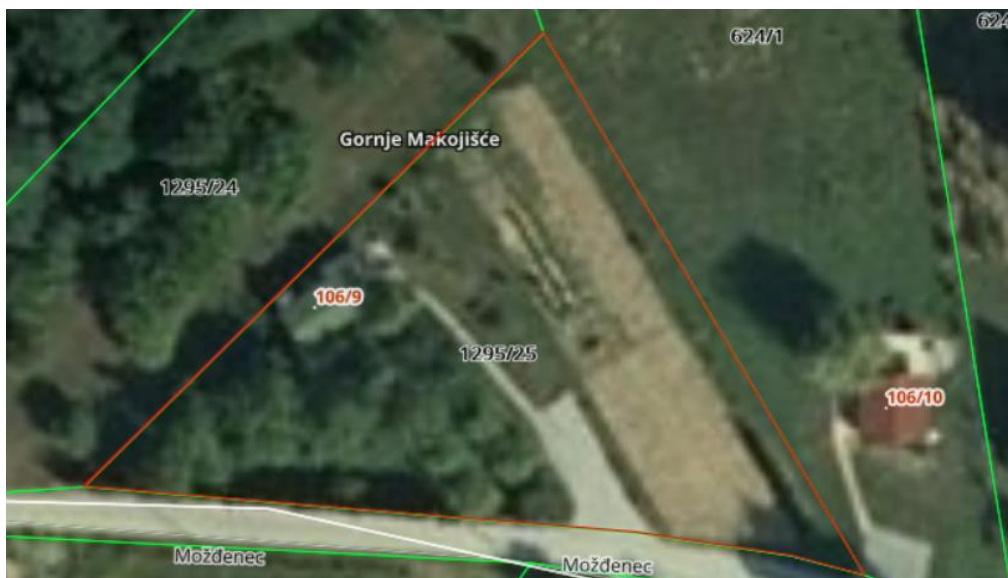


TRI PROJEKT d.o.o.

Društvo za gradnju
i promet nekretnina
tel: 00 385 42 782 066
fax: 00 385 42 488 584
e-mail: tri.projekt.hr@gmail.com

TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41
42240 IVANEC
HRVATSKA



PROCJEMBENI ELABORAT

NEKRETNINA:

ZEMLJIŠTE

k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

BROJ PREDMETA:

22/2022

NARUČITELJ:

TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju

Moždenec 2/A, 42220 Novi Marof

OIB: 43941664261

IZRADIO:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK:

DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,

IVANEC, ul. Ak. Mirka Maleza 18

DIREKTOR:

DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,

NADNEVAK:

ožujak, 2022. godine



TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41, 42240 IVANEC

2

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

SADRŽAJ

1. REGISTRACIJA TVRTKE I	3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH	3
SUDSKIH VJEŠTAKA	3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA	13
3. UVOD	14
4. LOKACIJA	15
4.1. POLOŽAJ	15
4.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)	18
4.3. BUKA I ZAGAĐENJE	18
4.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA	18
5. METODOLOGIJA PROCJENE	19
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA	20
6.1. UVOD	20
6.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA –GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	21
6.3. ODABRANE TRANSAKCIJE	22
6.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	22
6.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	23
6.6. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	25
6.7. ODABRANE TRANSAKCIJE	26
6.8. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	26
6.9. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	27
7. REKAPITULACIJA	29
8. ZAKLJUČAK	30
8. PRILOZI	31

3

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof
Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana
Broj 22/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

1. REGISTRACIJA TVRTKE I
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH
SUDSKIH VJEŠTAKA

4

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

070073070

OIB:

92531350960

TVRTKA:

- 1 TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet nekretnina
- 1 TRI PROJEKT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 3 Kaniža (Grad Ivanec)
Kaniža 41

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Poslovanje nekretninama
- 1 * - Poslovanje vlastitim nekretninama
- 1 * - Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
- 1 * - Posredovanje u poslovanju nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru
- 1 * - Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke djelatnosti
- 1 * - Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom
- 1 * - Tehničko ispitivanje i analiza na području graditeljstva
- 1 * - Kupnja i prodaja robe
- 1 * - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - Prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - Knjigovodstveni i računovodstveni poslovi
- 3 * - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 3 * - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- 3 * - Pružanje usluga smještaja
- 3 * - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- 3 * - proizvodnja energije
- 3 * - prijenos, odnosno transport energije
- 3 * - skladištenje energije
- 3 * - distribucija energije
- 3 * - upravljanje energetske objekta
- 3 * - opskrba energijom
- 3 * - trgovina energijom
- 3 * - organiziranje tržišta energijom
- 3 * - proizvodnja naftnih derivata
- 3 * - transport nafte naftovodima
- 3 * - transport naftnih derivata produktovodima

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 1 od 8

5

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|--|
| 3 | * | - poljoprivredna djelatnost |
| 3 | * | - integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda |
| 3 | * | - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost |
| 3 | * | - obavljanje poslova stručne kontrole u ekološkoj proizvodnji |
| 3 | * | - ekološka proizvodnja, prerada, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda |
| 3 | * | - proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino (osim prerade u sok od grožđa i koncentrirani sok od grožđa) |
| 3 | * | - proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina |
| 3 | * | - destilacija promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina |
| 3 | * | - proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina |
| 3 | * | - gospodarenje šumama |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz šumskog reprodukcijskog materijala |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca |
| 3 | * | - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe |
| 3 | * | - izrada procjene opasnosti |
| 3 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način |
| 3 | * | - ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i ispitivanja u radnom okolišu |
| 3 | * | - provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme |
| 3 | * | - pružanje usluga u trgovini |
| 3 | * | - zastupanje inozemnih tvrtki |
| 3 | * | - upravljanje slobodnim zonama |
| 3 | * | - turističke usluge u nautičkom turizmu |
| 3 | * | - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude |
| 3 | * | - ostale turističke usluge |
| 3 | * | - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti |
| 3 | * | - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering) |
| 3 | * | - sportska priprema |
| 3 | * | - sportska rekreacija |
| 3 | * | - sportska poduka |
| 3 | * | - organiziranje sportskog natjecanja |
| 3 | * | - vođenje sportskih natjecanja |
| 3 | * | - upravljanje i održavanje sportskom građevinom |
| 3 | * | - proizvodnja metala |
| 3 | * | - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu |
| 3 | * | - izgradnja, montaža, rekonstrukcija i održavanje industrijskih postrojenja i opreme |
| 3 | * | - izrada i montaža cjevovoda i čeličnih konstrukcija |
| 3 | * | - izrada i montaža parovoda, visokotlačnih i niskotlačnih cjevovoda |
| 3 | * | - rad sa nehrdajućim metalima |
| 3 | * | - procjene vrijednosti nekretnina |
| 3 | * | - djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva |

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 6 od 8

6

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156
Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
3 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156
Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
3 - direktor
3 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 05.09.2016.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine.
2 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine, izmijenjen je radi promjene članova društva, poslovnih uloga i udjela u društvu, promjene sjedišta odnosno poslovne adrese tvrtke te promjene članova uprave i to odlukom članova društva od 03.02.2011. godine, te je donijet pročišćeni tekst Društvenog ugovora TRI PROJEKT d.o.o. od 03. veljače 2011. godine.
3 Odlukom jedinog člana društva 05.09.2016. izmijenjen je Društveni ugovor od 03.02.2011., u člancima: 2., 4., 5., 9. i 11., a radi promjene odredbi o članovima društva, predmetu poslovanja, sjedištu, zatim ulozima i poslovnim udjelima člana društva, te je donesen pročišćeni tekst Društvenog ugovora.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu 21.10.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-06/235-2	20.02.2006	Trgovački sud u Varaždinu
0002 Tt-11/208-2	09.02.2011	Trgovački sud u Varaždinu
0003 Tt-16/4525-2	12.09.2016	Trgovački sud u Varaždinu
eu /	30.06.2009.	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	30.06.2011	elektronički upis
eu /	03.07.2012	elektronički upis
eu /	01.07.2013	elektronički upis
eu /	30.06.2014	elektronički upis

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 7 od 8

7

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	21.10.2016	elektronički upis

Pristojba: _____

Nagrada: _____



JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 8 od 8

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof
Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana
Broj 22/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-117/2021-4
Varaždin, 24. veljače 2021.

12.03.2021.
[Signature]

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. a sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, OIB: 92531350960, kojoj je rješenjem broj 4 Su-153/2017-4 od 22. ožujka 2017. dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 23. ožujka 2021.

Obrazloženje

Pravna osoba TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Darku Gečeku zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (preslika rješenja o imenovanju pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. za obavljanje vještačenja za prethodno razdoblje, preslika rješenja o ponovnom imenovanju Darka Gečeka stalnim sudskim vještakom pod brojem 4 Su-307/20220-4 od 15. prosinca 2020., preslika o ispravku rješenja za Darka Gečeka pod brojem 4 Su-307/2020-5 od 21. prosinca 2020., uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdane od strane nadležnog suda, potvrda o zaposlenju da stalni sudski vještak Darko Geček radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju za pravnu osobu, potvrde o stručnim usavršavanjima, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za fizičku osobu te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije za pravnu osobu, 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.

9

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

2

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

Dostaviti:

1. TRI PROJEKT d.o.o., Ivanec, Kaniža 41
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Ivanec
5. na spis

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-307/2020-5
Varaždin, 21. prosinca 2020.

28.12.2020
[Signature]

Na temelju čl. 104. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09.), predsjednik suda donosi

RJEŠENJE

Ispravlja se izreka rješenja Županijskog suda u Varaždinu, pod poslovnim brojem 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. tako da umjesto „broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju - računovodstvo i financije“ treba stajati „**broj 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017. za graditeljstvo i procjenu nekretnina**“.

Obrazloženje

Rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za područje ekonomije - računovodstvo i financije pozivajući se na ranije rješenje poslovnog broja 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. Dakle, stalni sudski vještak je imenovan vještakom za pogrešno područje vještačenja, a uz ujedno pogrešno naveden broj rješenja ranijeg imenovanja.

Budući da je do pogreške u pisanju došlo omaškom jer je imenovani stalni sudski vještak podnio zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i za procjenu nekretnina sukladno ranijem imenovanju rješenjem poslovnog broja 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017., valjalo je temeljem čl. 104. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku odlučiti kao u izreci rješenja.



Predsjednik suda

Zdravko Pantarić

Dostaviti:

1. Darko Geček, Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Ivanec
5. u spis

11

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-307/2020-4
Varaždin, 15. prosinca 2020.

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

RJEŠENJE

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju – računovodstvo i financije, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za ekonomiju – računovodstvo i financije na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 5. siječnja 2021.

Obrazloženje

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo 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, presliku rješenja o imenovanju iz prethodnog mandata, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja te potvrde o stručnom usavršavanju).

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

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

12

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-307/2020-5
Varaždin, 21. prosinca 2020.

28.12.2020
[Signature]

Na temelju čl. 104. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09.), predsjednik suda donosi

RJEŠENJE

Ispravlja se izreka rješenja Županijskog suda u Varaždinu, pod poslovnim brojem 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. tako da umjesto „broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju - računovodstvo i financije“ treba stajati „**broj 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017. za graditeljstvo i procjenu nekretnina**“.

Obrazloženje

Rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za područje ekonomije - računovodstvo i financije pozivajući se na ranije rješenje poslovnog broja 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. Dakle, stalni sudski vještak je imenovan vještakom za pogrešno područje vještačenja, a uz ujedno pogrešno naveden broj rješenja ranijeg imenovanja.

Budući da je do pogreške u pisanju došlo omaškom jer je imenovani stalni sudski vještak podnio zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i za procjenu nekretnina sukladno ranijem imenovanju rješenjem poslovnog broja 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017., valjalo je temeljem čl. 104. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku odlučiti kao u izreci rješenja.



Dostaviti:

1. Darko Geček, Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Ivanec
5. u spis

13

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/19, 98/19)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Propisi o vrednovanju:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

Propisi o vlasništvu:

- 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 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja

Propisi iz zemlja članica EU

14

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEIZGRAĐENE

KATASTARSKE ČESTICE

3. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnine: neizgrađene zemljišne čestice katastarski br. 1295/25 k.o. Grana, u Varaždinskoj županij, na predmetnoj lokaciji, ukupne površine 1.518,00 m². Prema Prostornom planu uređenja Grada Novog Marofa ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 16/02, 55/09, 79/18) predmetna čestica nalazi se većim dijelom unutar granica građevinskog područja naselja – neizgrađeni dio, prema izmjeri oko 1.413,00 m² površine, te manjim dijelom unutar područja ostalog poljoprivredog tla, šuma i šumskog zemljišta cca 106,00 m² površine.

Pregled nekretnine izvršen je 17. ožujka 2022. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevid nekretnina, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnine provedena je na osnovu izvršenog pregleda, izmjere nekretnina i foto snimaka.

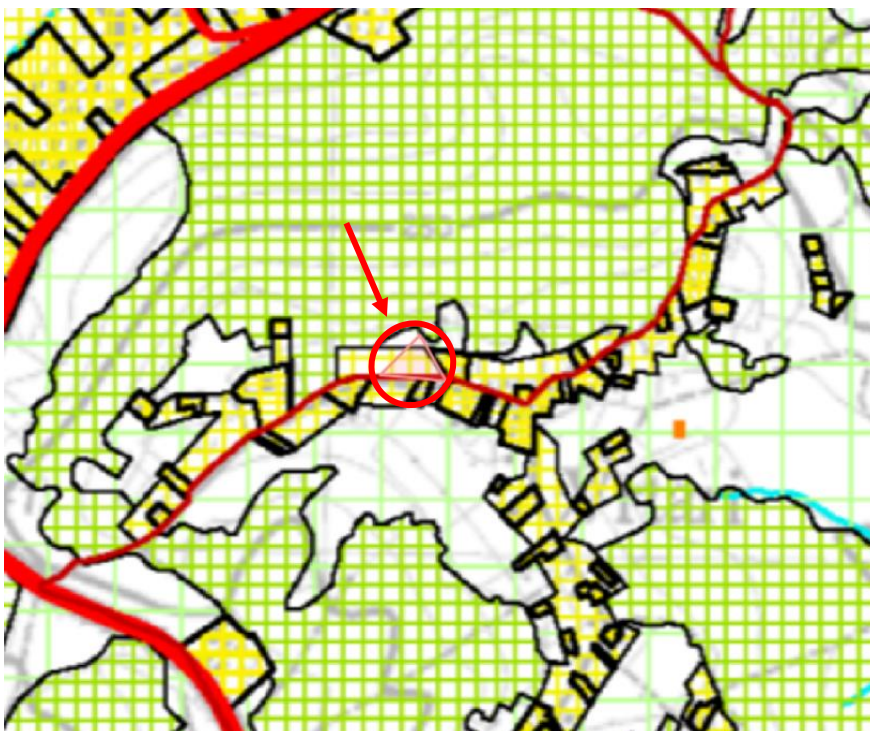
15

Naručitelj :	TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof
Nekretnina:	ZEMLJIŠTE k.č.br. 1295/25 k.o. Grana
Broj procjene:	22/2022 PROCJEMBENI ELABORAT

4. LOKACIJA




























4.1. POLOŽAJ

Prostorni plan uređenja Grada Novog Marofa ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 16/02, 55/09, 79/18)



- katastarska čestica br. 1295/25 k.o. Grana nalazi se većim dijelom unutar granica građevinskog područja naselja, neizgrađeni dio te manjim dijelom unutar područja ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta prema prostornom planu uređenja Grada Novog Marofa ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 16/02, 55/09, 79/18)

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

	GRANICA ŽUPANIJE
	GRANICA GRADA (GRANICA OBUHVATA PLANA)
	GRANICA NASELJA
RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA	
	IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA IZVAN NASELJA	
	OBUHVAT IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA
postojeće / planirano	
	GOSPODARSKA NAMJENA
	- PROIZVODNA
	- POSLOVNA (komunalno-servisna)
	- UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA
	
SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA	
	R3 - lovački dom; R4 - streljana; R5 - centar za vodene sportove;
	R7 - karting; R8 - sportski ribolov; R9 - motokros; R10 - sportsko igralište
IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	
GOSPODARSKA NAMJENA:	
	- GRAĐEVINE U FUNKCIJI OBAVLJANJA POLJOPRIVREDNE DJELATNOSTI
	F - farme; F1 - biljna proizvodnja
	- POVRŠINE UZGAJALIŠTA (akvakultura)
	
	- POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA
	E2 - geotermalne vode; E3 - kamen
	- UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA
	T1 - vjerski turizam; T2 - kulturni turizam
SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA	
	R1 - biciklizam; R2 - planinarenje; R8 - sportski ribolov;
	R6 - zelenilo i rekreacija bez čvrste gradnje;
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	
	- SE - SUNČANA ELEKTRANA
POVRŠINE S POSEBNIM UVJETIMA KORIŠTENJA	
	- ZATEČENA IZGRADNJA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
NEIZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	
POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE:	
	- OSTALA OBRADIVA TLA
ŠUME ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE:	
	- GOSPODARSKA ŠUMA
	OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

17

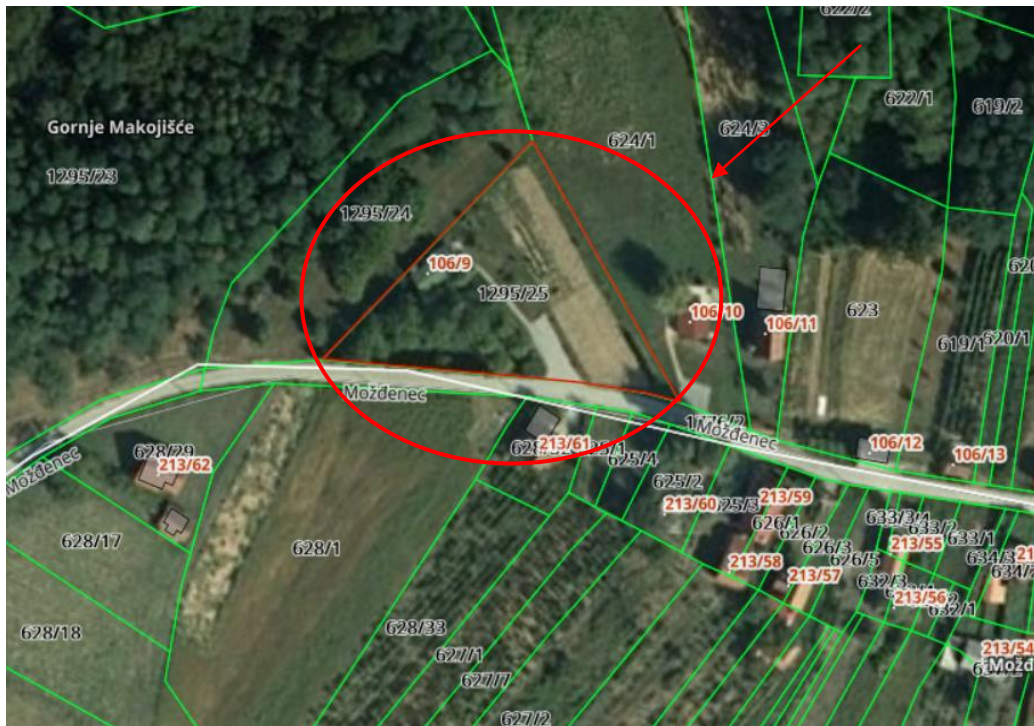
Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Lokacija: Predmetna nekretnina na k.č.br. 1295/25 k.o. Grana nalazi se u Varaždinskoj županiji, unutar granica građevinskog područja naselja, neizgrađeni dio te manjim dijelom unutar područja ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta



Slika: Ortofoto snimak područja nekretnina
(Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

18

Naručitelj :	TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof
Nekretnina:	ZEMLJIŠTE k.č.br. 1295/25 k.o. Grana
Broj procjene:	22/2022 PROCJEMBENI ELABORAT

4.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometna povezanost:	uz javno prometnu površinu
Udaljenost:	2,8 km od centra grada Novog Marofa i 21,8 km od centra grada Varaždina
Udaljenost od autoputa:	8,00 kilometara
Udaljenost od aerodroma:	zračna luka Zagreb – 57,20 kilometara
Parkiranje:	na parceli
Komunalna infrastruktura:	zemljište nema izvedene priključke

4.3. BUKA I ZAGAĐENJE

Buka: Na parceli nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zagađenje: Na parceli nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

4.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina jest zemljište u Gornjem Makojišću, smješteno uz glavnu cestu. Pristup parceli omogućen je s lokalne prometnice sa južne strane parcele.

Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja, neizgrađeni dio te manjim dijelom unutar područja ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta, prema Prostornom planu uređenja Grada Novog Marofa.

Sadašnja stanje zemljišta je neizgrađeno te je u izvadku zemljišne knjige, broj ZK uložka 4489, upisano kao oranica.

Parcela je nepravilnog oblika, teren parcele je ravan i nije ograđen. Parcela nema izvedene priključke.

19

Naručitelj :	TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof
Nekretnina:	ZEMLJIŠTE k.č.br. 1295/25 k.o. Grana
Broj procjene:	22/2022 PROCJEMBENI ELABORAT

5. METODOLOGIJA PROCJENE

Metoda korištena u ovom elaboratu **za procjenu vrijednosti neizgrađenog zemljišta jest poredbena metoda.**

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće = 17.01.2022. Dan vrednovanja

20

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

6.1. UVOD

Procjenu vrijednosti nekretnine izvršiti ću tako što ću na temelju poznavanja podataka, o građevinskoj i tržišnoj vrijednosti nekretnina takve vrste i namjene te temeljem poznavanja načina formiranja cijena u građevinarstvu i tržišnih prilika u prometu nekretnina na širem području Grada Novog Marofa utvrditi vrijednost predmetne nekretnine.

Zemljište koje se procjenjuje u ovom elaboratu čini katastarska čestica br. 1295/25 k.o. Grana, ukupne površine 1.518,00 m².

Iz prostorno-planske dokumentacije - prostornog plana uređenja Grada Novog Marofa ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 16/02, 55/09, 79/18) zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja, neizgrađeni dio te manjim dijelom unutar područja ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta.

Za procjenu zemljišta iskoristit ćemo slične procjenjivane cijene iz sustava - baze podataka e-Nekretnine. Kod proračuna sa poredbenom metodom koristit će se 3 odabrane cijene, unazad nekoliko godina (ne starije od četiri).

21

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

6.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

<input type="checkbox"/>	RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u pr
<input type="checkbox"/>	95	1254392	4234789	VARAŽDIN...	NOVI MAR...	GORNJE M...	GRANA	1486/1	GRAĐEVINSKO ZE...	KP - KUPOPRODAJA	03.02.2020.	9.000,00 KN	722,93 M ²
<input type="checkbox"/>	98	1202110	4170458	VARAŽDIN...	NOVI MAR...		GRANA	1296/3	GRAĐEVINSKO ZE...	KP - KUPOPRODAJA	27.11.2019.	15.000,00 KN	1.391,91 M ²
<input type="checkbox"/>	121	1129492	4068915	VARAŽDIN...	NOVI MAR...		DONJE MA...	1674/8	GRAĐEVINSKO ZE...	KP - KUPOPRODAJA	04.07.2019.	15.000,00 KN	1.359,54 M ²

22

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

6.3. ODABRANE TRANSAKCIJE

U nastavku su prikazane odabrane transakcije, mjerodavne za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

k.č. br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [kn]	Površina [m ²]	Namjena	Jedinična cijena [kn/m ²]
1486/1	Grana	03.02.2020.	9.000,00	722,93	građ.zemljište	12,45
1296/3	Grana	27.11.2019.	15.000,00	1.391,91	građ.zemljište	10,78
1674/8	Donje Makojišće	04.07.2019.	15.000,00	1.359,54	građ.zemljište	11,03

6.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje odabranih transakcija je mjerodavno za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [kn/m ²]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [kn/m ²]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
03.02.2020.	12,45	109,31	122,62	1,1217638	13,97	6,74
27.11.2019.	10,78	109,64	122,62	1,1183874	12,05	-7,88
04.07.2019.	11,03	102,24	122,62	1,1993349	13,23	1,14
Prosječna vrijednost:					13,08	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za drugi kvartal 2021. godine, koji iznosi 122,17.

Godina Tromjesečje Year 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
	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
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

*Izvor: INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

23

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

6.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI	k.č.br. 1295/25 k.o. Grana	k.č. br. 1486/1 k.o. Grana	k.č. br. 1296/3 k.o. Grana	k.č. br. 1674/8 k.o. Donje Makojišće
Površina [m ²]		722,93	1.391,91	1.359,54
Cijena [kn/m ²]		13,97	12,05	13,23
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		13,97	12,05	13,23
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		13,97	12,05	13,23
Datum ponude	2022	2020	2019	2019
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,05	1,05	1,05
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		14,67	12,65	13,89
Vlasnička prava (0,90-1,10)	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		14,67	12,65	13,89
Potražnja u odnosu na lokaciju	Grana	Grana	Grana	Donje Makojišće
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		14,67	12,65	13,89
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	nepravilan	nepravilan	nepravilan	pravilan
Prilagodba		1,00	1,00	0,90
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		14,67	12,65	12,50
Pristup na prometnu površinu (0,90-1,10)	izravni pristup na put	izravni pristup na put	izravni pristup na put	izravni pristup na put
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		14,67	12,65	12,50
Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]	0,40	0,40	0,40	0,40
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		14,67	12,65	12,50
Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište
Prilagodba		1,00	1,00	1,00

24

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		14,67	12,65	12,50
Mikrolokacija (0,90-1,10)	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		14,67	12,65	12,50
Buka (0,50-2,00)	uobičajna	uobičajna	uobičajna	uobičajna
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		14,67	12,65	12,50
Opremljenost komunalnom infrastrukturuom (0,90-1,10)	djelomično opremljena	djelomično opremljena	djelomično opremljena	djelomično opremljena
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		14,67	12,65	12,50
Gospodarska mogućnost korištenja	moguća	moguća	moguća	moguća
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		14,67	12,65	12,50
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema	nema	nema	nema
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		14,67	12,65	12,50
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		14,67	12,65	12,50
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		14,67	12,65	12,50
Usklađena vrijednost [kn/m²]	13,27	14,67	12,65	12,50
VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	13,27 kn/m² x kn 1.412,00 m² = 18.737,24 kn			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):	-5,00%	-5,00%	5,50%	
	u redu	u redu	u redu	

Vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta površine 1.412,00 m² iznosi 18.737,24 kn.

25

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

6.6. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u pr
<input type="checkbox"/>	28	1240297	4213741	VARAŽDIN...	NOVI MAR...	GRANA	742/2	POLJOPRIVREDN...	KP - KUPOPRODAJA	14.02.2020.	1.000,00 KN	552,00 M ²
<input type="checkbox"/>	34	1163441	4116979	VARAŽDIN...	NOVI MAR...	GRANA	955/4	POLJOPRIVREDN...	KP - KUPOPRODAJA	01.10.2019.	1.400,00 KN	748,11 M ²
<input type="checkbox"/>	41	1102912	4036164	VARAŽDIN...	NOVI MAR...	GRANA	780/1	POLJOPRIVREDN...	KP - KUPOPRODAJA	03.04.2019.	1.000,00 KN	550,29 M ²

26

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

6.7. ODABRANE TRANSAKCIJE

U nastavku su prikazane odabrane transakcije, mjerodavne za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

k.č. br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [kn]	Površina [m²]	Namjena	Jedinična cijena [kn/m²]
742/2	Grana	14.02.2020.	1.000,00	552,00	poljop.zemljište	1,81
955/4	Grana	01.10.2019.	1.400,00	748,11	poljop.zemljište	1,87
780/1	Grana	03.04.2019.	1.000,00	550,29	poljop.zemljište	1,82

6.8. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje odabranih transakcija je mjerodavno za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [kn/m²]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [kn/m²]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
14.02.2020.	1,81	109,31	122,62	1,1217638	2,03	-3,30
01.10.2019.	1,87	109,64	122,62	1,1183874	2,09	-0,41
03.04.2019.	1,82	102,24	122,62	1,1993349	2,18	3,71
Prosječna vrijednost:					2,10	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za drugi kvartal 2021. godine, koji iznosi 122,17.

Godina Tromjesečje Year 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
	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	113,90
	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

*Izvor: INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

27

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

6.9. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI		k.č. br. 742/2 k.o. Grana	k.č. br. 955/4 k.o. Grana	k.č. br. 780/1 k.o. Grana
Površina [m ²]	k.č.br. 1295/25 k.o. Grana	552,00	748,11	550,29
Cijena [kn/m ²]		2,03	2,09	2,18
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		2,03	2,09	2,18
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		2,03	2,09	2,18
Datum ponude	2022	2020	2019	2019
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,05	1,05	1,05
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		2,13	2,19	2,29
Vlasnička prava (0,90-1,10)	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		2,13	2,19	2,29
Potražnja u odnosu na lokaciju	Grana	Grana	Grana	Grana
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		2,13	2,19	2,29
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	nepravilan	pravilan	nepravilan	nepravilan
Prilagodba		0,90	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,92	2,19	2,29
Pristup na prometnu površinu (0,90-1,10)	izravni pristup na put	izravni pristup na put	izravni pristup na put	nema izravni pristup na put
Prilagodba		1,00	1,00	1,05
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,92	2,19	2,40
Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]	0,40	0,40	0,40	0,40
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,92	2,19	2,40
Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena		1,92	2,19	2,40

28

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

[kn/m ²]				
Mikrolokacija (0,90-1,10)	u naselju	izvan naselja	u naselju	izvan naselja
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,05 2,01	1,00 2,19	1,05 2,52
Buka (0,50-2,00)	uobičajna	uobičajna	uobičajna	uobičajna
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 2,01	1,00 2,19	1,00 2,52
Opremljenost komunalnom infrastrukturuom (0,90-1,10)	djelomično opremljena	djelomično opremljena	djelomično opremljena	djelomično opremljena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 2,01	1,00 2,19	1,00 2,52
Gospodarska mogućnost korištenja	moguća	moguća	moguća	moguća
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 2,01	1,00 2,19	1,00 2,52
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema	nema	nema	nema
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 2,01	1,00 2,19	1,00 2,52
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 2,01	1,00 2,19	1,00 2,52
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 2,01	1,00 2,19	1,00 2,52
Usklađena vrijednost [kn/m ²]	2,24	2,01	2,19	2,52
VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	2,24 kn/m ² x 106,00 m ² = 237,44 m ²			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m ² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):	0,77% u redu	-5,00% u redu	-15,76% u redu	

Vrijednost predmetnog poljoprivrednog zemljišta površine 106,00 m² iznosi 237,44 kn.

29

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

7. REKAPITULACIJA

Rbr.	k.č.br.	k.o.	Namjena zemljišta	Dio površine [m ²]	Jedinična cijena kn/m ²	Procijenjena vrijednost [kn]
1.	1295/25	Grana	Građevinsko zemljište	1.412,00 m ²	13,27	18.737,24
2.	1295/25	Grana	Poljoprivredno zemljište	106,00 m ²	2,24	237,44
			UKUPNO:	1.518,00		18.974,68

30

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8. ZAKLJUČAK

Nakon naprijed iznijetog, moje stručno mišljenje je da tržišna vrijednost k.č.br. 1295/25 k.o. Grana iznosi:

19.000,00 kn

Slovima: devetnaesttisuća kuna i 00/100

ili

2.509,79 eura

Slovima: dvijetisućpetstodevet eura i 79/100

srednji tečaj HNB na dan 17.03.2022.: 1 euro = 7,570348 kn

NAPOMENA: Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

****Napomena: iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.***

Poslije osiguranja dokaza, navedeni nalaz i mišljenje izradio sam po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da se takvog i prihvati.

IZJAVA PROCJENITELJA:

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

U Ivancu, ožujak 2022.

Stalni sudski vještak
za područje graditeljstva i za
procjenu nekretnina
Darko Geček , mag.ing.aedif

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA
U VARAŽDINU BR:
4 Su-307/2020-5
21.prosinca 2020.
Stalni sudski vještak
za područje graditeljstva i za
procjenu nekretnina



31

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8. PRILOZI

- Izvod iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana

NAPOMENA:

U procjembeni elaborat priložena je neslužbena kopija izvoda iz zemljišnih knjiga za predmetnu katastarsku česticu.

32

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

- Izvadak iz baze zemljišnih podataka (neslužbena kopija) - Broj ZK uložka: 4489

NESLUŽBENA KOPIJA


REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI MAROF
Stanje na dan: 20.03.2022. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 318523, GRANA Broj ZK uložka: 4489

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19814/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1295/25	ORANICA VIŠOČKA STEZA		422		
		UKUPNO:		422		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
VOLARIĆ ŽELJKO, OIB: 46949608527, ULICA MATIJE GUPCA 2, 42220 NOVI MAROF		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.03.2022.

33

Naručitelj : TEHNOSERVIS VB d.o.o. u stečaju
Moždenec 2/A, Moždenec 42220 Novi Marof

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1295/25 k.o. Grana

Broj 22/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

- Izvod iz katastarskog plana**

21. 03. 2022. 09:37

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GRANA, 318523
k.č. br.: 1295/25

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 21.03.2022

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=dkpViewerPublic>

1/1