

NARUČITELJ

„IVELJIĆ INETERIJERI“ d.o.o. u stečaju
Vukovarska cesta 56 ,
31000 Osijek
OIB: 50569041792

PREDMET

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE**

**NEKRETNINA
tip**

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

adresa

**z.k.č. 2899/5 k.o. Šašinovec,
Budenečka cesta bb, 10 360 Budenec**



IZRADIO

**Branko Preočanin, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo**



**DAN KAKVOĆE
NEKRETNINE**

17.02.2022. godine

**DAN VREDNOVANJA
PROCJENE**

14.03.2024. godine

SADRŽAJ:

1.	UVOD
1.1.	ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA NEKRETNINE
1.1.1.	Uputa
1.1.2.	Očevid lokacije
1.1.3.	Popis propisa i literature
2.	NEKRETNINA
	Opis nekretnine
2.1.	OPISNE INFORMACIJE
2.1.1.	Identifikacija nekretnine
2.1.2.	Opis lokacije i okoliša
2.1.3.	Očevid - tehnički opis
2.2.	ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI
2.2.1.	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
2.2.2.	Potencijal lokacije
3.	PROCJENA
3.1.	METODOLOGIJA PROCJENE
3.1.1.	Poredbena metoda
3.2.	OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE
3.3.	PROCJENA POREDBENOM METODOM - Zemljište
3.3.1.	Pretpostavke procjene
3.3.2.	Ulazni parametri za izračun
3.3.3.	Izračun
3.4.	Zaključak
4.	PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA
5.	SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA
6.	PRILOZI

1.	UVOD
1.1.	ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA NEKRETNINE

Sukladno narudžbi pristupio sam izradi procjemenog elaborata za građevinsko zemljište u naselju Budenec, u Budenačkoj cesti br. bb, a na z.k.č. 2899/5 k.o. Šašincev. Izvršio sam očevid na terenu i prikupio potrebne informacije potrebne za izradu analize i elaborata.

1.1.1. Uputa

Istraživanje koje sam proveo da bi dao svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu.

Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "TRŽIŠNU VRIJEDNOST", odnosno 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.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 14. ožujka 2024. godine dok dan kakvoće (stanja) nekretnine nije isti kao dan procjene.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

1.1.2. Očevid lokacije:

Očevid na terenu obavljen je 17.02.2022. godine uz prisustvo naručitelja.

1.1.3. Popis propisa i literature:

Popis:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 41/15, 75/15, 112/17)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske"
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima - (NN br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Zakon o gradnji („NN“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju - („NN“ 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke

2. NEKRETNINA

Opis nekretnine

Predmetom procjene je građevinsko zemljište u naselju Budenec, u Budenačkoj cesti br. bb, a na z.k.č. 2899/5 k.o. Šašinovec. Predmetna nekretnina je smještena 5,13 km sjeveroistočno od centra naselja Sesvete, te 1,28 km sjeverozapadno od centra naselja Cerje.

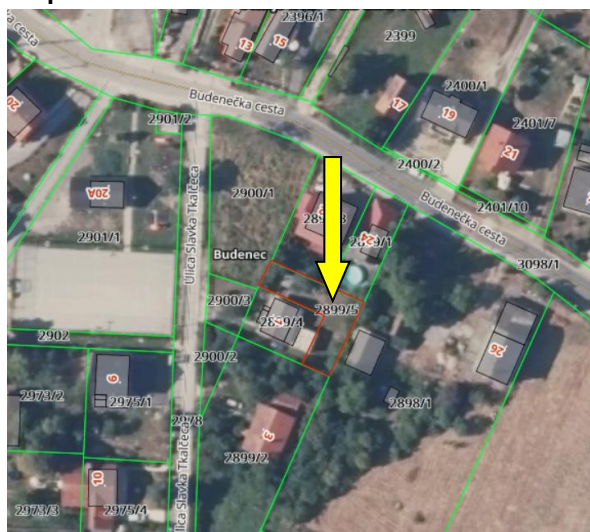


2.1. OPISNE INFORMACIJE

2.1.1. Identifikacija nekretnine

Nekretnina na z.k.č. 2899/5 k.o. Šašinovec upisana je u zemljišne knjige u zk.ul. 2823 k.o. Šašinovec, kojoj odgovara z.k.č. 2899/5 k.o. Šašinovec upisana u posj.list 4541 k.o. Šašinovec.

Stanje u zemljišnim knjigama usklađeno je sa stanjem u katastru i na terenu u pogledu površine i nomenklature čestica.

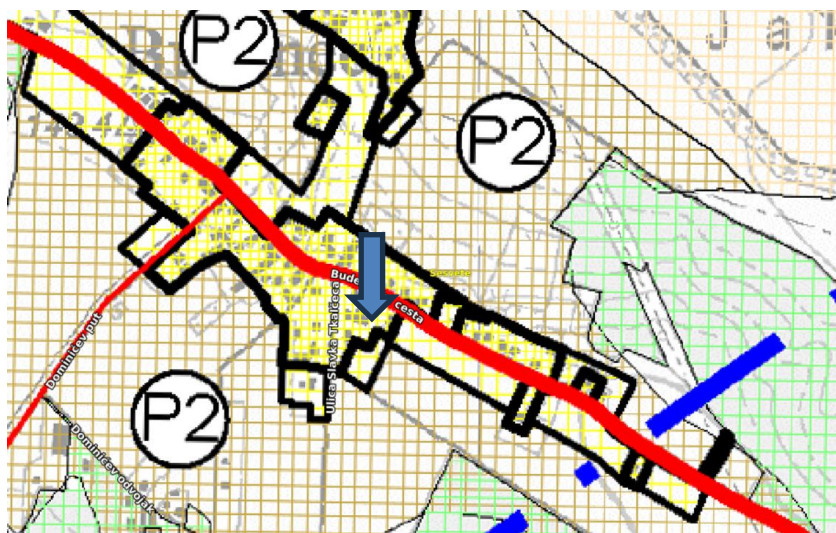


2.1.2 Opis lokacije i okoliša

Čestica na kojoj se nalazi predmetna nekretnina je ravna, te nema uočenih odrona ili klizišta. Parcela je pravilnog „L“ oblika. Pristup do predmetne čestice je sa sjeverne strane preko k.č. 2899/1 u priatnom vlasništvu na k.č. 3098/1 k.o. Šašinovec, koja je upisana u vlasništvo naselja Budenec, i u naravni to je Budenečka cesta. U neposrednoj okolini predmetne nekretnine pretežito dominira individualna stambena izgradnja. Riječ je o prosječnoj lokaciji za stanovanje. Prometna povezanost lokacije je prosječna, a parkiranje je riješeno na predmetnoj parceli.

2.1.3. Očevid - Tehnički opis

Zemljište je ravno i dijelom ograđeno te se koristi kao okućnica kuće na k.č. 2899/1. Zemljište se prema Prostornom planu grada Zagreba nalazi unutar građevinskog područja stambene namjene. Zemljište nema direktni pristup na javno prometnu površinu te ima oblik koji nije pogodan za gradnju te se svrstava u građ. zemljište II. kategorije što će biti uzeto u obzir kod izračuna procjene.



OPĆENITO

građevinsko zemljište	Zemljište se nalazi na z.k.č. 2899/5 k.o. Šašincevec
Lokacija	Naselje Budenec
prometne veze s centrom naselja	Vlastitim prijevozom ili pješice
opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama:	
- individualne potrošnje	IV kategorija (Niska)
- kolektivne Potrošnje	III kategorija (Srednja)

2.2. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnina na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su: ZAKONSKA DOPUSTIVOST, FIZIČKA MOGUĆNOST, FINANCIJSKA OSTVARIVOST, MAKSIMALNA PROFITABILNOST.

Obzirom na mogućnosti korištenja ovdje navedene zemljišta, smatramo da je korištenje za stambenu namjenu -okućnica optimalno.

2.2.1.

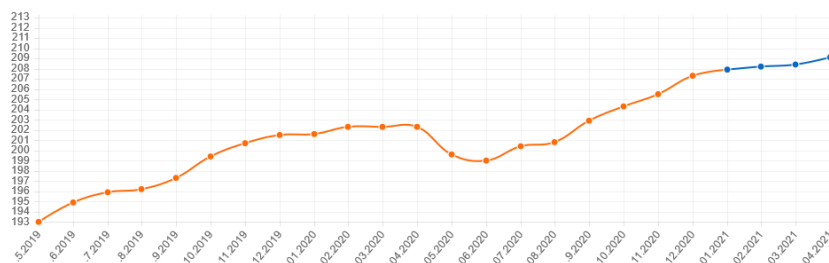
Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarski i demografski prikaz

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3,84 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 802.338
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 3,85%
Inflacija:	12,5 %
Stopa nezaposlenosti:	3,6 %
Valuta:	Euro (100 Centa)
Naselje:	Budenec
Broj stanovnika:	-
Površina:	-
Gustoća populacije:	- stanovnika / km ²
Prometna povezanost:	Prosječna, lokalna cesta

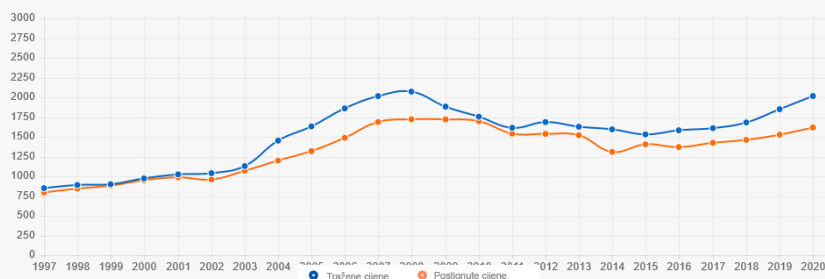
BN Index

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



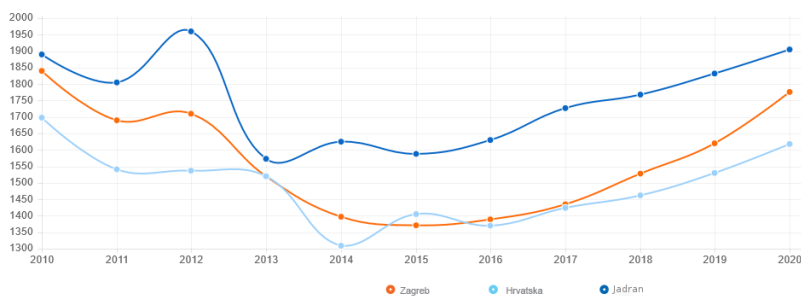
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Iskorištenost površine	U skladu s namjenom
Alternativna namjena	turistička
Iznajmljivost	Ispod prosječna

Utrživost	prosječna
Pozitivna svojstva	-
Negativna svojstva	Zemljište nema pristup na JPP

3. PROCJENA

3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno “Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina“ (nn 78/15) čl.24.st.1 i čl.25.st.1. te pripadajućem “Pravilniku o metodama procjene nekretnina” (nn 79/14) korištenjem poredbene metode za zemljište.

3.1.1. Poredbena metoda

Poredbena metoda se temelji na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom periodu dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Recentni period u pravilu iznosi tri do šest mjeseci, a u vrijeme stabilnih cijena moguće ga je proširiti i na 12 mjeseci. Zakon o procjeni nekretnina (nn 78/15) i pripadajući Pravilnik o metodama procjene nekretnina (nn 105/15) u skladu s kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat proširuje recentni period na 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina. Za to se mogu koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (HNB), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori kao i odgovarajućim statističkim podacima agencija za posredovanje u prometu nekretnina ukoliko su ti podaci javno dostupni. U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu skladu s Uredbom o procjeni nekretnina procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu. Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina. Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu s obzirom odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina, a sve u skladu s člankom 33., čl. 36. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Obzirom na dobivene podatke o realiziranim kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina u naselju i okolini naselja Budenec iz sustava „Enekretnine“, odabirem poredbenu metodu kao mjerodavnu za kuću i troškovnu metodu za gospodarsku zgradu, a sve u skladu s Zakonom o procjeni nekretnina (nn 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (nn 105/15).

3.3.1. PROCJENA POREDBENOM METODOM - zemljište na z.k.č. 2899/5 k.o. Šašínovec

3.3.2. Ulazni parametri za izračun

PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - Članak 69. i 70. Zakona									
Redni broj transakcije	katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena eur/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta korištenja (namjena)	Mjera korištenja (koeficijent iskoristivosti - za grad. zemljišta)	Kategorija zemljišta	Izvor
1	2900/1	ŠAŠINOVEC	995,00 m ²	52,26 €	15.12.2023.	S	1,00	1.	Enekretnine
2	2900/2	ŠAŠINOVEC	568,27 m ²	52,79 €	06.09.2023.	S	1,00	1.	Enekretnine
3	2033/5	ŠAŠINOVEC	1115,00 m ²	47,53 €	08.05.2023.	S	1,00	1.	Enekretnine
4	1841/1	ŠAŠINOVEC	1492,62 m ²	33,50 €	10.10.2023.	S	1,00	1.	Enekretnine
5	2033/5	ŠAŠINOVEC	724,00 m ²	73,20 €	08.05.2023.	S	1,00	1.	Enekretnine
6	2059/70	ŠAŠINOVEC	503,00 m ²	35,79 €	3.4.2023	S	1,00	1.	Enekretnine
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice									
Površina zemljišta (m ²):						334			
Vrsta:						grad. zemljište			
Kategorija:						2.			
Mjera korištenja:						1,00			
Lokacija:						z.k.č. 2899/5 k.o. Šašínovec			
Dan vrednovanja:						14.03.2024. godine			

3.3.3 Izračun

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika									
Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena eur/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 14.03.2024.god (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1	2900/1	ŠAŠINOVEC	995,00 m ²	52,26 €	15.12.2023.	162,69	162,69	1,00	52,26
2	2900/2	ŠAŠINOVEC	568,27 m ²	52,79 €	06.09.2023.	162,69	162,69	1,00	52,79
3	2033/5	ŠAŠINOVEC	1115,00 m ²	47,53 €	08.05.2023.	165,78	162,69	0,98	46,64
4	1841/1	ŠAŠINOVEC	1492,62 m ²	33,50 €	10.10.2023.	162,69	162,69	1,00	33,50
5	2033/5	ŠAŠINOVEC	724,00 m ²	73,20 €	08.05.2023.	165,78	162,69	0,98	71,84
6	2059/70	ŠAŠINOVEC	503,00 m ²	35,79 €	3.4.2023	165,78	162,69	0,98	35,12

* izvor: www.dsz.hr

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - Članak 3. stavak 1. podstavak 8., članak 6. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članci 8., 9., 10., 11., 14., 19. i 20. Pravilnika; Prilog br. 5 Pravilnika;										
Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena eur/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	2900/1	ŠAŠINOVEC	995,00 m ²	52,26 €	15.12.2023.	52,26 €	1,00	1,00	1,00	52,26 €
2	2900/2	ŠAŠINOVEC	568,27 m ²	52,79 €	06.09.2023.	52,79 €	1,00	1,00	1,00	52,79 €
3	2033/5	ŠAŠINOVEC	1115,00 m ²	47,53 €	08.05.2023.	46,64 €	1,00	1,00	1,00	46,64 €
4	1841/1	ŠAŠINOVEC	1492,62 m ²	33,50 €	10.10.2023.	33,50 €	1,00	1,00	1,00	33,50 €
5	2033/5	ŠAŠINOVEC	724,00 m ²	73,20 €	08.05.2023.	71,84 €	1,00	1,00	1,00	71,84 €
6	2059/70	ŠAŠINOVEC	503,00 m ²	35,79 €	3.4.2023	35,12 €	1,00	1,00	1,00	35,12 €

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3. prva rečenica Pravilnika										
Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena eur/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	2900/1	ŠAŠINOVEC	995,00 m ²	52,26 €	15.12.2023.	52,26 €	1,00	1,00	1,00	52,26 €
2	2900/2	ŠAŠINOVEC	568,27 m ²	52,79 €	06.09.2023.	52,79 €	1,00	1,00	1,00	52,79 €
3	2033/5	ŠAŠINOVEC	1115,00 m ²	47,53 €	08.05.2023.	46,64 €	1,00	1,00	1,00	46,64 €
4	1841/1	ŠAŠINOVEC	1492,62 m ²	33,50 €	10.10.2023.	33,50 €	1,00	1,00	1,00	33,50 €
5	2033/5	ŠAŠINOVEC	724,00 m ²	73,20 €	08.05.2023.	71,84 €	1,00	1,00	1,00	71,84 €
6	2059/70	ŠAŠINOVEC	503,00 m ²	35,79 €	3.4.2023	35,12 €	1,00	1,00	1,00	35,12 €
Transakcija br.		Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:								
-		Nerealno niska cijena								
5		Nerealno visoka cijena								

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 6. 68. stavak 11. Pravilnika										
Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena eur/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena eur/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena eur/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	2900/1	ŠAŠINOVEC	995,00	52,26 €	15.12.2023.	52,26 €	52,26	-11,90%	-5,56	30,87
2	2900/2	ŠAŠINOVEC	568,27	52,79 €	06.09.2023.	52,79 €	52,79	-13,03%	-6,09	37,04
3	2033/5	ŠAŠINOVEC	1115,00	47,53 €	08.05.2023.	46,64 €	46,64	0,13%	0,06	0,00
6	2059/70	ŠAŠINOVEC	503,00	35,79 €	3.4.2023	35,12 €	35,12	24,80%	11,58	134,13
										202,03
Prosjek (medijan) :							46,70			
Standardno odstupanje (±):							5,03	10,76%		
Pravilo dva-sigma (±):							10,05			
Tržišna vrijednost nekretnine I.ktg=							46,70	€/m ²		
Smanjenje sa I. u II.ktg 20%							37,36	€/m ²		
Tržišna vrijednost							12.479,37 €			
Dodaci- nema uočenih dodataka							0,00 €			
Tržišna vrijednost s dodacima							12.479,37 €			
Odbici- nema uočenih odbitaka							0,00 €			
Tržišna vrijednost s odbicima=							12.479,37 €			
Tržišna vrijednost =							12.479,37 €			
Tržišna vrijednost zaokruženo=							12.480,00 €			
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice										
Površina zemljišta (m ²):			334							
Vrsta:			G							
Kategorija:			2.							
Lokacija:			z.k.č. 2899/5 k.o. Šašinovec							
Dan vrednovanja:			14.03.2024. godine							

3.4. Zaključak

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost zemljišta na z.k.č. 2899/5 k.o. Šašinovec poredbenom metodom iznosi **12.480,00 €**.

Vrijednost 66/163 dijela zemljišta iznosi 5.053,25 €.

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane investitora i geodetskog vještaka i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe.

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će moja imovina.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju 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 objiju stranaka.

4. SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

naručitelj	„IVELJIĆ INETERIJERI“ d.o.o. u stečaju Vukovarska cesta 56 , 31000 Osijek OIB: 50569041792
adresa nekretnine	Budenečka cesta bb., Budenec
opis nekretnine	Građevinsko zemljište
vlasništvo i identifikacija čestica	z.k.č. 2899/5 k.o. Šašinovec upisana je u zem. knjige odjel Zagreb u zk.ul. 2823 k.o. Šašinovec.
datum kakvoće nekretnine	17. veljače 2022. godine
datum vrednovanja procjene	14. ožujka 2024. godine
svrha procjene	Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOST -
pretpostavka procjene	Ponuda na otvorenom tržištu
poštena tržišna vrijednost građ. zemljišta iznosi	12.480,00 €
poštena tržišna vrijednost 66/163 dijela građ. zemljišta iznosi	5.053,25 €
Potvrđuje	Branko Preočanin, dipl.ing.građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 14.03.2024. 20:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC

Broj ZK uložka: 2823

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8557/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2899/5	Budenečka cesta DVORIŠTE			334 334	
		UKUPNO:			334	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 97/163 SUČIĆ NADA, OIB: 26122299315, BUDENEC, BUDENEČKA CESTA 2	
3.	Suvlasnički dio: 66/163 INTERIJERI IVELJIĆ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 17447682492, DUGOSELSKA CESTA 81, 10360 SESVETE	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 3 (66/163)		
1.1	Zaprimljeno 14.01.2020.g. pod brojem Z-622/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BR. OV-137/2020 10.01.2020. uknjiženo je pravo zaloga za iznos od 115.956,20 HRK, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: TRGOŠPED D.O.O. - U STEČAJU, OIB: 91706457526, ULICA CVIJETE ZUZORIĆ 21, 10000 ZAGREB	115.956,20 HRK	vezano uz B 3 (3.1)
2.	Na suvlasnički dio: 3 (66/163)		
2.1	Zaprimljeno 11.12.2020.g. pod brojem Z-13483/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SESVETAMA BR.OVR-537/20 08.12.2020. zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja TRGOŠPED d.o.o. u stečaju, OIB:91706457526 Zagreb, Cvijete Zuzorić 21, protiv ovršenika INTERIJERI IVELJIĆ d.o.o., OIB: 17447682492, Dugoselska cesta 81, 10360 Sesvete, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		vezano uz B 3 (3.1)



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.03.2024. 20:57

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠAŠINOVEC (Mbr. 325449)

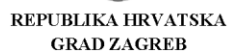
Posjedovni list: 4541

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
349/588	SUČIĆ NADA, ULICA SLAVKA TKALČECA 1, BUDENEC 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	26122299315
239/588	IVELJIĆ ZVONIMIR, DUGOSELJSKA CESTA 81, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	40205469127

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
		2899/5	Budenečka cesta	334	14		
			DVORIŠTE	334			
Ukupna površina katastarskih čestica				334			

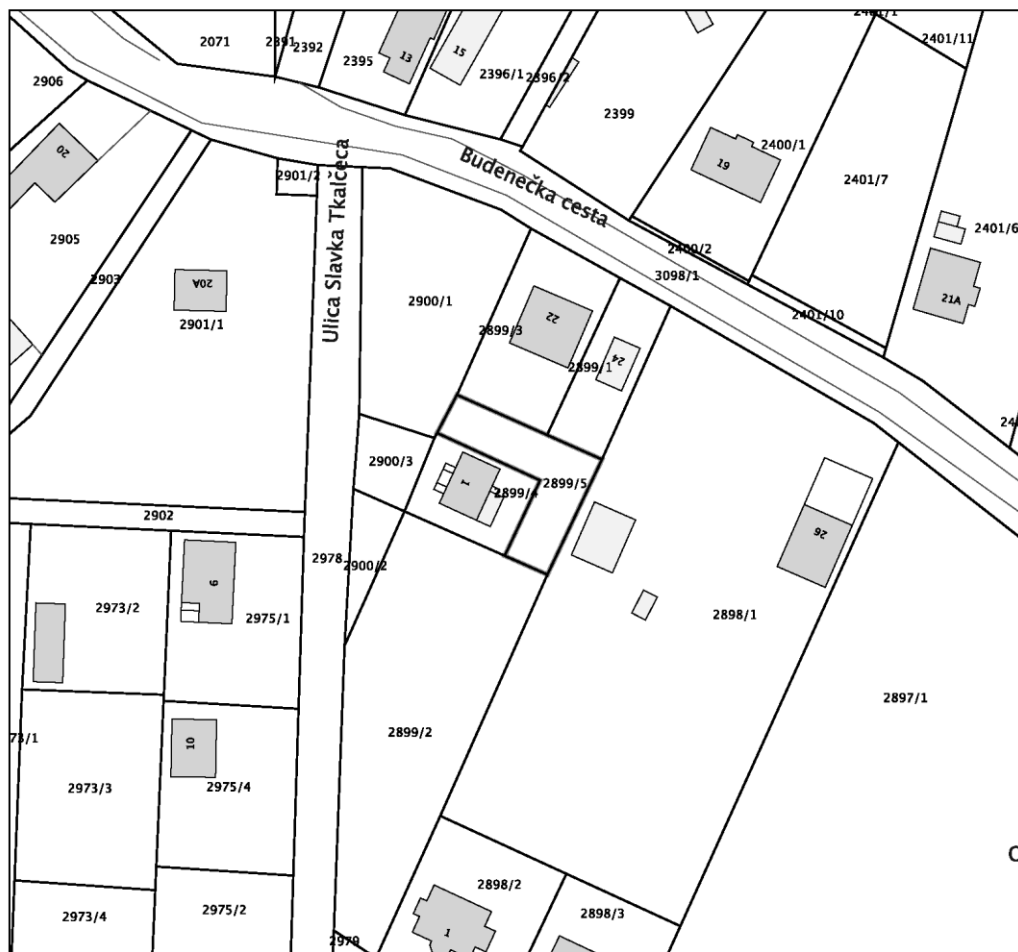
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



Stanje na dan: 14.03.2024.

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





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

Broj: 4 Su-287/2021
Zagreb, 23. veljače 2021.

RJEŠENJE

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

riješio je

Branko Preočanin (OIB 15637107480), dipl.ing.grad. iz Zagreba, Josipa Kozarca 25, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 4. veljače 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Branka Preočanina za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-1708/16 od 24. siječnja 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.

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

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković

