

OVRŠNI PREDMET:

OVRHOVODITELJ: 1. NAVA BANKA d.d. u stečaju, Zagreb, Tratinska 27
2. Šimić Maja, Fraterščica 60, Zagreb

OVRŠENIK: ARIS 2000 d.o.o., Zagreb, Fraterščica 30

R a d i: naplate novčane tražbine ovrhom na nekretninama

NALAZ I MIŠLJENJE
GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA

U Mariji Bistrici, prosinca, 2023. god.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK:
Josip Palanović, ing. građ.

JOSIP

PALANOVIĆ

Digitalno potpisao:
JOSIP PALANOVIĆ

Datum: 2023.12.27
22:49:46 +01'00'

SADRŽAJ:

1. IZVOD IZ PROCJENE

2. OPĆI DIO

- Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo
- Zaključak o očevidu od 04. rujna 2023. god.

3. POSEBNI PRILOZI

- Izvod iz katastarskog plana (neslužbena kopija- internetski ispis iz ZIS)
- Prijepis posjedovng lista (neslužbena kopija- internetski ispis iz ZIS)
- Izvadak iz zemljišne knjige (neslužbena kopija- internetski ispis iz ZIS)
- prikaz LOKACIJE - ORTO-FOTO snimak MJ /1: 1000 i MJ /1: 5000 (neslužbena kopija ispis sa “Geoportala”)
- IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPĆINE
- POPIS POREDBENIH NEKRETNINA (GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA)
- POPIS POREDBENI PODACI CIJENA NAJMA POSLOVNIH PROSTORA

4. TEKSTUALNI DIO

- Općenito
- Nalaz
- Mišljenje

5. FOTODOKUMENTACIJA

1. IZVOD IZ PROCJENE:

Nekretnina		Tržišna vrijednost (Euro/Kn)
Ad. I POSLOVNA GRAĐEVINA		156.846,24 eura /1.181.758,00/ ¹
Ad. II - 1 PRIPADAJUĆE GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE k.č. broj: 465/5; k.o. Veleškovec		20.557,30 eura /154.889,00/ ¹
Ad. II - 2 GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE k.č. broj: 464/2 i 465/6; k.o. Veleškovec		2.870,26 eura /21.626,00/ ¹
UKUPNO:		180.273,80 eura /1.358.273,00/ ¹

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

STALNI SUDSKI VJEŠTAK:
Josip Palanović, ing. građ.

2. O P Ć I D I O

- Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo
- Zaključak o očevidu od 04. rujna 2023. god.



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

Broj: 4 Su-71/2021
Zagreb, 5. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Josipa Palanovića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Josip Palanović (OIB 61554098908), ing.građ. iz Marije Bistrice, Šopčev prolaz 2, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Josip Palanović, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković

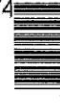


O tome obavijest:

1. Josip Palanović
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



Posl. broj: 1. Ovr-987/2011-74



P-128.9800.214



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U ZLATARU
Zlatar, Trg slobode 14A

Općinski sud u Zlataru po sucu Damiru Čižmeku kao sucu pojedincu, u ovršnoj stvari ovrhovoditelja NAVA BANKA d.d. u stečaju, Zagreb, Tratinska 27, OIB: 07492912398, zastupanog po stečajnom upravitelju Zdravku Mitaku i ovrhovoditeljice Šimić Maje, Frateršćica 60, Zagreb, protiv ovršenika ARIS 2000 d.o.o., Zagreb, Frateršćica 30, OIB: 06571045637, zastupanog po direktoru Hrvoju Šimiću, radi naplate novčane tražbine ovrhom na nekretninama i pokretninama ovršenika, 4. rujna 2023. godine, donio je slijedeći

ZAKLJUČAK

I. Ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnina upisanih u zk. ul. 1522 k.o. Veleškovec i to:

čkbr. 464/2	put	35 čhv/ 126 m2,
čkbr. 465/5	kuća, skladište i dvorište	395 čhv/ 1421 m2 i
čkbr. 465/6	put	34 čhv/ 122 m2,

određuje se očevid na im nekretninama za dan

25. listopada 2023. godine u 13,00 sati,

te se na isti pozivaju:

1. stečajni upravitelj ovrhovoditelja NAVA BANKA d.d. u stečaju, Zdravko Mitak, uz rješenje Županijskog suda u Zadru posl. broj: 6 Gž Ovr-152/2023-2. od 4. kolovoza 2023.,
2. ovrhovoditeljica Maja Šimić, Frateršćica 60, Zagreb, uz rješenje Županijskog suda u Zadru posl. broj: 6 Gž Ovr-152/2023-2. od 4. kolovoza 2023.,
3. ovršenik ARIS 2000 d.o.o., uz rješenje Županijskog suda u Zadru posl. broj: 6 Gž Ovr-152/2023-2. od 4. kolovoza 2023
4. sudski vještak za graditeljstvo Josip Palanović, ing. građ. iz Marije Bistrice, Šopčev prolaz 2,
5. geodet iz društva GROMATIC KR d.o.o, Zlatar Bistrica, Vladimira Nazora 65.

II. Vrijednost nekretnina sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina, odmah na ročištu nakon što je omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima postupka i osobama koje imaju pravo prvokupa da

Posl. broj: 1. Ovr-987/2011-74.

se o procjeni izjasne (čl. 92. st. 1. Ovršnog zakona ("Narodne novine", br. 112/12., 25/13., 93/14., 55/16. i 73/17., dalje: OZ).

III. Poziva se ovrhovoditelj NAVA BANKA d.d. u stečaju da najkasnije do 20. listopada 2023. godine uplati predujam za troškove očevida i vještačenja u iznosu od 800,00 EUR (osamsto eura)/ 6.027,60 kn (šeststisućadvadesetsedam kuna i šezdeset lipa)¹ na žiro račun ovog suda broj: HR5723900011300000605 s pozivom na broj 02-987-2011, jer u protivnom očevid neće biti održan.

U Zlataru 4. rujna 2023. godine

S u d a c:
Damir Čizmek

Dokument je elektronički potpisan:
Damir Čizmek

Vrijeme potpisivanja:
04-09-2023
13:00:51

DN:
C=HR
O=OPĆINSKI SUD U ZLATARU
2.5.4.97=40C115B41544652D32383536383638392325
OU=Signature
S=Čizmek
G=Damir
CN=Damir Čizmek



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv zaključka nije dopušten pravni lijek (čl. 11. st. 5. OZ-a).

DNA:

- prema točki I.

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

3. POSEBNI PRILOZI

- Izvod iz katastarskog plana (neslužbena kopija- internetski ispis iz ZIS)
- Prijepis posjedovnog lista (neslužbena kopija- internetski ispis iz ZIS)
- Izvadak iz zemljišne knjige (neslužbena kopija- internetski ispis iz ZIS)
- prikaz LOKACIJE - ORTO-FOTO snimak MJ /1: 1000 i MJ /1: 5000
(neslužbena kopija ispis sa “Geoportala”)
- IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPĆINE
- POPIS POREDBENIH NEKRETNINA (GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA)
- POPIS POREDBENI PODACI CIJENA NAJMA POSLOVNIH PROSTORA



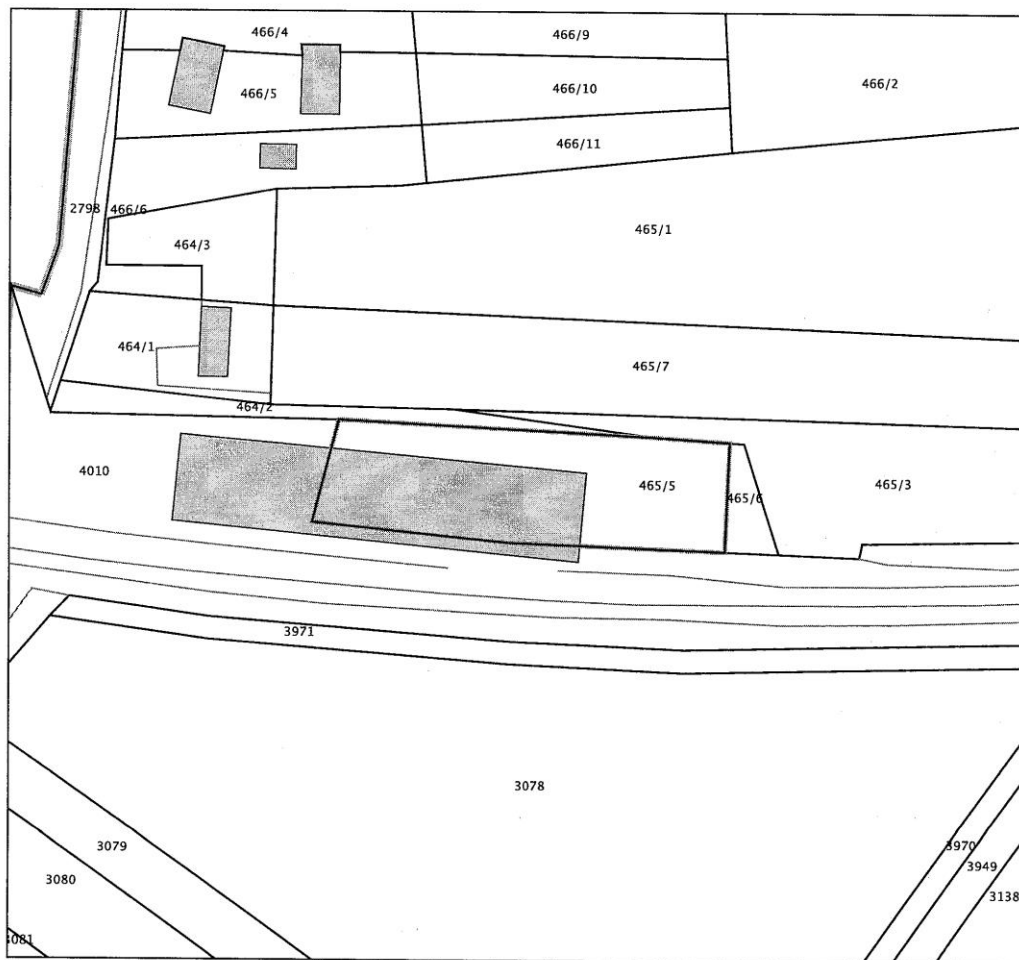
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ZLATAR

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VELEŠKOVEC
k.č.br.: 465/5

Stanje na dan: 22.12.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ZLATAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.12.2023. 15:57

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELEŠKOVEC (Mbr. 336173)

Posjedovni list: 3323

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ARIS 2000 D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, FRATERŠČICA 60, ZAGREB (VLASNIK)	06571045637

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
		464/2	VOJZOVICA	126	12		
			CESTE I PUTEVI	126			
		465/5		1421	12		
			KUĆA, SKLADIŠTE NA PRUZI	594			
			CESTE I PUTEVI	327			
			DVORIŠTE	500			
		465/6	VOJZOVICA	122	12		
			ZGRADA	122			
D		4010		484	17		
			KUĆA, KOD PRUGE, SKLADIŠTE	484			
Ukupna površina katastarskih čestica				2153			

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



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZLATAR
Stanje na dan: 22.12.2023. 15:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336173, VELEŠKOVEC

Broj ZK uložka: 1522

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11269/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	464/2	PUT		35	126	
2.	465/5	KUĆA, SKLADIŠTE I DVORIŠTE		395	1421	
3.	465/6	PUT		34	122	
		UKUPNO:		464	1669	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ARIS 2000 D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, ZAGREB, FRATERŠČICA 60		
2.1	Zaprimljeno 22.11.2011. broj Z-1612/11 Na temelju prijedloga radi upisivanja plombe zabilježbe ovrhe i preslike prijedloga za ovrhu zaprimljenog pri Općinskom sudu u Zlataru pod posl.br. Ovr-987/11 upisuje se plomba br. Z-1612/11 radi pridržaja prvenstvenog reda buduće zabilježbe ovrhe.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 08.12.2021.g. pod brojem Z-14140/2021 ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju tužbe zaprimljene kod Općinskog suda u Zlataru posl.br. P-499/2021 dana 06.12.2021., te temeljem čl. 86. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine 63/2019) zabilježuje se spor na nekretninama u A u predmetu tužitelja ARIS 2000 d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB: 08571045637, iz Frateršćica 60, Zagreb i Šimić Hrvoja, OIB: 45735250142, iz Šenoine ulice 3, Zagreb protiv tuženika Raiffeisenbank Austria d.d. OIB: 53056968535, iz Magazinske ceste 69, Zagreb radi utvrđenja ništetnosti isprave te brisanje nevaljalog upisa u zemljišne knjige.	
2.1	Zaprimljeno 04.10.2022.g. pod brojem Z-11771/2022 ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju tužbe zaprimljene kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br. P-1774/2022 te temeljem čl. 86. i 87. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine 63/2019) zabilježuje se spor u predmetu tužitelja Aris 2000 d.o.o. za trgovinu i usluge, Zagreb, Frateršćica 60, OIB: 08571045637 i Šimić Hrvoja, Šenoina 3, 10000 Zagreb, OIB: 45735250142 protiv tuženika Nava banke d.d. u stečaju, Zagreb, Tratinska 27, OIB: 07492912398 na nekretninama u A radi utvrđenja ništetnosti te izdavanje isprave kojom se dopušta uknjižba brisanja založnog prava provedenog Rješenjem Općinskog suda u Zlataru posl.br. Z-1599/2010 od 17. studenog 2010.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 336173, VELEŠKOVEC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1522

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
3.1	Zaprimljeno 05.10.2022.g. pod brojem Z-11900/2022 ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju tužbe zaprimljene kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br. P-1775/2022 te temeljem čl. 86. i 87. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine 63/2019) zabilježu se spor u predmetu tužitelja Aris 2000 d.o.o. za trgovinu i usluge, Zagreb, Fratersčica 60, OIB: 06571045637 i Šimić Hrvoja, Šenoina 3, 10000 Zagreb, OIB: 45735250142 protiv tuženika Nava banke d.d. u stečaju, Zagreb, Tratinska 27, OIB: 07492912398 na nekretninama u A radi utvrđenja ništetnosti te izdavanje isprave kojom se dopušta uknjižba brisanja založnog prava provedenog Rješenjem Općinskog suda u Zlataru posl.br. Z-1733/2010 od 17. studenog 2010.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno 8.srpnja 1996. br.Z-739/96 Na temelju čl.51 a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju / NN - 33/95 / zabilježu se da su objekti na čkbr.465/5 u A upisani bez uporabne dozvole .		
3.			
3.1	Zaprimljeno 07.01.2009. broj Z-28/09 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 30.prosinca 2008.uknjižu se pravo zaloga za glavnici u iznosu od 300.000,00 EUR / tristotisuća EUR/ u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB na dan izvršenja svakog pojedinog posla, uvećano za ugovorene i zakonske zatezne kamate te troškove, uključujući i troškove prisilne naplate, s rokom dospeljeća tražbina sukladno zaključenim ugovorima o kreditu ili na dan raskida pojedinih ugovora o kreditu odnosno na dan raskida Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 30.12.2008, na nekretnine u A, za korist: NAVA BANKA D.D. ZAGREB, TRATINSKA 27	300.000,00 EUR	
4.			
4.1	Zaprimljeno 16.09.2009. broj Z-1350/09 Na temelju Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama br. 09178020012 od 15. rujna 2009. uknjižu se pravo zaloga za glavnici u iznosu 120.000,00 EUR / stodvadesettisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria d.d. važećem na dan dospeljeća , sa zakonskom zateznom kamatom , promjenjiva, a koja u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 17% godišnje, računajući od dana dospeljeća pa do dana namirenja, te ostalim troškovima iz Sporazuma, s istim redom prvenstva kojim je upisana neizbrisana hipoteka pod br. Z-900/2007 , C-2 za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D, OIB: 53056966535, ZAGREB, PETRINJSKA 59	120.000,00 EUR	
4.6	Zaprimljeno 14.04.2010. broj Z-583/10 Na temelju sporazuma od 15.rujna 2009.g. i brisovnog očitovanja od 8.travnja 2010. g. mijenja se prvenstveni red hipoteke upisane na listu C r.br. 4.1. provedena pod Z-1350/09 te ista stupa na mjesto izbrisane hipoteke (Z-900/07) pod C rbr.2.1.		
5.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 336173, VELEŠKOVEC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1522

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 12.11.2010. broj Z-1599/10 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 05. studenoga 2010. , javnobilježnički solemniziran, uknjižuje se pravo zaloga za glavnice u iznosu od 214.000,00 EUR (dvjestočetnaesttisuća eura) u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB na dan isplate kredita, uvećano za ugovorne i zakonske zatezne kamate te troškove , uključujući i troškove prisilne naplate, na nekretninama založnog dužnika ARIS 2000 d.o.o u A- za korist: NAVA BANKA D.D. U STEČAJU, OIB: 07492912398, TRATINSKA ULICA 27, 10000 ZAGREB	214.000,00 EUR	
6.			
6.1	Zaprimljeno 08.12.2010. broj Z-1733/10 Na temelju čl. 118. Zakona o zemljišnim knjigama i Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 05. studenoga 2010. , javnobilježnički solemniziran, uknjižuje se pravo zaloga za glavnice u iznosu od 241.000,00 EUR (dvjestočetdesetjednatisuće eura) u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB na dan isplate kredita, uvećano za ugovorne i zakonske kamate te troškove, uključujući i troškove prisilne naplate, na nekretninama založnog dužnika ARIS 2000 d.o.o. u A- za korist: NAVA BANKA D.D. U STEČAJU, OIB: 07492912398, TRATINSKA ULICA 27, 10000 ZAGREB	241.000,00 EUR	
7.			
7.1	Zaprimljeno 29.12.2010. broj Z-1863/10. Na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Zlataru od 27. prosinca 2010. god. br. OVR-1138/10, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 45.377,97 kuna (četrdesetpettisućatristosedamdesetsedam kuna i devedesetsedam lipa) na ime glavnice, te kamate, na nekretninama u A, za korist: RH MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KRAPINA	45.377,97 KN	
7.2	uz zabilježbu ovršnosti tražbine prema trećim osobama.		
8.			
8.1	Zaprimljeno 24.11.2011. broj Z-1626/11 Na temelju napisa tužbe zaprimljene kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl. br.P-6402/11 zabilježuje se spor, radi izdavanja brisovnog očitovanja i brisanja založnog prava upisanog pod posl.br.Z-1350/09,.		
9.			
9.1	Zaprimljeno 27.01.2014. broj Z-93/14 Na temelju prijedloga od 27. siječnja 2014. i tužbe zaprimljene dana 23. siječnja 2014. br. P-10/14. pri Općinskom sudu u Zlataru zabilježuje se spor na nekretninama u A- radi brisanja nevaljane uknjižbe založnog prava upisanog temeljem rješenja ovog suda br. Z- 1350/09. i Z - 583/10.		
10.			
10.1	Zaprimljeno 25.07.2016.g. pod brojem Z-7695/2016 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA ZAPRIMLJENA U TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU BR.P-1997/2016 19.07.2016, radi izdavanja brisovnog očitovanja hipoteka upisanih pod br. Z-28/09, Z-1599/10, Z-1733/10.		
11.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.1	Zaprimljeno 28.10.2020.g. pod brojem Z-11424/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju prijedloga za ovrhu od 26. listopada 2020. i rješenja o ovrši Općinskog suda u Zlataru br. Ovr-394/2020 od 28. listopada 2020.g.zabilježuje se ovrha na nekretninama u A i to utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Nava banke d.d. u stečaju, Zagreb, Tratinska 27, OIB: 07492912398 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		
12.			
12.1	Zaprimljeno 05.03.2021.g. pod brojem Z-2647/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Zlataru, Stalne službe u Klanjcu br. Ovr-123/2021 od 5. ožujka 2021. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =7.552,00 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na 7.552,00 kuna od 15.veljače 2021. do isplate; prema stopi u visini određenoj članku 29. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotna poena, kao i troškova ovog postupka također sa zakonskim zateznim kamata od dana donošenja rješenja pa do namirenja, koje teku prema stopi u visini određenoj čl. 29. ZOO-a uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotna poena, za korist: ŠIMIĆ HRVOJE, OIB: 45735250142, ŠENOINA 3, 10000 ZAGREB	7.552,00 KN	
12.2	Zaprimljeno 05.03.2021.g. pod brojem Z-2647/2021 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena		na 12.1
12.3	Zaprimljeno 05.03.2021.g. pod brojem Z-2647/2021 ZABILJEŽBA, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je te nekretnine kasnije stekla.		na 12.1
13.			
13.1	Zaprimljeno 15.03.2021.g. pod brojem Z-3003/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U ZLATARU BR. OVR-475/2020 12.03.2021. uknjižba založnog prava radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =525.600,00 kuna, zajedno sa zakonskim zateznim kamata prema stopi u visini određenoj članku 29. Zakon. hr o obveznim onosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotna poena, kao i troškova ovog postupka također sa zakonskim zateznim kamata od dana donošenja rješenja pa do namirenja, koje teku prema stopi u visini određenoj čl. 29. ZOO-a uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijski trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotna poena, za korist: ŠIMIĆ MAJA, OIB: 47549266260, FRATERŠČICA 60, 10000 ZAGREB	525.600,00 KN	

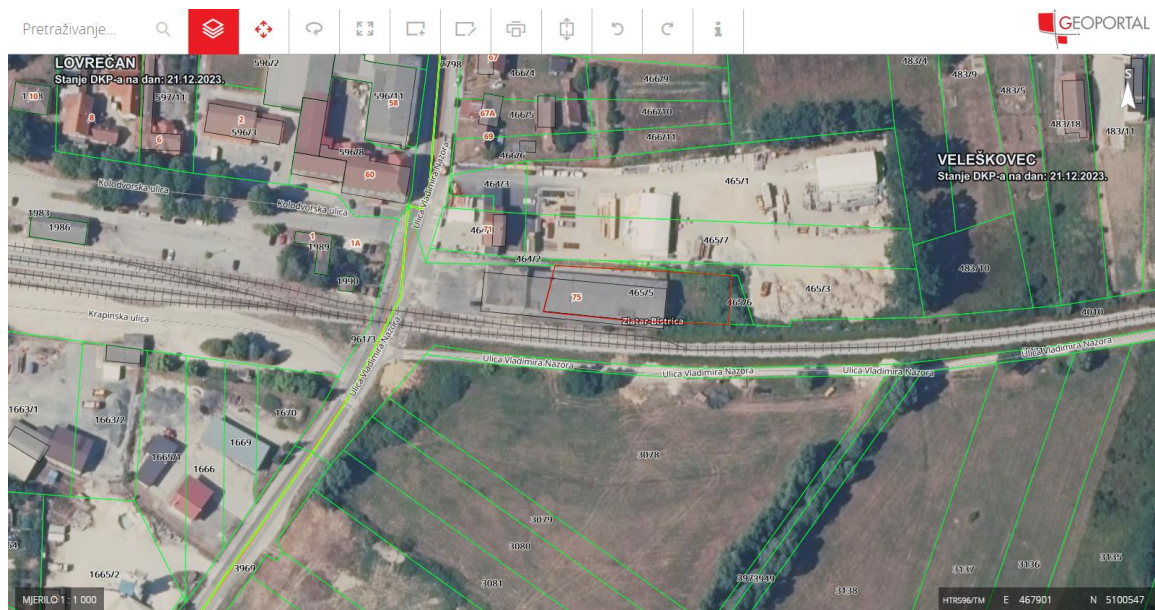
C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.2	Zaprimljeno 15.03.2021.g. pod brojem Z-3003/2021 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena		na 13.1
13.3	Zaprimljeno 15.03.2021.g. pod brojem Z-3003/2021 ZABILJEŽBA, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršnosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećim osobama koja je te nekretnine kasnije stekla		na 13.1
14.			
14.1	Zaprimljeno 18.03.2021.g. pod brojem Z-3241/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U ZLATARU BR. OVR-181/2021 18.03.2021, zabilježba ovrhe na nekretninama ARIS 2000 d. o.o. za trgovinu i usluge, OIB: 06571045637, iz Frateršćica 60, 10000 Zagreb i to utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Šimić Maje, OIB: 47549266260, iz Frateršćice 60, Zagreb iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.12.2023.

PRIKAZ LOKACIJE

Uže područje

k.č. broj: 464/2, 465/5 i 465/6 k.o. VELEŠKOVEC, adresa: Ulica Vladimira Nazora 75,
Zlatar Bistrica

Šire područje

k.č. broj: 464/2, 465/5 i 465/6 k.o. VELEŠKOVEC, adresa: Ulica Vladimira Nazora 75,
Zlatar Bistrica

IZVOD IZ PORSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

PPU OPĆINE ZLATAR BISTRICA ("Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije"
broj: 19/04, 30/09, 9/12, 11/14, 8/16, 52a/18 i 16/19)

k.č. broj: 464/2, 465/5 i 465/6; k.o. VELEŠKOVEC



LEGENDA:

TUMAČ ZNAKOVA			
TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE			
GRANICA OPĆINE (GRANICA OBUHVATA PLANA)			
GRANICA NASELJA			
GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA (GPN)			
IZGRAĐENO	NEIZGRAĐENO		
		MJEŠOVITA NAMJENA	
IZDVOJENA GRAĐEVNA PODRUČJA IZVAN NASELJA (IGPIN)			
IZGRAĐENO	NEIZGRAĐENO		
I	I	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	
		I4 - farma IP - industrijsko preradaivačka	
I K	I K	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I/ILI POSLOVNA	
K	K	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA	
R	R	ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA	
		R1 - golf igralište R2 - jahački centar R3 - moto-cross	
			GROBLJE
		IS	INFRASTRUKTURNI SUSTAVI
		IS1 - trafostanica; IS2 - željeznički kolodvor	
		POLJOPRIVREDNE I ŠUMSKE POVRŠINE	
		POSTOJEĆE	PLANIRANO
		VRJEDNO OBRADIVO TLO - P2	
		OSTALA OBRADIVA TLA - P3	
		ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE - Š1	
		OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	
		VODENE POVRŠINE	
		POSTOJEĆE	PLANIRANO
		JEZERA I RIBNJACI	
		RJEKA KRAPINA	
		OSTALI VODOTOCI	
		KANALI	
		CESTOVNI PROMET	
		POSTOJEĆE	PLANIRANO
		BRZA CESTA	

POPIS POREDBENIH Nekretnina

Nekretnina 1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1210765
Datum pregleda	18.7.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4179855
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	669,00
Vrijednost nekretnine (KN)	63.216,82
Datum ugovora	24.12.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ZLATAR - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - NASELJA POVRŠINE VEĆE OD 25 HA

Nekretnina 2

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1370320
Datum pregleda	18.7.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4396069
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.01.2021
Površina u prometu	770,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.000,00
Datum ugovora	24.12.2020
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ZLATAR BISTRICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - MJEŠOVITA NAMJENA

Nekretnina 3

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1442724
Datum pregleda	18.7.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4484928
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.05.2021
Površina u prometu	444,00
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00
Datum ugovora	17.05.2021
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DONJA KONJŠČINA, BOČAKI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

POREDBENI PODACI CIJENA NAJMA POSLOVNIH PROSTORA

Najam 1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1945917
Datum pregleda	26.12.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.09.2023
Površina u prometu	240,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.767,25
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	500,00
Datum ugovora	07.09.2023
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	POLJANICA BISTRIČKA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

Najam 2

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1917145
Datum pregleda	26.12.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.07.2023
Površina u prometu	169,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.013,80
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	400,00
Datum ugovora	30.06.2023
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	POZNANOVEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Najam 3

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1863924
Datum pregleda	26.12.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.04.2023
Površina u prometu	320,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	10.020,89
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.330,00
Datum ugovora	13.01.2023
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MARIJA BISTRICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - MJEŠOVITA NAMJENA

4. TEKSTUALNI DIO

-Općenito

-Nalaz

-Mišljenje

21
UVODNI DIO

Popis primijenjenih propisa i korištene stručne literature:

Građevinski propisi:

- Zakon o prostornom uređenju (NN br.153/13), Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13).

Propisi o vrednovanju:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br.78/15), Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br.105/15), Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br.100/12), Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN br.59/10).

Propisi o vlasništvu:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br.91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN br.79/14 i 48/14).

O P Ć E N I T O

Na poziv Općinskog suda u Zlataru dana 25. listopada 2023. godine sudjelovao sam na očevidu na licu mjesta na zemljištu označenom k.č. broj: 464/2, 465/5 i 465/6; k.o. VELEŠKOVEC u Zlatar Bistrici, Ulica Vladimira Nazora 75, u svojstvu sudskog vještaka za graditeljstvo, u ovršnom predmetu radi naplate novčane tražbine ovrhom na nekretninama.

Ovršenik nije nazočan na očevidu, ali parcela (dvorište) nije ograđeno, te je moguć pristup na parcelu, odnosno na dvorište. S obzirom na navedeno nije moguće izvršiti izmjeru predmetne građevine (izmjeru prostorija) za izračun netto površine iste i točno utvrditi dovršenost i opremljenost prostora, tako će se neki parametri odrediti iskustveno i paušalno koliko je moguće vizualnim pregledom, fotografiranjem građevine sa pozicije iz dvorišta i izmjerom vanjskih gabarita. Pregledom je izvršen snimak i izmjera poslovne građevine - skladišta koja je izgrađena na adresi Zlatar, Zlatar Bistrica, Ulica Vladimira Nazora 75, izvršen uvid u dokumentaciju Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša K-Z ŽUPANIJE, Zlatar, a u zadatak mi je stavljeno da odgovorim na slijedeće pitanje:

1. Utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina.

N A L A Z

Na adresi Zlatar Bistrica, Ulica Vladimira Nazora 75, na označenom k.č. broj: 465/5; k.o. VELEŠKOVEC nalazi se izgrađena poslovna građevina-skladište, a sjeverno od opisane građevine je zemljište označeno k.č. broj: 464/2; k.o. VELEŠKOVEC u naravi put, dok je sa istočne strane zemljište označeno k.č. broj: 465/6; k.o. VELEŠKOVEC.

Opisana zemljišta su upisana u Zemljišnoj knjizi u Općinskom Sudu u Zlataru, ZEMLJŠNOKNJIŽNI ODJEL ZLATAR, Zemljišnoknjižni uložak broj: 1522, pod oznakom, DVORIŠTE DOMA U MARTINCI, na zemljištu označenom k.č. broj: 623/4; k.o. MARTINCI ZLATARSKI, ukupne površine 5575 m², a sulasnici su ŠĆURIC DRAGUTIN, Marija BISTRICA, GORNJOSELSKA 53 u 1/2 dijela i ŠĆURIC DRAGUTIN, Marija BISTRICA, GORNJOSELSKA 53 u 1/2 dijela.

Vještaku na samome očevidu nije predložena građevinska dozvola za gradnju predmetne građevine. S obzirom da je u ZK Izvratku izvršena zabilježba da je objekat upisan bez uporabne dozvole, isto začu da je za gradnju ishoda građevinska dozvola. Prema saznanju vještaka predmetna građevina - skladište je građena približno 1975. godine. Vidljivo je da se građevina ne koristi duži niz godina, te je također vidljivo da nije adekvatno održavana.

Poslovna građevina - skladište je ucrtana u Izvodu iz katastarskog plana.

TEHNIČKI OPIS

POSLOVNA GRAĐEVINA - SKLADIŠTE

Građevina je približno pravokutnog oblika tlocrtne dimenzije 67,70 m x 12,85 m (skladišni dio), etažne visine - prizemlje. Građevina koja je predmetom procjene nije građena kao slobodnostojeća građevina već je povezana sa dijelom građevine uz zapadno pročelje (nekada se je koristila kao jedna cjelina).

Konstruktivni elementi građevine su temelji, koji su izvedeni trakasti od betona, nosivi zidovi koji su izvedeni od bloketa, horizontalni i vertikalni serklaži izvedeni su od armiranog betona, krovna konstrukcija koja je ujedno i stropna izvedena je kao metalna rešetkasta, dvostrešna prekrivena valovitim azbest-cementnim pločama. Vanjska stolarija ugrađena je kao bravarska stavka. Na pročeljima građevine izvedena je fasadna žbuka. Na građevini je ugrađena limarija. Nije utvrđeno da li je građevina priključena na komunalne instalacije:

MIŠLJENJE

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

POREDBENA METODA je u prvome 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izводе iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih 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.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

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.

PRIHODOVNOM METODOM prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

S obzirom na sve naprijed navedeno, a sukladno Zakonu izabire se **POREDBENA METODA** procjene za procjenu vrijednosti zemljišta. Procjena građevina radi se **PRIHODOVNOM METODOM**.

Ad I - VRIJEDNOST POSLOVNE GRAĐEVINE - SKLADIŠTA

PRIKAZ NETTO POVRŠINE GRAĐEVINE

Prizemlje:

$$67,70 \times 12,85 \times 0,80 = 696$$

PRIZEMLJE UKUPNO : 696,00 m²

UKUPNA NETO POVRŠINA: P_k = 696,00 m²

IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA PRIHODOVNOM METODOM

STAROST NEKRETNINE	48 god			
VIJEK TRAJANJA				
(pr. 9 PRAVILNIKA)	60 god			
	m ²	NAJAM kn/m ² /mj	NAJAM god.	UKUPNO
POSL. GRAĐEVINA	696,00	21,62	180.570,24	180.570,24
TROŠKOVI GOSPODARENJA	0,15			27.085,54
ČISTI PRIHOD				153.484,70
PRINOS NA ZEMLJIŠTE	9%*20,00 kn/m ² *1.421,00 m ²			2.557,80
NETO NOMINALNI PRIHOD OD GRAĐEVINE				
141.984,00-2.557,8				150.926,90
TRŽ. KAMAT. STOPA (pr. 13. PRAVILNIKA)				
(6,0 do 7,0%)		6,0 posto		
MULTIPLIKATOR (pr. 14 PRAVILNIKA)				
15; 10,0 %		7,83		
PRIHODOVNA VRIJEDNOST ZGRADE				
139.426,2*7,83				1.181.757,66

Ad II – PROCJENA ZEMLJIŠTA

PROCJENA ZEMLJIŠTA:

METODA - Procjena vrijednosti zemljišta izvršiti će se POREDBENOM METODOM.

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama nekretnina odnosno zemljišta koja su položajno slična premetnoj lokaciji.

Predmetne parcele označene k.č. broj: 464/2, 465/5 i 465/6; k.o. VELEŠKOVEC nalazi se u GRAĐEVINSKOM PODRUČJU, GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA.

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama nekretnina odnosno zemljišta koja su položajno slična premetnoj lokaciji.

Važno je napomenuti da mi je kao ovlaštenome sudskom vještaku i procjenitelju omogućen pristup aplikaciji **eNekretnine iz koje sam koristio podatke o vrijednosti zemljišta.**

Ad II - 1 PROCJENA ZEMLJIŠTA označenog k.č. 465/5; k.o. VELEŠKOVEC

Ad II - 1 /1 Odabir metode

S obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, potpisani vještak odabrao je **poredbenu metodu** za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

Ad II -1 /2 Prikaz podataka relevantnih za procjenu vrijednosti lokaciju/mikrolokaciju predmetne nekretnine

Dan kakvoće:	prije 25. 10. 2023.
Dan vrednovanj:	25. 10. 2023.
Namjena – dan kakvoće:	izgrađeno zemljište u građevinskom području
Posljedični gubici i dobici:	nema posljedičnih gubitaka niti dobitaka

Ad II - 1/3 Prikaz kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina za lokaciju nekretnine Iskaz podataka o poredbenim nekretninama:

Za lokaciju predmetnih nekretnina ne postoji zbirka isprava o prometu nekretnina pri nadležnim tijelima lokalne i područne samouprave.

Ad II - 1/4 Iskaz podataka o poredbenim nekretninama, izračun vrijednosti zemljišta preko hedonističkih indeksa HNB-a, međuvremensko-intertemporalno izjednačenje

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeksi, 2015. = 100 ⁽¹⁾							Tromjesečne stope promjene (u %) ⁽²⁾						Godišnje stope promjene (u %) ⁽²⁾						
Godina		Novi		Postojeći	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Novi		Postojeći	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Novi		Postojeći	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Ukupno	stambeni objekti					stambeni objekti	Ukupno					stambeni objekti	Ukupno				
2013.	1. tr.	105.3	110.7	102.7	105.3	105.7	103.6	-0.1	2.0	-1.4	-1.9	1.2	-1.0	-5.5	-4.1	-6.3	-6.4	-5.0	-5.7
	2. tr.	104.6	108.1	103.2	103.2	105.2	105.0	-0.6	-2.4	0.5	-2.0	-0.5	1.3	-4.8	-5.3	-4.4	-6.6	-3.3	
	3. tr.	105.0	109.2	103.1	103.2	107.0	101.8	0.3	1.1	-0.1	0.0	1.7	-3.0	-3.8	-3.2	-4.1	-5.7	-2.0	
	4. tr.	103.6	107.4	102.0	102.4	104.1	104.0	-1.3	-1.7	-1.0	-0.8	-2.7	2.1	-1.7	-1.1	-2.0	-4.6	-0.3	
2014.	1. tr.	102.9	105.3	102.0	102.0	103.3	103.2	-0.7	-2.0	0.0	-0.3	-0.8	-0.7	-2.2	-4.9	-0.7	-3.1	-2.3	
	2. tr.	103.8	106.2	102.8	102.2	104.7	103.5	0.9	0.9	0.9	0.2	1.4	0.2	-0.8	-1.7	-0.3	-0.9		
	3. tr.	103.0	107.8	100.9	102.3	102.7	105.0	-0.8	1.6	-1.9	0.1	-1.9	1.5	-1.9	-1.3	-2.1	-0.9		
	4. tr.	102.1	106.9	100.1	102.2	102.8	99.4	-0.8	-0.9	-0.8	-0.1	0.1	-5.3	-1.4	-0.5	-1.9	-0.2		
2015.	1. tr.	101.1	100.9	101.1	101.6	101.0	100.2	-1.1	-5.6	1.0	-0.5	-1.8	0.8	-1.8	-4.2	-0.8	-0.4		
	2. tr.	99.1	98.7	99.3	99.8	98.5	100.5	-1.9	-2.2	-1.8	-1.8	-2.5	0.3	-4.5	-7.1	-3.4			
	3. tr.	99.9	101.0	99.4	99.9	100.0	99.1	0.7	2.3	0.0	0.1	1.6	-1.4	-3.0	-6.4	-1.5			
	4. tr.	100.0	99.5	100.2	98.6	100.5	100.2	0.1	-1.5	0.8	-1.3	0.5	1.0	-2.1	-6.9	0.1			
2016.	1. tr.	101.2	99.1	101.7	100.4	101.8	100.2	1.3	-0.4	1.5	1.8	1.3	0.0	0.2	-1.8	0.6			
	2. tr.	100.3	95.8	101.2	99.9	100.3	100.5	-0.9	-3.3	-0.5	-0.5	-1.4	0.3	1.2	-2.9	1.9			
	3. tr.	101.3	96.7	102.3	102.0	101.8	97.7	1.0	0.9	1.1	2.1	1.5	-2.8	1.5	-4.3	2.9			
	4. tr.	100.8	94.8	102.0	100.6	101.4	98.3	-0.6	-1.9	-0.3	-1.4	-0.4	0.5	0.8	-4.7	1.8			
2017.	1. tr.	100.9	92.9	102.5	100.7	102.3	95.5	0.1	-2.1	0.5	0.2	0.8	-2.8	-0.4	-6.3	0.8			
	2. tr.	104.6	96.7	106.2	102.7	106.6	100.9	3.7	4.1	3.6	2.0	4.2	5.7	4.9	2.8				
	3. tr.	105.1	97.8	106.7	106.5	105.5	100.2	0.6	1.1	0.5	3.7	-1.1	-0.7	3.8	1.1				
	4. tr.	108.5	98.7	110.5	110.5	108.7	102.3	3.2	1.0	3.6	3.8	3.0	2.1	7.6	4.1				
2018.	1. tr.	109.4	99.0	111.6	112.2	110.5	99.6	0.9	0.3	1.0	1.6	1.7	-2.6	8.5	6.6				
	2. tr.	109.3	98.5	111.5	114.5	109.3	98.9	-0.2	-0.5	-0.1	2.1	-1.1	-0.6	4.5	1.9				
	3. tr.	112.3	100.8	114.7	119.0	112.2	100.5	2.8	2.3	2.9	3.9	2.6	1.6	6.8	3.1				
	4. tr.	113.5	101.5	116.0	119.8	113.5	102.0	1.1	0.7	1.2	0.7	1.2	1.5	4.7	2.8				
2019.	1. tr.	117.6	109.0	119.5	125.0	118.7	100.6	3.5	7.4	3.0	4.3	4.6	-1.4	7.4	10.1				
	2. tr.	120.6	106.6	123.4	131.2	119.2	102.2	2.6	-2.2	3.2	4.9	0.5	1.6	10.4	8.2				
	3. tr.	121.4	109.1	123.9	133.5	118.1	104.0	0.6	2.4	0.4	1.8	-1.0	1.7	8.0	8.2				
	4. tr.	124.9	108.5	128.1	137.4	120.4	109.6	2.9	-0.5	3.4	2.9	1.9	5.4	10.0	6.9				
2020.	1. tr.	128.3	107.7	132.1	140.8	125.4	109.3	2.7	-0.7	3.2	2.5	4.2	-0.3	9.1	-1.2				
	2. tr.	130.6	111.3	134.2	142.5	126.3	115.9	1.8	3.4	1.6	1.2	0.7	6.0	8.3					
	3. tr.	129.8	110.8	133.4	141.1	126.9	113.4	-0.6	-0.5	-0.7	-1.0	0.5	-2.2	6.9	1.6				
	4. tr.	133.0	108.7	137.5	145.5	127.6	119.5	2.5	-2.0	3.1	3.1	0.6	5.4	6.4					
2021.	1. tr.	134.2	113.4	138.2	145.4	132.8	115.7	0.9	4.3	0.5	0.0	-4.1	-3.1	4.6	5.3				
	2. tr.	139.0	118.8	143.0	152.6	134.3	122.2	3.6	4.8	3.5	4.9	1.2	5.6	6.5	6.7				
	3. tr.	141.4	120.3	145.6	154.6	138.2	122.6	1.7	1.3	1.8	1.3	2.9	0.4	9.0	8.5				
	4. tr.	145.0	125.0	149.0	158.3	142.5	124.4	2.5	3.9	2.3	2.4	3.1	1.4	9.1	15.0				
2022.	1. tr.	152.3	136.4	155.5	168.6	147.3	132.3	5.0	9.2	4.4	6.5	3.9	6.4	13.5	20.3				
	2. tr.	157.9	137.7	162.0	175.1	151.5	140.8	3.7	0.9	4.2	3.8	2.3	6.4	13.6	15.3				
	3. tr.	162.4	141.2	166.7	182.3	155.8	139.7	2.8	2.6	2.9	4.1	2.8	-0.8	14.8	17.4				
	4. tr.	170.1	145.7	175.0	193.9	160.9	146.2	4.7	3.1	5.0	6.4	3.3	4.7	17.3	16.5				
2023.	1. tr.	173.6	146.9	178.8	193.3	166.7	154.2	2.0	0.9	2.2	-0.3	3.6	5.5	14.0	7.7				
	2. tr.	179.6	154.7	184.6	199.6	170.9	165.8	3.5	5.3	3.2	3.2	2.5	7.5	13.7	12.4				

^a Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

⁹ Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini doveli su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Ad II - 1/5 Međuvremensko izjednačenje

[illegible]

Ad II -1/6 Interkvalitativno izjednačenje

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba br. 1	Usporedba br. 2	Usporedba br. 3
lokacija	k.č. broj: 465/5	Zlatar	Zlatar Bistrica	Zlatar
ULAZNI PODACI				
izvor podataka		eNEKRETNINE	eNEKRETNINE	eNEKRETNINE
prodajna/trazena cijena (kn)		63.216,82	75.000,00	150.000,00
površina (m ²)	1.421,00	669,00	770,00	1.532,00
jedinična cijena (kn/m ²)		94,49	97,40	97,91
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije		kupnja	kupnja	kupnja
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Datum transakcije (ponude)		24.12.2019.	24.12.2020.	17.05.2021.
prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,51	1,39	1,35
Vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
prilagodba		1,00	1,00	1,00
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija (položaj)	dobra	dobra	dobra	dobra
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Namjena	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Dokumentacija	da	da	da	da
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Veličina	1.421,00	1.921,00	946,00	1.532,00
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Stanje/obrađenost	dobro	dobro	dobro	dobro
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Pristup javnim prometn	dobar	dobar	dobar	dobar
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Zagađenja zraka, buka	nema	ima	ima	ima
prilagodba		0,80	0,80	0,80
Indikator vrijednosti		1,21	1,11	1,08
Usklađena vrijednost		114,15	108,31	105,74
PODUDARNOST S PROCJENJIVANOM ČESTICOM ČL.19 PRAVLNIKA,+- 40%		(94,49x100)/114,15-100	(97,40x100)/108,31-100	(97,91x100)/105,74-100
		-17,22	-10,07	-7,41
		PODUDARA SE	PODUDARA SE	PODUDARA SE
Prosječna vrijednost		109,40		
ZAOKRUŽENO		109,00		
ISKLUČIVANJE NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI ČL.4 ST.3 PRAVLNIKA, SIGMA ODSTUPANJA+- 30%		(94,49x100)/109,00-100	(97,40x100)/109,00-100	(97,91x100)/109,00-100
		-13,31	-10,64	-10,17
		NEMA ODSTUPANJA	NEMA ODSTUPANJA	NEMA ODSTUPANJA
Izračun tržišne vrijednosti				
Redni br.	Oznaka k.č.	Površina m ²	Procijenjena tržišna vrijed. kn/m ²	Ukupno kn
1.	br. 465/5	1.421,00	109,00	154.889,00

Dobivena vrijednost predstavlja cijenu građevinskog zemljišta 1. kategorije, te se korigira prema tablici u Prilogu 4 „Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina“.

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

Prema: Krtalić V. (2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, I, HDSV, Zagreb, str. 40.

Jedinična tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

$$109,00 \times 1,00 = 109,00 \text{ kn/m}^2$$

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

$$109,00 \text{ kn/m}^2 \times 1.421,00 \text{ m}^2 = \mathbf{154.889,00 \text{ kn}}$$

Ad II - 2 PROCJENA ZEMLJIŠTA označenog k.č. broj: 464/2 i 465/6; k.o. VELEŠKOVEC

Ad II - 2 /1 Odabir metode

S obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, potpisani vještak odabrao je **poredbenu metodu** za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

Ad III /2 Prikaz podataka relevantnih za procjenu vrijednosti lokaciju/mikrolokaciju predmetne nekretnine

Dan kakvoće:	prije 25. 10. 2023.
Dan vrednovanj:	25. 10. 2023.
Namjena – dan kakvoće:	neizgrađeno zemljište u građevinskom području
Posljedični gubici i dobiti:	nema posljedičnih gubitaka niti dobitaka

Ad II -2/6 Interkvalitativno izjednačenje

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba br. 1	Usporedba br. 2	Usporedba br. 3
lokacija	k.č. broj: 464/2 i 465/6	Zlatar	Zlatar Bistrica	Zlatar
ULAZNI PODACI				
izvor podataka		eNEKRETNINE	eNEKRETNINE	eNEKRETNINE
prodajna/trazena cijena (kn)		63.216,82	75.000,00	150.000,00
površina (m ²)	248,00	669,00	770,00	1.532,00
jedinična cijena (kn/m ²)		94,49	97,40	97,91
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije		kupnja	kupnja	kupnja
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Datum transakcije (ponude)		24.12.2019.	24.12.2020.	17.05.2021.
prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,51	1,39	1,35
Vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
prilagodba		1,00	1,00	1,00
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija (položaj)	dobra	dobra	dobra	dobra
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Namjena	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Dokumentacija	da	da	da	da
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Veličina	248,00	1.921,00	946,00	1.532,00
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Stanje/obrađenost	dobro	dobro	dobro	dobro
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Pristup javnim promet	dobar	dobar	dobar	dobar
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Zagađenja zraka, buka	nema	ima	ima	ima
prilagodba		0,80	0,80	0,80
Indikator vrijednosti		1,21	1,11	1,08
Usklađena vrijednost		114,15	108,31	105,74
PODUDARNOST S PROCJENJIVANOM ČESTICOM ČL.19 PRAVLNIKA,+/- 40%		(94,49x100)/114,15-100	(97,40x100)/108,31-100	(97,91x100)/105,74-100
		-17,22	-10,07	-7,41
		PODUDARA SE	PODUDARA SE	PODUDARA SE
Prosječna vrijednost		109,40		
ZAOKRUŽENO		109,00		
ISKLUČIVANJE NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI ČL.4 ST.3 PRAVLNIKA, SIGMA ODSTUPANJA+- 30%		(94,49x100)/109,00-100	(97,40x100)/109,00-100	(97,91x100)/109,00-100
		-13,31	-10,64	-10,17
		NEMA ODSUPANJA	NEMA ODSUPANJA	NEMA ODSUPANJA
Izračun tržišne vrijednosti				
Redni br.	Oznaka k.č.	Površina	Procijenjena tržišna vrijed.	Ukupno
		m ²	kn/m ²	kn
1.	464/2 i 465/6	248,00	109,00	27.032,00

Dobivena vrijednost predstavlja cijenu građevinskog zemljišta 1. kategorije, te se korigira prema tablici u Prilogu 4 „Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina“.

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

Prema: Krtalić V. (2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, I, HDSV, Zagreb, str.

Jedinična tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

II KATEGORIJA

$$109,00 \times 0,8 = 87,20 \text{ kn/m}^2$$

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

$$87,20 \text{ kn/m}^2 \times 248,00 \text{ m}^2 = 21.626,00 \text{ kn}$$

STALNI SUDSKI VJEŠTAK:
Josip Palanović, ing. građ.

5. FOTODOKUMENTACIJA

POSLOVNA GRAĐEVINA-SKLADIŠTE
-pročelja

-pogled na predmetno skladište

-pogled na zapadni dio koji nije
predmet procjene

pogled iz udaljenosti

