

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
DAMIR KUŠAR struč. spec. ing. građ.
Ivanić-Grad, Basaričekova 20

Naručitelj: **CINELOV d.o.o. u stečaju**
Hegedušićeva ulica 4
10000 zagreb
OIB: 24299292395
Na zahtjev odvjetnice gđa. Ana Vičević Gračanin, st. upr.

Predmet: **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**
NEKRETNINE k.č.br. 239/2 k.o. Šarampov,
Ivanić-Grad

Svrha: **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
ZA KUPOPRODAJU

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - DOPUNA



Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Damir Kušar struč. spec ing. građ.

U Ivanić-Gradu,
29. prosinac 2023.godine

mob: 098/529 701, e-mail: kusar.damir@gmail.com,
IBAN : HR7223600003115807854, ZAGREBAČKA BANKA

SAŽETAK

Zadatak vještaku je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine – zemljišta u naselju Ivanić-Grad, k.č.br. 239/2, k.o. Šarampov na dan procjene za potrebe Naručitelja.

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera s upravno pravnog naslova, te porezne i druge financijske obveze vlasnika. Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 03.03.2023.g..

Datum očevida: 03.03.2023.
Datum kakvoće: 03.03.2023.
Datum vrednovanja: 03.03.2023.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine (članak 4.točka 4.Zakona).

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine (članak 4. točka 5. Zakona).

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije, te je namijenjen samo za upotrebu naručitelja.

PREDMET PROCJENE

Građevinsko zemljište k.č.br. 239/2, k.o. Šarampov, upisano u zemljišnoknjižni uložak broj 661.

Na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lice mjesta na dan 03.03.2023.g. izrađena je ova procjena.

Nekretnina:	gospodarske namjene
Adresa:	Ivanić-Grad
Zemljoknjižni uložak:	661
Zemljoknjižna čestica:	239/2
ZK katastarska općina:	Šarampov
Namjena:	Poslovno uslužna
Svrha procjenjivanja:	Kupoprodajni ugovor
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja
Opis nekretnine:	Poslovno uslužni centar Cinelov
Površina zemljišta:	4.163,00 m ²
Vlasnik:	Cinelov d.o.o. u stečaju
Teret:	1.1. Grad Ivanić-Grad 2.1. Hrvatska banka za obnovu i razvitak

LEGALITET

Zgrada je izgrađena na temelju građevinske dozvolu Klasa: UP/I-361-03/16-01/000040, Ur. Broj: 238/1-18-04/1-16-0013 od 09.12.2016.g., a koja je pravomoćna dana 09.01.2017.g. i u zemljišnim knjigama zgrada je legalna.

U zemljišnoj knjizi zk. ul. br. 661 k.o. Šarampov, upisana je zabilježba da je za evidentiranu građevinu u katastru priložena uporabna dozvola od 13.02.2018.g.

ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine.

Srednji tečaj na dan vrednovanja 03.03.2023.g. odnosno na dan dopune elaborata iznosi 1 EUR = 7,534

Iskazane tržišne vrijednosti ne sadrže troškove poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

Prometna – tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

325.713,99 € ili 2.453.929,20 kn

Zaokruživanje sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine:

325.000,00 eur

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGOVA)

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama.

Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina

uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

SADRŽAJ

1. Rješenje o obavljanju poslova sudskog vještačenja
2. Popis primjenjivih propisa, literature, izvora i metoda procjene nekretnine
3. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina
4. Opis procjenjivane nekretnine
5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
6. Procjena vrijednosti nekretnine
7. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
8. Prilozi

1. Rješenje o obavljanju poslova sudskog vještačenja



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-312/2020-4
Velika Gorica, 12. lipnja 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Damira Kušara, struč. spec. ing. građ. za imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 2., 5. i 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 12. lipnja 2020.

riješio je

Damir Kušar, struč. spec. ing. građ., OIB: 38908644658, iz Ivanić-Grada, Basaričekova ulica 20, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Damir Kušar, struč. spec. ing. građ., 25. svibnja 2020. podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, potvrdu o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, presliku diplome Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, uvjerenje o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva, svjedodžbu o položenom državnom stručnom ispitu, uvjerenje Hrvatske komore inženjera građevinarstva KLASA: 364-01/16-01/148, URBROJ: 500-03-16-3 od 29. studenoga 2016. o upisu u Evidenciju voditelja projekta, rješenje Hrvatske komore inženjera građevinarstva KLASA: UP/I-362-01/16-01/958, URBROJ: 500-03-16 od 4. svibnja 2016. o upisu u Imenik ovlaštenih voditelja građenja, rješenje Hrvatske komore inženjera građevinarstva KLASA: UP/I-360-01/14-01/4999, URBROJ: 500-03-14-1 od 14. veljače 2014. o upisu u Imenik

ovlaštenih inženjera građevinarstva HKIG, popis predmeta, potvrde o stručnom usavršavanju i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Sukladno odredbi čl. 2. st. 3. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-276/2016-4 od 9. svibnja 2016. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine. Ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka, stručno se usavršavao, ima završeno Tehničko veleučilište u Zagrebu i upisan je u Hrvatsku komoru inženjera građevinarstva.

Budući da je podnositelj Damir Kušar već bio imenovan za stalnog sudskog vještaka, sukladno čl. 12.a Pravilnika nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i 12.a Pravilnika, stoga je valjalo prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 10. st. 2. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



Predsjednik suda
Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 10. st. 4. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Damir Kušar
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana

2. Popis primjenjivih propisa, literature, izvora i metoda procjene nekretnine

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to :

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, NN 20/2017, NN 39/2019)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji NN 153/13
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17).
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17) (NN 93/17).
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 51/13, 83/15, 73/20)
- Posebni propisi lokalne samouprave.
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17).
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17).
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)

- Prostorni plan JLS
- Urbanistički plan uređenja Grada Ivanić-Grada UPU 6
- Podaci o jediničnim cijenama građenja – Hrvatska komora arhitekata
- DZS – indeks cijene stambenih nekretnina
- Portal [http: www.mgipu.hr](http://www.mgipu.hr) e Nekretnine
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (autor: Vladimir Krtalić)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno pravnog naslova.

Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

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

3. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda.

Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi se nekretnina mogla razmijeniti na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, po čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

➤ Opis metoda procjenjivanja

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

1. POREDBENA METODA
2. PRIHODOVNA METODA
3. TROŠKOVNA METODA

1. POREDBENA METODA

Primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i uzgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu

analizu tržišta.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima

procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za

interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

2. PRIHODOVNA METODA

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman. Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva. Procjena je izrađena sukladno s internacionalnim standardima, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti.

Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Metoda usporednih

transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti

zemljišta.

Čist prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti

zemljišta na temelju budućeg prihoda.

U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

3. TROŠKOVNA METODA

Za utvrđivanje tržišnih vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

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

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

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

Nova građevinska vrijednost

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,

2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,

3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa,

4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,

5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse.

6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih

radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu

„Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji” u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske,

te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.

7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

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

➤ Odabir metode procjenjivanja

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM za zemljište, a TROŠKOVNOM za građevinu.

Vrijednost zemljišta će se utvrditi Poredbenom metodom. Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno prema podacima Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina (ZKC) Ministarstva Graditeljstva i prostornoga uređenja.

Metode koje su korištene u procjeni vrijednosti nekretnine:

- 1. Poredbena metoda za zemljište*
- 2. Troškovna metoda za građevinu*

4. Opis procjenjivane nekretnine

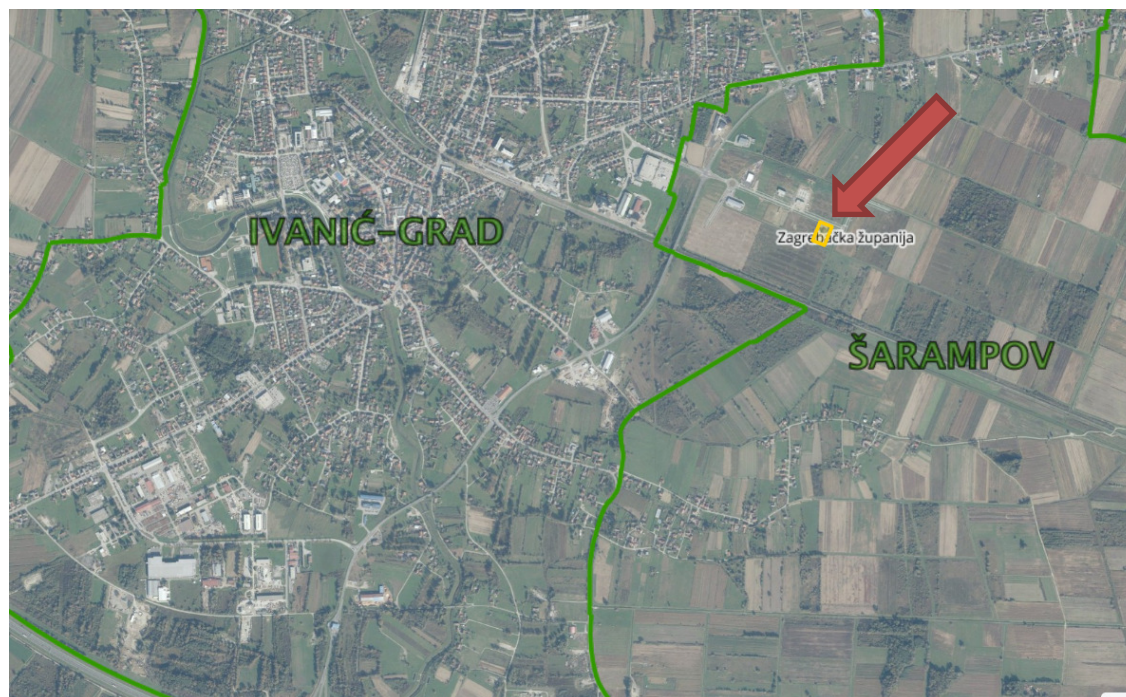
Predmetna nekretnina nalazi se u Zagrebačkoj županiji, u naselju Ivanić-Grad, u poduzetničkoj zoni UPU 6, u Poduzetničkoj ulici br. 16.

Lokacija je potpuno komunalno opremljena. Pristup predmetnoj lokaciji automobilom moguć je iz Poduzetničke ulice sa sjevera.

Predmetna nekretnina smještena je na k.č.br. 239/2 k.o. Šarampov. U blizini lokacije predmetne građevine nalaze se slijedeći objekti: Poduzetnički inkubator, zgrada Vodoopskrbe I odvodnje Zagrebačke županije, poduzeće Legenda promet d.o.o., trgovina Ljiljan S, obrt za metalne proizvode Tomić.

Parcela se nalazi u području gospodarske namjene u obuhvatu II. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana UPU 6 na području Ivanić-Grada i Cagince, namjene površina: I1, I2, K2, K3.

Parcela je pravilnog oblika površine 4.163 m² i sastoji se od jedne katastarske čestice. Zgrada je pozicionirana na sredini parcele.



Lokacija nekretnine



Regionalni položaj

Grad Ivanić-Grada se nalazi na području Zagrebačke županije u njezinom istočnom dijelu.

Ivanić-Grad ima ulaz/izlaz na autocestu Zagreb – Lipovac u Ivanić-Gradu.

Opis zemljišta

Građevinsko zemljište k.č.br. 239/2, k.o. Šarampov, upisano u zemljišnoknjižni uložak broj 661.

Na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lice mjesta na dan 03.03.2023.g. izrađena je ova procjena.

Nekretnina:	gospodarske namjene
Adresa:	Ivanić-Grad
Zemljoknjižni uložak:	661
Zemljoknjižna čestica:	239/2
ZK katastarska općina:	Šarampov
Namjena:	Poslovno uslužna
Svrha procjenjivanja:	Kupoprodajni ugovor
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja
Opis nekretnine:	Poslovno uslužni centar Cinelov
Površina zemljišta:	4.163,00 m ²

Vlasnik: Cinelov d.o.o. u stečaju
Teret: 1.1. Grad Ivanić-Grad
2.1. Hrvatska banka za obnovu i razvitak

Opis nekretnine

Samostojeća građevina katnosti Prizemlje+tavan, koncipirana kao prizemnica sa manjim tavanom. U prizemlju se nalazi veći prostor za streljanu te manji prostori za recepciju sanitarni čvorovi, garderoba i ured. Prostor streljane je unutra demontiran, nema unutarnje obloge zidova, elektroinstalacija, ventilacije, vrata, grijanja, obloge podova i sl.

Ugrađena dizala: Ne

Godina izgradnje: 2016.g. do 2018.g.

Energetski razred: Energetski certifikat nije predložen

Konstrukcija: Temelji su betonski, podna ploča je armirano betonska, međukatna konstrukcija armirano betonska, zidovi su armirano betonski.
Krovište je drveno pokriveno limom.

Završne obrade: fasada je armirano betonska konstrukcija sa završnom bojom

Podovi: uređeni su manjem dijelu objekta sa keramikom, dok u većem dijelu objekta streljane nema obloge poda.

Unutarnje uređenje: Svi vidljivi elementi zidnih, stropnih i podnih ploha su završeni i uređeni tijekom gradnje. Sanitarni čvor je opločen i ugrađena je sanitarija.
Vanjska stolarija je aluminijska a unutarnja drvena. Prostor streljane nije uređen te je vidljivo da su demontirani unutarnji slojevi objekta (toplinska izolacija stropa, obloga stropa, obloga poda, te instalacije.

Instalacije: Vodovodna i odvodna instalacija kao i električna i plinska bili su u funkcionalnom stanju. Trenutno nisu u funkciji.

Grijanje: Trenutno nije u funkciji

Opće stanje: Građevina nije u cijelosti u funkcionalnom stanju.

Rizik zagađenja iz okoliša:

Prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji rizik zagađenja iz okoliša a istraživanja i studije o okolišu koje bi tvrdile suprotno za potrebe ovog elaborata nisu provedene.

Vanjsko uređenje:

Parcela je bila ograđena, te su vidljivi temelji ograde koja nije montirana. Trenutno je parcela bez ograde i vrata.

Obilježja okolnih nekretnina:

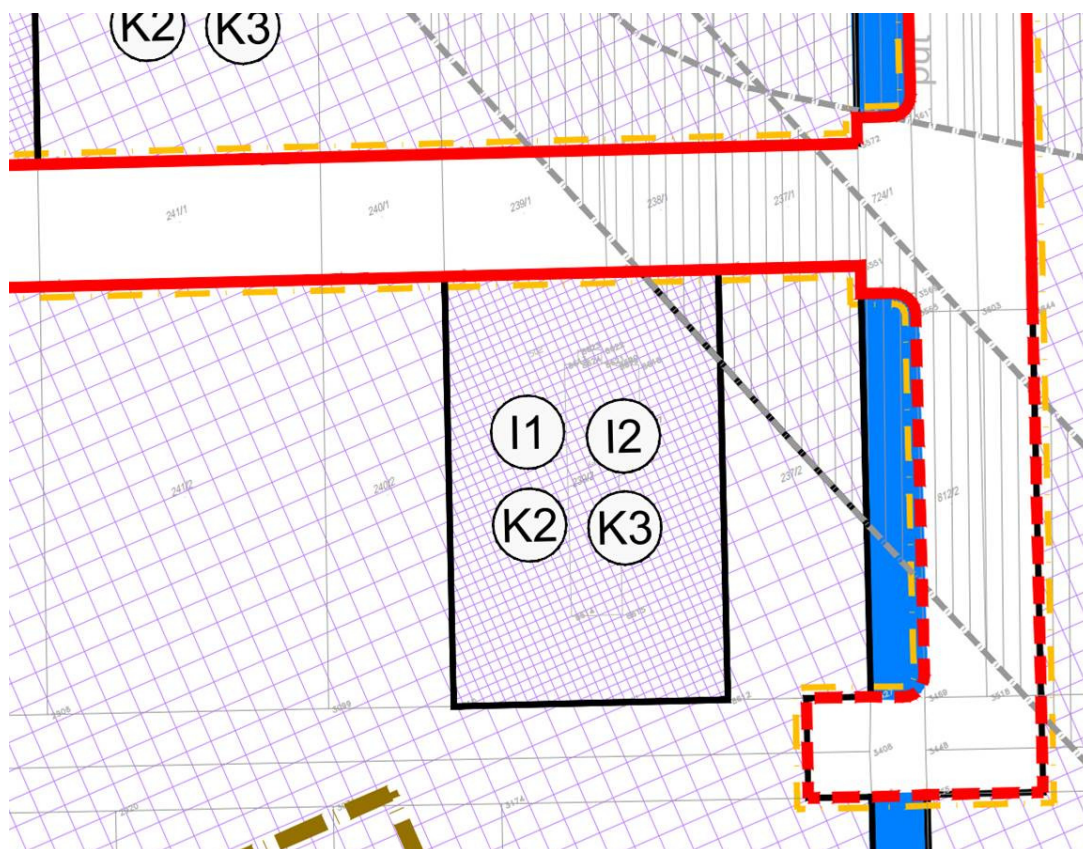
Nekretnina se nalazi u okruženju gospodarskih građevina.

Specifičnost nekretnine:

Lokacija je zaposlovnu namjenu u poduzetničkoj zoni, pristup zgradi otvoren i pristupačan, parkiranje je moguće ispred zgrade.

Planski status

Zemljište se nalazi u poduzetničkoj zoni, prema Urbanističkom planu UPU 6 Grada Ivanić-Grada za područje Ivanić-Grad i Caginec.



1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

TUMAČ ZNAKOVA

GRANICE



OBUH VAT UPU-a

NAMJENA POVRŠINA

postojeće planirano



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
I1 - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA, I2 - PRETEŽITO ZANATSKA



GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
K2 - PRETEŽITO TRGOVAČKA, K3 - KOMUNALNO SERVISNA



ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE



SPOMEN PARK (NOB SPOMENIK NA TANDARIČEVOJ LIVADI)



ZELENE POVRŠINE - ALTERNATIVNI KORIDOR CESTE D43



POSEBAN REŽIM KORIŠTENJA
zaštitni koridori infrastrukturnih sustava



GRANICA ZAŠTITE SPOMENIKA KULTURNE BAŠTINE



INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE



MELIORACIJSKI KANALI U FUNKCIJI



KORIDOR VISOKOTLAČNOG CJEVOVODA



GRANICA EKSPLOATACIJSKOG POLJA UGLJIKOVODIKA

PROMET



KOLNE PROMETNICE



NADVOŽNJAK (planirani)



ZAŠTITNI KORIDORI PROMETNICA



ŽELJEZNIČKA PRUGA OD ZNAČAJA ZA MEĐUNARODNI PROMET
(X. PANEUROPSKI KORIDOR) M 103 (MG 2.1.) DUGO SELO - NOVSKA

Županija: ZAGREBAČKA ŽUPANIJA	
Jedinica lokalne samouprave: GRAD IVANIČ-GRAD	
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA UPU-6 ZONA GOSPODARSKE NAMJENE NA PODRUČJU IVANIČ-GRAD I CAGINEC Elaborat pročišćenog teksta Odredbi za provođenje i Grafičkog dijela plana nakon II. izmjene i dopune Plana (Službeni glasnik Grada Ivanič-Grada broj 04/09, 08/13-isprav., 06/14; 09/14-isprav., 03/15 – pročišćeni tekst, 01/20, 02/20 - pročišćeni tekst)	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000
Pravna osoba koja je izradila plan: URB ING, d. o. o. za poslove prostornog uređenja i zaštite okoliša, Zagreb, Av. V. Holjeva 20, tel/fax: 01/230-11-40, 233-45-14, e-mail: urbing@urbing.hr , www.urbing.hr	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan: 	Odgovorna osoba: Tihomir Knezić, dipl.ing.arh. 
Koordinator/ Odgovorni voditelj izrade plana: Darko Martinec, dipl.ing.arh. 	 DARKO MARTINEC dipl.ing.arh. OVLAŠTENI ARHITEKT URBANIST A-U 134
Pečat Odbora za Statut i Poslovnik Gradskog vijeća: M.P.:	Predsjednik Odbora za Statut i Poslovnik Gradskog vijeća: Željko Pongrac, pravnik kriminalist potpis:

NAPOMENA:

Mjera korištenja predmetne nekretnine – koeficijent izgrađenosti (Kig): 0,40, koeficijent iskoristivosti (Kis): 1,20, visina zgrade P+2, najviše do 15m, minimalna površina parcele 2.000 m²

Fotodokumentacija







Prizemlje - recepcija



Prizemlje - sanitarni čvorovi





Prizemlje - prijem



Prizemlje – streljana







Tavan



Parkiralište



5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

5.1. Gospodarsko stanje u RH

Izvod iz publikacije HNB-a *Makroekonomska kretanja i prognoze* :

slabiji izgledi globalnoga gospodarskog rasta i naglašeni inflatorni pritisci koji su potaknuli središnje banke diljem svijeta na brzo i snažno pooštavanje monetarne politike i pogoršavanje uvjeta financiranja počeli su se sve više odražavati i na hrvatsko gospodarstvo. Negativni inozemni šokovi dosad su više utjecali na prerađivački sektor, koji

je osjetljiviji na visoke troškove energije i izloženiji poteškoćama u globalnim lancima opskrbe, dok su u uslužnom sektoru te poteškoće nadvladane zahvaljujući snažnoj potražnji nakon ukidanja većine epidemioloških mjera. U takvim je uvjetima hrvatsko gospodarstvo u trećem tromjesečju 2022. ostvarilo relativno blagu kontrakciju u odnosu na prethodno tromjesečje, uz usporavanje godišnje stope rasta realne aktivnosti na 5,2%. U četvrtom tromjesečju očekuje se nastavak usporavanja godišnje realne dinamike, pri čemu je ocijenjeno da bi zbog vrlo snažnog rasta u prvoj polovini godine gospodarska aktivnost na razini cijele 2022. mogla porasti za 6,3%. S obzirom na to da se povratak gospodarske aktivnosti na putanju rasta očekuje tek u drugoj polovini sljedeće godine, stopa rasta

BDP-a u 2023. mogla bi se snažno usporiti na 1,4%. Inflacija bi se u 2022. mogla znatno ubrzati (na 10,6%) pod utjecajem visokih cijena energenata i drugih sirovina, zastoja u globalnim lancima nabave i osnažene potražnje u uslužnom sektoru. Uz postupno smanjivanje uvozne inflacije te cijena uvoznih energenata i drugih sirovina, inflacija

bi se u 2023. mogla sniziti na 7,5%. Pritom prevladavaju negativni rizici uz projekciju gospodarskog rasta i negativni rizici uz projekciju inflacije. Višak na tekućem i kapitalnom računu mogao bi se u 2022. zamjetno smanjiti na 1,2% BDP-a, ponajprije zbog izrazitog rasta neto uvoza energenta, i nastaviti blago smanjivati u 2023. Također, postale su

vidljive i prve naznake rasta kamatnih stopa povezane s prelijevanjem učinaka usklađenoga snažnog pooštavanja monetarnih politika na globalnoj razini, koji su pogoršali uvjete financiranja na međunarodnim financijskim tržištima. Tako se nastavio rast prinosa na dužničke vrijednosne papire države, počeli su rasti i troškovi financiranja poduzeća, dok se kod kreditiranja stanovništva još ne primjećuje znatnija promjena financijskih uvjeta. Očekivani nastavak pooštavanja monetarne politike ESB-a utjecat će na daljnje pogoršavanje uvjeta financiranja domaćega gospodarstva, no harmonizacija monetarnog instrumentarija HNB-a u procesu pristupanja europodručju početkom sljedeće godine trebala bi ublažiti intenzitet toga pogoršanja. Godišnji se rast ukupnog financiranja poduzeća nastavio intenzivirati, uglavnom zbog ubrzanog zaduživanja kod domaćih kreditnih institucija, dok je rast plasmana stanovništvu ostao stabilan, pri čemu se glavina kreditne aktivnosti stanovništva i nadalje odnosi na stambene kredite. Prema rebalansu državnog proračuna iz listopada manjak za 2022. revidiran je naniže (7,1 mlrd. kuna) u

odnosu na originalni plan i prvi rebalans iz svibnja, ponajviše zbog prikupljanja poreznih prihoda iznad očekivanja. U kolovozu je omjer javnog duga i BDP-a smanjen na 70,4%, što odražava porast nominalnog BDP-a.

5.2. Tržište nekretnina na području RH

Posljednjih godina primjećuje se oporavak tržišta nekretnina nakon značajnog pada tokom nedavne recesije. Aktivnosti na tržištu nekretnina zadnjih se godina najviše odvijaju u segmentima rezidencijalnih i turističkih nekretnina. Prema podacima Burze nekretnina (www.burza-nekretnina.com) promatramo BN indeks pri čemu je vidljiv stabilan rast cijena stambenih nekretnina.

Cijene najмова stanova u većim gradovima pokazuju još jači rast posljednjih godina, Aktivnosti također ima i u maloprodajnom segmentu nekretninskog tržišta.

Iako Hrvatska bilježi signifikantan broj trgovačkih centara još uvijek postoji interes za određenim projektima, i to u sekundarnim gradovima.

Tržište i dalje nedovoljno napreduje kada su u pitanju skladišni prostori. Upravo u ovom segmentu primjećuje se značajno veća potražnja za kvalitetnim skladišnim prostorima u odnosu na postojeću ponudu, i to prvenstveno u području Zagreba i Splita.

Generalno, možemo reći da se na tržištu osjeti određeni optimizam no i dalje su prisutni brojni ograničavajući faktori za ispunjenje punog potencijala.

Kao glavni problemi i izazovi za investitore i dalje se ističu neusklađenost zemljišnih knjiga i katastra, konstantne promjene poreznog tretmana, fiskalna neizvjesnost te neefikasnost i sporost sudskih mehanizama pri rješavanju sporova.

6. Procjena vrijednosti nekretnine

➤ Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Za nekretnine ovog tipa u pravilu se primjenjuje poredbena metoda. To su nekretnine koje su međusobno približno slične, iz istoga ili usporedivoga cijenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine. Poredbena metoda se, u pravilu, primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih zemljišta, a koristi se i za vrednovanje jednostavnijih samostojećih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu.

Zemljište će se procjenjivati poredbenom metodom.

Predmetna nekretnina nalazi se na području aktivnog tržišta.

POREDBENA METODA – PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

➤ OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

R.br.	Cijenovni blok	k.č.br.	Vrsta	Površina (m2)	Namjena	Kategorija zemljišta
1.	k.o. Šarampov	239/2	građevinsko	4.163,00	G	1.

➤ PODACI O REALIZIRANIM KUPOPRODAJNIM CIJENAMA SLIČNIH ZEMLJIŠTA S E-NEKRETNINA ZA PREDMETNO PODRUČJE

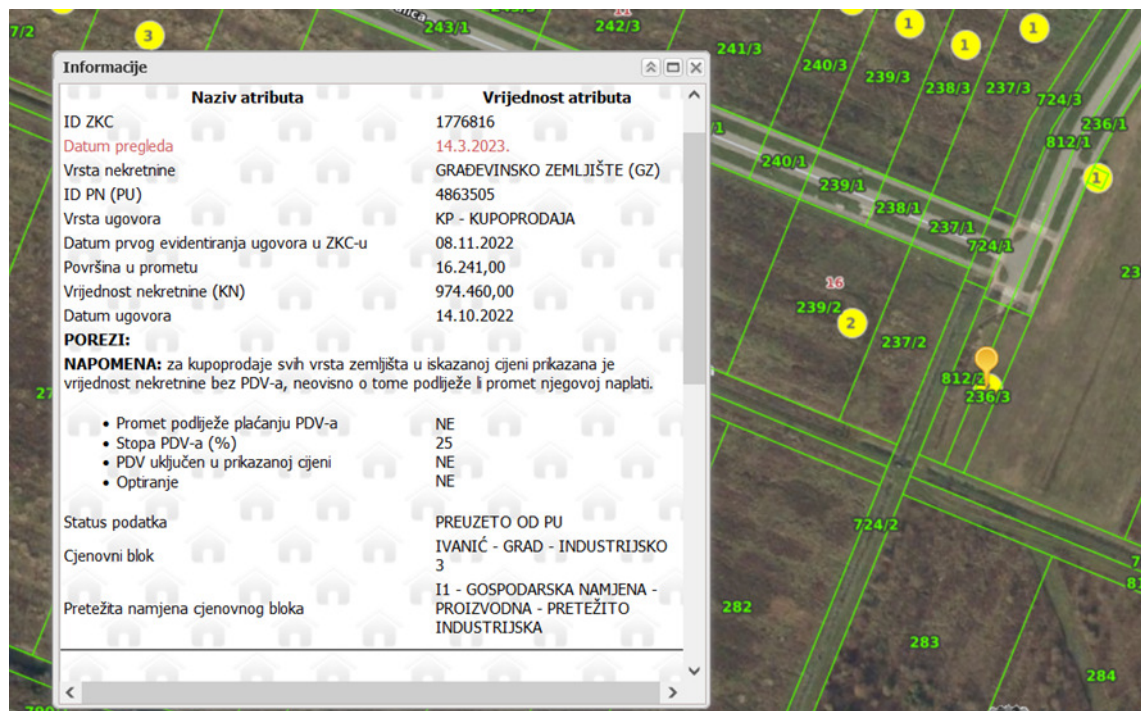
R.br.	Vrsta zemljišta	Površina (m2)	Lokacija	Godina transakcije	Izvor podataka	Cijena €/m2
1.	Građevinsko	16.241	k.o. Šarampov	08.11.2022.	eNekretnine (PU)	7,96
2.	Građevinsko	1.678	k.o. Ivanić-Grad	05.04.2021.	eNekretnine (PU)	10,04
3.	Građevinsko	4.741	k.o. Šarampov	12.10.2022.	eNekretnine (PU)	5,90
				Prosječna	cijena €/m2	7,97

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

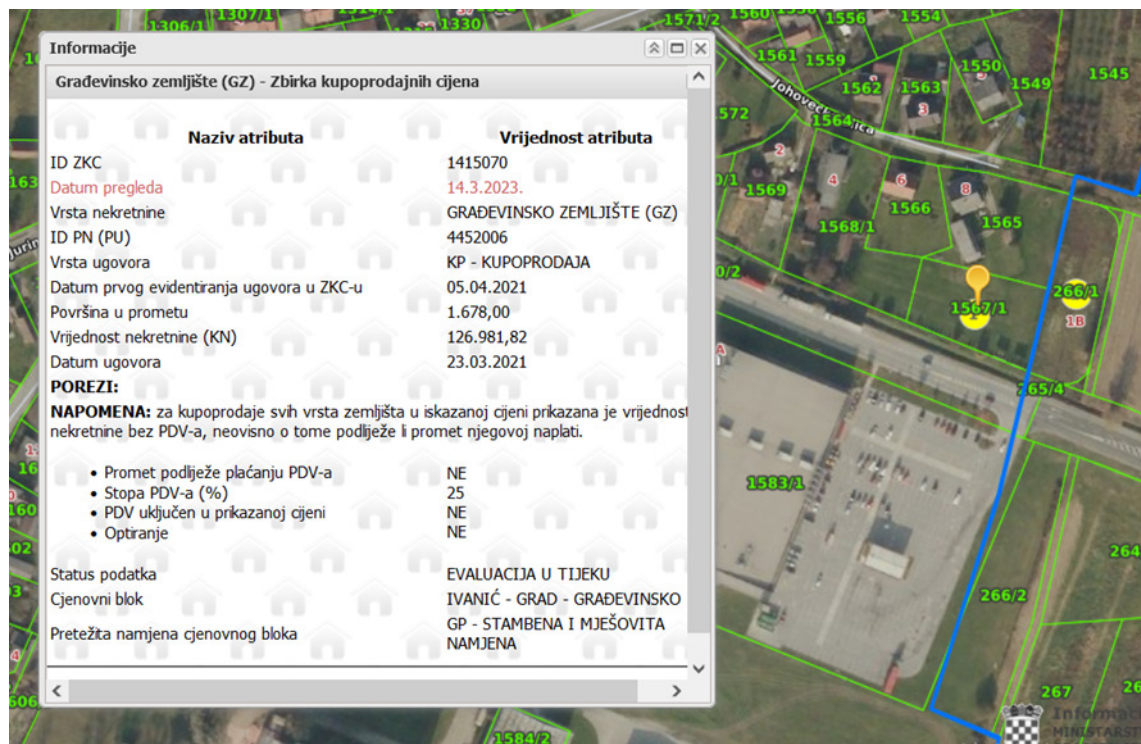
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA **ENEKRETNINE**
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA

Srednji tečaj na dan vrednovanja 03.03.2023.g. odnosno na dan dopune elaborata iznosi 1 EUR = 7,534

1. Usporedna nekretnina: ID ZKC 1776816 i 1776817, k.č.br. 236/3 i 236/6 k.o. Šarampov



2. Usporedna nekretnina: ID ZKC 1415070, k.č.br. 1567/1 k.o. Ivanić-Grad



3. Usporedna nekretnina: ID ZKC 1762040, k.č.br. 244/3 k.o. Šarapov



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje ICSN: 139,65

NAPOMENA:

Mjera korištenja predmetne nekretnine – koeficijent izgrađenosti (Kig): 0,40, koeficijent iskoristivosti (Kis): 1,20, visina zgrade P+2, najviše do 15m, minimalna površina parcele 2.000 m²

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na lokaciji Ivanić Grad. Nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

Obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine:

Za procjenu prema Poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija na području Ivanić Grad sukladno čl.57,58,59 Zakona o procjeni nekretnina koji nisu stariji od 4 god.


Sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina (poredbene nekretnine):

1. Ista kategorija zemljišta
2. Vrsta planskog korištenja
3. Upisana prava i tereti
4. Položajna obilježja

Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Korišten je indeks cijena građevinskih nekretnina preuzet s www.dsz.hr

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2018.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	I. – III. 2021. ¹⁾ Ø 2015.	I. – III. 2021. X. – XII. 2020.	I. – III. 2021. I. – III. 2020.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	134,19	0,9	4,6
Novi stambeni objekti	113,37	4,3	5,3
Postojeći stambeni objekti	138,20	0,5	4,6
Grad Zagreb ²⁾	145,43	0,0	3,3
Jadran ²⁾	132,80	4,1	5,9
Ostalo ²⁾	115,71	-3,1	5,9

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na [poveznici Statistika u nizu](http://poveznici.statistika.hr).

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	<u>IV. – VI. 2021.¹⁾</u> Ø 2015.	<u>IV. – VI. 2021.</u> I. – III. 2021.	<u>IV. – VI. 2021.</u> IV. – VI. 2020.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	139,03	3,6	6,5
Novi stambeni objekti	118,77	4,8	6,7
Postojeći stambeni objekti	143,00	3,5	6,5
Grad Zagreb ²⁾	152,55	4,9	7,0
Jadran ²⁾	134,34	1,2	6,4
Ostalo ²⁾	122,17	5,6	5,4

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	<u>VII. – IX. 2021.¹⁾</u> Ø 2015.	<u>VII. – IX. 2021.</u> IV. – VI. 2021.	<u>VII. – IX. 2021.</u> VII. – IX. 2020.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	141,44	1,7	9,0
Novi stambeni objekti	120,30	1,3	8,5
Postojeći stambeni objekti	145,56	1,8	9,2
Grad Zagreb ²⁾	154,60	1,3	9,6
Jadran ²⁾	138,18	2,9	8,9
Ostalo ²⁾	122,62	0,4	8,2

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici Statistika u nizu.



1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	<u>X. – XII. 2021.¹⁾</u> Ø 2015.	<u>X. – XII. 2021.</u> VII. – IX. 2021.	<u>X. – XII. 2021.</u> X. – XII. 2020.	<u>Ø 2021.</u> Ø 2020.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	144,99	2,5	9,1	7,3
Novi stambeni objekti	124,98	3,9	15,0	8,9
Postojeći stambeni objekti	148,97	2,3	8,4	7,2
Grad Zagreb ²⁾	158,32	2,4	8,8	7,2
Jadran ²⁾	142,51	3,1	11,7	8,2
Ostalo ²⁾	124,37	1,4	4,1	5,9

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici Statistika u nizu.

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	I. – III. 2022. ¹⁾ Ø 2015.	I. – III. 2022. X. – XII. 2021.	I. – III. 2022. I. – III. 2021.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	152,25	5,0	13,5
Novi stambeni objekti	136,43	9,2	20,3
Postojeći stambeni objekti	155,53	4,4	12,5
Grad Zagreb ²⁾	168,63	6,5	16,0
Jadran ²⁾	147,28	3,3	10,9
Ostalo ²⁾	132,32	6,4	14,4

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete proučiti na poveznici [Statistika u nizu](#) pod naslovom Cijena.

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	IV. – VI. 2022. ¹⁾ Ø 2015.	IV. – VI. 2022. I. – III. 2022.	IV. – VI. 2022. IV. – VI. 2021.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	157,94	3,7	13,6
Novi stambeni objekti	137,66	0,9	15,9
Postojeći stambeni objekti	162,01	4,2	13,3
Grad Zagreb ²⁾	175,12	3,8	14,8
Jadran ²⁾	151,52	2,9	12,8
Ostalo ²⁾	140,80	6,4	15,2

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete proučiti na poveznici [Statistika u nizu](#) pod naslovom Cijena.

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	VII. – IX. 2022. ¹⁾ Ø 2015.	VII. – IX. 2022. IV. – VI. 2022.	VII. – IX. 2022. VII. – IX. 2021.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	162,44	2,8	14,8
Novi stambeni objekti	141,23	2,6	17,4
Postojeći stambeni objekti	166,69	2,9	14,5
Grad Zagreb ²⁾	182,31	4,1	17,9
Jadran ²⁾	155,80	2,8	12,8
Ostalo ²⁾	139,65	-0,8	13,9

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete proučiti na poveznici [Statistika u nizu](#) pod naslovom Cijena.

A	B	C	D	E	F	G	H	I
R.br.	ID ZKC	Površina kat.čestice m2	Kupoprodajna cijena €/m2	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	ICSN na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor = G/F	Međuvremenski izjednačena cijena D*H
1.	1776816 1776817	16.241,00	7,96	08.11.2022.	139,65	139,65	1,00	7,96
2.	1415070	1.678,00	10,04	05.04.2021.	122,17	139,65	1,14	11,45
3.	1762040	4.741,00	5,90	12.10.2022.	139,65	139,65	1,00	5,90

Izvor: Državni zavod za statistiku, Indeks cijena Stambenih nekretnina ICSN.

Nakon međuvremenskog izjednačenja porebno je transakcije vrednovati i kroz mogućnost iskorištenja zemljišta glede uvjeta Urbanističkog plana uređenja (UPU 6), a to se radi kroz interkvalitativno izjednačenje, pomoću koeficijenata za preračunavanje.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Za odstupanje u kakvoći – mjeri gospodarskog korištenja

A R.br.	B ID ZKC	C Površina čestice	D Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	E Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	F Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)	G Koeficijent za preračunavanje (Prilog br.11 Pravilnika)	H Međuvremenski i Interkvalitativno izjednačena cijena (D*G)
1.	1776816 1776817	16.241,00	7,96	1,20	1,20	1,00	7,96
2.	1415070	1.678,00	11,45	1,20	1,20	1,00	11,45
3.	1762040	4.741,00	5,90	1,20	1,20	1,00	5,90

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Red. broj	ID ZKC	Površina katastarske čestice m2	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena €/m2	Odstup. od prosjeaka %	Odstup. od prosjeaka	Kvadrat odstup. (apsolutnih)
1.	1776816 1776817	16.241,00	08.11.2022.	7,96	7,96	7,96	5,11	0,94	0,88
2.	1415070	1.678,00	05.04.2021.	10,04	11,45	11,45	-2,40	-0,44	0,19
3.	1762040	4.741,00	12.10.2022.	5,90	5,90	5,90	-2,62	-0,48	0,23

Pravilo: zadovoljava pravilo odstupanja < 30% zadovoljava pravilo 2-sigma

Prosječna cijena (€/m2): 8,43

Standardno odstupanje (€/m2): 0,66

Odstupanje (%): 3,58

Vrijednost zemljišta prve kategorije:

Oznaka zk.č.br.	Površina (m2)	Tečaj 1€ = 7,534 kn	
239/2	4.163	35.094,09 €	264.398,87 kn

➤ Procjena vrijednosti građevine troškovnom metodom

Troškovna vrijednost proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i poboljšica na zemljištu određuje se na temelju iskustvenih stopa i na temelju normalnih troškova gradnje.

Normalni troškovi su troškovi gradnje koji bi na tržištu nastali za građenje nove građevine i određuju se kao umnožak jediničnog troška gradnje i površine gradnje, kojim troškovima pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi planiranja, tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenja dozvola i propisani komunalni i vodni doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje.

Normalni troškovi gradnje međuvremenski (intermporalno) se prilagođavaju cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoću prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje.

VRIJEDNOST GRAĐEVINE

Vrijednost troškova gradnje uzima se prema podatku o cijeni građenja prema Biltenu Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske IGH u iznosu od 9.455,37 kn/m², odnosno **1.255,03 eur** koja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, kalkulacije, priključke, porez na dodanu vrijednost i dr.), izuzev troškova koji se odnose na zemljište, komunalni i vodni doprinos te nadzor nad gradnjom.

Vrijednost troškova gradnje, obzirom na stupanj opremljenosti i završenosti te ugrađene opreme i korištenih materijala odabire se 64,56% vrijednosti gradnje obzirom na činjenicu da je kuća legalna i da je dio radova demontiran (oprema, stolarija, ventilacija, grijanje, rasvjeta, električne instalacije, obloge stropova i zidova streljane pa proizlazi:

$$0,6456 * 1.255,03 \text{ €/m}^2 = \mathbf{810,25 \text{ €/m}^2}$$

Izračun stupnja izgrađenosti i opremljenosti u odnosu na cijenu građenja :

R.br.	Vrsta radova	Postotak učešća pojedinih radova u ukupnoj cijeni građenja za referentni objekt (%) A	Izvedenost stavke (%) B	Postotak dovršenosti i opremljenosti kuće (%) (AxB)/100
VRSTA GRAĐEVINSKIH RADOVA				
1.	Zemljani radovi	2,00	100	2,00
2.	Nearmirani beton	4,80	100	4,80
3.	Armirani beton	11,40	100	11,40
4.	Oplate	7,00	100	7,00
5.	Izolaterski radovi	1,90	20	0,38
6.	Nosivi zidovi	8,70	100	8,70
7.	Pregradni zidovi	3,70	85	3,15

8.	Cementne glazure	1,30	30	0,39
9.	Grubo i fino žbukanje	7,00	30	2,10
10.	Razni zidarski radovi	1,30	70	0,91
11.	Tesarski radovi na krovu	3,50	100	3,50
12.	Fasaderski radovi	12,00	80	9,60
13.	Krovopokrivački radovi	1,00	100	1,00
14.	Limarski radovi	1,10	100	1,10
15.	Stolarski radovi	7,90	80	6,32
16.	Bravarski radovi	2,70	0	0,00
17.	Staklarski radovi	0,30	80	0,24
18.	Soboslikarski radovi	1,60	15	0,24
19.	Ličilački radovi	1,00	15	0,15
20.	Teracerski radovi	1,50	0	0,00
21.	Keramičarski radovi	2,60	15	0,39
22.	Parketerski radovi	2,60	0	0,00
23.	Roletarski radovi	0,60	0	0,00
24.	Vodovodne instalacije	1,20	60	0,72
25.	Odvodna instalacija	0,60	80	0,48
26.	Sanitarni uređaji	1,60	80	1,28
27.	Električne instalacije	3,10	15	0,47
28.	Grijanje	6,30	30	1,89
	Ukupno:	100,00		64,56

Usvojena jedinična cijena prema stupnju izgrađenosti i opremljenosti iznosi: **810,25 €/m2**

Međuvremensko izjednačenje troškova gradnje

A R.br.	B k.č.br.	C Površina m2	D Cijena građenja	E Datum	F ICSN	G Bazni indeks	H Korekcijski factor G/F	I Međuvremenski izjednačena cijena D*H
1.	239/2	520,27	810,25 eur/m2	03.2023.	127,45	166,69	1,21	980,40 eur/m2

Međuvremenski izjednačena cijena : 980,40 eur/m2

Uzgradni troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje, komunalni doprinos i vodni doprinos, te nadzor procijenjeni prema važećim trenutnim cijenama:

- a) Komunalni doprinos $2.256,75 \times 22,50 = 50.776,88$ kn ili 6.739,70 eur
- b) Vodni doprinos (zona B) $2.256,75 \times 5,03 = 11.351,45$ kn ili 1.506,70 eur
- c) Stručni nadzor $2.256,75 \times 26,50 = 59.803,88$ kn ili 7.937,87 eur

UKUPNO : **121.932,21 kn ili 16.184,27 eur**

Iskaz geometrijskih podataka građevine

ISKAZ NETO POVRŠINA

PRIZEMLJE		koef.	ukupno
Natkriveni ulaz	6,50 m ²	0,50	3,75 m ²
Blagavaonica	58,40 m ²	1,00	58,40 m ²
Garderoba	11,45 m ²	1,00	11,45 m ²
Sanitarije 1	3,71 m ²	1,00	3,71 m ²
Sanitarije M	3,74 m ²	1,00	3,74 m ²
Sanitarije Ž	3,19 m ²	1,00	3,19 m ²
Soba	9,28 m ²	1,00	9,28 m ²
Streljana	282,74 m ²	1,00	282,74 m ²
Natkrivena terasa	50,40 m ²	0,50	25,20 m ²
UKUPNO PRIZEMLJE:			425,61 m²
			396,66 m²

TAVAN		koef.	ukupno
Streljana	297,24 m ²	0,35	104,03 m ²
Ostalo	130,52 m ²	0,15	19,58 m ²
UKUPNO TAVAN:			427,76 m²
			123,61 m²

	koef.	ukupno
SVEUKUPNO:	853,37 m ²	520,27 M²

ISKAZ BRUTO POVRŠINA – GBP-a

PRIZEMLJE	
8,60 x 47,70	= 410,22 m²
0,50 x 0,50 x 6	= 1,50 m²
0,50 x 0,70 x 4	= 1,40 m²

TAVAN	
8,60 x 47,70	= 410,22 m²
0,50 x 0,50 x 6	= 1,50 m²
0,50 x 0,70 x 4	= 1,40 m²

NATKRIVENA TERASA	
11,00 x 4,38	= 48,18 m²

NADSTREŠNICA	
2,30 x 2,08	= 4,78 m²

SVEUKUPNO:	879,20 M²
-------------------	-----------------------------

ISKAZ OBUJMA

ZATVORENI PROSTOR – h = (6,04+4,64)/2 = 5,34 m	
(8,60 x 47,70) x 5,34	= 2.190,57 m³

ZATVORENI PROSTOR – h = 4,56 m	
(0,50 x 0,50) x 6kom x 4,56	= 6,84 m³
(0,50 x 0,70) x 4kom x 4,56	= 6,38 m³

NATKRIVENA TERASA – h = 1,00 m	
(11,00 x 4,38) x 1m	= 48,18 m³

NADSTREŠNICA – h = 1,00 m	
(2,30 x 2,08) x 1m	= 4,78 m³

SVEUKUPNO OBUJAM:	2.256,75 M³
--------------------------	-------------------------------

	NRP (m ²)	KP (m ²)	BRP (m ²)	BVO (m ³)
Ukupno:	520,27	520,27	879,20	2.256,75

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

Prema Prilogu 9. Pravilnika odabran je održivi vijek korištenja građevina, vrsta rekreacijske građevine, na period od 60 godina – OVK.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja procjenjuje se prema postupku faktora korištenja FK prema matrici u prilogu 10. Pravilnika.

R.br.	Opis	A-lokacija/tržište	B-zgrada općenito	C-stanje zgrade
1.	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	Optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponuda	Vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka	Nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabljivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	Dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	Vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljno	Mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabljivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena ili srednjoročno dana/osigurana	Srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponuda	Dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	Jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabljivost, daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	Umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	Dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	Jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabljivost, daljnje korištenje jasno
5.	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	Nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, velika ponuda	Nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez	Značna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabljivost, daljnje korištenje samo

	A	B	C
Odabir klasifikacije	2,0	3,0	3,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	2,5		

Godina gradnje 2018.g. starost na dan kakvoće 2023. godine je 5 godina (G).

- relativna starost $G/OVK = 5/60 = 8,33\%$
- prema Prilogu 10. iz tablice OOVK = $49\% \cdot OVK = 0,49 \cdot 60 = 29,40$ g.
- zamjenska starost uzimajući u obzir faktore korištenja $OVK - OOVK = 60 - 29,40 = 30,60$ g.
- linearno umanjenje vrijednosti kuće = $30.60/60 = 51\%$.

NOVA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:

$$N_v = 520,27 \times 980,40 = 510.072,71 \text{ €}$$

SADAŠNJA UMANJENA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (N_v x linearni otpis) :

$$S_v = 510.072,71 \times (1,00 - 0,51) = 249.935,63 \text{ €}$$

VRIJEDNOST VANJSKIH UREĐAJA

Vanjsko uređenje: uređenje parkirališta

24.500,00 €

Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA K.Č.BR. 239/2, K.O. ŠARAMPOV	€	35.094,09
UZGREDNI TROŠKOVI	€	16.184,27
TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (NV x linearni otpis)	€	249.935,63
VRIJEDNOST VANJSKIH UREĐAJA	€	24.500,00

PRIVREMENA VRIJEDNOST €	325.713,99
--------------------------------	-------------------

Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjeње vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- gospodarsko umanjeње vrijednosti građevina
- natprosječno tekuće održavanje
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

S obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu **Kt = 1,00**

Vrijednost zemljišta	€	35.094,09
Uzgredni troškovi	€	16.184,27
Troškovna vrijednost nekretnine (NV x linearni otpis)	€	249.935,63
Vrijednost vanjskih uređaja	€	24.500,00
PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	325.713,99
Koeficijent prilagodbe tržištu	Kt	1,00
VRIJEDNOST PRILAGOĐENA TRŽIŠTU	€	325.713,99

Dodaci – nema	€	0,00
Odbici - nema	€	0,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	€	325.713,99
--------------------------------------	----------	-------------------

Nekretnina	Ukupna površina NRP (m2)	Jedinična vrijednost (kn/m2)	Jedinična vrijednost (€/m2)
Nekretnina i zemljište	520,27	4.716,66	626,05

ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine.

Srednji tečaj na dan vrednovanja 03.03.2023.g. odnosno na dan dopune elaborata iznosi 1 EUR = 7,534

Iskazane tržišne vrijednosti ne sadrže troškove poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

Prometna – tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

325.713,99 € ili 2.453.929,20 kn

Zaokruživanje sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine:

325.000,00 eur

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGOVA)

Metode koje su korištene u procijeni vrijednosti nekretnine:

- 1. Poredbena metoda za zemljište***
- 2. Troškovna metoda za građevinu***

7. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (Izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena).

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu s važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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

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

Potvrđujem da kao procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Damir Kušar struč. spec ing. građ.

U Ivanić-Gradu,
29. prosinac 2023. godine

8. Prilozi



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 13.03.2023. 09:27

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10649/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 661

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	239/2	DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA			4163 3649 514	
		UKUPNO:			4163	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 07.05.2018.g. pod brojem Z-4368/2018 ZABILJEŽBA, na temelju čl. 149. st.1. Zakona o gradnji (NN.153/13, 20/17), zabilježuje se da je za evidentiranje građevine u katastru priložena uporabna dozvola, Klasa:UP/I-361-05/18-01/000002, Urbroj:238/1-18/1-18-0012 od 13.02.2018. g., izdana od Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Ivanić Grad.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 CINELOV D.O.O. U STEČAJU, OIB: 24299292395, PODUZETNIČKA ULICA 16, 10310 IVANIĆ-GRAD	
1.4	Zaprimljeno 27.12.2022.g. pod brojem Z-10649/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. 32 ST-2247/2022-9 22.12.2022	na 1 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 21.01.2016.g. pod brojem Z-532/2016 UKNJIŽBA, PRAVO PRVOKUPA, UGOVOR O KUPOPRODAJI BROJ OV-12334/2015 29.12.2015, TABULARNA IZJAVA BROJ OV-1597/2016 18.02.2016, na čkbr. 238/2 i 239/2 i to na rok od 3 godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji, po fiksnoj cijeni od 50% od plaćene kupoprodajne cijene, za korist: GRAD IVANIĆ-GRAD, OIB: 52339045122, PARK HRVATSKIH BRANITELJA 1, 10310 IVANIĆ-GRAD		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

13.03.2023. 09:33:00

Stranica: 1

Izvadak iz zemljišne knjige

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 12.09.2017.g. pod brojem Z-7930/2017	3.416.119,05 KN	
	<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BR. OV-6780/17, 05.09.2017, uknjižba prava zaloga radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj DT-9/17 s Prilogom 1 od 02.08.2017.godine, za kredit u iznosu od 3.416.119,05 kuna, što je na dan 12.07.2017.godine predstavljalo protuvrijednost od 461.563,36 EUR, uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 2,5% godišnje, na iznos kredita iskazan u EUR, koja je promjenjiva skladno odluci nadležnog tijela HBOR-a, interkalarnu kamatu u visini redovne, zateznu kamatu u skladu s važećom odlukom o kamatnim stopama HBOR-a, promjenjiva, naknade, troškove osiguranja tražbine i sve druge troškove koji nastanu za založnog vjerovnika u svezi predmetnog posla i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj DT-9/17 s Prilogom 1 i predmetnom Sporazumu za korist:</p> <p>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.03.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IVANIČ-GRAD

Stanje na dan: 13.03.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠARAMPOV
k.č.br.: 239/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000



Izvadak iz katatarskog plana