EXPERIENTIA

Nike Grškovića 60, HR-10000 Zagreb

E-mail: experientia.zg@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT – 2/08/2021

Nekretnina: **Gospodarske zgrade i dvorište**

Lokacija: **Kolodvorska ul.4, 44272, Pešćenica**

Naručitelj: **Slatinska banka d.d., Vladimira Nazora 2, 33520 Slatina**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ., EXPERIENTIA d.o.o.
Stalni sudski procjenitelj za procjene nekretnina

Zagreb, 11.08.2021. godine

VLASNIK: **Prema priloženom z.k. izvatku**

IZVRŠITELJ: **Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ., EXPERIENTIA d.o.o.**

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	**Gospodarske zgrade i dvorište**
Adresa:	Kolodvorska ul.4, 44272, Pešćenica
ZK katastarska općina:	Pešćenica
Zemljišnoknjižni uložak:	2520
Zemljišnoknjižna čestica:	601/2
Katastarska općina:	Pešćenica
Katastarska čestica:	601/2
Namjena:	Poslovna
Datum pregleda građevine:	06.08.2021.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine : Gospodarske zgrade i dvorište

na adresi: Kolodvorska ul.4, 44272, Pešćenica

iznosi :

SADAŠNJA VRIJEDNOST **1.079.000,00 kn**

ili po tečaju 1 € = 7,491639 kn

144.000,00 €

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

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

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

Broj: 4 Su-1482/2019
Zagreb, 16. prosinca 2019.

R J E Š E NJ E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Hrvoja Kovača, temeljem članka 129. st. 2. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (NN br. 64/98, i 88/08),

r i j e š i o j e

Hrvoje Kovač (OIB 83082255748), struč.spec.ing.građ. iz Zagreba, Repinečka 5, imenuje se stalnim sudskim procjeniteljem za **PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani procjenitelj položio je prisegu dana **16. prosinca 2019**.

Obrazloženje

Hrvoje Kovač podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim procjeniteljem za procjenu nekretnina.

Po zaprimljenom zahtjevu utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:
1. Hrvoje Kovač
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

SADRŽAJ:

1. Popis primijenjenih propisa i literature

2. Zadatak procjembenog elaborata

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

4. Nalaz na osnovi očevida (teh. opis, iskaz površina, fotodokumentacija)

5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

8. Rekapitulacija procjene - zaključak

9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

10. Prilozi

- **dokumentacija**

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima.

● **Zakoni:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

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

● **Stručna literatura:**

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

● **Popis priložene dokumentacije:**

1. e-Izvadak iz zemljišne knjige, stanje na dan 10.08.2021.

2. e-Posjedovni list, stanje na dan 10.08.2021.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjembenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: u naravi poslovni proizvodno skladišni kompleks koji se nalazi se u općini Pešćenica, u Kolodvorskoj ulici na broju 4, a na temelju podataka dobivenih od Naručitelja, s izvršenim uvidom u interijer nekretnine.
Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Datum očevida:	06.08.2021.
Datum kakvoće:	11.08.2021.
Datum vrednovanja:	11.08.2021.

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

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	e-Izvadak iz zemljišne knjige, Općinski sud u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Sisak, Katastarska općina Pešćenica, stanje na dan 10.08.2021.
Zemljišnoknjižni uložak:	2520
Zemljišnoknjižna čestica:	601/2
Zemljišnoknjižna k.o.:	Pešćenica
Katastarska čestica:	601/2
Katastarska općina:	Pešćenica
Opis nekretnine:	Poslovne zgrade, dvorište i oranica. Poslovni kompleks u trenutku izrade ovog elaborata nije u funkciji.
Površina zemljišta po z.k.:	4.161 m2
Pov. zemljišta po katastru:	4.161 m2
Vlasnik:	Prema priloženom z.k. izvatku
Teret:	Prema priloženom z.k. izvatku

Legalitet:

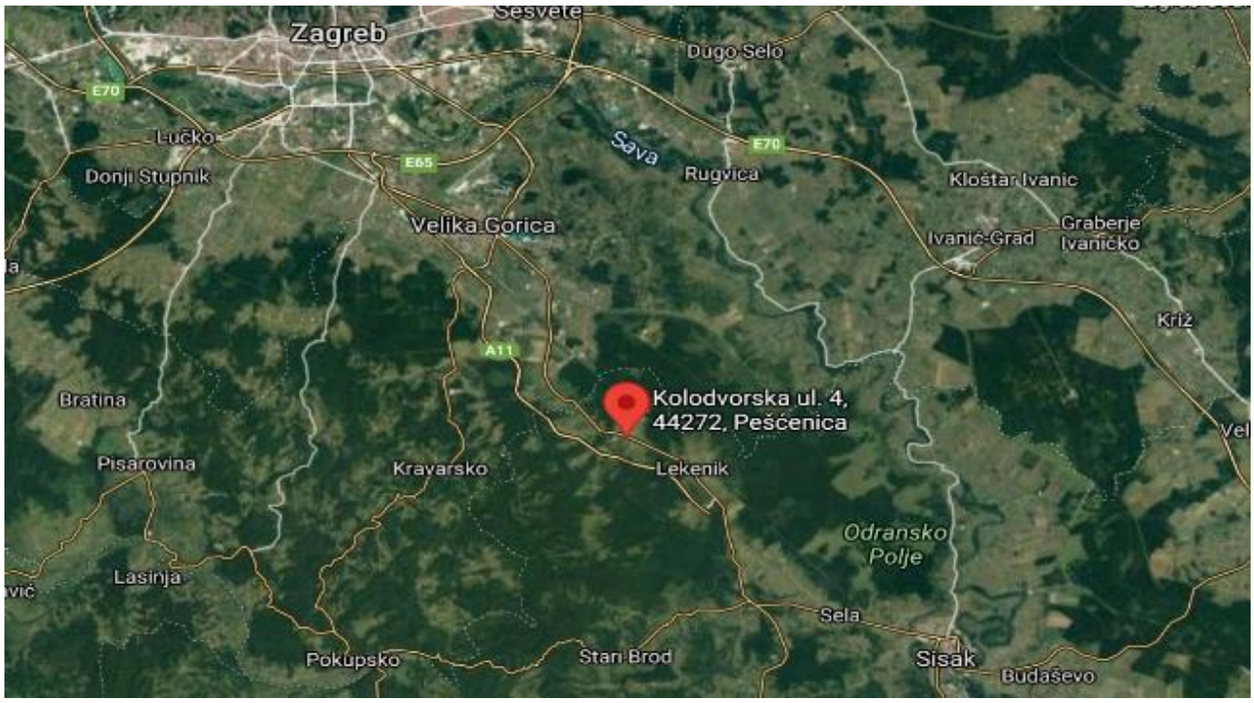
Na predmetnoj katastarskoj čestici 601/2 k.o. Pešćenica, zatečeni su objekti poslovne namjene (u grafičkom prikazu označeni rednim brojem 1 do 6). Vizualnim pregledom objekata i dostupne dokumentacije vidljivo je da su u zemljišnim knjigama i katastru upisana tri objekta (u grafičkom prikazu označeni rednim brojem 1 do 3) dok objekti (u grafičkom prikazu označeni rednim brojem 4 do 6) nisu upisani u zemljišne knjige niti su ucrtani u katastru. Također, procjenitelj navodi kako je predmetna nekretnina, upisana u zemljišne knjige, bez pozitivne zabilježbe da je za nju priložena građevna i uporabna dozvola. Katastar je usklađen s zemljišnim knjigama. Akt za građenje s pripadajućom tehničkom dokumentacijom nije dostavljen te nije moguće dati očitovanje da li je predmetna nekretnina (objekti u grafičkom prikazu označeni rednim brojem 1 do 3) izvedena u skladu s aktom za građenje. Pretpostavka procjene je pozitivan legalni status za objekte (u grafičkom prikazu označeni rednim brojem 1 do 3), a za objekte (u grafičkom prikazu označeni rednim brojem 4 do 6), bez dokaza legalnosti ili informacije da je za iste pokrenut proces legalizacije, procjenitelj će uzeti trošak uklanjanja istih. Za predmetne legalne objekte potrebno je ishoditi Uporabnu dozvolu te istu upisati u zemljišne knjige. Predmetna nekretnina ima direktan pristup na javno prometnu površinu. U slučaju drugačijeg saznanja, potrebno je izvršiti reviziju ove procjene.

izvor: https://geoportal.dgu.hr/

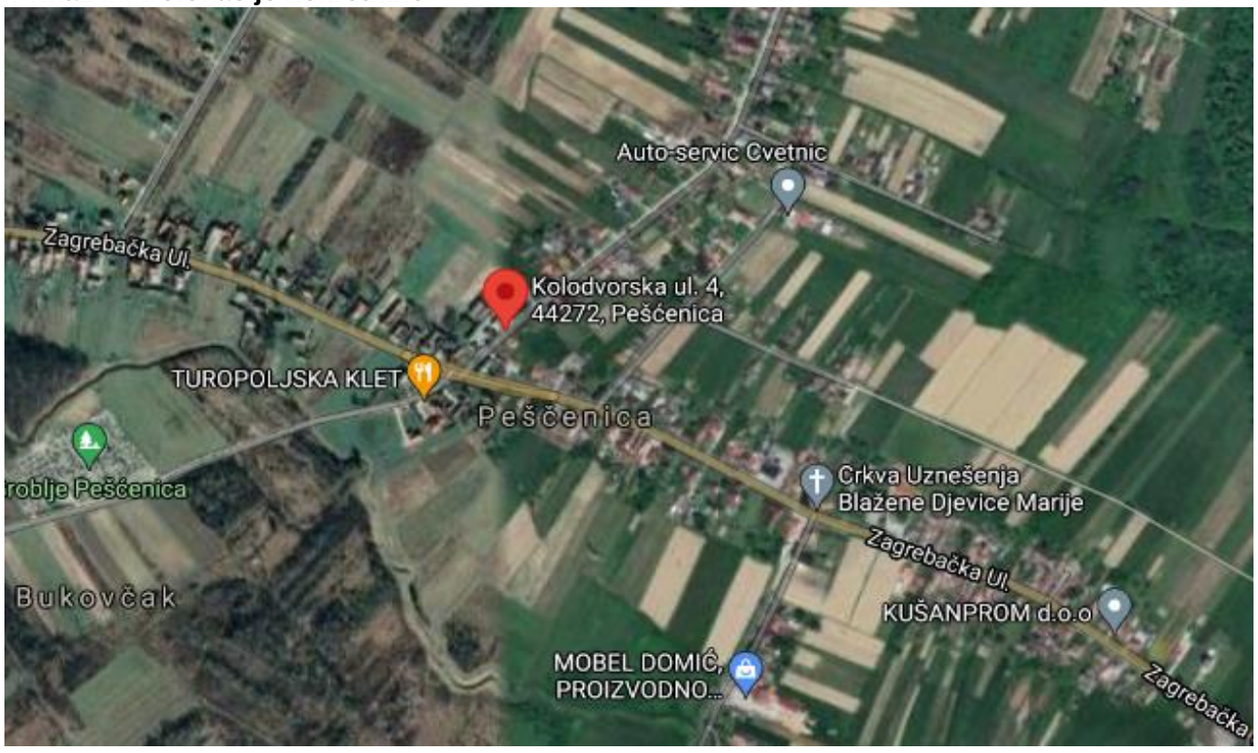
LOKACIJA

Predmetna nekretnina, u naravi poslovni proizvodno-skladišni kompleks, nalazi se u općini Pešćenica, u Kolodvorskoj ulici na broju 4, a koja općina administrativno pripada gradu Sisku, od kojeg je udaljena 25 km. Predmetna nekretnina se nalazi u okruženju građevina individualne stambene izgradnje.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



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

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 06.08.2021. godine, identificirana je predmetna nekretnina na predmetnoj katastarskoj čestici 601/2 k.o. Pešćenica: objekti poslovne namjene (u grafičkom prikazu označeni rednim brojem 1 do 6). U zemljišnim knjigama i katastru upisana su tri objekta (u grafičkom prikazu označeni rednim brojem 1 do 3) katnosti prizemlje, prizemlje i kat, dok objekti (u grafičkom prikazu označeni rednim brojem 4 do 6) katnosti prizemlje, nisu upisani u zemljišne knjige niti su ucrtani u katastru. U zemljišnim knjigama predmetna nekretnina upisana je kao FUNDUŠ ukupne površine parcele 4161 m2 (ZGRADE FUNDUŠ površine 626 m2, DVORIŠTE FUNDUŠ površine 500 m2 te ORANICA FUNDUŠ površine 3035 m2). Teren zemljišta je ravan, pristup na javnu prometnicu je neposredan.

Fotografije snimljene tijekom očevida, sastavni su dio ovog elaborata.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU

izvor: https://geoportal.dgu.hr/

4.2. Tehnički opis nekretnine, iskaz površina i fotodokumnetacija

Podaci o tehničkom opisu nekretnine utvrđeni su temeljem izvršenog očevida od strane procjenitelja, dana 06.08.2021. Izvršen je pregled interijera objekata kao i mikro lokacije. Namještaj i oprema nisu predmet ove procjene. Fotografije snimljene tijekom očevida sastavni su dio ovog elaborata. U slučaju drugačijeg saznanja, potrebno je izvršiti reviziju ove procjene.

Predmetom procjene su objekti poslovne namjene katnosti prizemlje, prizemlje i kat. U nastavku je prikaz tehničkog opisa s iskazom površina opisa uz fotodokumnetaciju, svakog objekta zasebno.

Objekt u grafičkom prikazu označen brojem 1 **Pretpostavka LEGALNO**

Namjena:	poslovna
Godina izgradnje:	1987.
Katnost:	prizemlje

KONSTRUKCIJA

Temelji:	armirano betonski trakasti temelji
Nosiva konstrukcija:	zidana od opeke
Pregradni zidovi:	opeka
Međukatna konstrukcija:	fert strop
Krovište i pokrov:	čelična rešetkasta konstr. / 1 salonit

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	ožbukano
Limarija:	-
Obrada podova:	armirano betonska ploča
Obrada zidova:	-
Obrada stropova:	-
Unutarnja stolarija:	devastirano
Vanjska stolarija:	željezni okviri i staklo

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	nije izvedeno
Kanalizacija:	nije izvedeno
Struja:	instalacija i priključak na EE mrežu
Grijanje:	nije izvedeno
Dodatne instalacije:	nije izvedeno

STANJE - ODRŽAVANJE

Loše održavano stanje nekretnine s mogućim oštećenjima koji mogu utjecati na tržišnu vrijednost. Nekretnina se ne koristi.

VANJSKO UREĐENJE

Parcela je nepravilnog oblika, približno pravokutnog, teren je ravan, parcela je ograđena, kolni ulaz - metalna ograda.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je umjerena do dobra.

Objekt u grafičkom prikazu označen brojem 1 - iskaz površina

Očevid je izvršen u smislu pregleda interijera i mikro lokacije. Iskazane površine su dobivene izmjerom na licu mjesta, od strane procjenitelja.

REKAPITULACIJA POVRŠINA

Objekt poslovne namjene na čestici 601/2, k.o. Pešćenica

NKP =	**163,00**	**m²**	površina temeljem izmjere
BRP =	**187,45**	**m²**	približno iskazana vrijednost
BVO =	**843,53**	**m³**	približno iskazana vrijednost

Objekt u grafičkom prikazu označen brojem 1 - fotodokumentacija

Objekt u grafičkom prikazu označen brojem 2 **Pretpostavka LEGALNO**

Namjena:	poslovna
Godina izgradnje:	1985.
Katnost:	prizemlje i kat

KONSTRUKCIJA

Temelji:	armirano betonski trakasti temelji
Nosiva konstrukcija:	zidana od opeke
Pregradni zidovi:	opeka
Međukatna konstrukcija:	armirano betonska ploča
Krovište i pokrov:	dvostrešni dvneva konstrukcija / salonit

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	ožbukano
Limarija:	-
Obrada podova:	armirano betonska ploča
Obrada zidova:	-
Obrada stropova:	-
Unutarnja stolarija:	devastirano
Vanjska stolarija:	lim, betonski okviri

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	izvedeno
Kanalizacija:	izvedeno
Struja:	izvedeno
Grijanje:	nije izvedeno
Dodatne instalacije:	nije izvedeno

STANJE - ODRŽAVANJE

Loše održavano stanje nekretnine s mogućim oštećenjima koji mogu utjecati na tržišnu vrijednost. Nekretnina se ne koristi.

VANJSKO UREĐENJE

Parcela je nepravilnog oblika, približno pravokutnog, teren je ravan, parcela je ograđena, kolni ulaz - metalna ograda.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je umjerena do dobra.

Objekt u grafičkom prikazu označen brojem 2 - iskaz površina

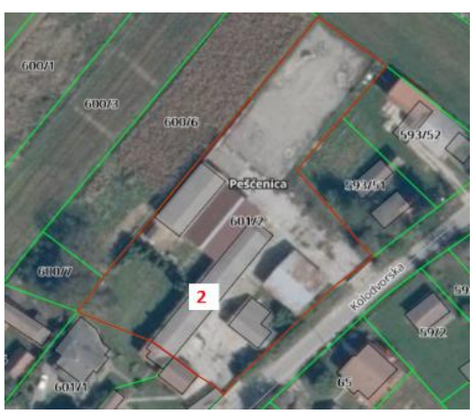
Očevid je izvršen u smislu pregleda interijera i mikro lokacije. Iskazane površine su dobivene izmjerom na licu mjesta, od strane procjenitelja.

REKAPITULACIJA POVRŠINA

Objekt poslovne namjene na čestici 601/2, k.o. Pešćenica

NKP =	**520,00**	**m²**	površina temeljem izmjere
BRP =	**624,00**	**m²**	približno iskazana vrijednost
BVO =	**1.372,80**	**m³**	približno iskazana vrijednost

Objekt u grafičkom prikazu označen brojem 2 - fotodokumentacija



Objekt u grafičkom prikazu označen brojem 3 **Pretpostavka LEGALNO**

Namjena:	poslovna
Godina izgradnje:	1989.
Katnost:	prizemlje

KONSTRUKCIJA

Temelji:	armirano betonski trakasti temelji
Nosiva konstrukcija:	zidana od opeke
Pregradni zidovi:	opeka
Međukatna konstrukcija:	armirano betonska ploča
Krovište i pokrov:	dvostrešni dvneva konstrukcija / salonit

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	ožbukano
Limarija:	-
Obrada podova:	armirano betonska ploča
Obrada zidova:	-
Obrada stropova:	-
Unutarnja stolarija:	devastirano
Vanjska stolarija:	lim, drvena, betonski okviri

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	izvedeno
Kanalizacija:	izvedeno
Struja:	izvedeno
Grijanje:	nije izvedeno
Dodatne instalacije:	nije izvedeno

STANJE - ODRŽAVANJE

Loše održavano stanje nekretnine s mogućim oštećenjima koji mogu utjecati na tržišnu vrijednost. Nekretnina se ne koristi.

VANJSKO UREĐENJE

Parcela je nepravilnog oblika, približno pravokutnog, teren je ravan, parcela je ograđena, kolni ulaz - metalna ograda.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je umjerena do dobra.

Objekt u grafičkom prikazu označen brojem 3 - iskaz površina

Očevid je izvršen u smislu pregleda interijera i mikro lokacije. Iskazane površine su dobivene izmjerom na licu mjesta, od strane procjenitelja.

REKAPITULACIJA POVRŠINA

Objekt poslovne namjene na čestici 601/2, k.o. Pešćenica

NKP =	**80,00**	**m²**	površina temeljem izmjere
BRP =	**96,00**	**m²**	približno iskazana vrijednost
BVO =	**288,00**	**m³**	približno iskazana vrijednost

Objekt u grafičkom prikazu označen brojem 3- fotodokumentacija

Objekt u grafičkom prikazu označen brojem 4 **Pretpostavka NELEGALNO**

Trošak uklanjanja objekta

Namjena:	poslovna
Godina izgradnje:	1989.
Katnost:	prizemlje

KONSTRUKCIJA

Temelji:	armirano betonski trakasti temelji
Nosiva konstrukcija:	čelična
Krovište i pokrov:	dvostrešno, limeni pokrov

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	lim
Obrada podova:	armirano betonska ploča
Vanjska stolarija:	beronski okviri i staklo, željezni okviri i staklo

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI nije izvedeno

Objekt u grafičkom prikazu označen brojem 4 - iskaz površina

Očevid je izvršen u smislu pregleda interijera i mikro lokacije. Iskazane površine su dobivene izmjerom na licu mjesta, od strane procjenitelja.

REKAPITULACIJA POVRŠINA

Objekt poslovne namjene na čestici 601/2, k.o. Pešćenica

NKP =	**206,00**	**m²**	površina temeljem izmjere
BRP =	**247,20**	**m²**	približno iskazana vrijednost
BVO =	**1.483,20**	**m³**	približno iskazana vrijednost

Objekt u grafičkom prikazu označen brojem 4 - fotodokumentacija

Objekt u grafičkom prikazu označen brojem 5 **Pretpostavka NELEGALNO**

Trošak uklanjanja objekta

Namjena:	poslovna
Godina izgradnje:	1991.
Katnost:	prizemlje

KONSTRUKCIJA

Temelji:	armirano betonski trakasti temelji
Nosiva konstrukcija:	opeka
Krovište i pokrov:	čelična rešetkasta konstr. na čeličnim stupovima / lim

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	lim
Obrada podova:	armirano betonska ploča / OSB ploče
Vanjska stolarija:	beronski okviri i staklo, željezni okviri i staklo

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI nije izvedeno

Objekt u grafičkom prikazu označen brojem 5 - iskaz površina

Očevid je izvršen u smislu pregleda interijera i mikro lokacije. Iskazane površine su dobivene izmjerom na licu mjesta, od strane procjenitelja.

REKAPITULACIJA POVRŠINA

Objekt poslovne namjene na čestici 601/2, k.o. Pešćenica

NKP =	**131,50**	**m²**	površina temeljem izmjere
BRP =	**157,80**	**m²**	približno iskazana vrijednost
BVO =	**789,00**	**m³**	približno iskazana vrijednost

Objekt u grafičkom prikazu označen brojem 5 - fotodokumentacija

Objekt u grafičkom prikazu označen brojem 6 **Pretpostavka NELEGALNO**

Trošak uklanjanja objekta

Namjena: poslovna
Godina izgradnje: 1991.
Katnost: prizemlje

KONSTRUKCIJA

Temelji: armirano betonski trakasti temelji
Nosiva konstrukcija: opeka

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA nije izvedeno

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI nije izvedeno

Objekt u grafičkom prikazu označen brojem 6 - iskaz površina

Očevid je izvršen u smislu pregleda interijera i mikro lokacije. Iskazane površine su dobivene izmjerom na licu mjesta, od strane procjenitelja.

REKAPITULACIJA POVRŠINA

Objekt poslovne namjene na čestici 601/2, k.o. Pešćenica

NKP =	**1010,15**	**m²**	površina temeljem izmjere
BRP =	**-**	**m²**	približno iskazana vrijednost
BVO =	**-**	**m³**	približno iskazana vrijednost

Objekt u grafičkom prikazu označen brojem 5 - fotodokumentacija

REKAPITULACIJA POVRŠINA

Očevid je izvršen u smislu pregleda interijera i mikro lokacije. Iskazane površine su dobivene izmjerom na licu mjesta, od strane procjenitelja.

Objekti oznake 1 do 3 na čestici 601/2, k.o. Pešćenica **Pretpostavka LEGALNO**

NKP =	**763,00**	**m²**	površina temeljem izmjere
BRP =	**907,45**	**m²**	približno iskazana vrijednost
BVO =	**2.504,33**	**m³**	približno iskazana vrijednost

Objekti oznake 4 do 6 na čestici 601/2, k.o. Pešćenica **Pretpostavka NELEGALNO**
Trošak uklanjanja objekta

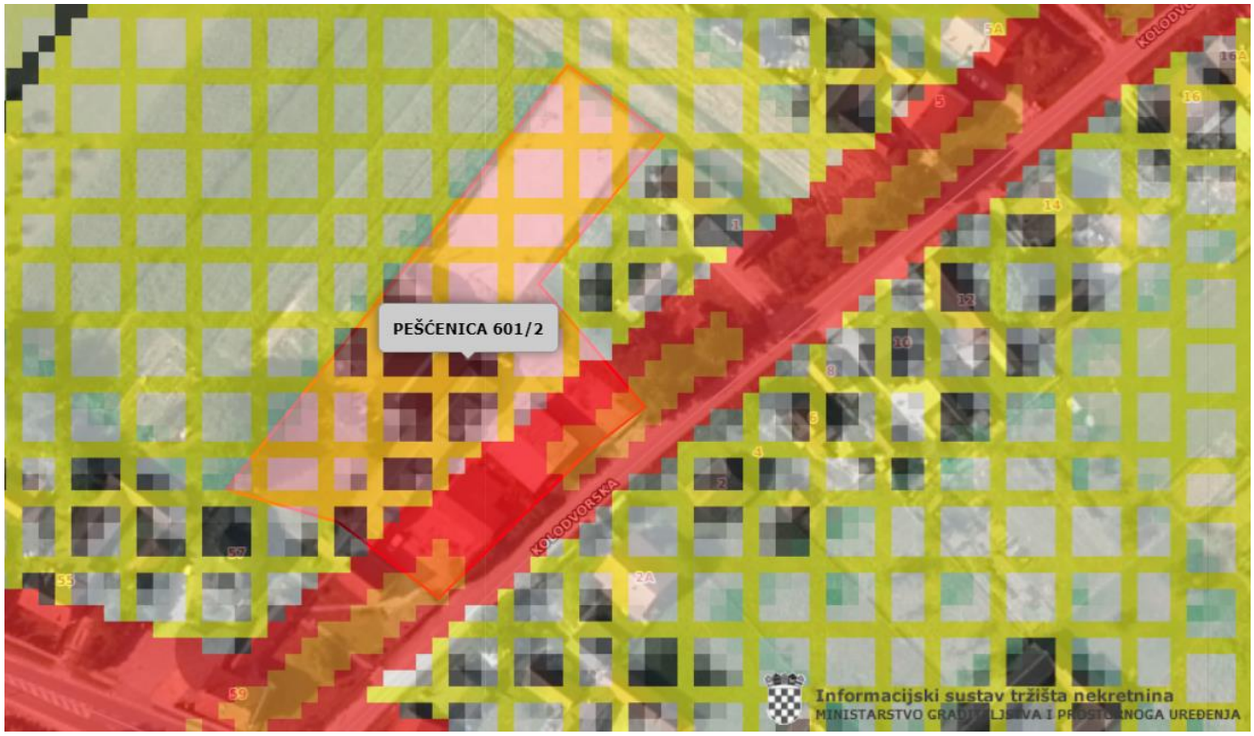
NKP =	**1347,65**	**m²**	površina temeljem izmjere
BRP =	**405,00**	**m²**	približno iskazana vrijednost
BVO =	**2.272,20**	**m³**	približno iskazana vrijednost

ZEMLJIŠTE na čestici 601/2, k.o. Pešćenica

POVRŠINA	**4.161**	**m²**

Namjena zemljišta

ZEMLJIŠTE na čestici 601/2, k.o. Pešćenica, površine 4.161 m2



SUSTAV NASELJA	
	SREDIŠTE OPĆINE
POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRAĐ. PODRUČJA NASELJA	
	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEUREĐENO i NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE
IZDVOJENO GRAĐ. PODRUČJE IZVAN NASELJA BEZ STANOVANJA	
POSTOJEĆE / PLANIRANO	
I1 / I1	GOSPODARSKA NAMJENA - I1 pretežito industrijska
K	GOSPODARSKA NAMJENA - K pretežito poslovna
T5	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA -T5-ostalo

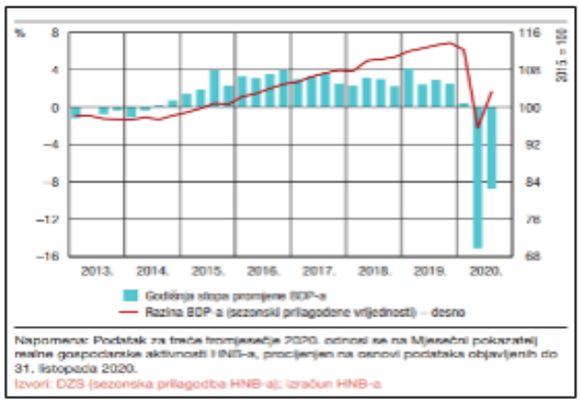
Izvor: eNekretnine

Napomena procjenitelja: Procjenitelju nije dostavljena lokacijska informacija za predmetnu česticu. Uvidom u eNekretnine, a prema PPUO Lekenik, vidljivo je da se zemljište nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja. U slučaju drugačijeg saznanja, potrebno je izvršiti reviziju ove procjene.

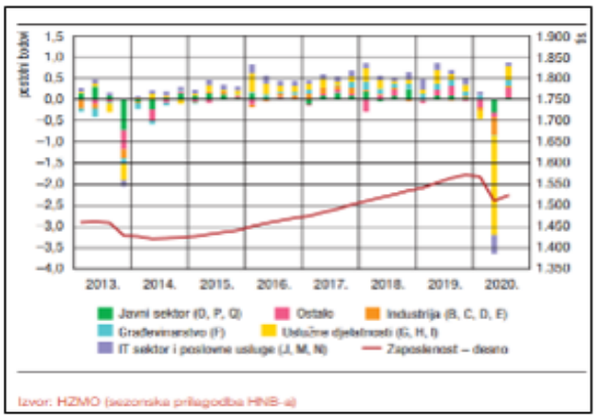
5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

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 rast gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na prethodna tri mjeseca, ali taj rast neće biti dovoljan da nadoknadi pad iz prethodnog tromjesečja (Slika 1.). Zaposlenost je u rujnu nastavila rasti istom dinamikom kao i u kolovozu, pri čemu je broj zaposlenih porastao u većini djelatnosti, izuzevši djelatnosti usluživanja smještaja i hrane. Na razini tromjesečja zaposlenost je u trećem tromjesečju u prosjeku bila viša za 0,9% u odnosu na ostvarenje za drugo tromjesečje, kada se smanjila za 3,6% (Slika 2.). Unatoč oporavku obujam građevinskih radova u srpnju i kolovozu 2020. bio je na razini prosjeka posljednjeg tromjesečja 2019. (Slika 3.). Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja (Slika 4.).
Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do listopada 2020. u usporedbi s istim razdobljem 2019. manji je za 7,4%.

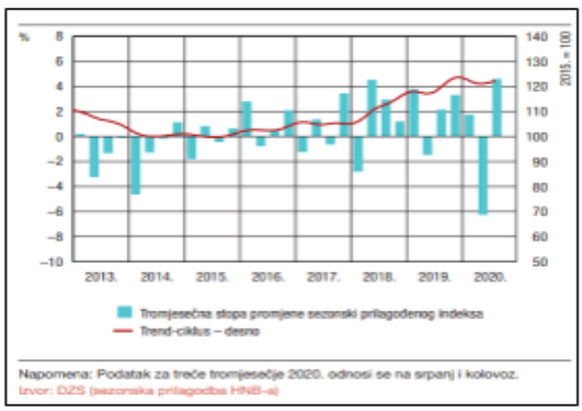
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



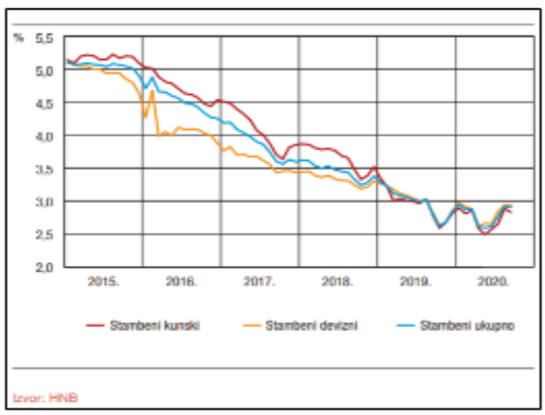
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



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



Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %. Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

STANOVI

Do početka koronakrize, rezidencijalno tržište nekretnina bilo je u silovitom usponu. Naime, krajem 2019. i početkom 2020. godine cijene rezidencijalnih tj. stambenih nekretnina dosegle su rekorde iz nikad ponovljene 2008. godine. Za to je trebalo dugih 12 godina. Pritom je važno napomenuti da je u 2019. godini i BDP dostigao razinu iz 2008. Iako s krajem 2019. Hrvatska ima niz od 23 uzastopna kvartala rasta BDP-a, gotovo svi smo svjesni da će se niz zaustaviti u 2020. Kako nam povijesni podaci pokazuju, u 19 kvartala s padom BDP-a cijene nekretnina padale su u 17 kvartala, a u 48 kvartala rasta BDP-a (razdoblje od 2003. do 2019.), cijene su rasle u njih 40. Ovo su snažni indikatori da će cijene nekretnina za stambenu namjenu padati. Kako kroz sljedećih 2-3 godine nećemo dosegnuti BDP iz 2008. (to smo upravo postigli u 2019. godini), vrlo je vjerojatno da će doći do korekcije cijene nekretnina. U prvom polugodištu 2020. prosječna cijena 1 m2 novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a, iznosila je 12.939 kuna. Ta cijena veća je za 2,2% u odnosu na drugo polugodište 2019. i za 4,6% u odnosu na prvo polugodište 2019. U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m2 svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 12.824 kune. Broj prodanih nekretnina u središtu Grada Zagreba i posebno u Donjem gradu, gdje su nekretnine oštećene u potresu najgušće raspoređene, u posljednjim se mjesecima prepolovio. Smanjena aktivnost na tom području u skladu je s povećanom atraktivnošću života izvan središta grada i novim trendovima u načinu života koje je potaknula pandemija, kao što su držanje fizičkog razmaka ili rad od kuće. Stoga istovremeno opada potražnja za nekretninama u središtu grada koje bi imale turističku namjenu, dok, s druge strane, raste ponuda stanova za dugoročni najam ili kupovinu u tom dijelu grada. Sve navedeno utječe na cijene nekretnina u središtu grada, u kojem su tijekom svibnja i lipnja 2020. cijene nekretnina bile niže otprilike za 10% u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Treba pritom istaknuti da je ukupan broj transakcija na identificiranom području središta grada i Donjeg grada s gusto raspoređenim objektima oštećenima u potresu vrlo malen i stoga nema bitan utjecaj na agregatno kretanje cijena na razini cijelog Zagreba, u kojem su, zaključno s podacima za lipanj, cijene u daljnjem porastu.

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

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

	VII. – IX. 2020.[1)] / Ø 2015.	VII. – IX. 2020. / IV. – VI. 2020.	VII. – IX. 2020. / VII. – IX. 2019.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	**129,75**	**-0,6**	**6,9**	***House price index – total***
Novi stambeni objekti	110,83	-0,5	1,6	*New dwellings*
Postojeći stambeni objekti	133,35	-0,7	7,6	*Existing dwellings*
Grad Zagreb[2)]	141,09	-1,0	5,7	*City of Zagreb*[2)]
Jadran[2)]	126,91	0,5	7,5	*Adriatic coast*[2)]
Ostalo[2)]	113,35	-2,2	9,0	*Other*[2)]

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)
2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici Statistika u nizu.

1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).
2) The list of towns and municipalities in the Republic of Croatia for the purpose of calculating the house price index can be downloaded on the link Statistics in Line.

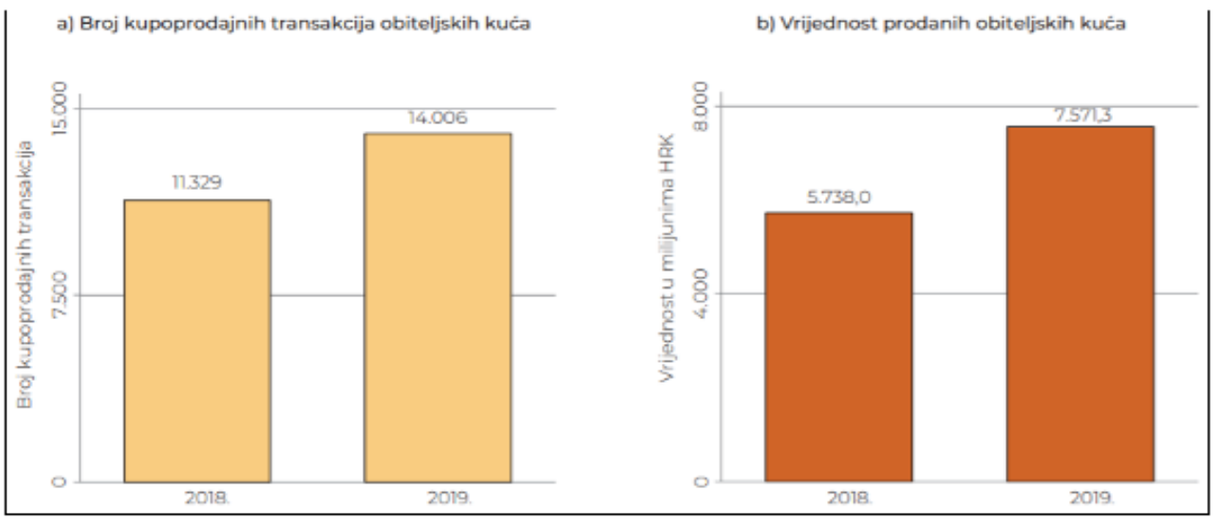
Slika 6. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2019., 2020. i 2021.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100)[3] *Annual rates of change , % (same quarter of previous year = 100)*[3]					
Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *New dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
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

OBITELJSKE KUĆE

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija. U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

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



POSLOVNI PROSTORI

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

ZEMLJIŠTA

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%. 2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%. Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m2. U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m2 poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m2.

TURISTIČKI SEKTOR

U prvih jedanaest mjeseci 2020. u komercijalnim smještajnim objektima turisti su ostvarili 6,9 milijuna dolazaka i 40,6 milijuna noćenja, što je 63,8% manje dolazaka i 55,1% manje noćenja turista u odnosu na isto razdoblje 2019. Utjecaj daljnjeg širenja bolesti COVID-19 vidljiv je i u studenome 2020. u komercijalnim smještajnim objektima, u kojima je ostvareno samo 87 tisuća dolazaka i 269 tisuća noćenja turista, što je 77,7% manje dolazaka i 67,2% manje noćenja turista u odnosu na studeni 2019.

Slika 9. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2020.[11]

Hotel

Županija	Ukupno objekata	Ukupan broj smještajnih jedinica	Ukupan broj stalnih kreveta
2*	**49**	**3871**	**7817**
3*	**312**	**20166**	**39637**
4*	**335**	**30258**	**58594**
5*	**47**	**6322**	**12389**
Hotel - ukupno RH:	**743**	**60617**	**118437**
Hotel baština (heritage)	22	379	757
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	22	423	905
Hotel posebnog standarda	4	1096	2196
ukupno RH:	**793**	**62547**	**122357**

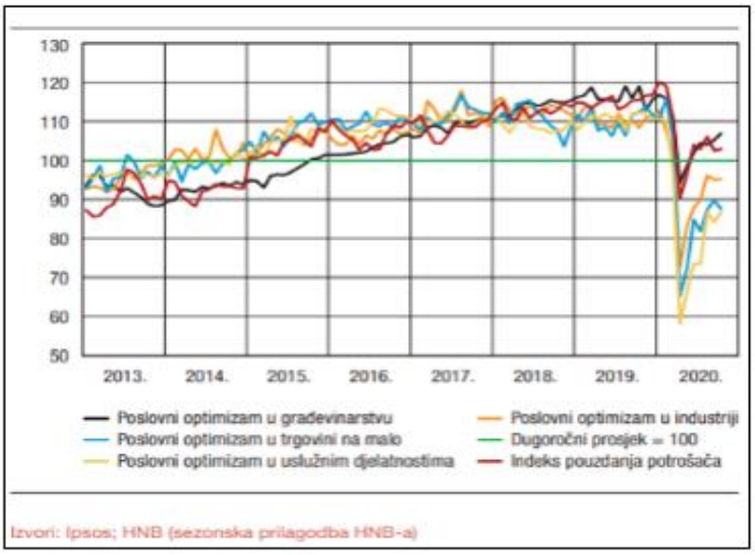
INDUSTRIJSKA PROIZVODNJA

Industrijska proizvodnja u trećem tromjesečju 2020. bila je za 7,9% veća nego u prethodna tri mjeseca te se tako vratila na razinu s početka godine. Na tromjesečnoj razini najviše je porasla proizvodnja trajnih proizvoda za široku potrošnju, a proizvodnja je rasla i u svim ostalim glavnim industrijskim grupacijama. Promatra li se na mjesečnoj razini, industrijska proizvodnja u rujnu povećala se za 1,7% u odnosu na kolovoz.

AKTUALNI RIZICI VEZANI UZ TRŽIŠTE NEKRETNINA

Prema grafu na slici 9. poslovna su se očekivanja na mjesečnoj razini poboljšala u građevinarstvu i uslugama, u industriji su se zadržala na razini rujna, a u trgovini pogoršala. 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.

Slika 10. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



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.

6. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

6.1. Opis metoda procjenjivanja

6.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

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

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjenjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

6.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

6.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

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

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

6.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene **TROŠKOVNOM METODOM.**

Za zemljište, pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, sukladno Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15.

7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

7.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

7.1.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 *…….* *ID Nekretnine (PU) -* *1068044*

Lokacija:	**Pešćenica**		
Datum ugovora:	**22.01.2019.**	**ICSN:**	**100,59**
K.č.:	**37**		
K.o.:	**Pešćenica**		
Površina (m²):	**3.111,00**		
Cijena (€):	**8.076,29**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,429155
Cijena (€/m²):	**2,60**		
Namjena:	**GP - izgrađeno**		
Kategorija:	**1.**		

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1068044
Datum pregleda	11.8.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3993713
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	3.111,00
Vrijednost nekretnine (KN)	60.000,00
Datum ugovora	22.01.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijedn nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PEŠĆENICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Usporedba 2 *.....* *ID Nekretnine (PU) …….* *819365*

Lokacija:	**Pešćenica**		
Datum ugovora:	**20.10.2017.**	**ICSN:**	**102,26**
K.č.:	**9.sij**		
K.o.:	**Pešćenica**		
Površina (m²):	**1.323,00**		
Cijena (€):	**8.130,25**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,502846
Cijena (€/m²):	**6,15**		
Namjena:	**GP - izgrađeno**		
Kategorija:	**1.**		

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	819365
Datum pregleda	11.8.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3713390
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.323,00
Vrijednost nekretnine (KN)	61.000,00
Datum ugovora	20.10.2017
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijedn nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PEŠĆENICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Usporedba 3 ..... *ID Nekretnine (PU) ……..* *889957*

Lokacija:	**Pešćenica**		
Datum ugovora:	**03.01.2017.**	**ICSN:**	**95,53**
K.č.:	**385/1**		
K.o.:	**Pešćenica**		
Površina (m²):	**3.236,00**		
Cijena (€):	**9.260,38**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,559088
Cijena (€/m²):	**2,86**		
Namjena:	**GP - izgrađeno**		
Kategorija:	**1.**		

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	889957
Datum pregleda	11.8.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3525363
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	3.236,00
Vrijednost nekretnine (KN)	70.000,00
Datum ugovora	03.01.2017
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijedn nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PEŠĆENICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN:** **115,71**

7.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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) 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, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

7.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES [1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

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

izvor: www.dzs.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)
Pešćenica	2,60	100,59	115,71	1,1503	2,99
Pešćenica	6,15	102,26		1,1315	6,95
Pešćenica	2,86	95,53		1,2112	3,47

7.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Kolodvorska ul.4, 44272, Pešćenica		Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
		Kolodvorska ul.4, 44272, Pešćenica	Pešćenica	Pešćenica	Pešćenica
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)		4,47	2,99	6,95	3,47
Površina zemljišta m² - građevinsko		4.161,00	3.111,00	1.323,00	3.236,00
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija		dobra	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m²		4,47	2,99	6,95	3,47
Veličina zemljišta		4.161,00	3.111,00	1.323,00	3.236,00
Prilagodba		1,00	1,00	0,70	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m²		3,77	2,99	4,87	3,47
Oblik zemljišta		nepravilan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m²		3,77	2,99	4,87	3,47
Konfiguracija		ravna	ravna	ravna	ravna
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m²		3,77	2,99	4,87	3,47
Kategorija		1.	1.	1.	1.
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m²		3,77	2,99	4,87	3,47
Cestovni pristup		dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m²		3,77	2,99	4,87	3,47
Komunalna infrastruktura		dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m²		3,77	2,99	4,87	3,47
Ostalo (namjena zemljišta)		GP - izgrađeno	GP - izgrađeno	GP - izgrađeno	GP - izgrađeno
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m²		3,77	2,99	4,87	3,47
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):			0%	-30%	0%
Indikator vrijednosti po m²		**3,77**	2,99	4,87	3,47
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			0,79	-1,09	0,31
Odstupanje od prosjeka u postotku:			21%	29%	8%
Kvadrat odstupanja:			0,62	1,20	0,09
Standardno odstupanje:	0,80	21%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	1,60	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:				**15.700,78 €**	

7.2. Utvrđivanje vrijednosti građevina

7.2.1. Izračun troškova gradnje

Pokazatelji troškova građenja

Vrsta zgrade		Poslovne zgrade	Medicinske ustanove	Osnovne škole i opće srednje škole	Srednje strukovne škole	Vrtići srednji standard	Sportske dvorane (27/45)	Kuće jednostavnog standarda	Stamb. niz. srednjeg standarda	Višestambene zgrade srednjeg standarda	Domovi za starije	Hoteli srednjeg standarda	Industrijski proizvodni objekti
Troškovi													
Konstrukcija													
građevna jama		1,4%	1,6%	1,5%	1,0%	1,3%	1,8%	3,0%	1,4%	4,0%	1,6%	2,3%	2,6%
temeljenje		8,5%	8,9%	11,3%	8,9%	11,9%	12,6%	8,4%	7,2%	4,8%	10,1%	4,4%	17,7%
vanjski zidovi		25,4%	19,0%	24,8%	20,3%	23,7%	16,9%	33,6%	27,2%	23,6%	16,6%	12,2%	20,4%
unutarnji zidovi		14,3%	15,5%	11,3%	9,8%	14,2%	9,0%	11,9%	13,9%	15,1%	17,2%	16,5%	8,6%
stropovi		12,8%	12,4%	8,8%	8,8%	3,9%	4,4%	15,8%	15,4%	17,7%	9,3%	15,6%	3,3%
krovovi		9,6%	9,0%	14,3%	16,5%	18,3%	22,2%	10,7%	11,4%	8,4%	10,6%	5,1%	20,6%
građevinske ugradnje		0,7%	0,8%	0,7%	1,6%	2,3%	4,8%	-	1,0%	1,2%	0,5%	9,5%	-
ostale građ. konstr.		3,6%	3,4%	4,1%	3,8%	3,0%	5,6%	2,4%	2,7%	4,8%	3,0%	2,5%	2,0%
ukupno konstr.		**76,3%**	**70,6%**	**76,7%**	**70,7%**	**78,6%**	**77,2%**	**85,9%**	**80,1%**	**79,3%**	**68,8%**	**68,2%**	**75,2%**
Instalacije													
odvodnja, voda, plin		3,6%	5,0%	3,4%	4,2%	6,3%	5,4%	4,9%	7,3%	7,6%	9,7%	8,0%	3,2%
grijanje		5,7%	2,4%	4,8%	4,1%	5,7%	6,7%	5,9%	5,0%	5,2%	4,0%	5,9%	3,2%
obrada zraka		2,1%	4,9%	2,5%	4,5%	2,2%	3,9%	0,0%	2,6%	0,5%	3,2%	4,9%	1,2%
jaka struja		7,5%	9,4%	7,3%	9,0%	5,8%	5,1%	2,8%	4,1%	4,4%	7,1%	5,3%	8,3%
telekom i informatika		3,0%	3,6%	1,5%	2,3%	1,2%	0,8%	0,5%	0,9%	0,4%	3,6%	0,9%	1,1%
transportni uređaji		0,7%	2,0%	0,9%	0,9%	0,1%	0,4%	-	-	2,6%	1,2%	2,7%	0,8%
postrojenja za korištenje		0,4%	0,7%	1,6%	2,3%	-	0,1%	-	-	-	2,3%	3,9%	6,8%
automatika zgrade		0,7%	1,2%	0,8%	2,0%	-	0,2%	-	-	-	0,1%	-	0,2%
ostale instalacije		0,0%	0,09%	0,5%	0,0%	0,2%	0,1%	-	-	-	0,1%	0,1%	-
ukupno instalacije		**23,7%**	**29,4%**	**23,3%**	**29,3%**	**21,4%**	**22,8%**	**14,1%**	**19,9%**	**20,7%**	**31,2%**	**31,8%**	**24,8%**
Sveukupno		**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (€)	**od**	595	694	642	602	681	701	397	410	423	522	707	370
	sred.	767	860	780	767	820	846	430	456	496	602	833	450
	do	1.071	992	952	992	965	998	456	503	615	701	1.144	496
1 Eur= 7,56 Kn													
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (Kn)	**od**	**4.500**	**5.250**	**4.850**	**4.550**	**5.150**	**5.300**	**3.000**	**3.100**	**3.200**	**3.950**	**5.350**	**2.800**
	sred.	**5.800**	**6.500**	**5.900**	**5.800**	**6.200**	**6.400**	**3.250**	**3.450**	**3.750**	**4.550**	**6.300**	**3.400**
	do	**8.100**	**7.500**	**7.200**	**7.500**	**7.300**	**7.550**	**3.450**	**3.800**	**4.650**	**5.300**	**8.650**	**3.750**
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (usvojeno)	**(Kn)**	**2.800**											
Cijena s PDV-om	**(Kn)**	**3.500**											

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
GRAĐEVINA	**NKP (m²)**	**BRP (m²)**	**BVO (m³)**
	763,00	907,45	2.504,33
UKUPNO	**763,00**	**907,45**	**2.504,33**

TROŠKOVI				
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2017. Hrvatske komore ahitekata - PDV uključen).				
Građevina	(€/m²)	467,19		423.949,29
		Koeficijent dovršenosti		100%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)	**423.949,29**		
PRIVOĐENJE SVRSI				
Komunalni doprinos (općina Pešćenica)	(€/m³)	2,00		5.014,24
Vodni doprinos	(€/m³)	0,34		842,39
Projektiranje, nadzor, konzalting ….	(€)	2,00%	NV	8.478,99
Ostali troškovi	(€)	0,00%	NV	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)	**14.335,62**		

1 € = 7,491639 kn

Napomena: obzirom da nemamo dokaz legalnosti za objekte u grafičkom prikazu od broja 4 do 6, vrijednost doprinosa je predmetom procjene samo za objekte u grafičkom prikazu od broja 1 do 3. U slučaju drugačijeg saznanja potrebno je izvršiti reviziju ove procjene.

7.2.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 **Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana**	• **izvrsna** lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	• **vrlo dobra** infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 **Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana**	• **vrlo dobra** lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	• **vrlo dobra** infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovolina	• **mala** oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 **Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana**	• **dobra** lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	• **dovoljna** infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• **jasna** oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 **Uporabivost ograničeno dana/osigurana**	• **umjerena** lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	• **dovoljna** infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• **jasna** oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 **Uporabivost kratkoročno dana/osigurana**	• **loša** lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	• **nedovoljna** infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• **znatna** oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	**4,0**	**3,0**	**4,0**
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	**4,0**		

** … lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu*

Starost građevine (G) - prosječno* 2021 - 1990	god.	31
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9	god.	50
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	god.	19
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE	FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):	%	62%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10	31%	16
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	god.	35
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)	%	69%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):	**(€)**	**131.424,28**

** s obzirom na stupanj nadogradnje kao godina izgradnje uzima se prosječna godina*

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

Na ovako dobivenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:
- umanjenje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta (čl.61. Pravilnika)
- gospodarsko umanjenje vrijednosti građevina (čl.63. Pravilnika)
- natprosječno tekuće održavanje (čl.66. Pravilnika)
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja (čl. 64. Pravilnika)

GRAĐEVINE	NOVA VRIJEDNOST (€)	TROŠKOVNA VRIJEDNOST (€)
ZGRADA	423.949,29	131.424,28
DODACI	0%	0,00
ODBICI	0%	0,00
GRAĐEVINE SVEUKUPNO	**423.949,29**	**131.424,28**

OSTALI TROŠKOVI

VANJSKO UREĐENJE	**površina (m²)**		**cijena (€/m²)**	**ukupno €**
Vanjsko uređenje	u cijeni građenja			0,00
Amortizacija				0%
VANJSKO UREĐENJE UKUPNO	(€)	**0,00**		
PRIKLJUČCI				
Struja, vodovod, telefon, kanalizacija	(€ paušal)	-	-	3.000,00
PRIKLJUČCI UKUPNO	(€)	**3.000,00**		
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO	(€)	**3.000,00**		

7.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA	€	131.424,28
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	15.700,78
PRIVOĐENJE SVRSI	€	14.335,62
OSTALI TROŠKOVI	€	3.000,00
UMANJENJE S NASLOVA UKLANJANJA BESPRAVNO SAGRAĐENIH OBJEKAT	**€**	**20.000,00**
PRIVREMENA VRIJEDNOST		**144.460,68**

7.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

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 iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

S obzirom na lokaciju, stanje i funkcionalnost nekretnine, ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj:

Kt = 1,00

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	144.460,68
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		**144.460,68**

8. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Gospodarske zgrade i dvorište
na adresi: Kolodvorska ul.4, 44272, Pešćenica
z.k.č.br: 601/2
k.o.: Pešćenica
z.k.ul.br: 2520

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

zaokruženo	**1.079.000,00 kn**	7,491639 kn
zaokruženo	**144.000,00 €**	

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

Izradio:

Hrvoje Kovač

Stalni sudski procjenitelj za procjene nekretnina

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Zagreb, 11.08.2021. godine

9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

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

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

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

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Hrvoje Kovač

Stalni sudski procjenitelj za procjene nekretnina

Zagreb, 11.08.2021. godine

10. Prilozi

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK
Stanje na dan: 10.08.2021. 23:24

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 326607, PEŠĆENICA

Broj ZK uloška: 2520

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4410/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**601/2**	**FUNDUŠ**			**4161**	
		ZGRADE FUNDUŠ			626	
		DVORIŠTE FUNDUŠ			500	
		ORANICA FUNDUŠ			3035	
		UKUPNO:			**4161**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Suvlasnički dio: 1/2		
STEČAJNA MASA IZA ŽIR NAMJEŠTAJ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 79752613392, DUBOVAČKA ULICA 29, 10000 ZAGREB		
5. Suvlasnički dio: 1/2		
ŽNIDAREC IVANA, OIB: 45096532922, ULICA KRALJA PETRA SVAČIĆA 2, 10410 VELIKA GORICA		
2.1	Zaprimljeno 16.02.2009. broj Z-871/09 Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 19. prosinca 2008. godine i Potvrde od 4. veljače 2009. godine, predbilježuje se pravo vlasništva na nekretnine Žnidarec Ivane u A na B5 "dok predlagatelj dostavi ispravu s točnim opisom nekretnine onako kako je ista označena u zemljišnoj knjizi", za korist: **ŽIR NAMJEŠTAJ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 07974195317, ULICA KNEZA MISLAVA 7, 10410 VELIKA GORICA**	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno: 12. ožujka 2010. Z-1210/10 Na temelju ovosudnog Rješenja od 12. ožujka 2010. godine broj P-793/08 zabilježuje se na nekretnine u A tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji.	
2.1	Zaprimljeno 28.02.2020.g. pod brojem Z-2702/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, radi opravdanja predbilježbe prava vlasništva	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 19. kolovoza 2005. Z-3742/05 Na temelju Sporazuma broj 99/08/2005 od 10. kolovoza 2005. godine, ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za iznos od 1,300.000,00 (milijuntristotisuća) kn, uz valutnu klauzulu, preračunato u EUR po srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale obveze iz Ugovora o kreditu broj 51404690-9023291 od 10. kolovoza 2005. godine, za korist: **SLATINSKA BANKA D.D. SLATINA, SLATINA, VLADIMIRA NAZORA 2**	1.300.000,00 KN	
2.			
2.1	Zaprimljeno: 04. prosinca 2006. Z-6897/2006 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika prijenosom vlasništva na nekretninama fiducijarnih dužnika na vjerovnika upisanim u zemljišne knjige broj 02/2006 od 19. listopada 2006. godine ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt, zabilježuje se zabrana daljnjeg opterećivanja nekretnina, dok na njima postoji upisano pravo fiducijarnog vlasništva za korist Slatinske banke d. d..		
3.			
3.1	Zaprimljeno 10.12.2008. broj Z-7559/08 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnih dužnika broj 3/2008 od 12. studenog 2008. godine, ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine Vjerovnika Slatinske banke d.d. Slatina iz Ugovora o dugoročnom nenamjenskom gotovinskom kreditu broj 6139047695 od 19. listopada 2006. godine, Aneksu broj 1, Aneksu broj 2 navedenog Ugovora, odobrenom ga iznos od 502.525,24 kn, što je protuvrijednost 68.000,00 EUR-a, uvećano za pripadajuće ugovorne kamate, naknade, te sve troškove, temeljem kojeg Vjerovnik može neposredno, bez sudskog postupka provesti prisilnu ovrhu na navedenim nekretninama, za korist: **SLATINSKA BANKA D.D., SLATINA, VLADIMIRA NAZORA 2**	502.525,24 KN	
4.			
4.1	Zaprimljeno 11.04.2011. broj Z-1673/11 Na temelju ovosudnog Rješenja broj OVR-411/11 od 30. lipnja 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 29.481,40 kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom od 30. siječnja 2002. godine od 30. siječnja 2002. godine do 31. prosinca 2007. godine po stopi određenoj čl.1 Uredbe o visini stope zakonske zatezne kamate, a od 1. siječnja 2008. godine pa do isplate u visini eskontne stope HNB koja je vrijedila posljednjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 1.000,00 kn, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	29.481,40 KN	
5.			
5.1	Zaprimljeno 11.04.2011. broj Z-1673/11 Zabilježuje se ovršivost tražbine pod C4.1.		
1. Na suvlasnički dio: 4 (1/2)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.4	Zaprimljeno: 27. travnja 2012. Z-2410/12 Na temelju ovosudnog Rješenja broj Ovr-862/2012 od 22. travnja 2015. godine uknjižuje se pravo zaloga na dio nekretnine Blažinčić Deana na B4u prvenstvenom redu koji mu je bio osiguran zabilježbom ovrhe Ovr-862/2012 (Z-2410/12) radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja PBZ Card d. o.o. Zagreb, u iznosu od 8.388,10 kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na pojedine iznose kako slijedi; iznos od kn 1.121,14 od dana 28.2.2006.godine do isplate, iznos od kn 102,71 od dana 24.5.2007.godine do isplate, iznos od kn 341,31 od dana 28.2.2006.godine do isplate, iznos od kn 80,71 od dana 24.5.2007.godine do isplate, iznos od kn 324,24 od dana 28.2.2006.godine do isplate, iznos od kn 92,41 od dana 24.5.2007.godine do isplate, iznos od kn 308,03 od dana 28.2.2006.godine do isplate, iznos od kn 91,25 od dana 24.5.2007.godine do isplate, iznos od kn 5.852,60 od dana 28.2.2006.godine do isplate, iznos od kn 73,70 od dana 24.5.2007.godine do isplate, sa zakonskim zateznim kamatama po stopi propisanoj odredbom članka 1. Uredbe o visini stope zakonske zatezne kamate za razdoblje do 31. prosinca 2007.godine, a od 1. siječnja 2008.godine do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećano za pet postotnih poena, troška ovršnog postupka u iznosu od 1.293,20 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na navedeni iznos od 30. svibnja 2007.godine sa zakonskim zateznim kamatama po stopi propisanoj odredbom članka 1. Uredbe o visini stope zakonske zatezne kamate za razdoblje do 31. prosinca 2007.godine, a od 1. siječnja 2008.g. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećano za pet postotnih poena kao i troškova ovršnog postupka određenih rješenjem o ovrsi Ovr-862/2012 u iznosu od 937,50 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana 15. listopada 2012.godine pa do isplate po stopi koja odgovara eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke, koja je vrijedila zadnjeg polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećanoj za pet postotnih poena za korist: **PBZ CARD D.O.O., OIB: 28495895537, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 44**	8.388,10 KN	
1.5	Zabilježuje se ovršivost tražbine na C1.4.		
2. Na suvlasnički dio: 4 (1/2)			
2.3	Zaprimljeno 11.02.2015. broj Z-647/15 Na temelju ovosudnog Rješenja broj Ovr-133/2015 od 28. travnja 2015. godine, uknjižuje se pravo zaloga na dijelu nekretnina Blažinčić Deana na B4 radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja koja na dan 14. studenog 2014. godine iznosi 143.150,67 kn glavnice, kamata na taj iznos od 133.059,38 kn obračunatih od dospjelosti glavnog potraživanja pa do 14. studenog 2014. godine, zateznih kamata na iznos glavnice od 143.150,67 kn tekućih od 15. studenog 2014. godine pa do isplate po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećanoj za pet postotnih poena, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.500,00 kn, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	143.150,67 KN	
2.4	Zaprimljeno 11.02.2015. broj Z-647/15 Zabilježuje se ovršnost tražbine na C 2.3.		
7.			
7.1	Zaprimljeno 25.10.2016.g. pod brojem Z-15343/2016 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SISKU, STALNE SLUŽBE U KUTINI BROJ OVR-5734/2016, 20.10.2016		

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

Stanje na dan: 10.08.2021. 23:24

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PEŠĆENICA (Mbr. 326607)
Posjedovni list: 2477

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	ŽNIDAREC IVANA, ULICA KRALJA PETRA SVAČIĆA 2, 10410 VELIKA GORICA, HRVATSKA (VLASNIK)	45096532922
1/2	STEČAJNA MASA IZA ŽIR NAMJEŠTAJ D.O.O. U STEČAJU, DUBOVAČKA ULICA 29, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	79752613392

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		601/2	**MAJUR**	**4161**	**5**		
			DVORIŠTE	500			
			ORANICA	3035			
			ZGRADE	626			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**4161**			

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