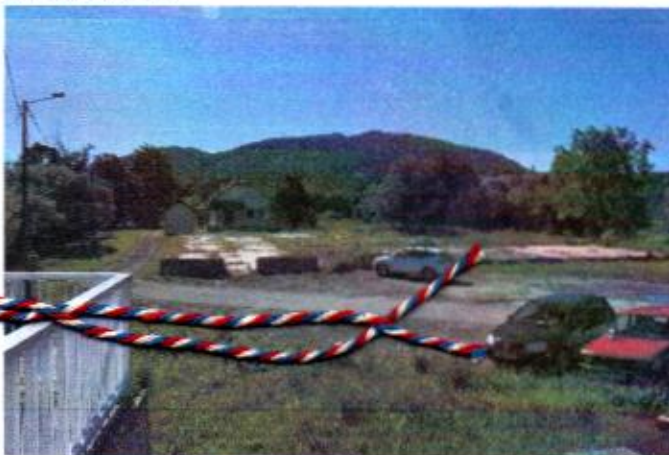


Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA BANOVINAPROMET d.d. za
trgovinu u stečaju
Jastrebarsko
OIB: 16169180810

Predmet procjene: **ZEMLJIŠTE**

Predmet: **ST-980/2020**



Ulica Krešimira Hajdića 1.,

z.k.č. 3610/2, k.o. Kostajnica
k.č. 1446

DOPUNA NALAZA I MIŠLJENJA

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine:

73.600,00 kn
9.824,80 EUR

Datum: lipanj, 2021.
Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o.

JADRANOVO
d.o.o.
Zagreb, Zapoljska 22



SADRŽAJ:

0. OPĆI DIO

- RJEŠENJE FIRME
- RJEŠENJE VJEŠTAKA

1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS PREDMETNIH NEKRETNINA

3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
 - 3.2.1. PROCJENA POREDBENOM METODOM

4. ZAKLJUČAK

5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista

0. OPĆI DIO

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVAJAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080510494

OIB:

91870105507

TVRIKA:

1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)
Zapoljska 22

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 65.21 - Financijsko davanje u zakup (leasing)
- 1 71 - Poslovanje nekretnostima
- 1 74.13 - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- 1 74.14 - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 74.40 - Produkcija reklama i propaganda
- 1 * - projektiranje, praćenje i nadzor nad gradnjom
- 1 * - usluge vještačenja iz područja graditeljstva
- 1 * - kupnja i prodaja robe
- 1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, razmarivanom, kongresnom, sportskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- 1 * - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napicima i pružanje usluga smještaja
- 1 * - javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - usluge otpremništva
- 1 * - mjenjački poslovi
- 1 * - računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 4 Ljiljana Babić, OIB: 40592651381
Zagreb, Kolarova ulica 7
- 4 - član društva
- 4 Andrej Babić, OIB: 64232399359

0104, 2016-10-11, 08:05:16

Stranica: 1 od 1

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVAJANJE IZ SUDESKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Zagreb, Kolárova ulica 7
4 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 Andrej Bahić, OIB: 64132258356
Zagreb, Kolárova ulica 7
4 - direktor
4 - zastupnik društva pojedinačno i samostalno od 27.10.2015.
godine .

TEMELJNI KAPITAL:

1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osniivački Akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2005. godine.
- 4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti Izjave, Izjava o osnivanju od 31.01.2005. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbilsku ispravu.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano God. za razdoblje Vrsta izvještaja
eu 29.03.15 2014 31.12.14 - 31.12.14 GFI-PCC izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

PBU 7+	Datum	Naziv suda
0001 Tt-04/12-11-2	15.11.2008	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-13/9171-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-16/9688-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-13/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	31.03.2009	elektronički upis
eu /	31.03.2010	elektronički upis
eu /	28.03.2011	elektronički upis
eu /	24.03.2012	elektronički upis
eu /	26.03.2013	elektronički upis
eu /	21.03.2014	elektronički upis
eu /	28.03.2015	elektronički upis

0004, 2016-03-11 09:03:06

Stranica: 2 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVAJANJE IZ SUDSKOG REGISTRA

OPREDELJENJE

U Zagrebu, 11. ožujka 2016.

Ovlaštena osoba



0004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 3 od 3



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

Broj: 4 Su-499/2021
Zagreb, 25. ožujka 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Andreja Babića, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Andrej Babić (OIB 64232298358), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Kolarova 7, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 4. ožujka 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Andreja Babića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-550/17 od 10. ožujka 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudske vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



**IZJAVA
O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI**

Ja Andrej Babić dipl.ing.građ. rođen 31.05.1969 godine iz Zagreba, Kolarova 7 zaposlen u Jadranovo d.o.o., Zagreb, Zapoljska 22, na radnom mjestu direktor – ovlašteni stalni sudski vještak, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam u prethodnoj godini i da ću ubuduće:

1. Sve poslove obavljati u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima i aktima Društva,
2. Čuvati kao povjerljive sve službene podatke kojima sam raspolagao u obavljanju posla te ih nisam neovlašteno davao na uvid trećim zainteresiranim pravnim odnosno fizičkim osobama,
3. U obavljanju svog posla djelovao potpuna neovisno, nepristrano i jednako prema svim pravnim i fizičkim osobama,
4. Obavljao posao, odnosno donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa te bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak



1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

SVRHA IZRADE ELABORATA:	Procjena vrijednosti nekretnine u stečajnom postupku
PODNOŠITELJ ZAHTJEVA:	Stečajna masa iza BANOVINAPROMET d.o.o., Repišće 42, Repišće 10450 Jastrebarsko
LOKACIJA:	k.č.br. 1446 K.o. Kostajnica
DAN VREDNOVANJA:	30.06.2021.
DAN KAKVOĆE:	21.07.2020..

Na zahtjev Naručitelja imenovan sam vještakom u stečajnom postupku koji se vodi pod brojem ST-980/2020 te je potrebno obaviti dopunu nalaza i mišljenja iz srpnja 2020. godine za zemljište koje se nalazi na k.č. 1446 k.o. Kostajnica.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu sa građevinsko tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 21.07.2020. godine obavljen je očevid koji se uzima kao dan kakvoće nekretnine. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine, snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine. Za dan vrednovanja nekretnine uzima se 30.06.2021. kada su nalaz i mišljenje izrađeni. Za predmetnu nekretninu ishođen je geodetski elaborat izrađen od Martin Lončarić, dipl. ing. geod. 16.06.2021. godine te će se ti podatci koristiti kao mjerodavni.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Predmetna nekretnina nalazi se na k.č. 1446, k.o. Kostajnica, što odgovara z.k.č. 3610/2, k.o. Kostajnica, upisano u z.k. uložak br. 3035.

Prema izvratku iz **posjedovnog lista** br. 1345, k.o. Kostajnica, nalazi se:

zgr	dio	broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.
		1445	PALANKA	321	17
			PARKIRALIŠTE	321	
		1446	PALANKA	2128	
			ZGRADA	1049	
			DVORIŠTE	1079	
Ukupno:				2449	

Prema izvratku iz **zemljišne knjige** uložak br. 3035, k.o. Kostajnica, nalazi se:

PRVI ODJELJAK					
Rbr.	z.k.č.	Oznaka zemljišta	Površina		
			jutro	čhv	m ²
1.	3610/2	ZGRADA I DVORIŠTE			2895
		UKUPNO:			2895

Iz navedenog, vidljivo je da je stanje u katastru i zemljišnim knjigama **nije usklađeno**, odnosno da su opisi i površine parcela različiti.

Prema izvratku iz zemljišne knjige, na z.k.č. 3610/2, k.o. Kostajnica, z.k. uložak br. 3035, upisana je zgrada i dvorište ukupne površine 2895 m² te je kao vlasnik navedene nekretnine upisan:

2. Vlasnički dio: 1/1

STEČAJNA MASA IZA BANOVINAPROMET DIONIČKO DRUŠTVO ZA TRGOVINU U STEČAJU, OIB: 16169180810, REPIŠĆE 42, REPIŠĆE 10450 JASTREBARSKO

Uvidom u geodetski elaborat, predmetna čestica 1446 k.o. Kostajnica (točke 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-1) je ukupne površine 2.086,92 m² te će se ta površina koristiti pri izradu nalaza i mišljenja.

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 21.07.2020. godine utvrđeno je da su predmetom procjene **zemljišta** u Hrvatskoj Kostajnici.

Nekretnine se nalaze u jugozapadnom djelu grada Hrvatska Kostajnica

Predmetna nekretnina dio je izgrađenog dijela građevinskog područja. Zemljišta se u naravi nalaze na ravnom terenu.

Lokacija je dobro prometno povezana s glavnim sadržajima u gradu, budući da se nalazi u blizini važne gradske prometnice. U blizini se nalazi crkva, hotel, kafići, restorani, osnovna škola.



Kolni i pješački pristup parceli je sa zapadne strane s javne prometnice, ulice Krešimira Hajdića. U blizini predmetne nekretnine odvija se blaži pješački, automobilski i autobusni promet.

Predmetne nekretnine se nalaze 150,00 m od granice sa Bosnom i Hercegovinom.

Prema Prostornom planu uređenja Grada Hrvatske Kostajnice predmetne nekretnine se nalaze u Gospodarskoj namjeni (K1) – poslovna namjena, pretežito trgovačka.



2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

k.č. 1446 k.o. Kostajnica

Predmetna građevinska parcela je nepravilnog tlocrtnog oblika te se nalazi na ravnom terenu.

Parkiranje vozila je predviđeno na parceli.



tehnički opis	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č.	1446
k.o.	Kostajnica
posjedovni list	1345, 1362
z k č.	3610/2
k.o.	Kostajnica
zk.ul.br.	3035
namjena	Gospodarska namjena – poslovna, pretežito trgovačka
urbano pravilo	-
maksimalni koeficijent iskoristivosti	0,8
površina zemljišta	2086,92 m ² (površina preuzeta iz geodetskog elaborata te kao takva se smatra mjerodavnom)
lokacija	Hrvatska Kostajnica
prilaz	kolni i pješački prilaz: na asfaltiranu prometnicu
parkiranje vozila	vanjska (nenatkrivena) parkirna mjesta na parceli
prometne veze	osobni prijevoz

3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17
- Zakon o prostornom uređenju 153/13
- 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
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- PPUG Hrvatska Kostajnica
- Privremeni izvadak kupoprodajnih cijena s portala e-nekretnine

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se 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 naknadno ulaganje u građevine.

Poredbena metoda je primjerena za uvrđivanje 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. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je **POREDBENA METODA** za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta koje se nalazi uz prometnicu ulica Krešimira Hajdića 1, u Hrvatskoj Kostajnici.

3.1. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Poredbena metoda je 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.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do $\pm 30\%$. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su od Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina sukladno čl. 16. st. 1, podst. 5., čl. 57. st. 1 i st. 4 i čl. 58., st. 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15) iz Zbirke kupoprodajnih cijena za zemljišta na području usporedivim s nekretninama označenim kao k.č. 1446, k.o. Kostajnica, prema Hrvatska Kostajnica - Građevinsko.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi EUROSTAT "House price index (2010=100) quarterly data" (indeksni niz za Republiku Hrvatsku).

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.

3A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKOVOSTI GRAĐEVINSKOG KORISTENJA):									
r.br.	adresa nekretnosti	KATASTAR				površina (m ²)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	kl (poredbene nekretnosti)	kl (procijenjena nekretnost)
		IDZKC	ID PN	k.č.	k.o.				
1	Hrvatska Kostajnica	1425827	4420796	832	Kostajnica	173	40,46 kn/m ²	0,60	0,8
2	Hrvatska Kostajnica	1228760	4158894	778/4	Kostajnica	140	41,06 kn/m ²	0,80	0,8
3	Hrvatska Kostajnica	1222720	3999212	1305/30	Kostajnica	443	42,29 kn/m ²	1,20	0,8

3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJI ZEMLIŠTA)									
r.br.	adresa nekretnosti	KATASTAR				površina k.č. koja se prodaje (m ²)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	kategorija poredbenog zemljišta	kategorija procijenjenog zemljišta
		IDZKC	ID PN	k.č.	k.o.				
1	Hrvatska Kostajnica	1425827	4420796	832	Kostajnica	173	46,13 kn/m ²	1	2
2	Hrvatska Kostajnica	1228760	4158894	778/4	Kostajnica	140	41,26 kn/m ²	1	2
3	Hrvatska Kostajnica	1222720	3999212	1305/30	Kostajnica	443	34,68 kn/m ²	1	1

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUNI:									
r.br.	adresa nekretnosti	KATASTAR				površina k.č. koja se prodaje (m ²)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (kn/m ²)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)
		IDZKC	ID PN	k.č.	k.o.				
1	Hrvatska Kostajnica	1425827	4420796	832	Kostajnica	173	46,13 kn/m ²	36,90 kn/m ²	1,63
2	Hrvatska Kostajnica	1228760	4158894	778/4	Kostajnica	140	41,26 kn/m ²	32,85 kn/m ²	-2,43
3	Hrvatska Kostajnica	1222720	3999212	1305/30	Kostajnica	443	34,68 kn/m ²	35,07 kn/m ²	0,80
								35,27 kn/m ²	4,71 €/m ²

Standardno odstupanje (s):
Prevladava sigurnost (z):

9,17

6,07%

73.608,50 kn

2.006,92 m² x 35,27 kn/m²

TKOŽNA VRIEDNOST ZEMLJIŠTA:

III okruglo:

74.000,00 kn
9.878,20 €

4. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine, zemljišta u Hrvatskoj Kostajnici, koja se nalazi na k.č. 1446 k.o. Kostajnica, ukupne površine 2.086,92 m² iznosi:

73.608,50 kn

Ili okruglo:

73.600,00 kn

što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,491244 kn / 1 EUR iznosi:

9.824,80 €

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 30.06.2021.

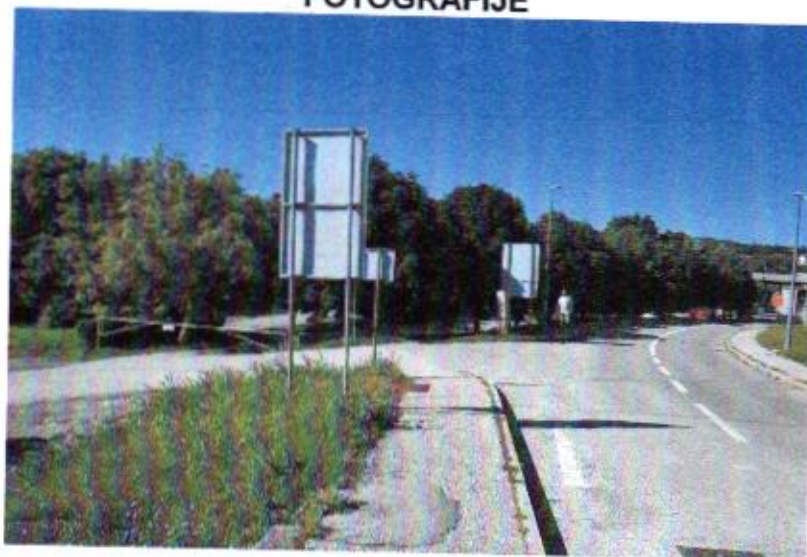
Stalni sudski vještak
Andrej Babić, dipl.ing.građ.



5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista

FOTOGRAFIJE



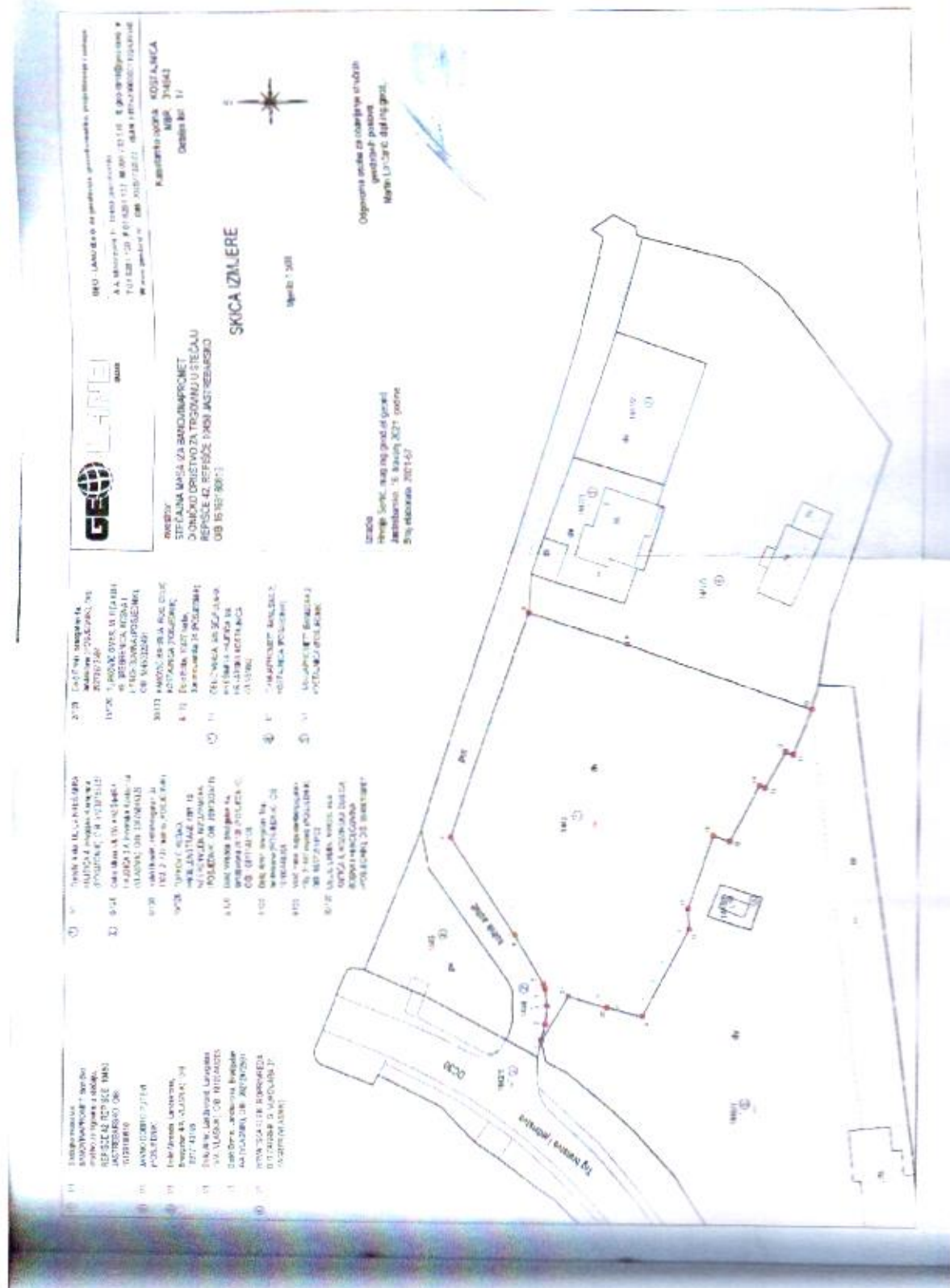






Očevid 21.07.2020.







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL HRVATSKA KOSTAJNICA
Stanje na dan: 30.06.2021. 00:01

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9969/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3035

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3610/2	ZGRADA I DVORIŠTE			2895	
		UKUPNO:			2895	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 STEČAJNA MASA IZA BANOVINAPROMET DIONIČKO DRUŠTVO ZA TRGOVINU U STEČAJU, OIB: 16169180810, REPIŠĆE 42, REPIŠĆE 10450 JASTREBARSKO	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.06.2021.

30. 06. 2021.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI HRVATSKA KOSTAJNICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KOSTAJNICA, 314043
k.č. br. 1446

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilazno mjerilo spisa 1 : 500
Izvorno mjerilo plana 1 : 1000



Datum ispisa: 30.06.2021

<https://osm.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=nrcki/viewerPublic>

10/1