

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **Stambena zgrada sa zemljištem**

Lokacija: **Braće Radić 63A, 31433 Stipanovci
Osječko-baranjska županija**

Naručitelj: **Stečajna masa iza Termodom d.o.o.
Varaždin, Trakošćanska 9a
OIB:40523425989**

Čakovec, veljača 2021.

SADRŽAJ

	SAŽETAK PROCJENE	3
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
1.	UVOD	4
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
2.	OPĆI PODACI	5
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
3.	POLOŽAJ I LOKACIJA	6
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
4.	GEOMETRIJSKI PODACI	7
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
5.	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	8
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
	FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA PRILIKOM OČEVIDA	8
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
6.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	
	METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	10
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
7.	IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	12
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
8.	MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK	16
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
9.	PRILOZI	17
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
	e-Izvadak iz zemljišne knjige	
	e-Izvod iz katastarskog plana	
	Geoportal DGU	
	e-Prijepis posjedovnog lista	
	Rješenje o imenovanju vještaka	

SAZETAK PROCJENE

Naručitelj: **Stečajna masa iza Termodom d.o.o.**
Varaždin, Trakošćanska 9a
OIB:40523425989

Nekretnina: **Stambena zgrada sa zemljištem**

Lokacija: **Braće Radić 63A, 31433 Stipanovci**
Osječko-baranjska županija

Identifikacija:

Stambena zgrada izgrađena na kat.čest.br. 404, k.o. Stipanovci je upisana u ZK i ucrtana u Katastar sa zabilježbama.

Od strane naručitelja procjene nije predloženi nikakav dokaz o legalnosti zgrade. Prepostavka je da se radi o legalnoj nekretnini.

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
195	Stipanovci	404

Vlasništvo: TERMODOM d.o.o. Varaždin, suvlasnički dio: 7/20
 NAĐ MARIO, Stipanovci, suvlasnički dio: 13/20

Navedena nekretnina ima potrebne dozvole za legitimitet (legalnost izgradnje):

~**građevinska dozvola:** Nije predložena
 ~**uporabna dozvola:** Nije predložena
 ~**energetski certifikat:** Nije predložen
 ~**površine nekretnina u ZK:** Usklađena s upisom u katastar
 ~**opis nekretnina u ZK:** Odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 19. veljače 2021. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Prepostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

Tržišna vrijednost: 19.985,00 € odnosno
150.986,50 kn prema srednjem tečaju HNB na dan procjene

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

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

1. UVOD

Prema zahtjevu Naručitelja izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja u naravi predstavlja stambenu zgradu, koja se u naravi kao takva i koristi.

Dana 23.siječnja 2021 godine izvršen je obilazak i pregled predmetne nekretnine, uz prisustvo posjednika predmetne nekretnine, te su utvrđeni 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 nekretnine**

Dan kakvoće: **23.1.2021.**

Dan vrednovanja: **23.1.2021.**

Naručitelj: **Stečajna masa iza Termodom d.o.o.**

Nekretnina: **Stambena zgrada sa zemljištem**

Lokacija: **Braće Radić 63A, 31433 Stipanovci
Osječko-baranjska 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)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- 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: Đakovo

ZK odjel: Našice

Katastarska općina: Stipanovci

Uložak broj: 195

Čestica: 404

Opis nekretnine:	kuća, oranica, dvorište	3.434,00	m2
	Sveukupno:	3.434,00	m2

Vlasništvo: TERMODOM d.o.o. Varaždin, suvlasnički dio: 7/20
 NAĐ MARIO, Stipanovci, suvlasnički dio: 13/20

Katastar:	* kat.čest.br.	404	
	k.o.	Stipanovci	
	- oranica		2.157,00 m2
	- dvorište		1.181,00 m2
	- stambena zgrada		96,00 m2
	Sveukupno:		3.434,00 m2

Legalitet:

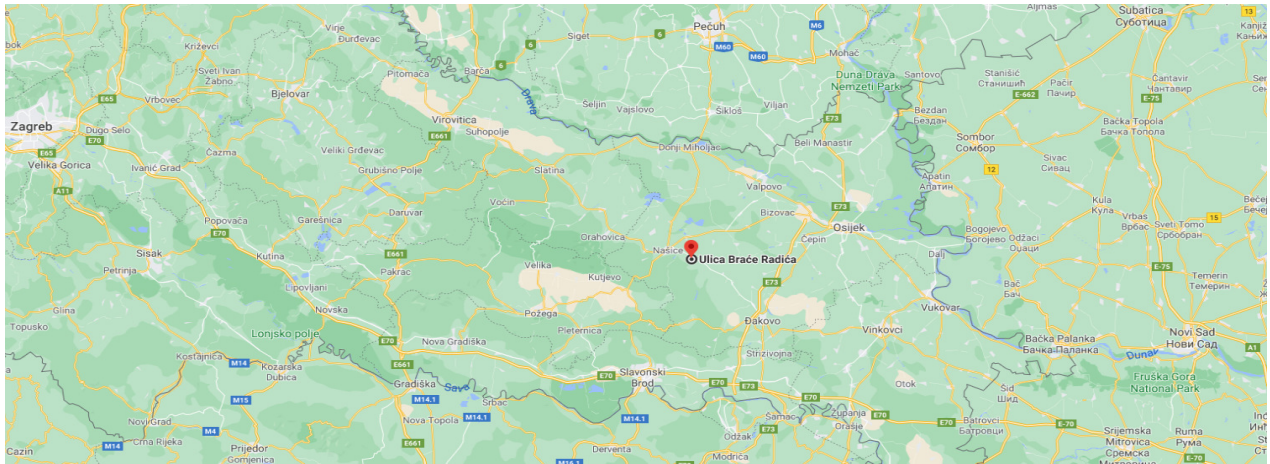
- Stambena zgrada izgrađena na kat.čest.br. 404, k.o. Stipanovci je upisana u ZK i ucrtana u Katastar sa zabilježbama.
- Od strane naručitelja procjene nije predloženi nikakav dokaz o legalnosti zgrade. Prepostavka je da se radi o legalnoj nekretnini.
- Nekretnina kat.čest.br. 404 ima neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu - lokalna cesta Stipanovci

Ostale napomene: Stambena zgrada nije u cijelosti dovršena i koristi se u svojoj namjeni

Posebne pretpostavke: Nema

3. POLOŽAJ I LOKACIJA

1. Kartografski prikaz makrolokacija



2. Satelitski snimak - prikaz mikrolokacije



1-2: Preuzeto sa internet stranica Google Karte (www.google.hr/maps/)

Opis lokacije

Adresa nekretnine: *Braće Radić 63A, 31433 Stipanovci*
Osječko-baranjska županija

Okolne nekretnine su pretežito stambene namjene za stalni ili povremeni boravak. Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice. Parkiranje je omogućeno u dvorišnom dijelu parcele.

Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je sljedeća javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- vodovod
- električna struja
- telefon

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati 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 općepoznati 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 pak je kontaminirana (imisije i sl.).

4. GEOMETRIJSKI PODACI

NAMJENA / OPIS	tlocrtna površina m ²	koeficijent	NGP m ²	BGP m ²	BV m ³
Stambena zgrada (kuća)					
Podrum/garaža					
prostorija	33,79	0,50	16,90	k =	h =
				1,21	1,98 m
Ukupno:	33,79		16,90	40,89	80,95
Prizemlje					
stepenice/ulaz terasa	3,00	0,25	0,75		
vjetrombran	2,87	1,00	2,87		
kuhinja	8,49	1,00	8,49		
blagovaona	11,11	1,00	11,11		
dnevni boravak	18,66	1,00	18,66		
stepenište	6,97	1,00	6,97	k =	h =
balkon	4,00	0,25	1,00	1,21	2,53 m
Ukupno:	55,10		49,85	58,20	147,25
Kat					
stepenište	6,97	1,00	6,97		
soba	44,10	1,00	44,10		
soba	9,50	1,00	9,50		
kupaona	11,60	1,00	11,60		
balkon	3,50	0,25	0,88	k =	h =
balkon	3,50	0,25	0,88	1,21	2,41 m
Ukupno:	79,17		73,93	87,33	210,45
Potkrovlje					
stepenište	9,84	0,35	3,44		
prostorija	18,63	0,35	6,52		
prostorija	19,85	0,35	6,95	k =	h =
prostorija	37,11	0,35	12,99	1,21	2,70 m
Ukupno:	85,43		29,90	103,37	279,10
SVEUKUPNO:	253,49		170,58	289,79	717,75

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP	=	170,58	m²
------------	----------	---------------	----------------------

BGP	=	289,79	m²
------------	----------	---------------	----------------------

BV	=	717,75	m³
-----------	----------	---------------	----------------------

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Priključci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključen na septičku jamu
telefon	-	priključen
el. struja	-	priključen
plin	-	nije priključen

Zgrada - Stambena zgrada (kuća)

Namjena:	za povremeno stanovanje	
Godina građenja:	1994	
Godina rekonstrukcije:	-	
Etaže:	podrum+prizemlje +kat + potkrovlje	
Položaj:	u prednjem, uličnom dijelu parcele	
Temelji:	betonski	
Nosiva konstrukcija:	zidovi od blok opeke sa nadvojima	
Međukatna konstrukcija:	fert gredice s ispunom i tlačnom pločom	
Krovna kon. + pokrov:	drvena, dvostrešna konstrukcija pokrivena šindrom	
Limarija:	od pocinčanog lima	
Fasada:	nije izrađena	
Vanjska stolarija:	drvena ostakljena dvostrukim staklom	
Pregradni zidovi:	od opeke	
Obrada zidova:	ožbukani i obojeni, djelomično obloženi keramičkim pločicama	
Obrada podova:	keramičke pločice ili parket	
Obrada stropova:	ožbukani i obojeni	
Unutarnja stolarija:	drvena	
Instalacije:	- Elektroinstalacije:	izvedene
	- Vodovod:	izveden
	- Kanalizacije:	izvedene
	- Plin:	nisu izvedene
	- Grijanje:	lokalno peći na kruta goriva ili na struju
	- Hlađenje:	klima uređaj u dnevnom boravku
	- Dodatne instalacije:	nema
Sanitarije:	standardne	
Okoliš:	uređen	
Ostalo:	na dan očevida stambena zgrada se koristi za boravak	

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 po tržišnim uvjetima.

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

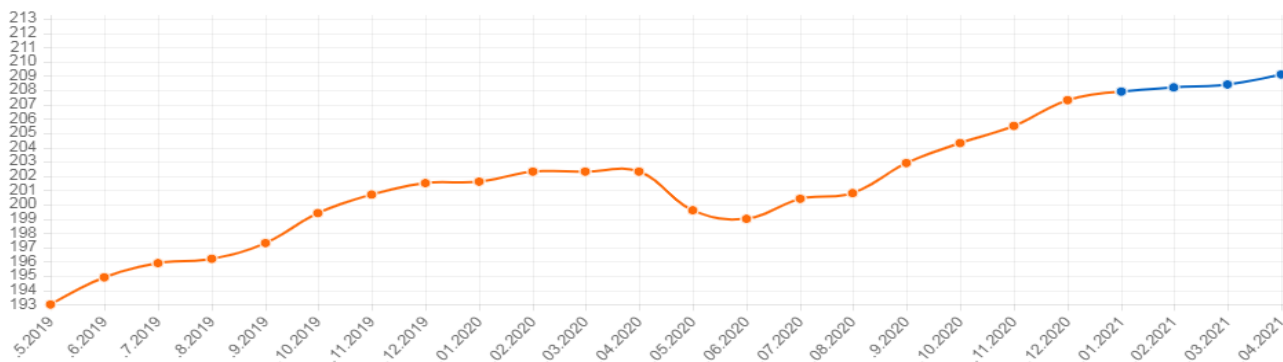
Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada.

Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagači traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.



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

ODABIR METODE IZRACUNA TRŽISNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina NN 105/2015 od 26.06.2014. godine.

Propisana i odabrana metoda procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA - za zemljište

TROŠKOVNA METODA - za stambenu zgradu

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.

TROŠKOVNA METODA je 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.

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

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

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina Year		Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
			ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	
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	

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

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**7.1. Građevinsko zemljište**

Datum kupoprodaje	28.05.2012.	19.11.2012.	15.10.2014.	18.04.2019.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Koška	Kršinci	Makloševa c	Ceremošnjak
	kat.čest.br.			
	513/3	301	549/242	48/1
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC (eNekretnine)	395407	395339	394331	1093963
Prodajna cijena (kn)	20.000,00	30.000,00	15.000,00	29.705,67
Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)	7,568861	7,532364	7,648398	7,426418
Prodajna cijena (€)	2.642,41	3.982,81	1.961,20	4.000,00
Površina (m ²)	1.155,00	1.960,00	737,00	1.510,00
Cijena (€/m ²)	2,29	2,03	2,66	2,65
Indeks razvijenosti MRRFEU				
Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	96,009	96,009	96,009	96,009
Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	96,009			
Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	2,29	2,03	2,66	2,65
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\pm 30\%$)	23,68%			
Međuvremensko izjednačenje DZS				
Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	108,98	104,62	99,43	102,24
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	113,35			
Koeficijent korekcije (B/A)	1,04	1,08	1,14	1,11
Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	2,38	2,19	3,03	2,94
Interkvalitativno izjednačenje				
Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
Lokacija	0,00%	5,00%	0,00%	-5,00%
Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Oblik	5,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	5,00%	5,00%	-5,00%	-5,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m²)	2,50	2,30	2,88	2,79
Srednja vrijednost (€/m²)	2,62			
Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-0,15	-0,35	0,24	0,15
Relativno odstupanje od medijana	-5,48%	-13,04%	8,88%	5,48%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,15	0,35	0,24	0,15
Kvadrat odstupanja	0,02	0,12	0,06	0,02
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	2,65			
Standardna devijacija	0,23			
Dvostruka standardna devijacija	0,47			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,22			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive i prikladne orijentacijske nekretnine, za predmetno područje i promatranu mikrolokaciju:

odabrano: **3,00 €/m²** građevinsko zemljište I kategorije

Površina (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
1.277,00	3,00	1,00	1,00	3.831,00	I
2.157,00	3,00	0,50	1,00	3.235,50	II
SVEUKUPNO:				7.066,50	
				2,06 €/m²	iii

Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta

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

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 (II).

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

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

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Učjel vrijednosti u postocima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

7.2. Doprinosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m³ BV zgrade.

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi: 6,00 kn/m³

$$K1 = 717,75 \text{ m}^3 \times 0,79 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 567,02 \text{ €}$$

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi: 2,82 kn/m³

$$K2 = 717,75 \text{ m}^3 \times 0,37 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 265,57 \text{ €}$$

Cijena priključaka iznosi : $K3 = 2.200,00 \text{ €}$

$$\text{Ukupna vrijednost (K) = } K1 + K2 + K3 =$$

$$567,02 + 265,57 + 2.200,00 = \boxed{3.032,59} \text{ €}$$

7.3. Zgrada - Stambena zgrada (kuća)NGP = 170,58 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 520 €/m² NGP
 ili 306 €/m² BGP

*Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA***Nova vrijednost (Nv) = 170,58 × 520 = 88.701,60 €**

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 520 × 0,90 = 468 €/m² NGP**Građevinska vrijednost (GV) = 170,58 × 468 = 79.831,44 €****Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:**

Godina procjene:				2021									
Godina građenja:				1994									
Godina rekonstrukcije:				-									
Starost zgrade:				27									
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				80 god									
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =		0 god									
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				80 god									
Preostali vijek korištenja (OVK' - G):				53 god									
Odabrani faktor korištenja													
FK - prema uvjetima in situ:													
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)													
	<table border="1"><tr><td>A</td><td>lokacija/tržište</td><td>2,5</td></tr><tr><td>B</td><td>zgrada općenito</td><td>2,0</td></tr><tr><td>C</td><td>stanje zgrade</td><td>1,0</td></tr></table>	A	lokacija/tržište	2,5	B	zgrada općenito	2,0	C	stanje zgrade	1,0			2,5
A	lokacija/tržište	2,5											
B	zgrada općenito	2,0											
C	stanje zgrade	1,0											
Relativna starost (G/OVK'):				33,8%									
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	55,0%	× 80 =		44 god									
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				36 god									
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-45,0%									
				-35.924,15 €									

Preostala vrijednost: 43.907,29 €**Nova vrijednost radi potrebe osiguranja**

88.701,60 € × 7,554991 kn/€ = 670.139,79 kn

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženc **670.000,00 kn****7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema**

Troškovi vanjskog uređenja su obuhvaćeni u prethodnim točkama.

 $Vu = 0,00 \text{ €}$ **7.5. Uzgredni troškovi
(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)** $Ut = Nv \times 3,5\% = 3.104,56 \text{ €}$ **REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE****Zemljište, doprinosi i priključci:**

1.	Zemljište	7.066,50	€
2.	Doprinosi i priključci	3.032,59	€
UKUPNO:		10.099,09	€

Zgrade i ostalo:

3.	Stambena zgrada (kuća)	43.907,29	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	0,00	€
5.	Uzgredni troškovi	3.104,56	€
UKUPNO:		47.011,85	€

SVEUKUPNO: 57.110,94 €**Ostale okolnosti:**

- Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika)
- nisu utvrđene
- Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika)
- nisu utvrđene

Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST: 57.110,94 €NGP ukupno = 170,58 m² GV / NGP ukupno = 335 €/m²

Koeficijent prilagodbe prema članku 33. Pravilnika:	1,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	57.110,94 €
	431.472,64 kn

Srednji tečaj HNB-a:

1 € = 7,554991 kn

TV / NGP ukupno = 335 €/m²

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine, utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnine na dan 23.1.2021 godine:

na adresi: **Braće Radić 63A, 31433 Stipanovci**
Osječko-baranjska županija

predloženih od : **Stečajna masa iza Termodom d.o.o.**
Varaždin, Trakošćanska 9a

UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,554991 kn

57.100,00

€

ili

431.389,99

kn

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

431.000,00 kn

Na suvlasnički dio 7/20 TERMODOM D.O.O. utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine u iznosu:

19.985,00

€

ili

150.986,50

kn

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

151.000,00 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 imenovanju za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina izdala je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu pod brojem 4 Su-402/15-12, prvi puta imenovan 2017. godine.

U Čakovcu, 19.2.2021. godine

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 Đakovu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL NAŠICE
Stanje na dan: 12.02.2021. 23:42

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 336661, STIPANOVCI

Broj ZK uložka: 195

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6132/2020
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.	404	15	UL.BRAČE RADIĆ ORANICA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, UL.BRAČE RADIĆ	3434 2157 1181 96	
			UKUPNO:	3434	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 7/20 "TERMODOM" D.O.O. VARAŽDIN	
1.2	Zaprimljeno 21.10.2020.g. pod brojem Z-6132/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE O OTVARANJU STEČAJNOG POSTUPKA TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, BROJ: 3 ST-320/2018-14 19.10.2020, na nekretninama stečajnog dužnika upisanim u A I.	na 1 (1.1), 1 (1.1)
3.	Suvlasnički dio: 13/20 NAD MARIO, OIB: 24456713753, STIPANOVCI, J. J. STROSSMAYERA 80	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1 (7/20)		
1.1	Zaprimljeno 09.12.2009. broj Z-3244/09 Na temelju pravomoćnog rješenja Općinskog suda u Našicama od 30. rujna 2009., broj: Ovr-544/09, uknjižuje se pravo zaloge na dijelu nekretnina "Termodom" d.o.o. Varaždin u A radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 633.709,59 kn, kamata na taj iznos od 33.764,45 kn, odnosno sveukupno 667.709,04 kn i troškova ovog postupka osiguranja za korist: RH - MINISTARSTVO FINACIJA		
1.2	Zaprimljeno 09.12.2009. broj Z-3244/09 Zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 259. st. 2. Ovršnog zakona).		ZABILJEŽBA
1.	Na suvlasnički dio: 3 (13/20)		

Katastarska općina: 336661, STIPANOVI

Broj ZK uložka: 195

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 19.03.2009. broj Z-974/09 Na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju javnog bilježnika Borisa Godžirova kao sudskog povjerenika Općinskog suda u Našicama od 23. veljače 2009. godine, broj: O-14/09, UPP-OS-24/09-3 i temeljem zapisnika broj Z-1025/2007/195 prenosi se sljedeći upis: Priljeno: 15. lipnja 2000., Z-756/00 Na temelju rješenja o ovrsci Opć. suda u Našicama od 25. svibnja 2000., br. Ovr-480/00 na nekretninama prijašnjeg vlasnika Nad Dragana upisanim u A, zabilježuje se ista, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom te namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		
2. Na suvlasnički dio: 3 (13/20)			
2.1	Zaprimljeno 19.03.2009. broj Z-974/09 Na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju javnog bilježnika Borisa Godžirova kao sudskog povjerenika Općinskog suda u Našicama od 23. veljače 2009. godine, broj: O-14/09, UPP-OS-24/09-3, prenosi se sljedeći upis: Priljeno: 25. 03. 2008., Z-850/08 Na temelju ovsud. pravomoćnog rješenja od 27. 02. 2008., br. Ovr-166/08, uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama upisanim u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 103.379,81kn, kamata na taj iznos od 98.877,68kn, odnosno sveukupno 202.257,49kn i troškova ovog postupka osiguranja za korist:	202.257,49 KN	
2.2	zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 259, st. 2 OZ-a).		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.02.2021.

e-Izvod iz katastarskog plana

15. 01. 2021.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NAŠICE

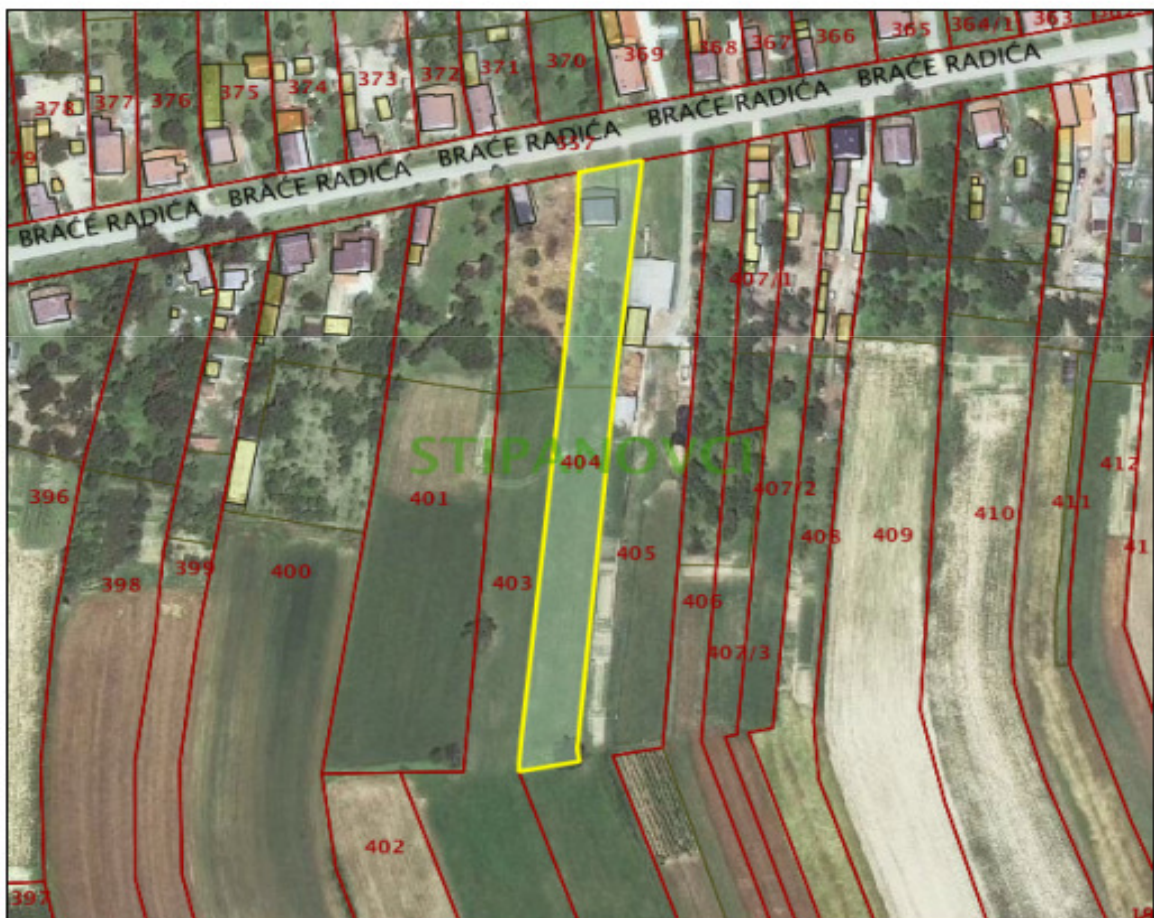
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. STIPANOVCI, 336661
k.č. br.: 404

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 15.01.2021



e-Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Đakovu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NAŠICE
Stanje na dan: 12.02.2021. 23:42

Katastarska općina: 336661, STIPANOVCI

Broj ZK uložka: 195

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6132/2020
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.	404	15	UL.BRAĆE RADIĆ ORANICA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, UL.BRAĆE RADIĆ	3434 2157 1181 96	
			UKUPNO:	3434	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 7/20 "TERMODOM" D.O.O. VARAŽDIN		
1.2	Zaprimljeno 21.10.2020.g. pod brojem Z-6132/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE O OTVARANJU STEČAJNOG POSTUPKA TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, BROJ: 3 ST-320/2018-14 19.10.2020, na nekretninama stečajnog dužnika upisanim u A I.	na 1 (1.1), 1 (1.1)
3. Suvlasnički dio: 13/20 NAD MARIO, OIB: 24456713753, STIPANOVCI, J. J. STROSSMAYERA 80		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (7/20)			
1.1	Zaprimljeno 09.12.2009. broj Z-3244/09 Na temelju pravomoćnog rješenja Općinskog suda u Našicama od 30. rujna 2009., broj: Ovr-544/09, uknjižuje se pravo zaloge na dijelu nekretnina "Termodom" d.o.o. Varaždin u A radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 633.709,59 kn, kamata na taj iznos od 33.764,45 kn, odnosno sveukupno 667.709,04 kn i troškova ovog postupka osiguranja za korist: RH - MINISTARSTVO FINACIJA		
1.2	Zaprimljeno 09.12.2009. broj Z-3244/09 Zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 259. st. 2. Ovršnog zakona).		ZABILJEŽBA
1. Na suvlasnički dio: 3 (13/20)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 19.03.2009. broj Z-974/09 Na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju javnog bilježnika Borisa Godžirova kao sudskog povjerenika Općinskog suda u Našicama od 23. veljače 2009. godine, broj: O-14/09, UPP-OS-24/09-3 i temeljem zapisnika broj Z-1025/2007/195 prenosi se sljedeći upis: Primljeno: 15. lipnja 2000., Z-756/00 Na temelju rješenja o ovrsi Opć. suda u Našicama od 25. svibnja 2000., br. Ovr-480/00 na nekretninama prijašnjeg vlasnika Nađ Dragana upisanim u A, zabilježuje se ista, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom te namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		
2. Na suvlasnički dio: 3 (13/20)			
2.1	Zaprimljeno 19.03.2009. broj Z-974/09 Na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju javnog bilježnika Borisa Godžirova kao sudskog povjerenika Općinskog suda u Našicama od 23. veljače 2009. godine, broj: O-14/09, UPP-OS-24/09-3, prenosi se sljedeći upis: Primljeno: 25. 03. 2008., Z-850/08 Na temelju ovsud. pravomoćnog rješenja od 27. 02. 2008., br. Ovr-166/08, uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama upisanim u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 103.379,81kn, kamata na taj iznos od 98.877,68kn, odnosno sveukupno 202.257,49kn i troškova ovog postupka osiguranja za korist:	202.257,49 KN	
2.2	zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 259, st. 2 OZ-a).		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.02.2021.

Rješenje o imenovanju vještaka



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDsjedNICE SUDA
Broj: 4 Su-402/15-12
Varaždin, 31. 3. 2017.

Temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14., 123/15. i 29/16., dalje: Pravilnika), povodom zahtjeva Matije Hlapčića ing. građevinarstva, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Matija Hlapčić ing. građevinarstva iz Čakovca, F. Prešerna 11 b, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Imenovani će biti uvršten u *Popis stalnih sudskih vještaka*, nakon što položi prisegu.

Obrazloženje

Matija Hlapčić ing. građevinarstva iz Čakovca, F. Prešerna 11 b, podnio je ovome sudu zahtjev za imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, te je uz isti priložio potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima u skladu sa cit. Pravilnikom, te je upućen u Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja na stručnu obuku, koju je uspješno obavio.

Slijedom navedenoga, predsjednica suda odlučila je imenovati kandidata stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

U skladu sa odredbama čl. 11. Pravilnika, imenovani sudski vještak dužan je položiti prisegu, nakon čega će biti uvršten u *Popis stalnih sudskih vještaka*.

Propisana sudska pristojba na podnjet zahtjev, te za izdano rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom, plaćena je u cijelosti.

Dostaviti:

1. Matija Hlapčić, Čakovec, F. Prešerna 11 b
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. općinskim sudovima 1-3
4. Porezna uprava Čakovec
5. na spis

Potvrđuje se da je imenovani položio prisegu dana 7. 4. 2017. godine.

