjige
e-Izvadak iz katastarskog plana
Geoportal DGU
e-Prijepis posjedovnog lista
Izvod iz arhitektonskog projekta
Rješenje o imenovanju vještaka

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA MZ GIPS D.O.O.
Ulica Braće Radić 20, Jalkovec
OIB:10740939819

Nekretnina: Kuća, dvorište, izgrađeno zemljište, oranica

Lokacija: Stupno 64, Stupno
44000 Sisak, Sisačko-moslavačka županija

Vlasništvo: MZ GIPS D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, ODRA SISAČKA II. DESNI ODVOJAK 1/A, vlasnički dio: 1/1

Identifikacija:

k.o.	zk.ul.br.	zk.čest.br.
Stupno	315	620

Datum procjene: 22.lipanj 2022. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

Tržišna vrijednost:

153.244,05 € odnosno

1.152.099,22 kn prema srednjem tečaju HNB na dan vrednovanja

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima koji se u trenutku izrade procjene ne mogu pretpostaviti (ekonomski, geopolitički i sl.).

Matija Hlapčić, ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

1. UVOD

Prema zahtjevu Naručitelja izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine.
Dana 11.lipnja 2022 godine izvršen je obilazak i pregled predmetne nekretnine, te su utvrđeni trenutno dostupni parametri na temelju kojih će se izraditi procjena.
Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnine nisu predmet procjene, te temeljem navedenog nisu razmatrani.

	Zadatak:	**Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina**
	Dan kakvoće:	**11.06.2022.**
	Dan vrednovanja:	**11.06.2022.**
Naručitelj:	**STEČAJNA MASA IZA MZ GIPS D.O.O.**	
Nekretnina:	**Kuća, dvorište, izgrađeno zemljište, oranica**	
Lokacija:	**Stupno 64, Stupno** **44000 Sisak, Sisačko-moslavačka županija**	

Elaborat je izrađen u skladu sa zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, a u svemu prema sljedećem:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 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 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13 i 65/17)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17 i 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog procjenitelja u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
Naknada procjenitelju za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.
Ishođeni podaci i dokumenti, korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, njihova točnost je pretpostavljena. Podaci i dokumenti korišteni prilikom izrade procjene zajedno sa izrađenim Elaboratom će biti čuvani tri godine kao imovina procjenitelja.
Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom procjenitelju od strane naručitelja, te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažeće.

IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, koristeći se svim dostupnim podacima.
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
6. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

2. OPĆI PODACI

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud: Sisak

ZK odjel: Sisak

Katastarska općina: Stupno

Uložak broj: 315

Čestica: 620

Oznaka zemljišta:

STUPNO 64	2106	m2
ORANICA	905	m2
IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	72	m2
IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	43	m2
IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	105	m2
IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	11	m2
DVORIŠTE	802	m2
IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	29	m2
IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	61	m2
KUĆA, STUPNO 64	78	m2
SVEUKUPNO:	2.106	m2

Vlasništvo: MZ GIPS D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, ODRA SISAČKA II. DESNI ODVOJAK 1/A, vlasnički dio: 1/1

Katastar: k.o. Stupno

kat.čest.br. 620

STUPNO 64	2106	m2
ORANICA	905	m2
IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	72	m2
IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	43	m2
IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	105	m2
IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	11	m2
DVORIŠTE	802	m2
IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	29	m2
IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	61	m2
KUĆA, STUPNO 64	78	m2
SVEUKUPNO:	2.106	m2

Teret: Postoji - navedeno u ZK izvadku
Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NNbr.105/15) upisi prava korištenja ne utječu na vrijednost nekretnine.

Legalnost: U zemljišno knjižnom izvadku upisana je kuća (stambena građevina) i ucrtana u katastru koja u naravi nije usklađena sa stvarnim stanjem.
Od strane naručitelja procjene nisu predočeni nikakvi dokazi o legalnosti građevine.
Energetski certifikat nije predočen.

Ostale napomene: Na promatranoj katastarskoj čestici nalazi se kuća (stambena građevina) na koju je u nastavku priključena pomoćna građevina. Dodatno se na čestici nalazi samostojeća građevina koja prema izjavi korisnika služi kao spremište.
Na kat.čest. 1117/2 nalazi se stambena građevina u izgradnji.

Posebne pretpostavke: Nisu utvrđene

3. POLOŽAJ I LOKACIJA

1.Kartografski prikaz makrolokacija



1: Preuzeto sa internet stranica Google Karte (*www.google.hr/maps/*)

2.Satelitski snimak - prikaz mikrolokacije



2: Preuzeto sa internet stranica Državna geodetska uprava RH (*www.katastar.hr*)

3.Satelitski snimak - prikaz mikrolokacije (naselja)



3: Preuzeto sa internet stranica Državna geodetska uprava RH (*www.katastar.hr*)

Opis lokacije

Adresa nekretnine: *Stupno 64, Stupno*
44000 Sisak, Sisačko-moslavačka županija

Okolne nekretnine su stambene namjene.
Parkiranje je omogućeno unutar promatrane i okolnih katastarskih čestica.
Pristup je omogućen na javnu asfaltiranu prometnicu

Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je sljedeća javna komunalna infrastruktura na neposrednoj lokaciji promatrane nekretnine:

- vodovod
- kanalizacija
- plin
- električna struja
- telefon

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili opće poznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.
Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili opće poznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.
Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti je kontaminirana (imisije i sl.).

4. GEOMETRIJSKI PODACI

ZEMLJIŠTE
Površine zemljišta iskazane u izvadku zemljišne knjige i Katastra su usklađene.

STAMBENA GRAĐEVINA I POMOĆNA PRIKLJUČENA GRAĐEVINA
Za građevinu utvrđeni su parametri temeljem građevinskih nacrta i izmjera iskazani u tablici.

NAMJENA / OPIS	tlocrtna površina m²	koeficijent	NGP m²	BGP m²	BV m³
STAMBENA GRAĐEVINA					
Prizemlje					
natkrivena terasa	6,40	0,25	1,60		
soba	31,60	0,90	28,44		
hodnik	10,70	0,90	9,63		
soba	10,60	0,90	9,54		
kupaonica	3,60	0,90	3,24		
soba	18,50	0,90	16,65		
dnevni boravak	16,40	0,90	14,76		
natkrivena terasa	11,40	0,25	2,85		
kuhinja	16,10	0,90	14,49		
hodnik	3,00	0,90	2,70		
ostava	2,50	0,90	2,25		
kupaonica	3,20	0,90	2,88		
predprostor	6,40	0,90	5,76		
soba	20,00	0,90	18,00		
zajednička prostorija	50,80	0,90	45,72	k =	h =
wc	4,10	0,90	3,69	1,21	2,53 m
Ukupno:	**215,30**		**182,20**	**260,51**	**659,10**
Kat					
natkrivena terasa	6,30	0,25	1,58		
soba	13,50	0,90	12,15		
soba	15,60	0,90	14,04		
hodnik	9,80	0,90	8,82		
soba	11,00	0,90	9,90		
soba	6,30	0,90	5,67		
balkon	16,40	0,50	8,20		
soba	72,30	0,90	65,07	k =	h =
spremište	20,20	0,90	18,18	1,21	2,50 m
Ukupno:	**171,40**		**143,61**	**207,39**	**518,49**
UKUPNO:	**386,70**		**325,81**	**467,90**	**1.177,59**

POMOĆNA PRIKLJUČENA GRAĐEVINA						
Prizemlje						
natkriveni prostor	6,71	0,50	3,36			
kotlovnica	36,49	0,50	18,25	k =	h =	
drvarnica	27,18	0,50	13,59	1,21	2,36	m
Ukupno:	**70,38**		**35,19**	**85,16**	**200,98**	
UKUPNO:	**70,38**		**35,19**	**85,16**	**200,98**	
SVEUKUPNO:	**457,08**		**361,00**	**553,06**	**1.378,57**	

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP	**=**	**361,00**	**m2**
BGP	**=**	**553,06**	**m2**
BV	**=**	**1.378,57**	**m3**

SAMOSTOJEĆA GRAĐEVINA (spremište)
Za građevinu utvrđeni su parametri temeljem izmjera iskazani u tablici.

NAMJENA / OPIS	tlocrtna površina m²	koeficijent	NGP m²	BGP m²	BV m³	
SAMOSTOJEĆA GRAĐEVINA (spremište)						
Prizemlje						
prostorija 1	35,21	0,90	31,69			
prostorija 2	2,62	0,90	2,36	1,21	3,10	m
Ukupno:	**37,83**		**34,05**	**45,77**	**141,90**	
UKUPNO:	**37,83**		**34,05**	**45,77**	**141,90**	

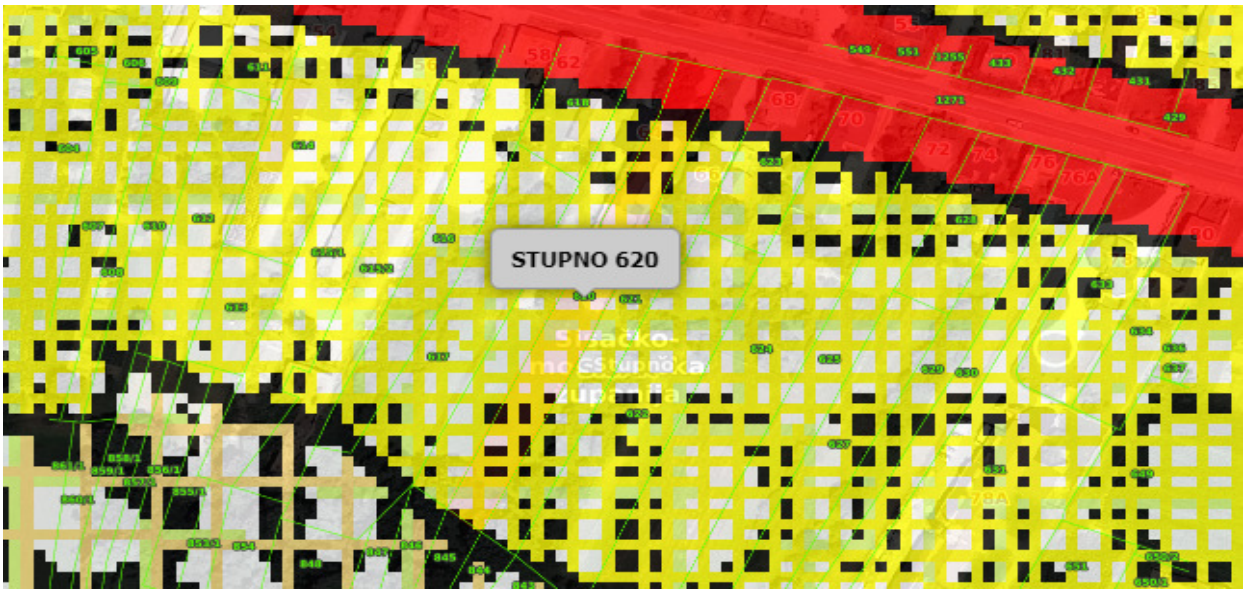
REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP	**=**	**34,05**	**m2**
BGP	**=**	**45,77**	**m2**
BV	**=**	**141,90**	**m3**

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

ZEMLJIŠTE

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
IZVADAK IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SISKA (pročišćeni elaborat)- izvor eNekretnine



RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

izgrađeno/neizgrađeno

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

ZAKLJUČAK:
Prema prostornom planu uređenja grada Siska promatrano zemljište nalazi se u izgrađenom građevinskom područja naselja.

STAMBENA GRAĐEVINA I POMOĆNA PRIKLJUČENA GRAĐEVINA

Priključci

vodovod:	priključen
kanalizacija:	nije priključena
telefon:	priključen
el. struja:	priključena
plin:	nije priključen

Građevina

Namjena:	stambena
Godina građenja:	1985
Godina rekonstrukcije:	-
Etaže:	prizemlje+kat
Položaj:	rubni dio uz susjednu katastarsku česticu
Temelji:	armirani beton
Nosiva konstrukcija:	armirani beton i opeka
Međukatna konstrukcija	armirano betonska
Krovna kon.+pokrov:	drvena dvostrešna konstrukcija prekrivena crijepom, limom i šindrom
Limarija:	od pocinčanog lima
Fasada:	fasadna žbuka

Vanjska stolarija:	drvena ostakljena izo staklom	
Pregradni zidovi:	opeka	
Obrada zidova:	žbuka i disperzivna boja	
Obrada podova:	parket, keramika	
Obrada stropova:	drvena obloga i disperzivna boja	
Unutarnja stolarija:	drvena	
Instalacije:	- Elektroinstalacija:	izvedene
	- Vodovod:	izvedene
	- Kanalizacija:	izvedene
	- Plina:	nisu izvedene
	- Grijanje:	putem kotlovnice na drva
	- Hlađenje:	lokalno klima uređaji
	- Dodatne instalacije:	nema
Sanitarije:	standardne	
Okoliš:	uređen	
Ostalo:	-	

SAMOSTOJEĆA GRAĐEVINA (spremište)

Priključci

vodovod:	nije priključen
kanalizacija:	nije priključena
telefon:	nije priključen
el. struja:	priključena
plin:	nije priključen

Građevina

Namjena:	skladište	
Godina građenja:	1983	
Godina rekonstrukcije:	-	
Etaže:	prizemlje	
Položaj:	rubni srednji dio uz susjednu katastarsku česticu	
Temelji:	armirani beton	
Nosiva konstrukcija:	armirani beton i opeka	
Međukatna konstrukcija	armirano betonska	
Krovna kon.+pokrov:	drvena jednostrešna konstrukcija prekrivena limom	
Limarija:	od pocinčanog lima	
Fasada:	fasadna žbuka	
Vanjska stolarija:	drvena ostakljena izo staklom	
Pregradni zidovi:	drveni	
Obrada zidova:	drvena	
Obrada podova:	keramika	
Obrada stropova:	drvena	
Unutarnja stolarija:	drvena	
Instalacije:	- Elektroinstalacija:	izvedene
	- Vodovod:	nisu izvedene
	- Kanalizacija:	nisu izvedene
	- Plina:	nisu izvedene
	- Grijanje:	lokalno - električnim grijalicama
	- Hlađenje:	nema
	- Dodatne instalacije:	nema
Sanitarije:	nema	
Okoliš:	uređen	
Ostalo:	-	

FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA PRILIKOM OČEVIDA

Stambena građevina









Pomoćna priključena građevina







Samostojeća građevina (spremište)











Oranica iza samostojeće građevine



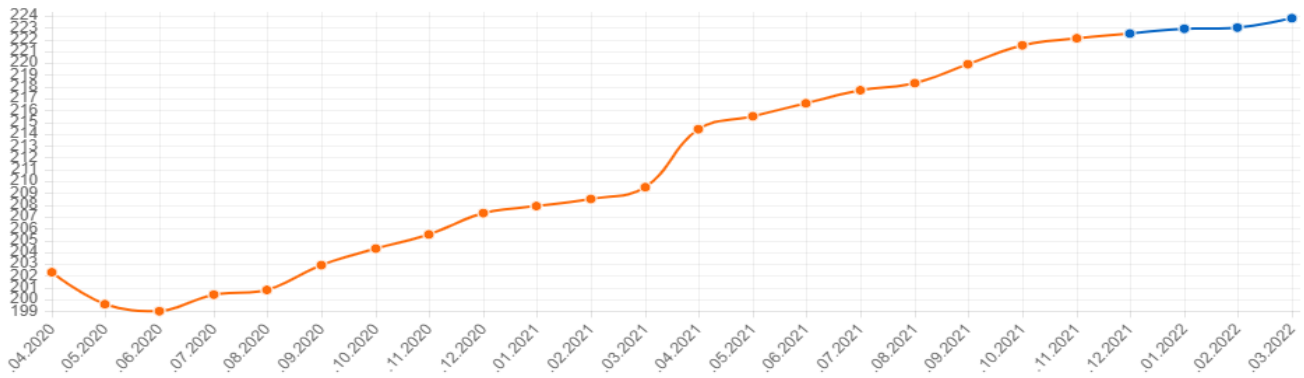
6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji prema uvjetima na otvorenom tržištu.

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema podacima i komentaru Burze nekretnine (www.burza-nekretnine.com) i BN indeksa (jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske.
Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.
Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijenama nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m2, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m2. To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.
Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.
U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

BN INDEX je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Preuzeto sa internet stranica (www.burza-nekretnina.com)

ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 od 3. srpnja 2015 godine i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina NN 105/2015 od 28.rujna 2015. godine.

Propisana i odabrana metoda procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA - za zemljište

TROŠKOVNA METODA - za građevine

POREDBENA METODA je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, procjenu vrijednosti obiteljskih kuća, stanova, garaža kao i pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne vrijednosti (transakcije) iz sustava eNekretnina.

Korištene poredbene cijene, pribiližne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

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.

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA KORIŠTENIH ZA UTVRĐIVANJE PARAMETARA MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČENJA

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES [1)]

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU
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
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
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

Preuzeto sa internet stranica Državnog zavoda za statistiku (www.dzs.hr)

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. Vrijednost građevinskog zemljišta

Slijedom utvrđenih obilježja predmetne nekretnine i podataka iz baze kupoprodajnih vrijednosti eNekretnina odabrane su poredbene nekretnine i uvrštene u daljnji izračun prema sljedećem (detaljniji podaci nalaze se u arhivi i nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka):

Datum kupoprodaje	22.05.2020.	14.08.2019.	21.07.2021.
Lokacija	Stupno	Stupno	Galdovo
Kat.čest.br.	698	648	2024/2
Kategorija zemljišta	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC (eNekretnine)	1300044	1158433	1564264
Vrijednost nekretnine (kn)	76.500,00	59.040,00	30.000,00
Srednji tečaj HNB-a na dan kupoprodaje	7,574639	7,380556	7,494568
Vrijednost nekretnine (€)	10.099,49	7.999,40	4.002,90
Površina (m2)	1.231,00	701,00	414,00
Cijena (€/m2)	8,20	11,41	9,67

Analiza i vrednovanje odabranih parametara poredbenih nekretnina putem propisanih indeksa i koeficijenata, te provođenje Pravilnikom propisanih metoda radi usklađivanja tržišne vrijednosti i kontrole navedenih parametra:

Indeks razvijenosti			
Indeks razvijenosti poredbene lokacije (a)	102,913	102,913	102,913
Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (b)	102,913		
Koeficijent korekcije (b/a)	1,00	1,00	1,00
Iznos cijene nakon izračuna indeksa razvijenosti područja (€/m2)	8,20	11,41	9,67
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika < 30%)	28,13%		
Međuvremensko izjednačenje			
Bazni indeks na dan prodaje / ponude (a)	115,90	103,98	122,62
Bazni indeks na dan vrednovanja (b)	124,37		
Koeficijent korekcije (b/a)	1,07	1,20	1,01
Iznos cijene nakon izračuna međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	8,77	13,69	9,77
Interkvalitativno izjednačenje			
Veličina	0%	-5%	-5%
Oblik i razmjer iskoristivosti	-5%	-5%	0%
Lokacija	0%	0%	0%
Komunalna infrastruktura	0%	0%	0%
Utjecaj buke/zagađenja	0%	0%	0%
Utjecaj prava služnosti	0%	0%	0%
Ostalo	0%	-5%	0%
Kontrola (čl. 19. Pravilnika < 40%)	-5%	-15%	-5%
Ukupna cijena (€/m2)	**8,33**	**11,64**	**9,28**

Srednja vrijednost (€/m2)	**9,75**

Statistička obrada i izračun radi kontrole sukladno Pravilniku:

Apsolutno odstupanje od medijana	-0,95	2,36	0,00
Relativno odstupanje od medijana	-10,24%	25,43%	0,00%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,95	2,36	0,00
Kvadrat odstupanja	0,90	5,57	0,00
Medijan	9,28		
Standardna devijacija	1,47		
Dvostruka standardna devijacija	2,94		
Pojedinačno odstupanje od medijana	dozvoljeno	dozvoljeno	dozvoljeno
Pravilo 2-sigma	zadovoljeno	zadovoljeno	zadovoljeno

SREDNJA VRIJEDNOST: 9,75 EUR/m2 = 73,30 kn/m2

Srednji tečaj HNB-a: 1 € = 7,518068 kn

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 105/15) primjenjuju se ostale odredbe Pravilnika koje utječu na utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine:

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA
(I) Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
(II) Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
(III) Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
(IV) Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

Izvadak: PRILOG 4 PRAVILNIKA

VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA					
Kat.čest.br.	Površina	Jedinična cijena (kn/m2)	Kategorija zemljišta	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Ukupno (kn)
620	2.106,00	73,30	I	1,00	154.372,25
UKUPNO (kn):					**154.372,25**
				73,30	kn/m2
				9,75	EUR/m2

7.2. Stambena građevina i pomoćna priključena građevina

Geometrijski parametri građevine utvrđeni u točki 4.GEOMETRIJSKI PODACI

NGP = 361,00 m2
BGP = 553,06 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne građevine (JC) prema izvoru podataka (Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata)

NGP = 615 €/m2
BGP = 401 €/m2

Nova vrijednost (NV) = 361,00 × 615 = 222.011,93 €

Umanjenje JC zbog nedovršenosti građevine:

JC = 615 × 1,00 = 615 €/m2

Građevinska vrijednost (GV) = 361,00 × 615 = 222.011,93 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:						
Godina procjene:						2022 god
Godina građenja:						1985 god
Starost građevine:						37 god
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):						80 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):				0%	=	0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK1):						80 god
Preostali vijek korištenja (OVK1- starost građevine):						43 god
Faktor korištenja zgrade (FK) - (Prilog 10. Pravilnika):						
lokacija/tržište	2,5	zgrada općenito	2,0	stanje zgrade	1,5	2,5
Relativna starost (G/OVK1):						46,3%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):				52,0%	=	42 god
Zamjenska starost građevine (OVK1-OOVK):						38 god
Linearni otpis (LO)=((OVK1-OOVK)/OVK1):				-48,0%	=	-106.565,73 €
Preostala vrijednost građevine nakon linearnog otpisa (GV-LO):						115.446,20 €
Srednji tečaj HNB-a: 1 € = 7,518068						867.932,38 kn

VRIJEDNOST STAMBENE GRAĐEVINE I POMOĆNE PRIKLJUČENE GRAĐEVINE	
UKUPNO (kn):	**867.932,38**

7.3. Samostojeća građevina (spremište)

Geometrijski parametri građevine utvrđeni u točki 4.GEOMETRIJSKI PODACI

NGP = 34,05 m2
BGP = 45,77 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne građevine (JC) prema izvoru podataka (Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata)

NGP = 480 €/m2
BGP = 357 €/m2

Nova vrijednost (NV) = 34,05 × 480 = 16.342,56 €

Umanjenje JC zbog nedovršenosti građevine:

JC = 480 × 1,00 = 480 €/m2

Građevinska vrijednost (GV) = 34,05 × 480 = 16.342,56 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:						
Godina procjene:						2022 god
Godina građenja:						1983 god
Starost građevine:						39 god
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):						80 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):				0% =		0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK1):						80 god
Preostali vijek korištenja (OVK1- starost građevine):						41 god
Faktor korištenja zgrade (FK) - (Prilog 10. Pravilnika):						
lokacija/tržište	3,5	zgrada općenito	3,0	stanje zgrade	2,0	3,5
Relativna starost (G/OVK1):						48,8%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):				39,0% =		31 god
Zamjenska starost građevine (OVK1-OOVK):						49 god
Linearni otpis (LO)=((OVK1-OOVK)/OVK1):				-61,0% =		-9.968,96 €
Preostala vrijednost građevine nakon linearnog otpisa (GV-LO):						6.373,60 €
Srednji tečaj HNB-a: 1 € = 7,518068						47.917,16 kn

VRIJEDNOST SAMOSTOJEĆE GRAĐEVINE (spremište)	
UKUPNO (kn):	**47.917,16**

7.4. Doprinosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m3 BV građevine.

STAMBENA GRAĐEVINA	BV =	1.177,59	m3
POMOĆNA PRIKLJUČENA GRAĐEVINA	BV =	200,98	m3
SAMOSTOJEĆA GRAĐEVINA (spremište)	BV =	141,90	m3
	UKUPNO:	1.520,47	m3

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi (KD):

STAMBENA GRAĐEVINA

KD1= 1.177,59 m3 × 20,00 kn/m3 BV = 23.551,80 kn

POMOĆNA PRIKLJUČENA GRAĐEVINA
KD2= 200,98 m3 × 2,00 kn/m3 BV = 401,96 kn
SAMOSTOJEĆA GRAĐEVINA (spremište)
KD3= 141,90 m3 × 2,00 kn/m3 BV = 283,80 kn
UKUPNO KD=(KD1+KD2+KD3): 24.237,56 kn

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi (VD): 5,63 kn/m3

VD= 1.520,47 m3 × 5,63 kn/m3 BV = 8.560,25 kn

Vrijednost priključka iznosi (P):

P = 16.160,00 kn

Ukupna vrijednost = KD+VD+P

24.237,56 + 8.560,25 + 16.160,00 = 48.957,81 kn

Doprinosi i priključci	**48.957,81**	**kn**

7.5. Vanjsko uređenje
elemenata dvorišta i okućnice

U = 15.000,00 kn

Vanjsko uređenje	**15.000,00**	**kn**

7.6. Ostali troškovi
(projekti, nadzor, geodetske usluge, dozvole i sl.)

OT = NV × 1,0% = **2.383,54** **€**

Ostali troškovi		**17.919,62**	**kn**
Srednji tečaj HNB-a:	1 € =	7,518068	kn

Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika) i druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika) - nisu utvrđene

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:		
7.1.	Vrijednost građevinskog zemljišta	154.372,25 kn
7.2.	Stambena građevina i pomoćna priključena građevi	867.932,38 kn
7.3.	Samostojeća građevina (spremište)	47.917,16 kn
7.4.	Doprinosi i priključci	48.957,81 kn
7.5.	Vanjsko uređenje	15.000,00 kn
7.6.	Ostali troškovi	17.919,62 kn
UKUPNO (kn):		**1.152.099,22 kn**

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti, utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnine na dan 11.6.2022 godine:

za nekretninu: **Kuća, dvoriše, izgrađeno zemljište, oranica**

na adresi: **Stupno 64, Stupno**
44000 Sisak, Sisačko-moslavačka županija

naručitelja : **STEČAJNA MASA IZA MZ GIPS D.O.O.**
Ulica Braće Radić 20, Jalkovec

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

SVEUKUPNO:			Srednji tečaj HNB-a iznosi: 1 € = 7,518068 kn	
1.152.099,22	**kn**	**ili**	**153.244,05**	**€**

prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo:

1.150.000,00	**kn**

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih trenutno nedostupnim i neprocjenjivim parametrima.
Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje PDV ili porez na promet nekretnina.

Procjenitelj izjavljuje da je u svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina predmetnu procjenu obavio stručno u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa.
Procjena je izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

Rješenje o ponovnom imenovanju za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina izdao je predsjednik Županijskog suda u Varaždinu pod brojem 4 Su-131/2021-4 od 11.ožujka 2021 godine.

U Čakovcu, 22.lipanj 2022.

ELABORAT IZRADIO:
Matija Hlapčić, ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

9. PRILOZI

e-Izvadak iz zemljišne knjige

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK
Stanje na dan: 09.06.2022. 23:19

Katastarska općina: 326798, STUPNO **Broj ZK uloška: 315**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-2034/2014
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.	620	24	**STUPNO 64**	**2106**	
			ORANICA	905	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	72	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	43	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	105	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	11	
			DVORIŠTE	802	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	29	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	61	
			KUĆA, STUPNO 64	78	
		UKUPNO:		**2106**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MZ GIPS D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, ODRA SISAČKA, II. DESNI ODVOJAK 1/A		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-2260/2012/315 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno: 5. lipnja 2009. Z-3333/09 Na temelju Sporazuma o osiguranju broj 09188020004 stjecanjem založnog prava na nekretninama od 3. lipnja 2009. godine ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za iznos od 300.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju banke na dan dospijeća, što na dan 5. lipnja 2009. godine po srednjem tečaju HNB iznosi 2,199.092,70 (dvamilijunastodevedesetdevettisućadevedesetdvije i 70/100) kn, sa zakonskom zateznom kamatom koja je promjenjiva i u trenutku sklapanja sporazuma iznos 17% godišnje računajući od dana dospijeća pa do dana namirenja, s ostalim troškovima i uvjetima iz sporazuma, za korist:	2.199.092,70 KN	

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 326798, STUPNO **Broj ZK uloška: 315**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, MAGAZINSKA CESTA 69, 10000 ZAGREB		
2.			
2.1	Zaprimljeno 31.03.2014. broj Z-2034/14 Na temelju ovosudnog Rješenja o ovrsi od 27. ožujka 2014. godine, broj: Ovr-1798/13, zabilježuje se ovrha na nekretnine u A.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 09.06.2022.

e-Izvadak iz katastarskog plana

10. 06. 2022. 18:50 Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. STUPNO, 326798
k.č. br.: 620

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 10.06.2022

Geoportal DGU





e-Prijepis posjedovnog lista

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
Stanje na dan: 09.06.2022. 23:19

Katastarska općina: 326798, STUPNO **Broj ZK uloška: 315**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-2034/2014
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.	**620**	**24**	**STUPNO 64**	**2106**	
			ORANICA	905	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	72	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	43	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	105	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	11	
			DVORIŠTE	802	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	29	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	61	
			KUĆA, STUPNO 64	78	
		UKUPNO:		**2106**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MZ GIPS D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, ODRA SISAČKA, II. DESNI ODVOJAK 1/A		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-2260/2012/315 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno: 5. lipnja 2009. Z-3333/09 Na temelju Sporazuma o osiguranju broj 09188020004 stjecanjem založnog prava na nekretninama od 3. lipnja 2009. godine ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za iznos od 300.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju banke na dan dospijeća, što na dan 5. lipnja 2009. godine po srednjem tečaju HNB iznosi 2,199.092,70 (dvamilijunastodevedesetdevettisućadevedesetdvije i 70/100) kn, sa zakonskom zateznom kamatom koja je promjenjiva i u trenutku sklapanja sporazuma iznos 17% godišnje računajući od dana dospijeća pa do dana namirenja, s ostalim troškovima i uvjetima iz sporazuma, za korist:	2.199.092,70 KN	

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 326798, STUPNO **Broj ZK uloška: 315**

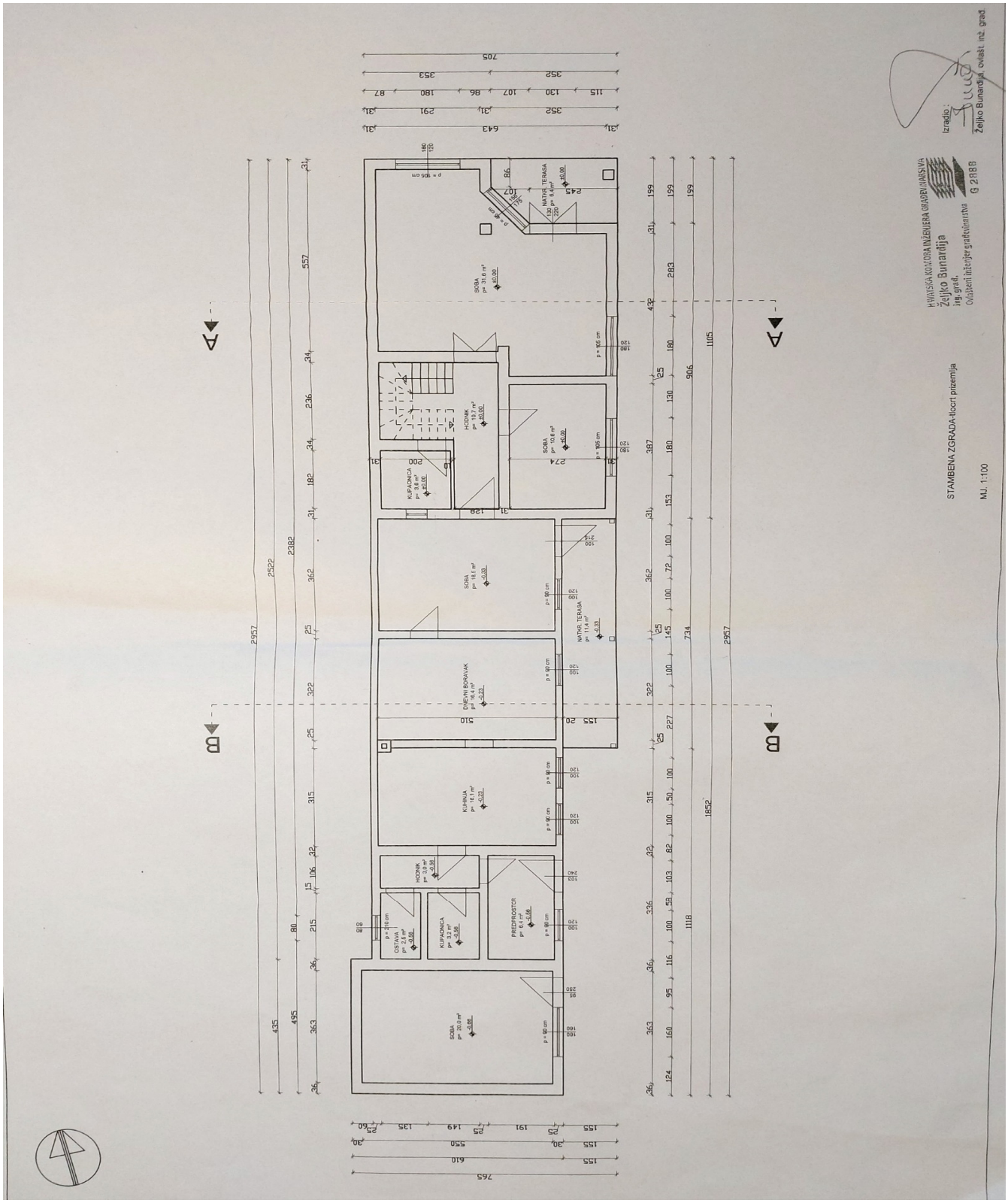
C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, MAGAZINSKA CESTA 69, 10000 ZAGREB		
2.			
2.1	Zaprimljeno 31.03.2014. broj Z-2034/14 Na temelju ovosudnog Rješenja o ovrsi od 27. ožujka 2014. godine, broj: Ovr-1798/13, zabilježuje se ovrha na nekretnine u A.		

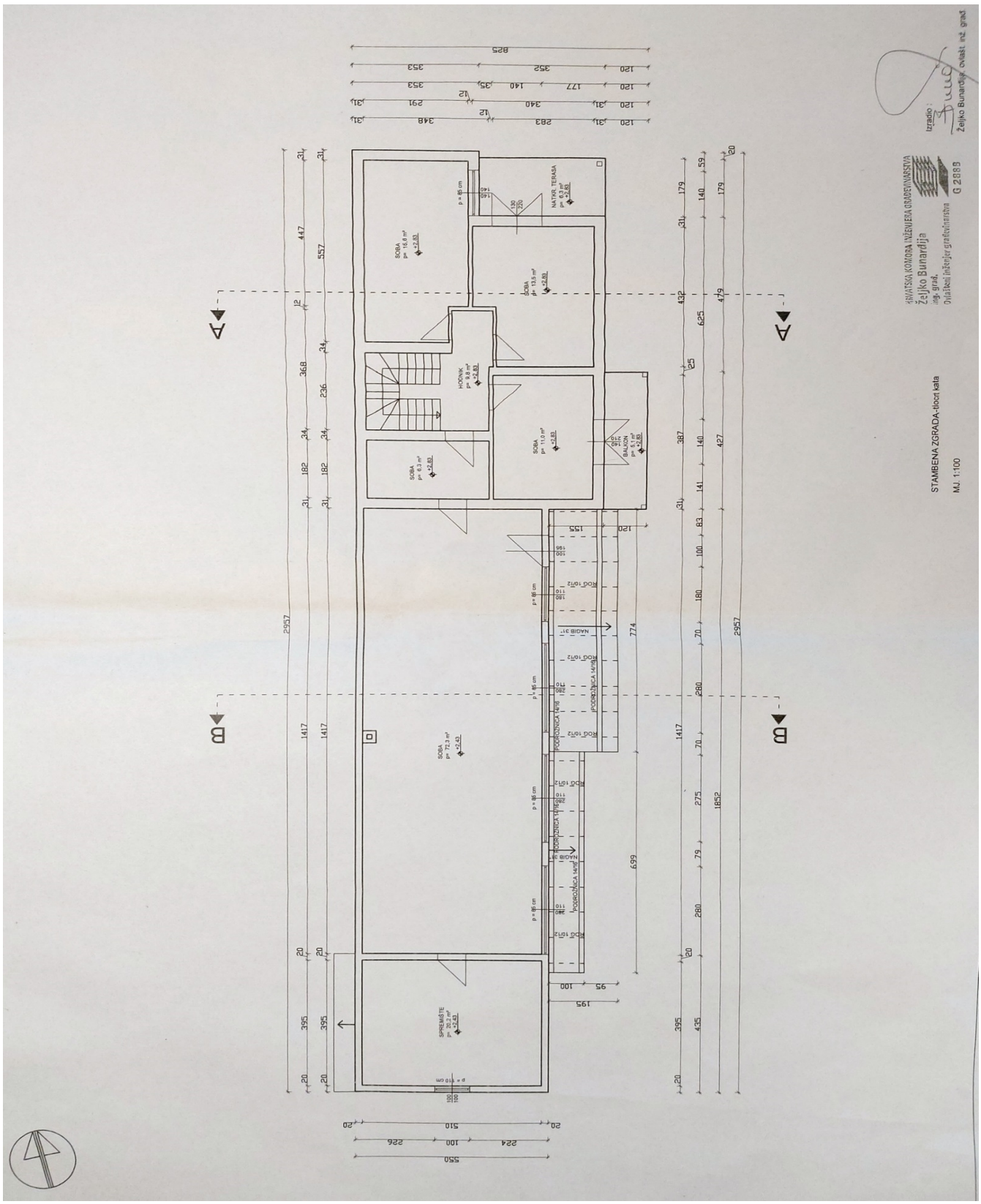
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 09.06.2022.

Izvod iz arhitektonskog projekta

Prizemlje

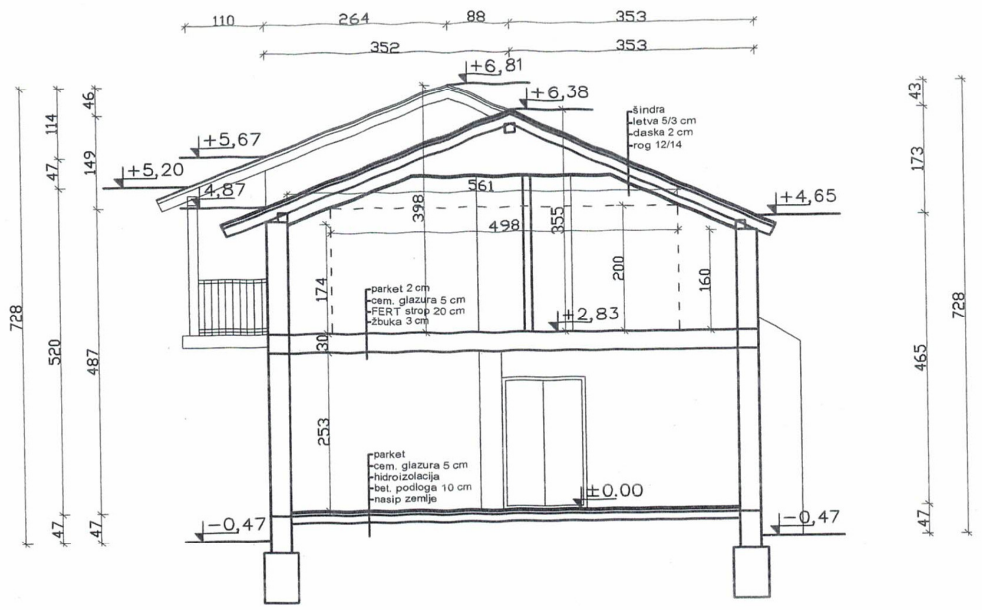


Kat

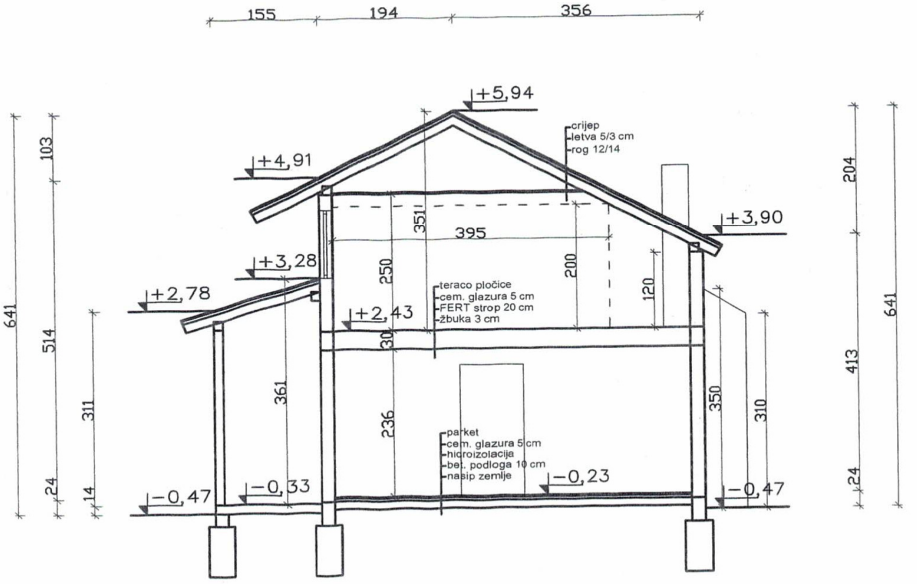

HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
Željko Bunardžija
ing. građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
G 2883
Izradio
Željko Bunardžija ovlašt. ing. građ
STAMBENA ZGRADA-tlocrt kata
M.J. 1:100

Presjeci

PRESJEK A-A



PRESJEK B-B



HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
Željko Bunarđija
ing. građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
G 2888

Izradio :

Željko Bunarđija, ovlašt. inž. građ.

STAMBENA ZGRADA-presjeci

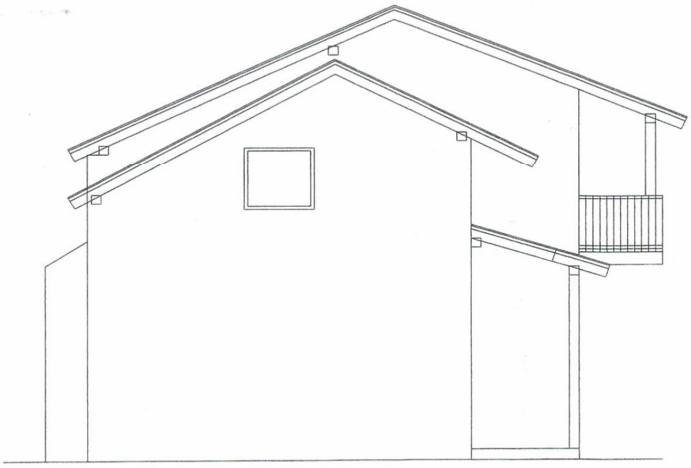
MJ. 1:100

Pročelja

SJEVER



JUG



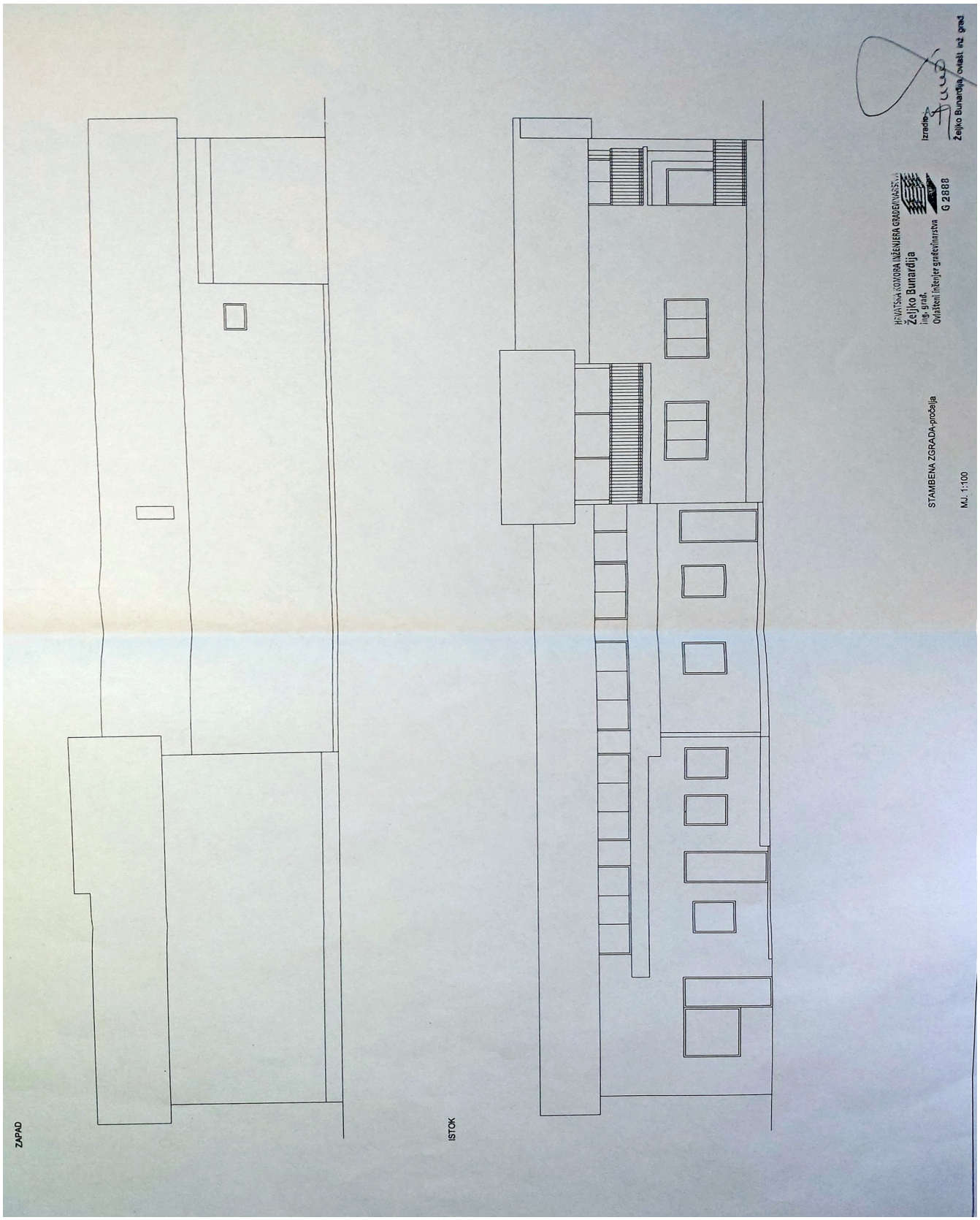
HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
Željko Bunarđija
ing. građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
G 2885

STAMBENA ZGRADA-pročelja

MJ. 1:100

Izradio :

Željko Bunarđija, ovlašt. inž. građ.


ZAPAD
ISTOK
HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
Željko Bunardžija
ing. građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
G 2888
Izradio
Željko Bunardžija, ovlašt. ing. građ
STAMBENA ZGRADA-prročelja
MJ. 1:100

Rješenje o imenovanju vještaka

Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-131/2021-4
Varaždin, 11. ožujka 2021.

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

R J E Š E N J E

Matija Hlapčić ing. građevinarstva iz Čakovca, Kralja Zvonimira 7 A, OIB: 55249857658, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-402/2015-12 od 31. ožujka 20217. 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 8. travnja 2021.

Obrazloženje

Matija Hlapčić, 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 (popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, ugovor o osiguranju od odgovornosti iz djelatnosti sudskog vještaka te potvrde o stručnim usavršavanjima).

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