

## **PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Oznaka procjene: **3-7/22**

Namjena: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina**

Nekretnina: **Pašnjak**

Lokacija: **Zagrebačka ulica  
43227 Šandrovac, Bjelovarsko-bilogorska županija**

Naručitelj: **ENERGO PROJEKT D.O.O. U STEČAJU  
Petra Zrinskog 11, 43000 Bjelovar  
OIB:50586925857**

**Čakovec, srpanj 2022.**

<b>SADRŽAJ</b>
----------------

	SAŽETAK PROCJENE	3
1.	UVOD	4
2.	OPĆI PODACI	5
3.	POLOŽAJ I LOKACIJA	6
4.	GEOMETRIJSKI PODACI	8
5.	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	8
	FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA PRILIKOM OČEVIDA	9
6.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	10
	ODABIR METODE IZRACUNA TRŽISNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	11
7.	IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	12
8.	MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK	14
9.	PRILOZI	15
	e-Izvadak iz zemljišne knjige	
	e-Izvadak iz katastarskog plana	
	Geoportal DGU	
	e-Prijepis posjedovnog lista	
	Rješenje o imenovanju vještaka	

<b>SAŽETAK PROCJENE</b>
-------------------------

Naručitelj: ENERGO PROJEKT D.O.O. U STEČAJU  
 Petra Zrinskog 11, 43000 Bjelovar  
 OIB:50586925857

Nekretnina: Pašnjak

Lokacija: Zagrebačka ulica  
 43227 Šandrovac, Bjelovarsko-bilogorska županija

Vlasništvo: ENERGO PROJEKT D.O.O. U STEČAJU OIB:50586925857, PETRA ZRINSKOG 11,  
 43000 BJELOVAR, vlasnički dio: 1/1

**Identifikacija:**

k.o.	zk.ul.br.	zk.čest.br.
Šandrovac	1820	1873/4

**Datum procjene:** 31. srpanj 2022. godine  
**Zadatak procjene:** Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
**Pretpostavka procjene:** Ponuda na otvorenom tržištu

**Tržišna vrijednost:**

**188,67**

€

odnosno

**1.418,26**

kn

prema srednjem tečaju HNB na dan vrednovanja

*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.).*

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

## 1. UVOD

Prema zahtjevu Naručitelja izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

Dana 9.svibnja 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: **9.07.2022.**

Dan vrednovanja: **9.07.2022.**

Naručitelj: **ENERGO PROJEKT D.O.O. U STEČAJU**

Nekretnina: **Pašnjak**

Lokacija: **Zagrebačka ulica  
43227 Šandrovac, Bjelovarsko-bilogorska 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

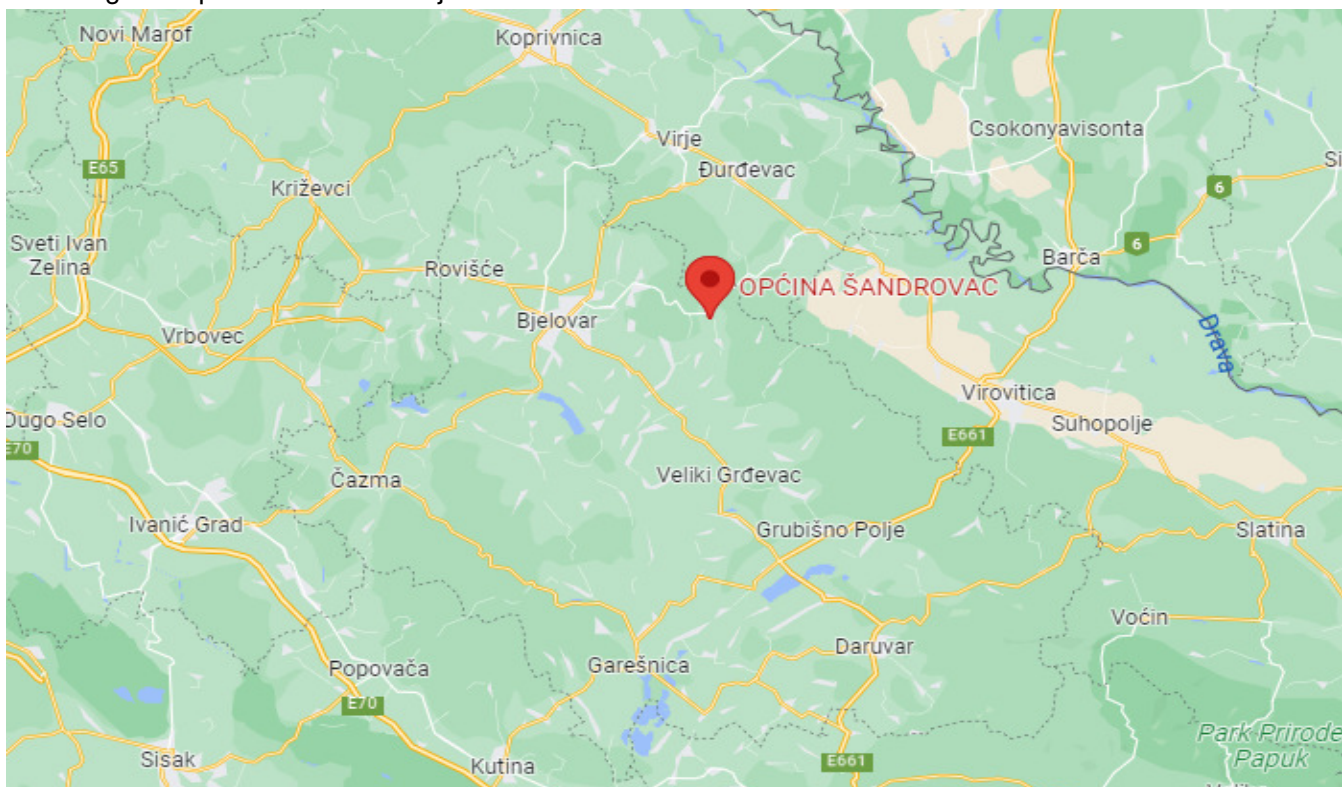
1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, koristeći se svim dostupnim podacima.
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet 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****ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI**

Općinski sud:	Bjelovar		
ZK odjel:	Bjelovar		
Katastarska općina:	Šandrovac		
Uložak broj:	1820		
Čestica:	1873/4		
Oznaka zemljišta:	PAŠNJAK DOLINE	276	čhv
	UKUPNO:	276	čhv
Vlasništvo:	ENERGO PROJEKT D.O.O. U STEČAJU OIB:50586925857, PETRA ZRINSKOG 11, 43000 BJELOVAR, vlasnički dio: 1/1		
Katastar:	k.o.	Šandrovac	
	kat.čest.br.	1873/4	
	PAŠNJAK	993	m2
	SVEUKUPNO:	993	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.		
Ostale napomene:	Nema		
Posebne pretpostavke:	Nisu utvrđene		

### 3. POLOŽAJ I LOKACIJA

#### 1. Kartografski prikaz makrolokacija



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

#### 2. Satelitski snimak - prikaz mikrolokacije



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

### 3. Satelitski snimak - prikaz mikrolokacije (naselja)



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

#### Opis lokacije

Adresa nekretnine: *Zagrebačka ulica  
43227 Šandrovac, Bjelovarsko-bilogorska županija*

Okolne nekretnine su pretežito šume, oranice, livade. Pristup nekretnini je ograničen šumskim-poljskim putem koji se nadovezuje na javnu asfaltiranu prometnicu.

#### Javna komunalna infrastruktura

Na neposrednoj promatranoj lokaciji nije izvedena javna komunalna infrastruktura.

Javna komunalna infrastruktura je izvedena u naselju Šandrovac koji se nalazi u neposrednoj blizini promatrane lokacije:

- plin
- vodovod
- kanalizacija
- 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 (imisije i sl.).

## 4. GEOMETRIJSKI PODACI

### ZEMLJIŠTE

KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA			
k.o. Šandrovac		k.o. Šandrovac			
br.kat.čest.	površina (m <sup>2</sup> )	br.zk.čest.	površina		broj ZK uložka
			jutro	čhv	
1873/4	993	1873/4	-	276	1820

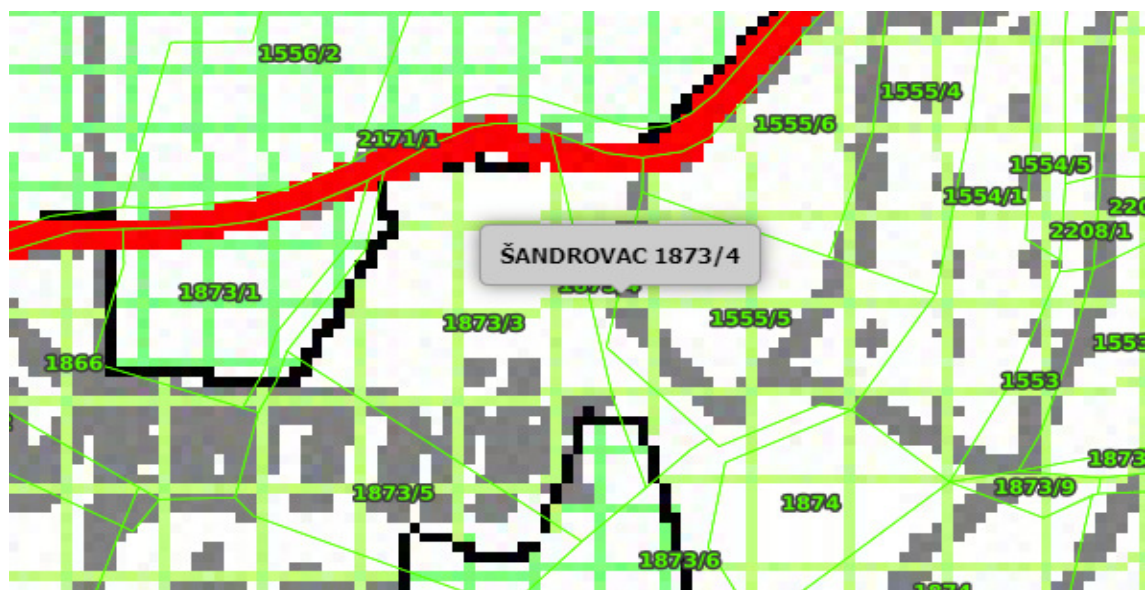
Napomena: površina zemljišta iskazanih u izvadku zemljišne knjige i Katastra nije usklađena, te se kao mjerodavna vrijednost za utvrđivanje stvarne površine uzima podatak iz Katastra.

## 5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

### ZEMLJIŠTE

#### KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

IZVADAK IZ III. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ŠANDROVAC (Općinski glasnik Općine Šandrovac broj 3/19)- izvor eNekretnine



OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

### ZAKLJUČAK:

Prema prostornom planu uređenja Općine Šandrovac promatrano zemljište nalazi se u području ostalog poljoprivrednog tla, šume i šumsko zemljište.

### INFRASTRUKTURA I OSTALE KARAKTERISTIKE

Priključci komunalne infrastrukture nisu izvedeni.

Neodržavano šumsko zemljište.

FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA PRILIKOM OČEVIDA



## 6. TRŽIŠNA 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](http://www.burza-nekretnine.com)) i BN indeksa (jedinствени индекс 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.

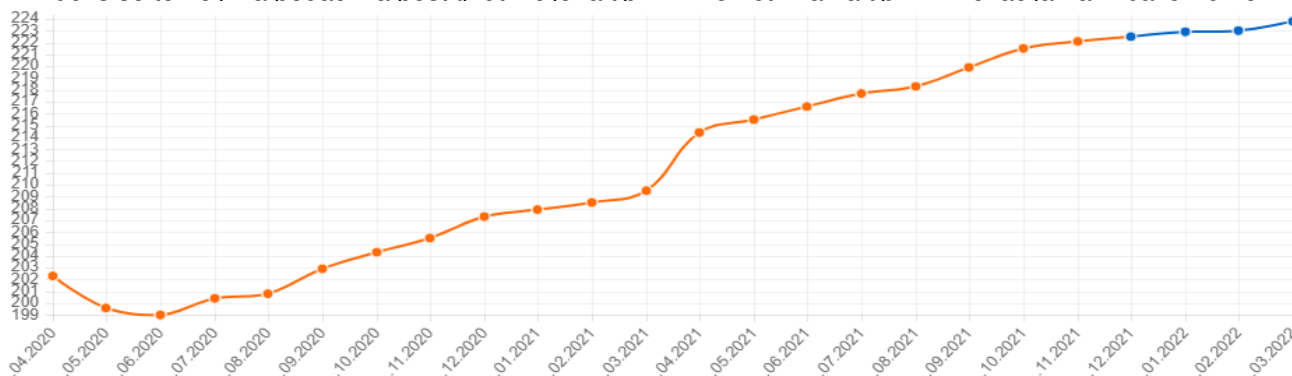
Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo 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/m<sup>2</sup>, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m<sup>2</sup>. 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 cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, 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 cijenama 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 jedinствени индекс 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



Preuzeto sa internet stranica ([www.burza-nekretnina.com](http://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 <sup>1)</sup>							
HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>							
		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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
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
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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](http://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	16.9.2021.	8.9.2021.	26.3.2019.
Lokacija	Šandrovac	Šandrovac	Šandrovac
Kat.čest.br.	1345	1536/2	129/30
Kategorija zemljišta	IV	IV	IV
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC (eNekretnine)	1538552	1532363	1175373
Vrijednost nekretnine (kn)	4.000,00	6.000,00	4.000,00
Srednji tečaj HNB-a na dan kupoprodaje	7,470695	7,484807	7,416215
Vrijednost nekretnine (€)	535,43	801,62	539,36
Površina (m <sup>2</sup> )	3.021,20	4.222,49	3.398,85
Cijena (€/m <sup>2</sup> )	0,18	0,19	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:

<b>Indeks razvijenosti</b>			
Indeks razvijenosti poredbene lokacije (a)	93,264	93,264	93,264
Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (b)	93,264		
Koeficijent korekcije (b/a)	1,00	1,00	1,00
Iznos cijene nakon izračuna indeksa razvijenosti područja (€/m <sup>2</sup> )	0,18	0,19	0,16
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika < 30%)	15,79%		
<b>Međuvremensko izjednačenje</b>			
Bazni indeks na dan prodaje / ponude (a)	124,37	124,37	100,59
Bazni indeks na dan vrednovanja (b)	124,37		
Koeficijent korekcije (b/a)	1,00	1,00	1,24
Iznos cijene nakon izračuna međuvremenskog izjednačenja (€/m <sup>2</sup> )	0,18	0,19	0,20
<b>Interkvalitativno izjednačenje</b>			
Veličina	0%	0%	0%
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%)	0%	0%	0%
<b>Ukupna cijena (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>0,18</b>	<b>0,19</b>	<b>0,20</b>
<b>Srednja vrijednost (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>0,19</b>		

Statistička obrada i izračun radi kontrole sukladno Pravilniku:

Apsolutno odstupanje od medijana	-0,01	0,00	0,01
Relativno odstupanje od medijana	-5,26%	0,00%	5,26%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,01	0,00	0,01
Kvadrat odstupanja	0,00	0,00	0,00
Medijan	0,19		
Standardna devijacija	0,01		
Dvostruka standardna devijacija	0,02		
Pojedinačno odstupanje od medijana	dozvoljeno	dozvoljeno	dozvoljeno
Pravilo 2-sigma	zadovoljeno	zadovoljeno	zadovoljeno

SREDNJA VRIJEDNOST: 0,19 EUR/m<sup>2</sup> = 1,43 kn/m<sup>2</sup>

Srednji tečaj HNB-a:

1 € = 7,517170 kn

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					
Kat.čest.br	Površina	Jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Kategorija zemljišta	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Ukupno (kn)
1873/4	993,00	1,43	IV	1,00	1.418,26
<b>UKUPNO (kn):</b>					<b>1.418,26</b>
					1,43 kn/m <sup>2</sup>
					0,19 EUR/m <sup>2</sup>

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:		
7.1.	Vrijednost zemljišta	1.418,26 kn
<b>UKUPNO (kn):</b>		<b>1.418,26 kn</b>

**8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK**

Nakon provedenog izračuna vrijednosti, utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnine na dan 9.7.2022 godine:

za nekretninu: **Pašnjak**

na adresi: **Zagrebačka ulica  
43227 Šandrovac, Bjelovarsko-bilogorska županija**

naručitelja : **ENERGO PROJEKT D.O.O. U STEČAJU  
Petra Zrinskog 11, 43000 Bjelovar**

**UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:**

<b>SVEUKUPNO:</b>		Srednji tečaj HNB-a iznosi:	
<b>1.418,26</b>	<b>kn</b>	ili	1 € = 7,517170 kn
			<b>188,67</b> €

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

**1.400,00** 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, 31. srpanj 2022.

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

9.

## PRILOZI

e-Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BJELOVAR  
Stanje na dan: 07.07.2022. 23:11

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301442, ŠANDROVAC

Broj ZK uložka: 1820

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1437/2022

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1873/4	PAŠNJAK DOLINE		276		
		UKUPNO:		276		

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	ENERGO PROJEKT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 50586925857, PETRA ZRINSKOG 11, 43000 BJELOVAR	
1.3	Zaprimljeno 26.01.2022.g. pod brojem Z-1437/2022	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU, POSL. BR. ST-431/2021 26.01.2022	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 16.08.2021.g. pod brojem Z-14249/2021		
	ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE OPĆINSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIŠTVA U BJELOVARU BR. O-DO-541/2021-2 13.08.2021, te na temelju odredbe čl. 90. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine br. 63/19.), predlagatelja Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, zastupane po zakonskom zastupniku Općinskom državnom odvjetništvu u Bjelovaru (O-DO- 541/2021), radi osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava za nekretninama, koji se vodi pred Općinskim sudom u Bjelovaru.		
2.			
2.1	Zaprimljeno 25.08.2021.g. pod brojem Z-14856/2021		
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU, STALNE SLUŽBE U DARUVARU BR. OVR-1102/2021-2 24.08.2021, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 357.647,10 zajedno sa pripadajućim kamatama, osiguranja iznosa od 200,00 kn, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu do 5.000,00 kn za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 301442, ŠANDROVAC

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1820

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	Zaprimljeno 25.08.2021.g. pod brojem Z-14856/2021		na 2.1
	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU, STALNE SLUŽBE U DARUVARU BR. OVR-1102/2021-2 24.08.2021, radi čijeg je osiguranja uknjižba prava zaloge određena.		
<b>3.</b>			
3.1	Zaprimljeno 19.11.2021.g. pod brojem Z-20149/2021		
	ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU POKRETANJA POSTUPKA OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA BROJ O-DO-793/2021-6 16.11.2021, temeljem čl. 90 ZZK (N.N.63/19), radi osiguranja novčane tražbine prethodnom mjerom predbilježbom založnog prava na nekretninama protivnika osiguranja.		
<b>4.</b>			
4.1	Zaprimljeno 24.11.2021.g. pod brojem Z-20378/2021		
	PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU BROJ OVR-1848/2021-2 22.11.2021, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 559.571,31 kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom na glavnici u iznosu od 527.272,77 kn prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanju kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3%-tna poena tekućom od 28. srpnja 2021. godine do isplate, te radi osiguranja troškova ovog postupka osiguranja u iznosu 5.600,00 kn za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.07.2022.

## e-Izvadak iz katastarskog plana

08. 07. 2022. 11:09

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ŠANDROVAC, 301442  
k.č. br.: 1873/4

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

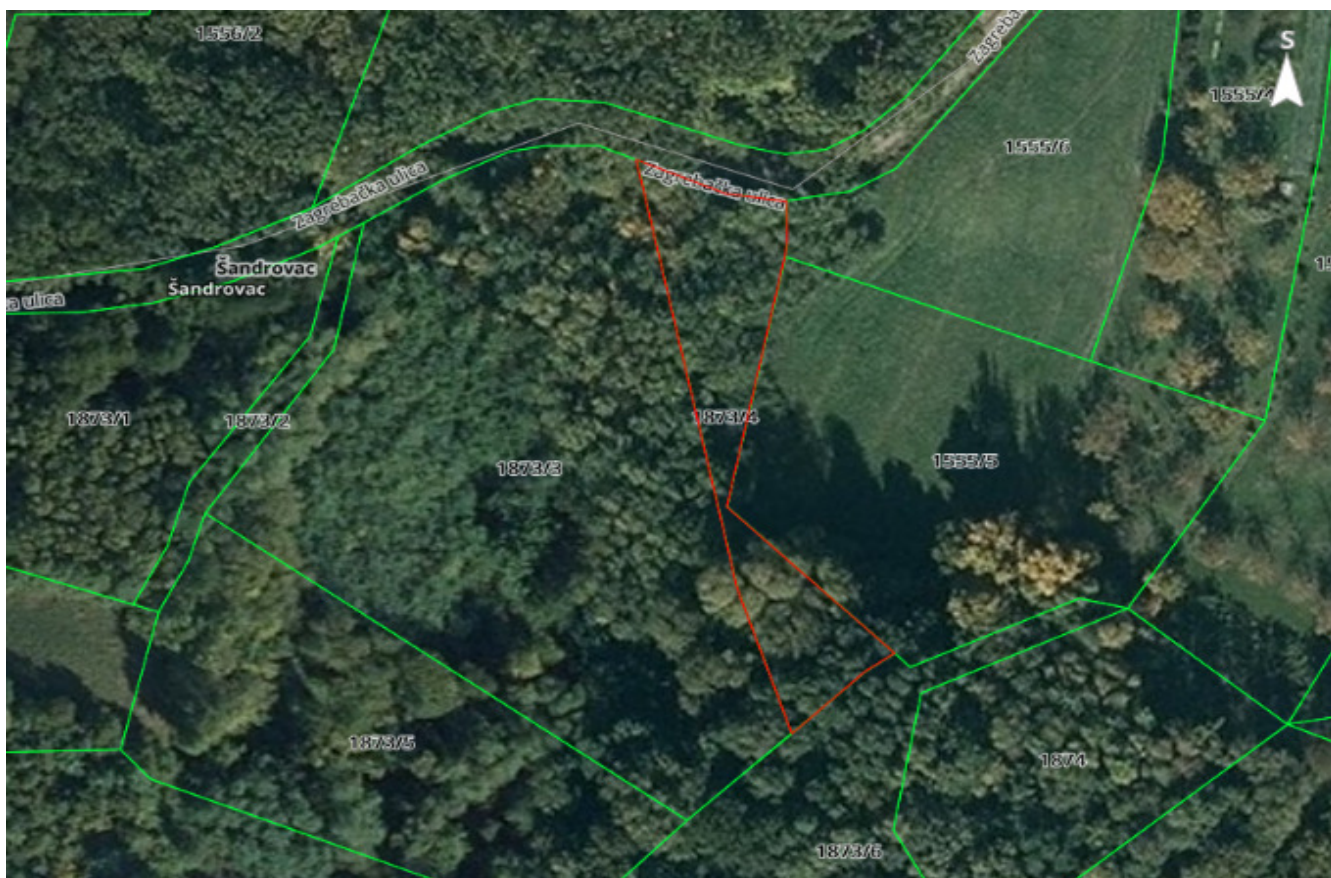
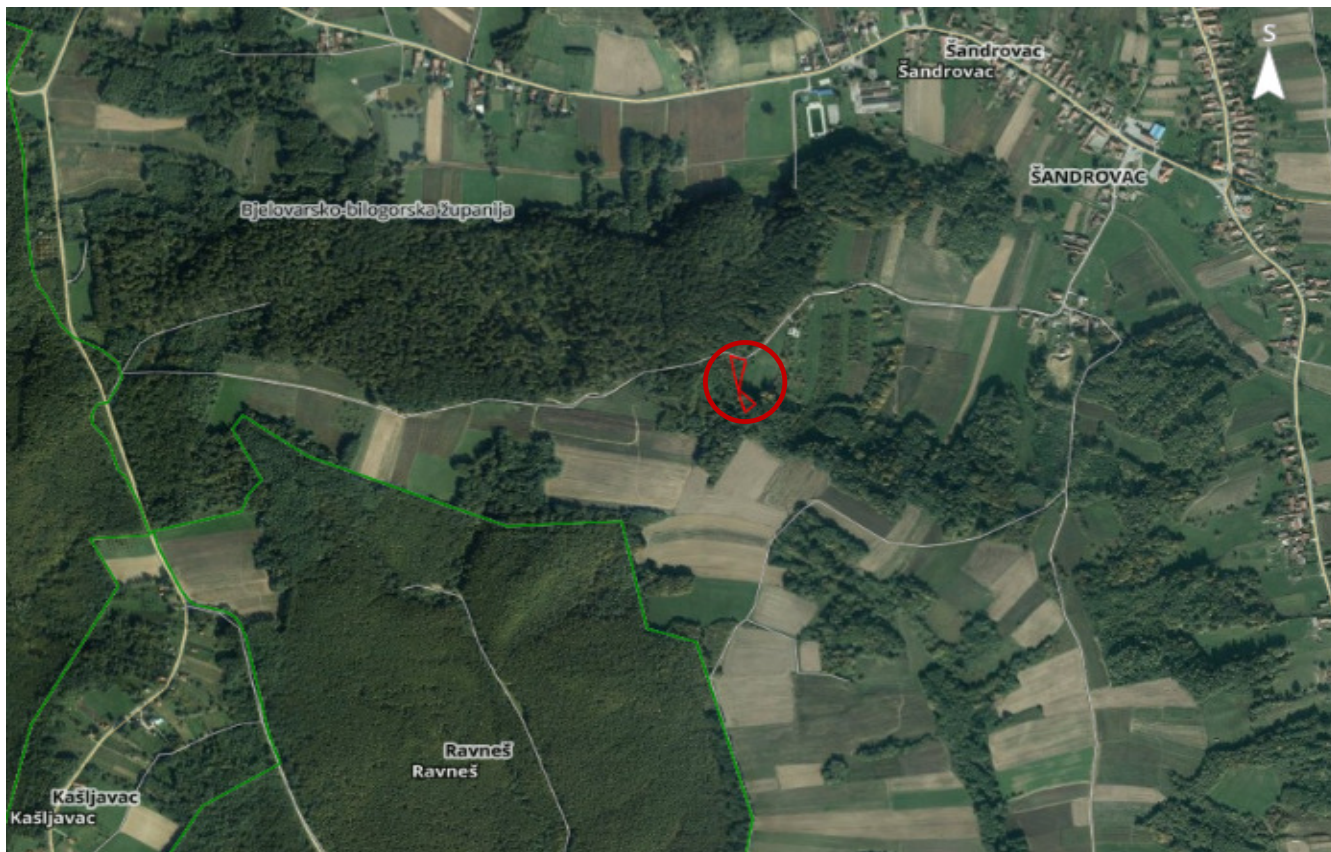
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 08.07.2022

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel&institutionID=72&cadastreMunicipalityId=3116&possessionSh...> 1/1

### Geoportal DGU



## e-Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR

Stanje na dan: 08.07.2022

**NESLUŽBENA KOPIJA**

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: ŠANDROVAC (Mbr. 301442)

Posjedovni list: 1278

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ENERGO PROJEKT D.O.O., PETRA ZRINSKOG 11, 43000 BJELOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	50586925857

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1873/4		993			
			PAŠNJAK	993			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>993</b>			

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

## 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 2017. 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