

Naš broj: 57/2020

TRGOVAČKI SUD  
U VARAŽDINU  
10. 11. 2020  
PRIMLJENO

Stečajna upraviteljica

Snježana Drenski

Sunčani put 8

Samobor

## NALAZ I MIŠLJENJE

**PREDMET**

Procjena vrijednosti nekretnine i utvrđivanje  
mogućnosti geometrijske diobe

**PREDLAGATELJ**

Stečajna upraviteljica Snježna Drenski

**ELABORAT**

Provođenje građevinskog vještačenja radi utvrđivanja  
tržišne vrijednosti nekretnine te utvrđivanje  
mogućnosti geometrijske diobe nekretnine

Dan vrednovanja procjene: 21. listopad 2020.

## Sadržaj

1 Uvod .....	
NALAZ .....	
2 Metoda procjene .....	
2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom .....	
2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode .....	
2.3. Obrazloženje za odabir metode .....	
3. OPĆI PODACI .....	
3.1. Lokacija .....	
3.2. Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje .....	
3.3. Komentar legaliteta .....	
4. TEHNIČKI OPIS .....	
5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....	
PRILOZI .....	
MIŠLJENJE .....	
Izjava o neovisnosti i nepristranosti .....	
IMENOVANJE .....	

## SAŽETAK

Podaci	Zabilješka
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Adresa nekretnine	Varaždin, ulica Dobriše Cesarića 112
Vrsta nekretnine	Kuća i dvorište
zk.ul.br.	3712
zk.č.br.	200/6
k.o.	Biškupec II
Posjedovni list broj	15193
k.č.br.	10709
k.o.	Varaždin
Površina zemljišta - građ	447,00 m <sup>2</sup>
Površina zemljišta - polj	0,00 m <sup>2</sup>
Korisna vrijednost površina - KVP	264,11 m <sup>2</sup>
Obujam	858,43 m <sup>3</sup>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>1.087.000,00 kn</b>
Troškovi građenja i opremanja (kn/m <sup>2</sup> )	4000,00 kn/m <sup>2</sup>
<b>Nova građevinska vrijednost nekretnine</b>	<b>1.056.454,78 kn</b>
Legalitet	Nije predložena dokumentacija
Građevinska dozvola	Nije predložena
Akt za uporabu građevine	Nije predložen
Rješenje o izvedenom stanju	Nije predloženo
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	<b>DA</b>
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	Nije moguće utvrditi
Godina izgradnje	1997.g.



## 1 Uvod

Na zahtjev naručitelja, stečajne upraviteljice Snježane Drenski, potrebno je iz procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine u Varaždinu, ulica Dobriše Cesarića 1 naravi kuća i dvorište, upisano u izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 3712, kč.br. 200/6 Biškupec II.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata radi utvrđivanja mogućnosti razvrstavanja u suvlasničke zajednice i procjene vrijednosti nekretnine temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta 20.10.2020.g. god utvrđivanje slijedećih vrijednosti :

NOVE - građevinske vrijednosti Ng s cijenom izvedbe radova u trećem postupku procjenjivanja

SADAŠNJE - građevinske vrijednosti Sg uz odbitak amortizacije tj. umanjenja vrijednosti zbog starosti i stanja održavanja objekata i

TRŽIŠNE - građevinske vrijednosti TR tj. tržišne vrijednosti nekretnina u trećem postupku procjenjivanja sa zasebnim iskazom vrijednosti zemljišta i građevina izgrađenih na zemljištu

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji. Uvjetima pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina. Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Dana 20.10.2020. godine izvršila sam očevid na licu mjesta u Varaždinu, D. Cesarića 1. Nakon sam nakon uzimanja potrebnih podataka, utvrdila kako slijedi u Nalazu i mišljenju.

## NALAZ

### 2 Metoda procjene

#### 2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzorčestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.



## 2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode

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

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

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, smanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

## 2.3. Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je isključivo poredbena metoda procjene predmetne nekretnine, a sve u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Procjena nekretnine se izvršila u skladu s pribavljenom zbirkom kupoprodajnih cijena i aplikacije eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja na adresi <https://nekretnine.mgipu.hr/>.

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, tako će se za vrijednosti koeficijenta za prilagodbu, koeficijent procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.

### 3. OPĆI PODACI

### 3.1. Lokacija

Procjenjivana nekretnina, obiteljska stambena kuća i zemljište, nalazi se u Varaždinu, D. Cesarića 112, a koristi se kao dvije odvojene stambene jedinice, jedna stambena jedinica u prizemlju, jedna stambena jedinica u potkrovlju, te poslovni prostor – stomatološka ordinacija u prizemlju. Podrum se koristi zajednički.

Lokacija nekretnine je u južni dio grada.

Nekretnina se nalazi u urbano djelomično definiranom i osmišljenom dijelu grada koji karakterizira većim dijelom samostalna stambena izgradnja, svi važniji sadržaji locirani su u gradu Varaždinu.

Lokacijski je kuća dobro pozicionirana s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira mala izloženost utjecajima zagađenosti i buke.




*lokacija u odnosu na šire područje*






## 3.2. Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje


Nekretnina je prema dostavljenim podacima upisana u zemljišnoknjižni izvadak zk.ul. 3712 k.o. Biškupec II.


**REPUBLIKA HRVATSKA**  
 MINISTARSTVO PRAVOSUĐA  
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA


 Projekt: "Novi 'One stop shop' podaci o državi i zemljišnoknjižnim podacima i sadržajima podataka zemljišnih knjiga" sufinancirano Europskom unijom

PREGLED GLAVNE KNJIGE (LRSERVICES.JSP?ACTION=PUBLICLDBEXTRACT)

Pregled izvatka
 Preuzmi PDF


**REPUBLIKA HRVATSKA**  
 Općinski sud u Varaždinu  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN  
 Stanje na dan: 29.07.2020. 23:25  
 Katastarska općina: 336653, BIŠKUPEC - II  
 Broj zemljišnog dnevnika: Z-2318/2012 (LRSERVICES.JSP?ACTION=PUBLICLDBEXTRACT&id=2318&schumber=2-2318%2F2012)  
 Aktivna pločba:

MESLUŽBENA KOPIJA

Vertikalni ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3712

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Prinosi
			ukupno	čvr.	m2	
1.	200/6	ULICA DOBRIŠE CESARIČA KUĆA DVOR			443	
					120	
					323	
		UKUPNO:			443	

**B**  
Vlasništvo

Rbr.	Sadržaj upisa	Prinosi
1. Suvlasnički dio: 1/4		
RADOVIĆ BOŽO, VARAŽDIN, ZAGREBAČKA 15		
2. Suvlasnički dio: 1/4		
RADOVIĆ LJUREČA, VARAŽDIN, ZAGREBAČKA 15		
3. Suvlasnički dio: 2/4		
KUC D.O.O. U STEČANJ, OIB: 22361471666, MIHOVILA P. MEŠKINE 43A, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA		

**C**  
Zastupništvo

Rbr.	Sadržaj upisa	Imena	Prinosi
Zastupnik nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na dan 29.07.2020.

©2014-2020 - Ministarstvo pravosuđa i Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana.  
Sadržaj aplikacije isključivo je odgovornost Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave i ne uključuje nikakvu garanciju Europske unije.

Kopija katastarskog plana

21. 10. 2020.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija

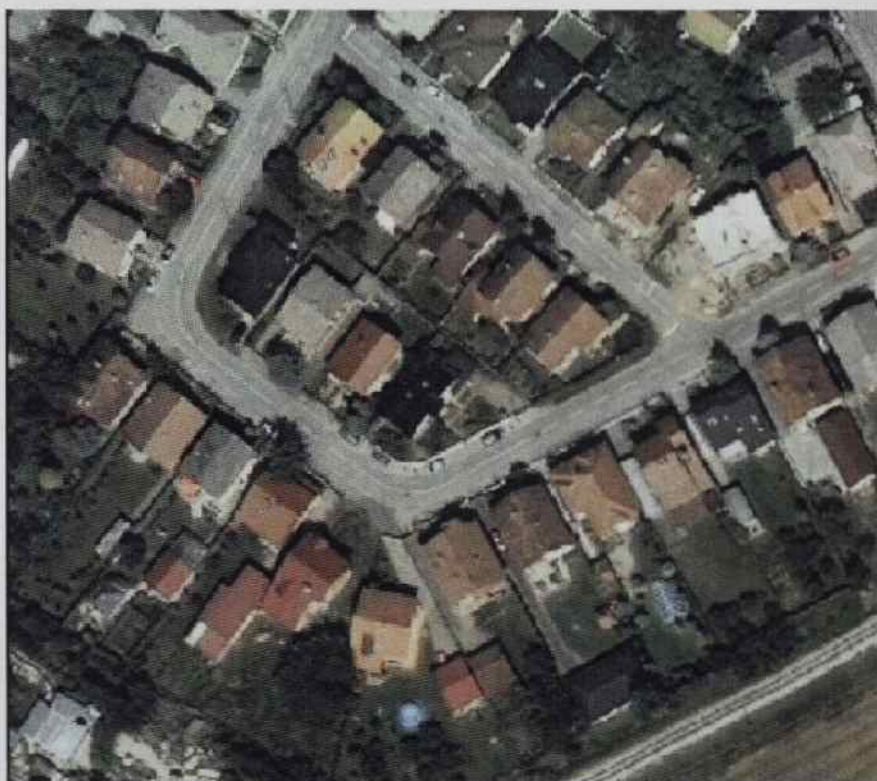


REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 21.10.2020

Podaci o česticama

Kupi ispravu

Osnovni podaci

Način uporabe

Upisane osobe

Katastarska općina  
331325, VARAŽDIN

Broj katastarske čestice  
10709

Adresa katastarske čestice  
DOBRIŠE ČESARIČA

Površina katastarske čestice/m<sup>2</sup>  
447

Posjedovni list  
15193 Pregledaj

## Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.10.2020. 23:36

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VARAŽDIN (šifra: 331325)

Posjedovni list: 15193

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	RADOVIĆ GORAN BOŽIDAREV, VARAŽDIN, ZAGREBAČKA 15	65143546186

## 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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		10709	DOBRIŠE ČESARIČA	447	126		
			KUĆA, DOBRIŠE ČESARIČA	148			
			DVORIŠTE	299			
Ukupna površina katastarskih čestica				447			

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



### 3.3. Komentar legaliteta

Stanje upisano u zemljišniku i katastru nije usklađeno. Nekretnina je u izvatku iz zemljišne knjige zk.ul. 3712, kč.br. 200/6 k.o. Biškupec II upisana kao kuća sa 120 m<sup>2</sup> i dvorište sa 323 m<sup>2</sup>, parcela ukupne površine 443 m<sup>2</sup>. U katastarskom operatu nekretnina je upisana kao posjedovni list br. 15193, kč.br. 10709 k.o. Varaždin kao kuća sa 148 m<sup>2</sup> i dvorište sa 323 m<sup>2</sup>, parcela ukupne površine 447 m<sup>2</sup>.

Katastarski podaci za predmetnu parcelu preuzeti su putem interneta sa stranice <https://oss.uredjenazemlja.hr>

Predmetne parcele se u zemljišniku i katastru vode pod različitim brojevima i različitim katastarskim općinama. Identifikacija čestica nije dana na uvid.

Za kuću nije na uvid dan akt za uporabu niti akt za izgradnju. Procjena je izrađena na pretpostavkom da navedeni objekt posjeduje akt za izgradnju i akt za uporabu.

Nije predmet ovog Elaborata imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnim naslova.

Pristup procjenjivanoj nekretnini moguć je sa ulice.

**4. TEHNIČKI OPIS**

LOKACIJA	Varaždin, D. Cesarića 112
TIP GRAĐEVINE	Obiteljska stabena kuća
BROJ ETAŽA	Podrum, prizemlje, kat
GODINA GRADNJE	Prema navodu predlagatelja 1997.g.
INFRASTRUKTURA	Uređena
KROV	Drveni dvostrešni
POKROV	Lim
PROČELJE	Baunit toplinska fasada
LIMARIJA	Pocinčana
TEMELJI	Trakasti, betonski
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Zidana opekom, u podrumu betonski zidovi
STROPNA KONSTRUKCIJA	Puna ab ploča, fert strop
PREGRADNI ZIDOVI	Zidani opekom
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni, keramika
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni
PODNA OBLOGA	Parquet, laminat, keramika
PROZORI	Drveni ostakljeni izo staklom
ZAŠTITA PROZORA	Rolete
VRATA	Drvena puna i ostakljena
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na javnu mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na javnu mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na javnu mrežu
INSTALACIJA PLINA	Izvedena s priključkom na javnu mrežu
GRIJANJE	Centralno radijatorsko
VLAŽNOST	Nije vidljiva
SPECIFIČNOSTI	Kuća je građena materijalima dobre kvalitete, održavanje je dobro.
POMOĆNI OBJEKTI	Nema

## 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Ovaj procjembeni elaborat nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnosti, temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odnosa i normativa, to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnine (N.N. 105/15)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 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, 152/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/05, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Zakon o gradnji (N.N., br. 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N., br. 98/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (N.N., br. 153/09, 90/11, 56/13, 15/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (N.N., br. 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2008)

### PRILOZI

Prilog br.1	Fotodokumentacija
Prilog br.2	Izračun NKP-a, BRP-a i obujma
Prilog br. 3	Tlocrti
Prilog br.4	Izračun vrijednosti



- prilog br. 1: fotodokumentacija







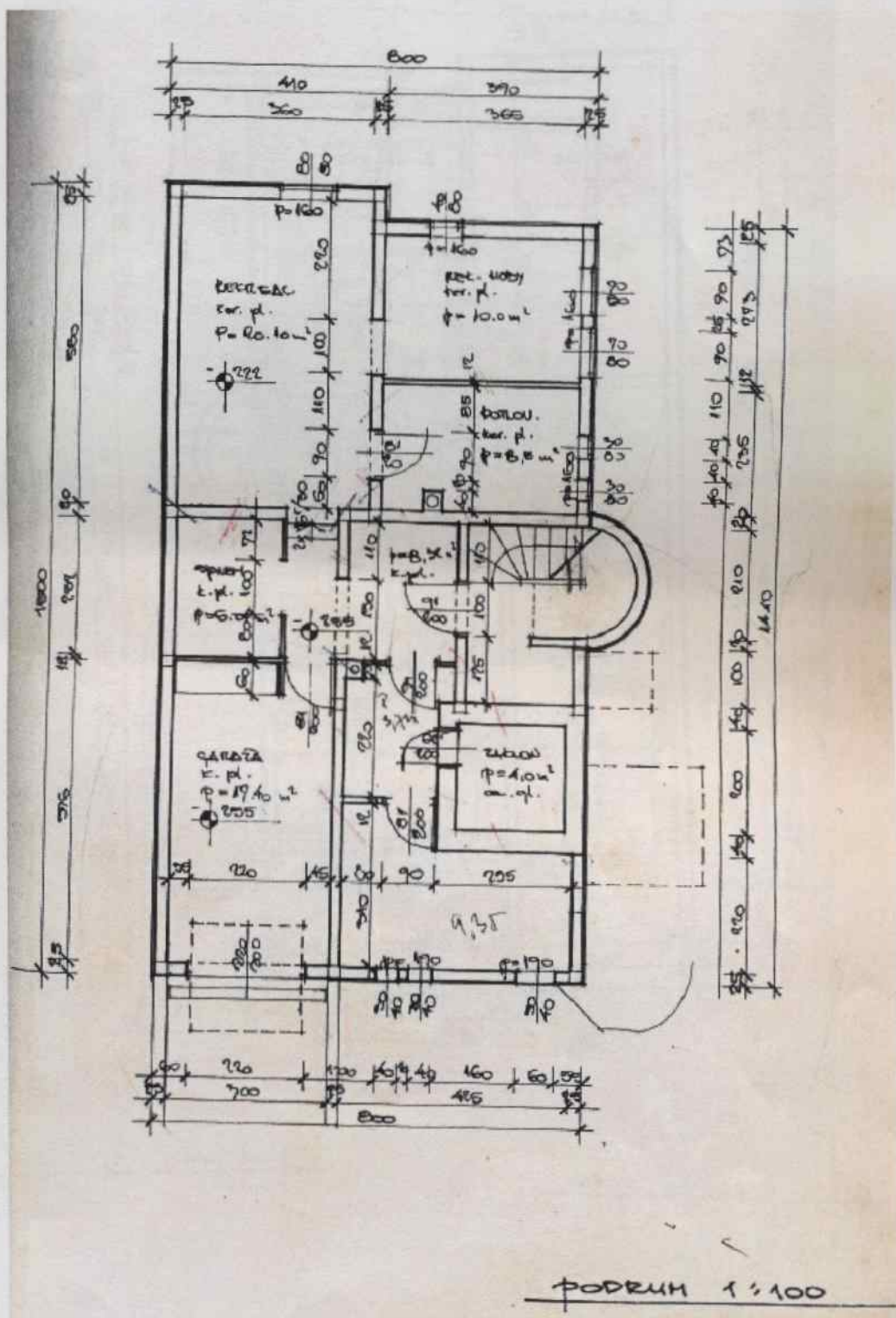




**- prilog br. 2; Izračun NKP-a, BRP-a i obujma**

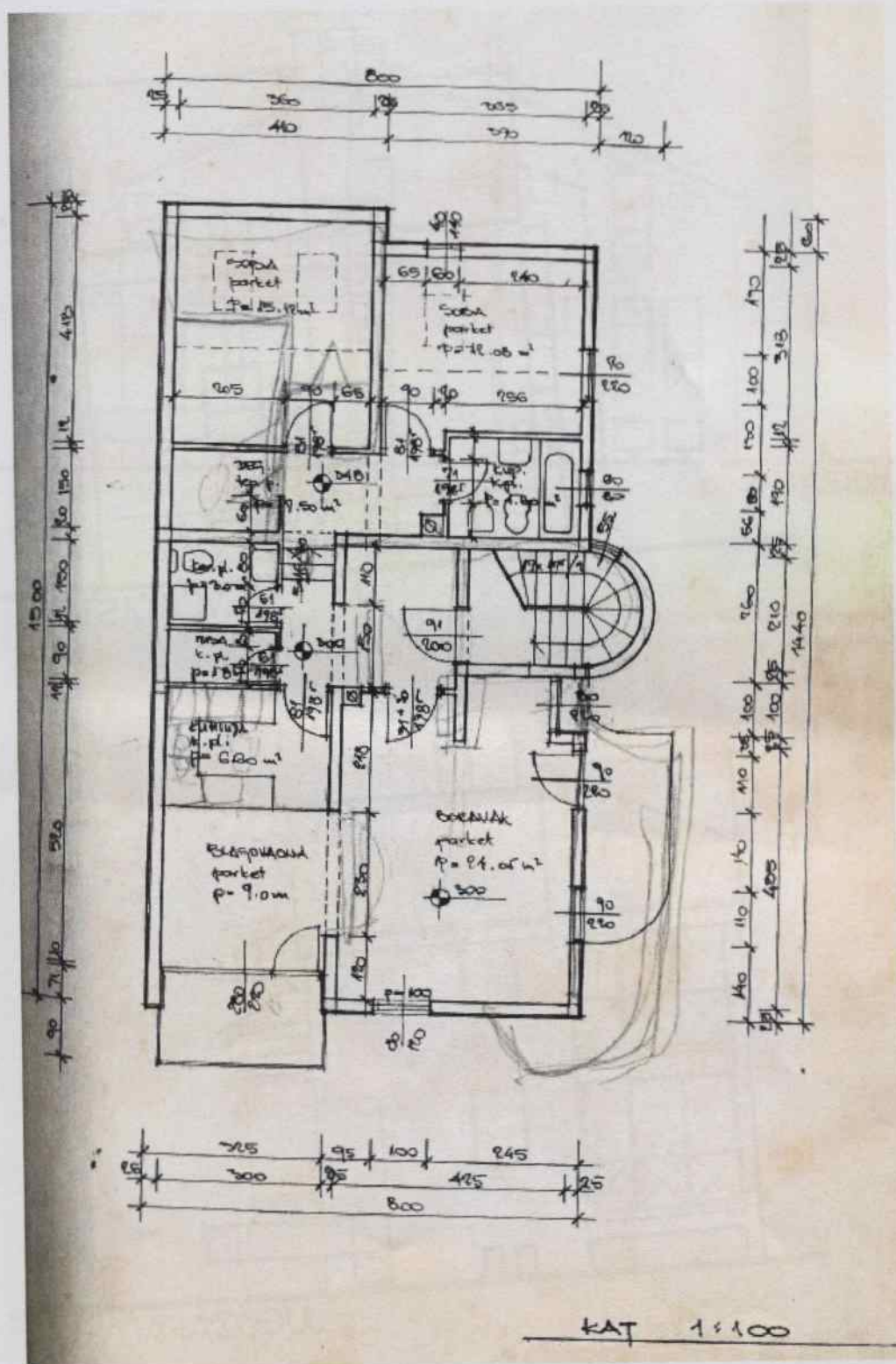
KUĆA	Visina h (m)	Korisna površina KP (m <sup>2</sup> )	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrij površina KVP (m <sup>2</sup> )
<b>Podrum</b>				
Prostorija	2,20	20,95	0,75	
Prostorija	2,20	10,65	0,75	
Kotlovnica	2,20	8,70	0,75	
Spremište	2,20	5,26	0,75	
Garaža	2,20	17,50	0,75	
Spremište	2,20	9,35	0,75	
Zaklon	2,20	4,25	0,75	
Hodnik	2,20	12,65	0,75	
Stubište	2,20	9,77	0,75	
UKUPNO:		99,08		
<b>Prizemlje</b>				
<b>Ordinacija</b>				
Soba	2,60	15,12	1,00	
Soba	2,60	12,08	1,00	
Degažman	2,60	7,50	1,00	
Kupaona	2,60	4,60	1,00	
<b>Stambeni dio</b>				
Kupaonica	2,60	3,00	1,00	
Izba	2,60	1,80	1,00	
Kuhinja i blagovaona	2,60	15,60	1,00	
Dnevni boravak	2,60	22,25	1,00	
Hodnik	2,60	10,59	1,00	
Stubište	2,60	9,77	1,00	
Balkon	1,00	4,80	0,25	
Terasa	1,00	10,34	0,25	
UKUPNO:		117,45		
<b>Kat</b>				
Soba	2,60	15,18	1,00	
Soba	2,60	12,08	1,00	
Degažman	2,60	7,50	1,00	
Kupaonica	2,60	4,50	1,00	
Wc	2,60	3,00	1,00	
Izba	2,60	1,80	1,00	
Kuhinja i blagovaona	2,60	15,60	1,00	
Dnevni boravak	2,60	24,05	1,00	
Hodnik	2,60	10,59	1,00	
Stubište	2,60	9,77	1,00	
Balkon	1,00	4,83	0,25	
Balkon	1,00	4,74	0,25	
UKUPNO:		113,64		
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>330,17</b>		

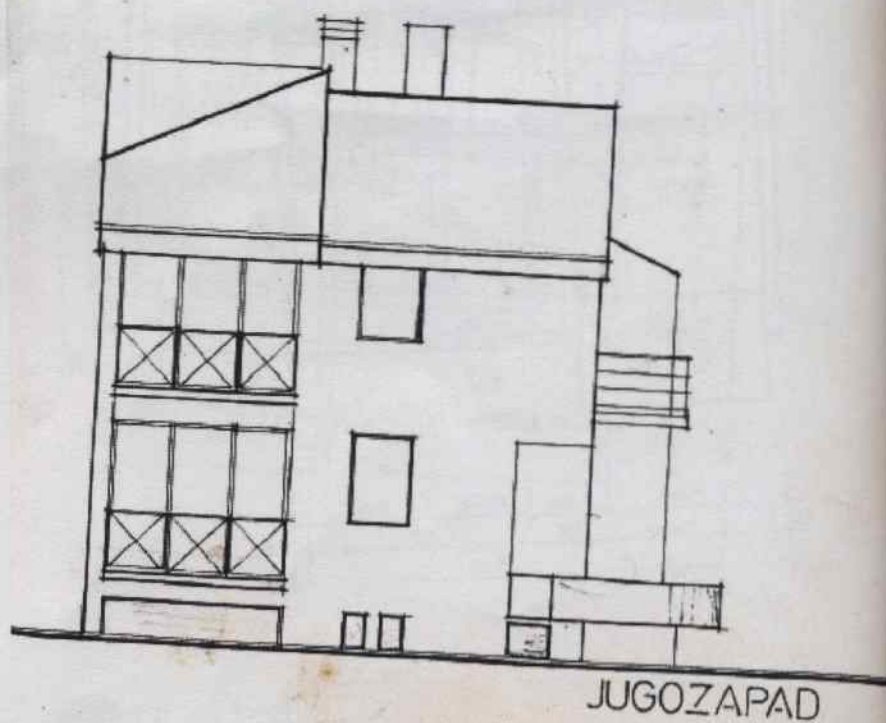
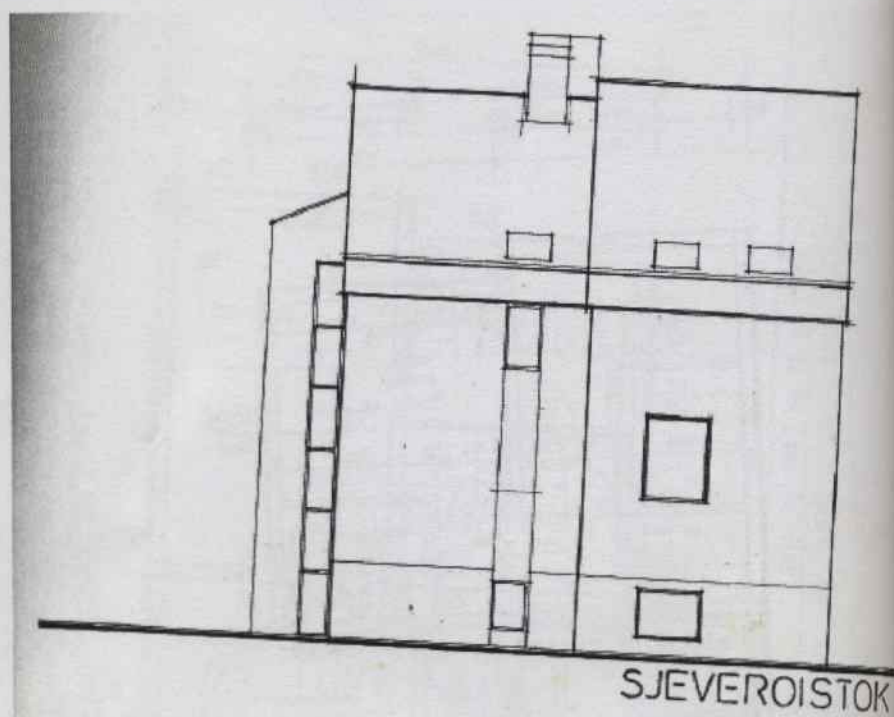
- prilog br. 3; Tlocrti

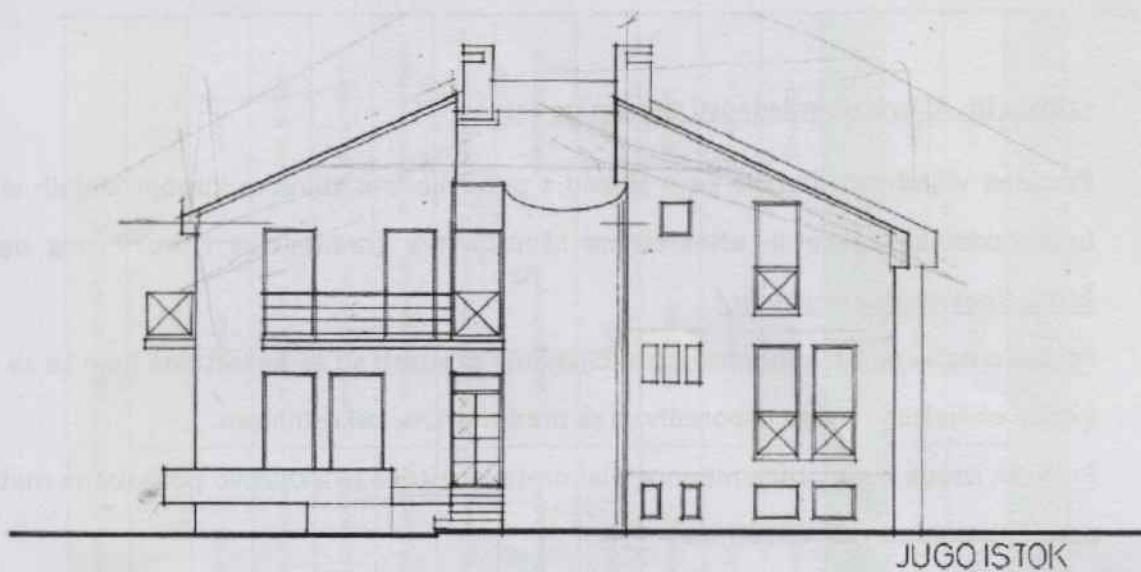












4-4 15



**- prilog br. 4; Izračun vrijednosti nekretnine**

Procjena vrijednosti izvršila se u skladu s pribavljenom zbirkom kupoprodajnih cijena baze podataka aplikacije eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja na adresi <https://nekretnine.mgipu.hr/>.

Podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama preuzeti su za nekretnine koje se sa svojim bitnim obilježjima mogu uspoređivati sa predmetnom nekretninom.

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata korištena je isključivo poredbena metoda procjene predmetne nekretnine.



PROCIJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - ANALIZA USPOREDNIH CIJENA

PROMATRANA OBILJEŽJA	PROCJENJIVANA NEKRETNOST	USPOREDNE NEKRETNOSTI – preuzete iz aplikacije eNekretnine MGIPU				
		1.	2.	3.	4.	5.
ID ZKC (enekretnine)	OK - Stambeni objekt (kuća)	1040794	751792	887963	1055326	804661
LOKACIJA	Varaždin, Dobriše Cesarica 112	Varaždin, M. Križić	Varaždin, F. Galovića	Varaždin, M. Drižić	Varaždin, K. Filić	Varaždin, B. Težaka
KATASTARSKA OPĆINA	Varaždin	Varaždin (u osnivanju)	Varaždin (u osnivanju)	Varaždin (u osnivanju)	Varaždin (u osnivanju)	Varaždin (u osnivanju)
VRSTA NEKRETNOSTI	OK - Stambeni objekt (kuća)	OK - Stambeni objekt (kuća)	OK - Stambeni objekt (kuća)	OK - Stambeni objekt (kuća)	OK - Stambeni objekt (kuća)	OK - Stambeni objekt (kuća)
CIJENOVNI BLOK	IV. mjesni odbor – stambeno 1	IV. mjesni odbor – stambeno 1	IV. mjesni odbor – stambeno 1	IV. mjesni odbor – stambeno 1	IV. mjesni odbor – stambeno 1	IV. mjesni odbor – stambeno 4
PRETEŽITA NAMJENA CIJENOVNOG BLOKA	S – stambena namjena	S – stambena namjena	S – stambena namjena	S – stambena namjena	S – stambena namjena	S – stambena namjena
POVRŠINA (m2)	264,11	180,00	105,00	80,00	155,00	195,00
VRIJEDNOST NEKRETNOSTI (kn)		533.477,59	371.432,85	279.000,67	592.853,36	757.305,50
JEDINIČNA CIJENA (kn/m2)		2.963,76	3.537,46	3.487,51	3.824,86	3.883,62
DATUM SKLAPANJA UGOVORA		02.01.2019	28.02.2017	28.03.2018	21.02.2019	27.11.2017
MEDUVREMENSKO ZJEDNAČAVANJE						
Indeks na dan transakcije		100,59	95,53	99,57	100,59	102,26
Indeks na dan procjene		115,90	115,90	115,90	115,90	115,90
Korektivni faktor (PIVUN)		1,1522	1,2132	1,1640	1,1522	1,1334



INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE		Usporedba poredbenih nekretnina sa promatranom nekretninom, usporedbom njihovih svojstava – odabrani odnosi									
STATISTIKA	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Lokacija / položaj / pristup	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Tehničko stanje	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Velčina / korisna površina	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	MEDUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	3414,86 kn/m2	4291,75 kn/m2	4059,48 kn/m2	4407,01 kn/m2	4401,64 kn/m2	4401,64 kn/m2	4401,64 kn/m2	4401,64 kn/m2	4401,64 kn/m2	4401,64 kn/m2
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	4114,95 kn/m2									
	APSOLOTNO ODSUPANJE	-700,09 kn/m2	176,81 kn/m2	-55,47 kn/m2	292,07 kn/m2	286,69 kn/m2					
	RELATIVNO ODSUPANJE	-17,01%	4,30%	-1,35%	7,10%	6,97%					
	ULAZIU PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	3414,86 kn/m2	4291,75 kn/m2	4059,48 kn/m2	4407,01 kn/m2	4401,64 kn/m2	4401,64 kn/m2	4401,64 kn/m2	4401,64 kn/m2	4401,64 kn/m2	4401,64 kn/m2
KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	490,128,08	31,260,27	3,076,79	85,302,00	82,190,85						
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	691,957,99	STANDARDNA DEVIJACIJA				415,92	10,11%				
			DVOSTRUKA STANDNA DEVIJACIJA					0,20			

ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST STAMBENOG OBJEKTA (KUĆA)	4.114,95 kn/m2
	542,87 €/m2
POVRŠINA KUĆE	264,11 m2
	1.086.813,79 kn
VRIJEDNOST KUĆE I ZEMLJIŠTA	143.379,13 €



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1040794
Datum pregleda	21.10.2020.
Vrsta nekretnine	OK - STAMBENI OBJEKT (KUĆA)
ID PN (PU)	3951033
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	173,00
Vrijednost nekretnine (KN)	533.477,59
Datum ugovora	02.01.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	IV. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	751792
Datum pregleda	21.10.2020.
Vrsta nekretnine	OK - STAMBENI OBJEKT (KUĆA)
ID PN (PU)	3541536
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	98,00
Vrijednost nekretnine (KN)	371.432,85
Datum ugovora	28.02.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	IV. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	887963
Datum pregleda	21.10.2020..
Vrsta nekretnine	OK - STAMBENI OBJEKT (KUĆA)
ID PN (PU)	3792393
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	76,00
Vrijednost nekretnine (KN)	279.000,67
Datum ugovora	28.03.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	IV. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1055326
Datum pregleda	21.10.2020.
Vrsta nekretnine	OK - STAMBENI OBJEKT (KUĆA)
ID PN (PU)	3980806
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	127,00
Vrijednost nekretnine (KN)	592.853,36
Datum ugovora	21.02.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	IV. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	804661
Datum pregleda	21.10.2020.
Vrsta nekretnine	OK - STAMBENI OBJEKT (KUĆA)
ID PN (PU)	3697928
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	180,00
Vrijednost nekretnine (KN)	757.305,50
Datum ugovora	27.11.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	IV. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - STAMBENO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

## MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je **tržišna vrijednost predmetne nekretnine; obiteljske stambene kuće i zemljišta** u Varaždinu, ulica Dobriše Cesarića 112, zkčbr. 200/6, upisana u zk.ul. 3712 k.o. Biškupec II.

Ovim procjembenim elaboratom vrijednosti nekretnine utvrđuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od:

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine:	1.086.800,00 kn	143.377,31 €
---	-----------------	--------------

Prema zahtjevu Naručitelja utvrđuje se tržišna vrijednost 2/4 suvlasničkog dijela koje je KUC d.o.o. u stečaju vlasnik:

Sadašnja tržišna vrijednost 2/4 suvlasničkog dijela nekretnine, odnosno dijela kojeg je KUC d.o.o. u stečaju vlasnik:	543.500,00 kn	71.701,85 €
---	---------------	-------------

Osim tržišne vrijednosti nekretnine Naručitelj je zatražio mišljenje oko mogućnosti geometrijske diobe nekretnine na dva dijela, 2/4 suvlasničkog dijela suvlasnicima Radović Božo i Radović Ljubica, a 2/4 suvlasničkog dijela KUC d.o.o. u stečaju:

- obzirom na činjenicu da je kuća već u naravi podijeljena na način da je u prizemlju jedan stan i ordinacija, a na katu drugi stan, svaki sa zasebnim ulazima, te svaki kao zasebna samobna jedinica sa svim potrebnim sadržajima da se može samostalno koristiti, mišljenja sam da je nekretninu moguće podijeliti i to na način da jedan od suvlasnika (2/4 suvlasničkog dijela) dobije stan u prizemlju i ordinaciju, a drugi (2/4 suvlasničkog dijela) da dobije stan na katu, dok se podrum dijeli na način da svakom od suvlasnika pripadne po dvije prostorije. Dvorište se u tom slučaju koristi kao zajedničko.

Navedena tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i



voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Vještački elaborat pod nazivom Nalaz i mišljenje, izrađen je u 3 primjerka za potrebe Suda, dok vještak nije dužan čuvati isti.

Varaždin, 21. listopada 2020.

Izradila:

Mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g.



### Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (nn 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina Sudskog vještaka.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Procjenitelj:

Mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g.



## IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-143/17-4  
Varaždin, 15. ožujka 2017.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16. – Uredba) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. – Ispravak), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, donosi

## RJEŠENJE

**Martina Cesar-Kelemen**, dipl. ing. građ. iz Varaždina, Dobriše Cesarića 24, koja je ranije imenovana stalnim sudskim vještakom za područje graditeljske struke i za procjenu nekretnosti, rješenjem broj: 4 Su-142/13-4 od 4. ožujka 2013. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljske struke i za procjenu nekretnosti na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.**

## Obrazloženje

Martina Cesar-Kelemen, dipl. ing. građ., podnijela je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljske struke i za procjenu nekretnosti, uz koji je priložila svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak izdano od strane općinskog suda i popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju, uz potvrdu o sudjelovanju na stručnom seminaru).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), 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 RH.



PREDSEDNICA SUDA:

*Snježana Hrupek-Šabijan*

## Dostaviti:

1. Martina Cesar-Kelemen, Varaždin, D. Cesarića 24
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Područnom uredu Varaždin
5. u spis



