

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Oznaka procjene: **2-6/22**

Namjena: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Nekretnina: **Livada**

Lokacija: **Stupno
44000 Sisak, Sisačko-moslavačka županija**

Naručitelj: **STEČAJNA MASA IZA MZ GIPS D.O.O.
Ulica Braće Radić 20, Jalkovec
OIB:10740939819**

Čakovec, lipanj 2022.

SADRŽAJ

	SAŽETAK PROCJENE	3
1.	UVOD	4
2.	OPĆI PODACI	5
3.	POLOŽAJ I LOKACIJA	5
4.	GEOMETRIJSKI PODACI	7
5.	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	8
	FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA PRILIKOM OČEVIDA	8
6.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	9
	ODABIR METODE IZRACUNA TRŽISNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	10
7.	IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	11
8.	MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK	13
9.	PRILOZI	14
	e-Izvadak iz zemljišne knjige	
	e-Izvadak iz katastarskog plana	
	Geoportal DGU	
	e-Prijepis posjedovnog lista	
	Rješenje o imenovanju vještaka	

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA MZ GIPS D.O.O.
 Ulica Braće Radić 20, Jalkovec
 OIB:10740939819

Nekretnina: Livada

Lokacija: Stupno
 44000 Sisak, Sisačko-moslavačka županija

Vlasništvo: MZ GIPS D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, ODRA SISAČKA II. DESNI
 ODVOJAK 1/A, vlasnički dio: 1/1

Identifikacija:

k.o.	zk.ul.br.	zk.čest.br.
Stupno	319	845

Datum procjene: 28.lipanj 2022. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

Tržišna vrijednost:

82,65

€

odnosno

621,37

kn

prema srednjem tečaju HNB na
dan vrednovanja

<p><i>Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima koji se u trenutku izrade procjene ne mogu pretpostaviti (ekonomski, geopolitički i sl.).</i></p>
--

Matija Hlapčić, ing.građ.
 stalni sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina

1. UVOD

Prema zahtjevu Naručitelja izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

Dana 11. lipnja 2022. godine izvršen je obilazak i pregled predmetne nekretnine, te su utvrđeni trenutno dostupni parametri na temelju kojih će se izraditi procjena.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnine nisu predmet procjene, te temeljem navedenog nisu razmatrani.

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina**

Dan kakvoće: **11.06.2022.**

Dan vrednovanja: **11.06.2022.**

Naručitelj: **STEČAJNA MASA IZA MZ GIPS D.O.O.**

Nekretnina: **Livada**

Lokacija: **Stupno
44000 Sisak, Sisačko-moslavačka županija**

Elaborat je izrađen u skladu sa zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, a u svemu prema sljedećem:

- 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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13 i 65/17)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17 i 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog procjenitelja u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Naknada procjenitelju za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishođeni podaci i dokumenti, korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, njihova točnost je pretpostavljena. Podaci i dokumenti korišteni prilikom izrade procjene zajedno sa izrađenim Elaboratom će biti čuvani tri godine kao imovina procjenitelja.

Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom procjenitelju od strane naručitelja, te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažeće.

IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, koristeći se svim dostupnim podacima.
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
6. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

2. OPĆI PODACI

ZEMLJIŠNOKNJIZNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Sisak		
ZK odjel:	Sisak		
Katastarska općina:	Stupno		
Uložak broj:	319		
Čestica:	845		
Oznaka zemljišta:	POD VRTI	551	m ²
	LIVADA	551	m ²
	SVEUKUPNO:	551	m²
Vlasništvo:	MZ GIPS D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, ODRA SISAČKA II. DESNI ODVOJAK 1/A, vlasnički dio: 1/1		
Katastar:	k.o.	Stupno	
	kat.čest.br.	845	
	POD VRTI	551	m ²
	LIVADA	551	m ²
	SVEUKUPNO:	551	m²
Teret:	Postoji - navedeno u ZK izvadku Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NNbr.105/15) upisi prava korištenja ne utječu na vrijednost nekretnine.		

Posebne pretpostavke: Nisu utvrđene

3. POLOŽAJ I LOKACIJA

1. Kartografski prikaz makrolokacija



1: Preuzeto sa internet stranica Google Karte (www.google.hr/maps/)

2. Satelitski snimak - prikaz mikrolokacije



2: Preuzeto sa internet stranica Državna geodetska uprava RH (www.katastar.hr)

3. Satelitski snimak - prikaz mikrolokacije (naselja)



3: Preuzeto sa internet stranica Državna geodetska uprava RH (www.katastar.hr)

Opis lokacije

Adresa nekretnine: *Stupno*
44000 Sisak, Sisačko-moslavačka županija

Okolne nekretnine su šume, livade, oranice i stambene namjene.

Pristup je ograničen susjednim česticama koje okružuju promatranu česticu.

Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je sljedeća javna komunalna infrastruktura u mjestu Stupno kojoj promatrana nekretnina prostorno pripada:

- vodovod
- kanalizacija
- plin
- električna struja
- telefon

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili opće poznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili opće poznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti je kontaminirana (imisijske i sl.).

Ostale karakteristike nekretnine

Položaj: Unutar naselja Stupno, neposredno uz izgrađeno područje naselja. Čestica se nalazi u području ostalog obradiva tla prema prostornom planu uređenja grada Siska (pročišćeni elaborat), (Službene novine Sisačko-moslavačke županije br. 6/09 i 6/13)

Pristup na javnu prometnu površinu nije omogućen

Uređenje: Neodržavana zelena površina

4. GEOMETRIJSKI PODACI

KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA		broj ZK uložka
katastarska općina Stupno				
br.kat.čest.	površina (m ²)	br.zk.čest.	površina (m ²)	
845	551	845	551	319

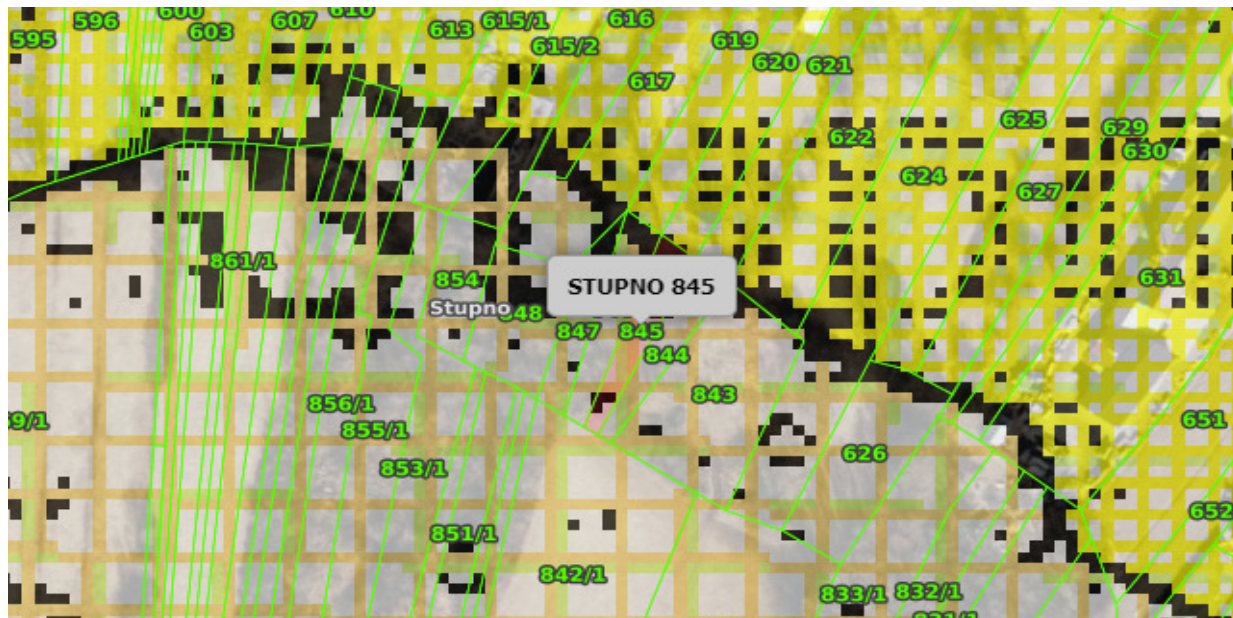
Površine zemljišta iskazane u izvadku zemljišne knjige i Katastra su usklađene.

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

ZEMLJIŠTE

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

IZVADAK IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SISKA (pročišćeni elaborat)- izvor eNekretnine



RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA



OSTALA OBRADIVA TLA

ZAKLJUČAK:

Prema prostornom planu uređenja grada Siska promatrano zemljište nalazi se u području obuhvata ostalog obradivog tla.

FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA PRILIKOM OČEVIDA



6. TRŽISNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji prema uvjetima na otvorenom tržištu.

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema podacima i komentaru Burze nekretnine (www.burza-nekretnine.com) i BN indeksa (jedinствeni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske.

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

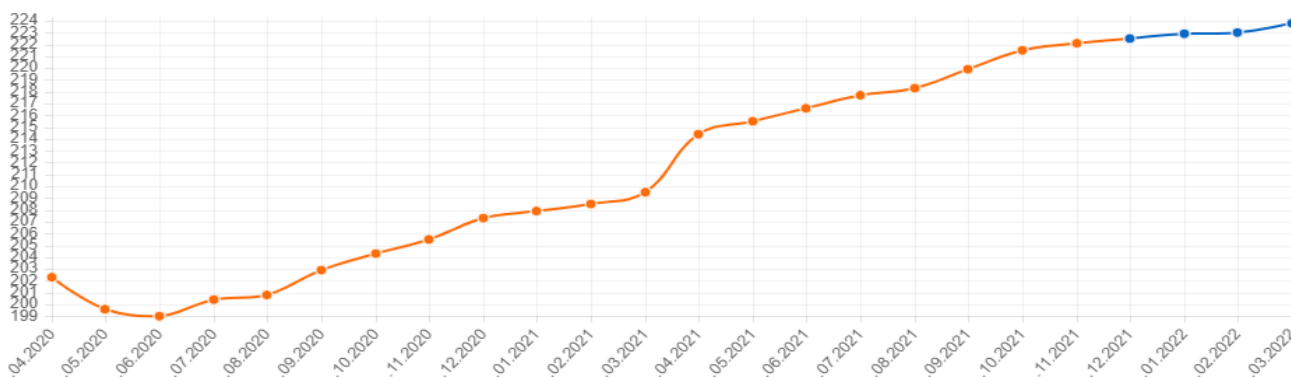
Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijena i informacije svezajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijena, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijena između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

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



Preuzeto sa internet stranica (www.burza-nekretnina.com)

ODABIR METODE IZRACUNA TRŽISNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 od 3. srpnja 2015 godine i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina NN 105/2015 od 28. rujna 2015. godine.

Propisana i odabrana metoda procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA - za zemljište

POREDBENA METODA je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, procjenu vrijednosti obiteljskih kuća, stanova, garaža kao i pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne vrijednosti (transakcije) iz sustava eNekretnina.

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.

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA KORIŠTENIH ZA UTVRĐIVANJE PARAMETARA MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČENJA

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

Preuzeto sa internet stranica Državnog zavoda za statistiku (www.dzs.hr)

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. Vrijednost zemljišta

Sljedom utvrđenih obilježja predmetne nekretnine i podataka iz baze kupoprodajnih vrijednosti eNekretnina odabrane su poredbene nekretnine i uvrštene u daljnji izračun prema sljedećem (detaljniji podaci nalaze se u arhivi i nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka):

Datum kupoprodaje	22.02.2021.	30.04.2021.	29.09.2020.
Lokacija	Sela	Sela	Vurot
Kat.čest.br.	2503	3309	1792/7
Kategorija zemljišta	IV	IV	IV
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC (eNekretnine)	1485612	1507848	1518205
Vrijednost nekretnine (kn)	2.600,00	7.500,00	4.000,00
Srednji tečaj HNB-a na dan kupoprodaje	7,566736	7,553299	7,545637
Vrijednost nekretnine (€)	343,61	992,94	530,11
Površina (m ²)	2.595,00	6.139,00	3.351,00
Cijena (€/m ²)	0,13	0,16	0,16

Analiza i vrednovanje odabranih parametara poredbenih nekretnina putem propisanih indeksa i koeficijenata, te provođenje Pravilnikom propisanih metoda radi usklađivanja tržišne vrijednosti i kontrole navedenih parametra:

Indeks razvijenosti			
Indeks razvijenosti poredbene lokacije (a)	102,913	102,913	102,913
Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (b)	102,913		
Koeficijent korekcije (b/a)	1,00	1,00	1,00
Iznos cijene nakon izračuna indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	0,13	0,16	0,16
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika < 30%)	18,75%		
Međuvremensko izjednačenje			
Bazni indeks na dan prodaje / ponude (a)	115,71	122,17	113,35
Bazni indeks na dan vrednovanja (b)	124,37		
Koeficijent korekcije (b/a)	1,07	1,02	1,10
Iznos cijene nakon izračuna međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	0,14	0,16	0,18
Interkvalitativno izjednačenje			
Veličina	-5%	-5%	-5%
Oblik i razmjer iskoristivosti	0%	0%	0%
Lokacija	0%	0%	0%
Komunalna infrastruktura	0%	0%	0%
Utjecaj buke/zagađenja	0%	0%	0%
Utjecaj prava služnosti	0%	0%	0%
Ostalo	0%	0%	0%
Kontrola (čl. 19. Pravilnika < 40%)	-5%	-5%	-5%
Ukupna cijena (€/m²)	0,13	0,15	0,17
Srednja vrijednost (€/m²)	0,15		

Statistička obrada i izračun radi kontrole sukladno Pravilniku:

Apsolutno odstupanje od medijana	-0,02	0,00	0,02
Relativno odstupanje od medijana	-13,33%	0,00%	13,33%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,02	0,00	0,02
Kvadrat odstupanja	0,00	0,00	0,00
Medijan	0,15		
Standardna devijacija	0,02		
Dvostruka standardna devijacija	0,03		
Pojedinačno odstupanje od medijana	dozvoljeno	dozvoljeno	dozvoljeno
Pravilo 2-sigma	zadovoljeno	zadovoljeno	zadovoljeno

SREDNJA VRIJEDNOST: 0,15 EUR/m² = 1,13 kn/m²

Srednji tečaj HNB-a:

1 € = 7,518068 kn

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 105/15) primjenjuju se ostale odredbe Pravilnika koje utječu na utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine:

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

(I) Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

(II) Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

(III) Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

(IV) Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

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%

Izvadak: PRILOG 4 PRAVILNIKA

VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA					
Kat.čest.br	Površina	Jedinična cijena (kn/m ²)	Kategorija zemljišta	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Ukupno (kn)
845	551,00	1,13	IV	1,00	621,37
UKUPNO (kn):					621,37
					1,13 kn/m ²
					0,15 EUR/m ²

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	
7.1. Vrijednost zemljišta	621,37 kn
UKUPNO (kn):	621,37 kn

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti, utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnine na dan 11.6.2022 godine:

za nekretninu: **Livada**

na adresi: **Stupno
44000 Sisak, Sisačko-moslavačka županija**

naručitelja : **STEČAJNA MASA IZA MZ GIPS D.O.O.
Ulica Braće Radić 20, Jalkovec**

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

SVEUKUPNO:		Srednji tečaj HNB-a iznosi:
621,37	kn	1 € = 7,518068 kn
	ili	82,65 €

prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo:

600,00 kn

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih trenutno nedostupnim i neprocjenjivim parametrima.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje PDV ili porez na promet nekretnina.

Procjenitelj izjavljuje da je u svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina predmetnu procjenu obavio stručno u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa.

Procjena je izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

Rješenje o ponovnom imenovanju za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina izdao je predsjednik Županijskog suda u Varaždinu pod brojem 4 Su-131/2021-4 od 11.ožujka 2021 godine.

U Čakovcu, 28.lipanj 2022.

ELABORAT IZRADIO:
Matija Hlapčić, ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

9.

PRILOZI

e-Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK
Stanje na dan: 27.06.2022. 23:08

Katastarska općina: 326798, STUPNO

Broj ZK uložka: 319

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-2034/2014
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	845	24	POD VRTI LIVADA	551 551	
UKUPNO:				551	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MZ GIPS D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, ODRA SISAČKA, II. DESNI ODVOJAK 1/A	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-2260/2012/319 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno: 5. lipnja 2009. Z-3333/09 Na temelju Sporazuma o osiguranju broj 09188020004 stjecanjem založnog prava na nekretninama od 3. lipnja 2009. godine, ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za iznos od 300.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju banke na dan dospijeca, što na dan 5. lipnja 2009. godine po srednjem tečaju HNB iznosi 2,199.092,70 (dvamilijunastodevedesetdevettisućadevedesetdvije i 70/100) kn, sa zakonskom zateznom kamatom koja je promjenjiva i u trenutku sklapanja sporazuma iznos 17% godišnje računajući od dana dospijeca pa do dana namirenja, s ostalim troškovima i uvjetima iz sporazuma, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, MAGAZINSKA CESTA 69, 10000 ZAGREB	2.199.092,70 KN	
2.			
2.1	Zaprimljeno 31.03.2014. broj Z-2034/14 Na temelju ovosudnog Rješenja o ovrsi od 27. ožujka 2014. godine, broj: Ovr-1798/13, zabilježuje se ovrha na nekretnine u A.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.06.2022.

e-Izvadak iz katastarskog plana

28. 06. 2022. 20:22

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500



Datum ispisa: 28.06.2022

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastrParcel&institutionID=43&cadastreMunicipalityId=202609&possession...> 1/1

Geoportal DGU



e-Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA

 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
 Stanje na dan: 27.06.2022. 23:08

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 326798, STUPNO

Broj ZK uložka: 319

 Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-2034/2014
 Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	845	24	POD VRTI LIVADA	551 551	
		UKUPNO:		551	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MZ GIPS D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, ODRA SISAČKA, II. DESNI ODVOJAK 1/A	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-2260/2012/319 prenosi se slijedeći upis: Zaprimiteljeno: 5. lipnja 2009. Z-3333/09 Na temelju Sporazuma o osiguranju broj 09188020004 stjecanjem založnog prava na nekretninama od 3. lipnja 2009. godine, ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za iznos od 300.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju banke na dan dospijeća, što na dan 5. lipnja 2009. godine po srednjem tečaju HNB iznosi 2,199.092,70 (dvamilijunastodevedesetdevettisućadevedesetdvije i 70/100) kn, sa zakonskom zateznom kamatom koja je promjenjiva i u trenutku sklapanja sporazuma iznos 17% godišnje računajući od dana dospijeća pa do dana namirenja, s ostalim troškovima i uvjetima iz sporazuma, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, MAGAZINSKA CESTA 69, 10000 ZAGREB	2.199.092,70 KN	
2.			
2.1	Zaprimiteljeno 31.03.2014. broj Z-2034/14 Na temelju ovosudnog Rješenja o ovrsi od 27. ožujka 2014. godine, broj: Ovr-1798/13, zabilježuje se ovrha na nekretnine u A.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.06.2022.

Rješenje o imenovanju vještaka



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-131/2021-4
Varaždin, 11. ožujka 2021.

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

RJEŠENJE

Matija Hlapčić ing. građevinarstva iz Čakovca, Kralja Zvonimira 7 A, OIB: 55249857658, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-402/2015-12 od 31. ožujka 20217. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 8. travnja 2021.

Obrazloženje

Matija Hlapčić, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, ugovor o osiguranju od odgovornosti iz djelatnosti sudskog vještaka te potvrde o stručnim usavršavanjima).

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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

Predsjednik suda
Zdravko Pintarić