

## **PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Oznaka procjene: **1-7/22**

Namjena: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina**

Nekretnina: **Kuća, dvije pomoćne zgrade, dvorište i oranica**

Lokacija: **Ulica Milana Šufflaya 31  
43000 Bjelovar, 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	10
	FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA PRILIKOM OČEVIDA	12
6.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	14
	ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽISNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	15
7.	IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	16
8.	MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK	21
9.	PRILOZI	22
	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: Kuća, dvije pomoćne zgrade, dvorište i oranica

Lokacija: Ulica Milana Šufflaya 31  
 43000 Bjelovar, 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.
Grad Bjelovar	937	2531

**Datum procjene:** 17. srpanj 2022. godine  
**Zadatak procjene:** Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
**Pretpostavka procjene:** Ponuda na otvorenom tržištu

**Tržišna vrijednost:**

**100.625,10** €

odnosno

**756.415,99** 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: **Kuća, dvije pomoćne zgrade, dvorište i oranica**

Lokacija: **Ulica Milana Šufflaya 31  
43000 Bjelovar, 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

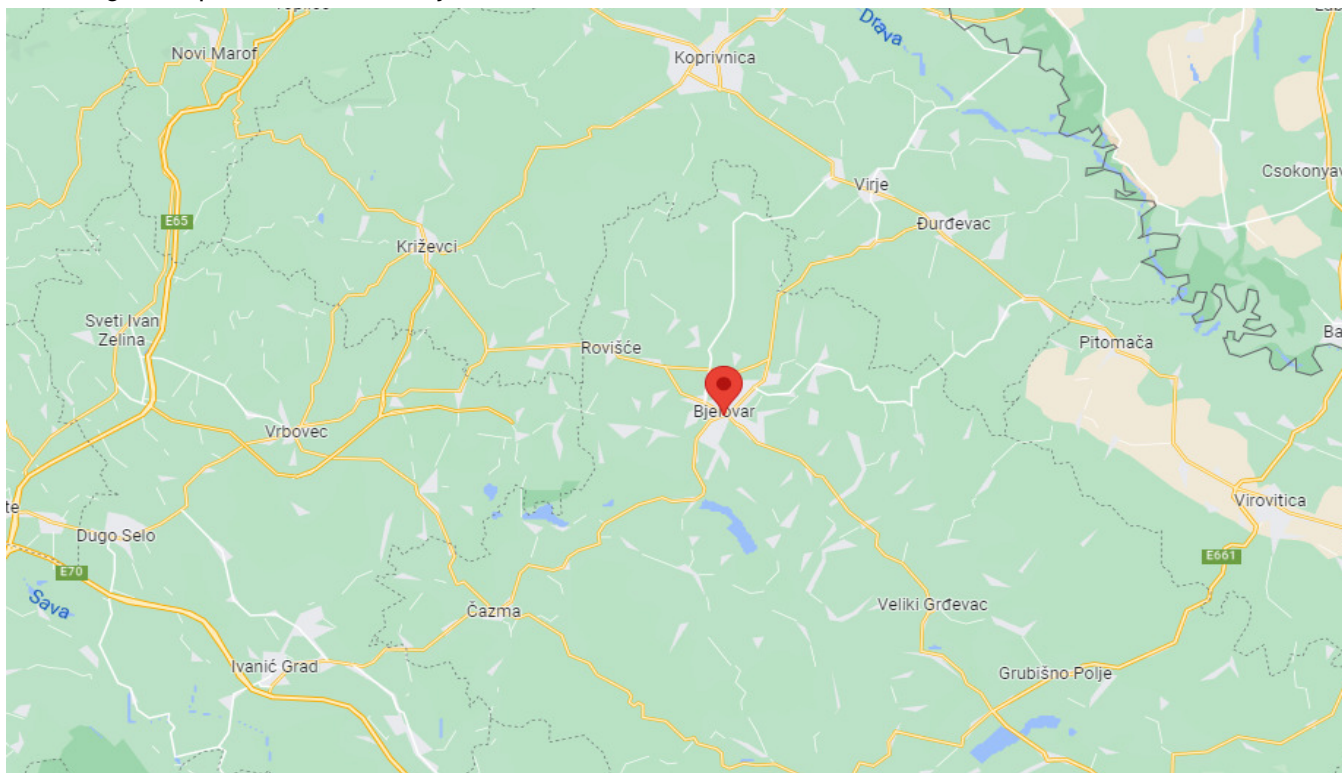
1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, koristeći se svim dostupnim podacima.
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet 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:	Grad Bjelovar		
Uložak broj:	937		
Čestica:	659		
Oznaka zemljišta:	PRIZEMNA STAMBENA ZGRADA, DVIJE POMOĆNE ZGRADE, DVORIŠTE I ORANICA U M. ŠUFFLAYA ULICI	763	m2
	SVEUKUPNO:	763	m2
Vlasništvo:	ENERGO PROJEKT D.O.O. U STEČAJU OIB:50586925857, PETRA ZRINSKOG 11, 43000 BJELOVAR, vlasnički dio: 1/1		
Katastar:	k.o. Grad Bjelovar		
	kat.čest.br. 2531		
	UL. MILANA ŠUFFLAYA	763	m2
	DVORIŠTE	407	m2
	ORANICA	219	m2
	KUĆA I 2. ZGRADE	137	m2
	SVEUKUPNO:	763	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.		
Legalnost:	U zemljišno knjižnom izvadku zabilježen je upis za stambenu zgradu i dvije pomoćne zgrade bez uporabne dozvole. Od strane naručitelja procjene nisu predloženi nikakvi dokazi o legalnosti građevine. Energetski certifikat nije predložen.		
Ostale napomene:	-		
Posebne pretpostavke:	Nisu utvrđene		

### 3. POLOŽAJ I LOKACIJA

#### 1. Kartografski prikaz makrolokacija



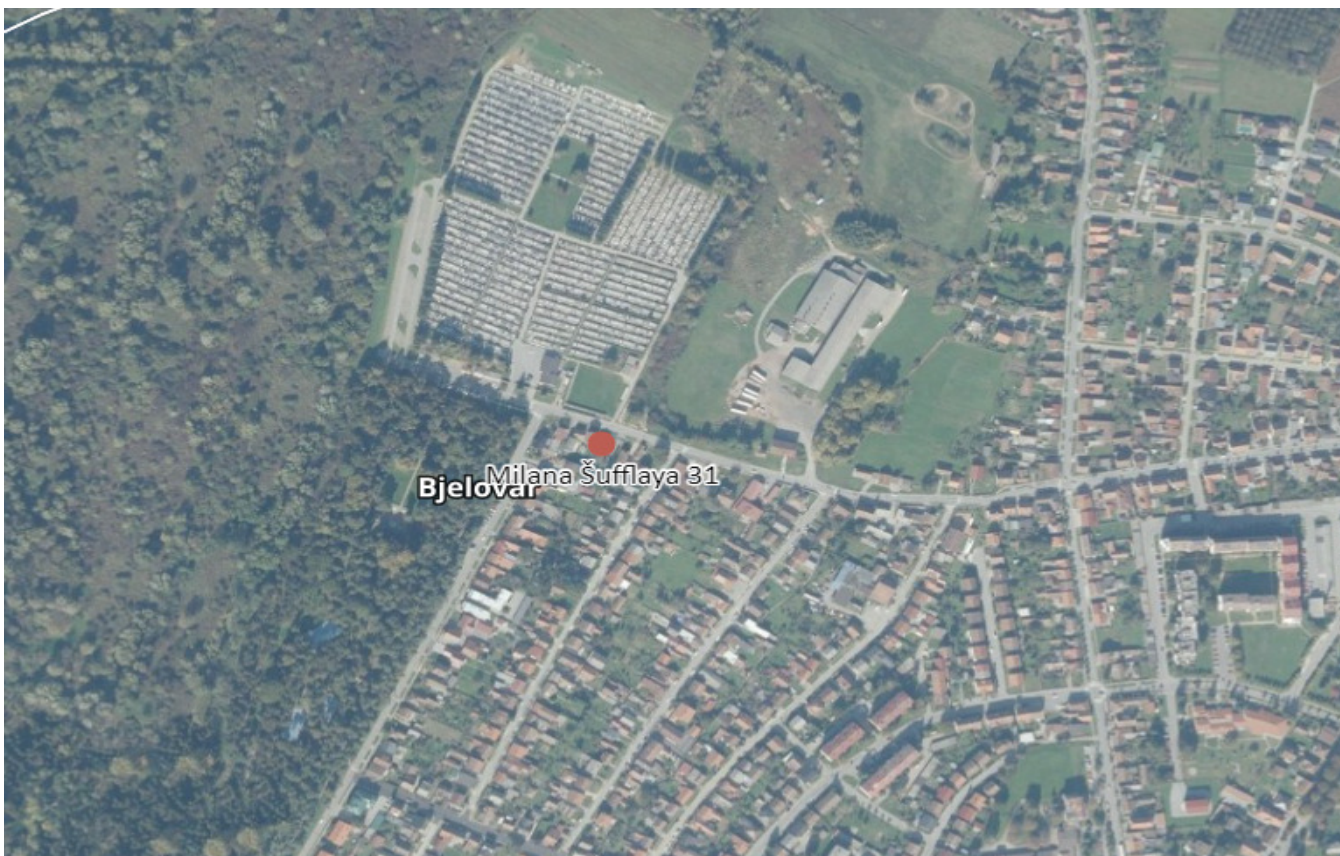
1: Preuzeto sa internet stranica Google Karte ([www.google.hr/maps/](http://www.google.hr/maps/))

#### 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: *Ulica Milana Šufflaya 31*  
*43000 Bjelovar, Bjelovarsko-bilogorska županija*

Okolne nekretnine su stambene namjene.

Parkiranje je omogućeno unutar promatrane i okolnih katastarskih čestica.

Pristup je omogućen na javnu asfaltiranu prometnicu

#### Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je sljedeća javna komunalna infrastruktura na neposrednoj lokaciji promatrane nekretnine:

- 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**

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

**STAMBENA GRAĐEVINA I POMOĆNA PRIKLJUČENA GRAĐEVINA**

Za građevinu utvrđeni su parametri temeljem građevinskih nacрта i izmjera iskazani u tablici.

NAMJENA / OPIS	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koeficijent	NGP m <sup>2</sup>	BGP m <sup>2</sup>	BV m <sup>3</sup>
<b>STAMBENA GRAĐEVINA</b>					
<b>Podrum</b>					
prostorija 1	17,83	0,35	6,24	k =	h =
prostorija 2	16,51	0,35	5,78	1,21	2,04 m
<b>Ukupno:</b>	<b>34,34</b>		<b>12,02</b>	<b>41,55</b>	<b>84,76</b>
<b>Prizemlje</b>					
ljetna kuhinja	14,45	0,75	10,84	1,21	2,11 m
ulazni hodnik	9,22	0,90	8,30		
dnevni boravak	28,09	0,90	25,28		
soba 1	13,94	0,50	6,97		
soba 2	14,19	0,90	12,77		
kupaona	6,65	0,90	5,99	1,21	2,53 m
<b>Ukupno:</b>	<b>86,54</b>		<b>70,14</b>	<b>104,71</b>	<b>257,58</b>
<b>Podkrovlje (neuređeno)-tavan</b>					
prostorija 1	32,53	0,50	16,27		
prostorija 2	13,97	0,50	6,99		
prostorija 3	13,64	0,50	6,82		
balkon	6,36	0,35	2,23	1,21	2,30 m
<b>Ukupno:</b>	<b>66,50</b>		<b>32,30</b>	<b>80,47</b>	<b>185,07</b>
<b>UKUPNO:</b>	<b>187,38</b>		<b>114,46</b>	<b>226,73</b>	<b>527,41</b>
<b>POMOĆNA PRIKLJUČENA GRAĐEVINA</b>					
spremište 1	4,10	0,35	1,44		
spremište 2	2,85	0,35	1,00	1,21	2,15 m
wc	1,72	0,35	0,60		
spremište 3	1,93	0,35	0,68		
spremište 4	3,74	0,35	1,31	1,21	1,72 m
<b>Ukupno:</b>	<b>14,34</b>		<b>5,02</b>	<b>17,35</b>	<b>33,46</b>
<b>UKUPNO:</b>	<b>14,34</b>		<b>5,02</b>	<b>17,35</b>	<b>33,46</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>201,72</b>		<b>119,48</b>	<b>244,08</b>	<b>560,87</b>

**REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA**

<b>NGP</b>	<b>=</b>	<b>119,48</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
------------	----------	---------------	----------------------

<b>BGP</b>	<b>=</b>	<b>244,08</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
------------	----------	---------------	----------------------

<b>BV</b>	<b>=</b>	<b>560,87</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
-----------	----------	---------------	----------------------

**GARAŽA**

Za građevinu utvrđeni su parametri temeljem izmjera iskazani u tablici.

NAMJENA / OPIS	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koeficijent	NGP m <sup>2</sup>	BGP m <sup>2</sup>	BV m <sup>3</sup>	
<b>GARAŽA</b>						
prostorija 1	25,56	0,50	12,78	1,21	2,17	m
prostorija 2	1,92	0,50	0,96	1,21	2,96	m
<b>Ukupno:</b>	<b>27,48</b>		<b>13,74</b>	<b>33,25</b>	<b>73,97</b>	
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>27,48</b>		<b>13,74</b>	<b>33,25</b>	<b>73,97</b>	

**REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA**

<b>NGP</b>	<b>=</b>	<b>13,74</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
------------	----------	--------------	----------------------

<b>BGP</b>	<b>=</b>	<b>33,25</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
------------	----------	--------------	----------------------

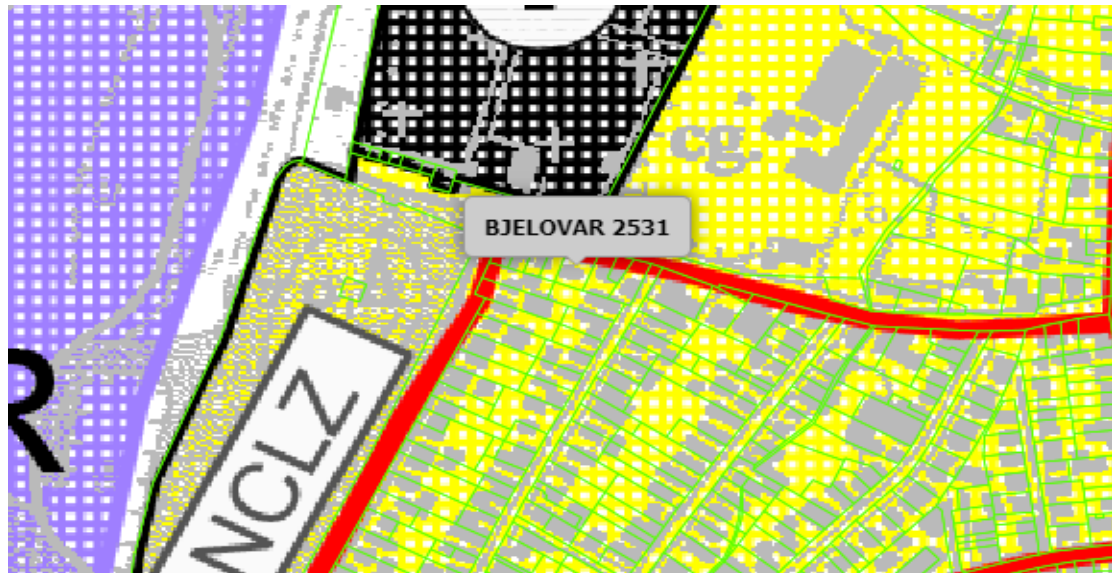
<b>BV</b>	<b>=</b>	<b>73,97</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
-----------	----------	--------------	----------------------

## 5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

### ZEMLJIŠTE

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

IZVADAK IZ 5. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BJELOVARA  
(Službeni glasnik Grada Bjelovara 4/17, 6/17, 6/18)- izvor eNekretnine



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

### ZAKLJUČAK:

Prema prostornom planu uređenja grada Bjelovara promatrano zemljište nalazi se u izgrađenom građevinskom područja naselja.

### STAMBENA GRAĐEVINA I POMOĆNA PRIKLJUČENA GRAĐEVINA

#### Prikljucci

vodovod:	priključen
kanalizacija:	priključena
telefon:	priključen
el. struja:	priključena
plin:	nije priključen

#### Građevina

Namjena:	stambena
Godina građenja:	nije utvrđena
Godina rekonstrukcije:	-
Etaže:	podrum+prizemlje+podkrovlje
Položaj:	središnji dio uz susjednu katastarsku česticu
Temelji:	armirani beton
Nosiva konstrukcija:	armirani beton i opeka
Međukatna konstrukcija	armirano betonska
Krovna kon.+pokrov:	drvena dvostrešna konstrukcija prekrivena salonit valovitim pločama
Limarija:	od pocinčanog lima
Fasada:	fasadna žbuka
Vanjska stolarija:	drvena ostakljena dvostrukim staklom+drvene grilje+PVC ulazna vrata

Pregradni zidovi:	opeka
Obrada zidova:	žbuka i disperzivna boja
Obrada podova:	parket, keramika
Obrada stropova:	drvena obloga i disperzivna boja
Unutarnja stolarija:	drvena
Instalacije:	- Elektroinstalacija: izvedene
	- Vodovod: izvedene
	- Kanalizacija: izvedene
	- Plina: nisu izvedene
	- Grijanja: lokalno na peć/stuju+djelomično izveden razvod instalacija radijatora koji nije u funkciji
	- Hlađenje: nema
	- Dodatne instalacije: nema
Sanitarije:	standardne
Okoliš:	uređen
Ostalo:	-

## **GARAŽA**

### **Priključci**

vodovod:	nije priključen
kanalizacija:	nije priključena
telefon:	nije priključen
el. struja:	priključena
plin:	nije priključen

### **Građevina**

Namjena:	garaža
Godina građenja:	nije utvrđena
Godina rekonstrukcije:	-
Etaže:	prizemlje
Položaj:	rubni srednji dio uz susjednu katastarsku česticu
Temelji:	armirani beton
Nosiva konstrukcija:	armirani beton i opeka
Međukatna konstrukcija	armirano betonska
Krovna kon.+pokrov:	jednostrešna armirano betonska ploča hidroizolacijom
Limarija:	od pocinčanog lima
Fasada:	fasadna žbuka
Vanjska stolarija:	metalna+ostakljena jednostrukim staklom
Pregradni zidovi:	-
Obrada zidova:	žbuka i disperzivna boja
Obrada podova:	neobrađena betonska podloga
Obrada stropova:	žbuka i disperzivna boja
Unutarnja stolarija:	-
Instalacije:	- Elektroinstalacija: izvedene
	- Vodovod: nisu izvedene
	- Kanalizacija: nisu izvedene
	- Plina: nisu izvedene
	- Grijanje: lokalno na peć
	- Hlađenje: nema
	- Dodatne instalacije: nema
Sanitarije:	nema
Okoliš:	uređen
Ostalo:	-

FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA PRILIKOM OČEVIDA

Stambena građevina



Pomoćna priključena građevina





Garaža



Oranica

Dvorište



## 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.

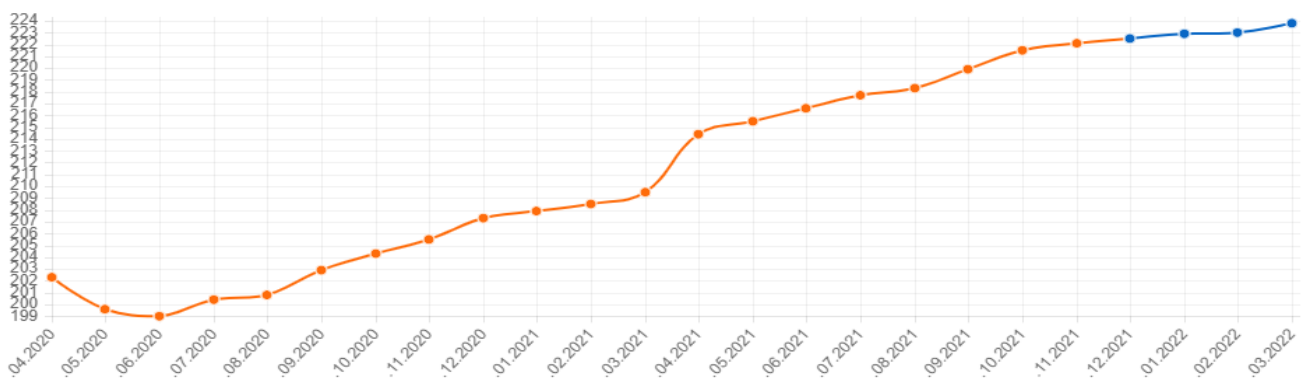
Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo 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 nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



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

### TROŠKOVNA METODA - za građevine

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 OBJEKATA <sup>1)</sup>		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</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
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	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
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 građevinskog 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	03.12.2018.	01.08.2018.	26.03.2019.
Lokacija	Bjelovar	Bjelovar	Bjelovar
Kat.čest.br.	576/2	1196/4	502/6
Kategorija zemljišta	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC (eNekretnine)	1217542	1026780	1120404
Vrijednost nekretnine (kn)	111.162,33	164.020,00	155.740,51
Srednji tečaj HNB-a na dan kupoprodaje	7,410822	7,387232	7,416215
Vrijednost nekretnine (€)	15.000,00	22.203,17	21.000,00
Površina (m <sup>2</sup> )	381,00	660,00	564,00
Cijena (€/m <sup>2</sup> )	39,37	33,64	37,23

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)	103,016	103,016	103,016
Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (b)	103,016		
Koeficijent korekcije (b/a)	1,00	1,00	1,00
Iznos cijene nakon izračuna indeksa razvijenosti područja (€/m <sup>2</sup> )	39,37	33,64	37,23
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika < 30%)	14,55%		
Međuvremensko izjednačenje			
Bazni indeks na dan prodaje / ponude (a)	102,00	100,51	100,59
Bazni indeks na dan vrednovanja (b)	124,37		
Koeficijent korekcije (b/a)	1,22	1,24	1,24
Iznos cijene nakon izračuna međuvremenskog izjednačenja (€/m <sup>2</sup> )	48,03	41,71	46,17
Interkvalitativno izjednačenje			
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>48,03</b>	<b>41,71</b>	<b>46,17</b>
<b>Srednja vrijednost (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>45,30</b>		

Statistička obrada i izračun radi kontrole sukladno Pravilniku:

Apsolutno odstupanje od medijana	1,86	-4,46	0,00
Relativno odstupanje od medijana	4,03%	-9,66%	0,00%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	1,86	4,46	0,00
Kvadrat odstupanja	3,46	19,89	0,00
Medijan	46,17		
Standardna devijacija	2,79		
Dvostruka standardna devijacija	5,58		
Pojedinačno odstupanje od medijana	dozvoljeno	dozvoljeno	dozvoljeno
Pravilo 2-sigma	zadovoljeno	zadovoljeno	zadovoljeno

SREDNJA VRIJEDNOST: 45,30 EUR/m<sup>2</sup> = 340,53 kn/m<sup>2</sup>

Srednji tečaj HNB-a:

1 € = 7,517170 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 postocima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

Izvadak: PRILOG 4 PRAVILNIKA

<b>VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA</b>					
Kat.čest.br	Površina	Jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Kategorija zemljišta	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Ukupno (kn)
2531	763,00	340,53	I	1,00	259.822,71
<b>UKUPNO (kn):</b>					<b>259.822,71</b>
					340,53 kn/m <sup>2</sup>
					45,30 EUR/m <sup>2</sup>

## 7.2. Stambena građevina i pomoćna priključena građevina

Geometrijski parametri građevine utvrđeni u točki 4. GEOMETRIJSKI PODACI

$$\begin{aligned} \text{NGP} &= 119,48 \text{ m}^2 \\ \text{BGP} &= 244,08 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne građevine (JC) prema izvoru podataka (Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata)

$$\begin{aligned} \text{NGP} &= 890 \text{ €/m}^2 \\ \text{BGP} &= 436 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Nova vrijednost (NV)} = 119,48 \times 890 = 106.334,09 \text{ €}$$

Umanjenje JC zbog nedovršenosti građevine:

$$\text{JC} = 890 \times 1,00 = 890 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Građevinska vrijednost (GV)} = 119,48 \times 890 = 106.334,09 \text{ €}$$

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:						
Godina procjene:						2022 god
Godina građenja (procjena):						1980 god
Starost građevine:						42 god
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):						80 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika): 0% =						0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK1):						80 god
Preostali vijek korištenja (OVK1- starost građevine):						38 god
Faktor korištenja zgrade (FK) - (Prilog 10. Pravilnika):						
lokacija/tržište	2,0	zgrada općenito	2,0	stanje zgrade	2,5	2,5
Relativna starost (G/OVK1):						52,5%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK): 50,0% =						40 god
Zamjenska starost građevine (OVK1-OOVK):						40 god
Linearni otpis (LO) = ((OVK1-OOVK)/OVK1): -50,0% =						-53.167,05 €
Preostala vrijednost građevine nakon linearnog otpisa (GV-LO):						53.167,04 €
Srednji tečaj HNB-a: 1 € = 7,517170						399.665,68 kn

VRIJEDNOST STAMBENE GRAĐEVINE I POMOĆNE PRIKLJUČENE GRAĐEVINE	
<b>UKUPNO (kn):</b>	<b>399.665,68</b>

## 7.3. Garaža

Geometrijski parametri građevine utvrđeni u točki 4. GEOMETRIJSKI PODACI

$$\begin{aligned} \text{NGP} &= 13,74 \text{ m}^2 \\ \text{BGP} &= 33,25 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne građevine (JC) prema izvoru podataka (Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata)

$$\begin{aligned} \text{NGP} &= 640 \quad \text{€/m}^2 \\ \text{BGP} &= 264 \quad \text{€/m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Nova vrijednost (NV)} = 13,74 \times 640 = 8.792,13 \quad \text{€}$$

Umanjenje JC zbog nedovršenosti građevine:

$$\text{JC} = 640 \times 1,00 = 640 \quad \text{€/m}^2$$

$$\text{Građevinska vrijednost (GV)} = 13,74 \times 640 = 8.792,13 \quad \text{€}$$

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:			
Godina procjene:	2022 god		
Godina građenja (procjena):	1980 god		
Starost građevine:	42 god		
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):	80 god		
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0% =	0 god	
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK1):	80 god		
Preostali vijek korištenja (OVK1- starost građevine):	38 god		
Faktor korištenja zgrade (FK) - (Prilog 10. Pravilnika):			
lokacija/tržište	2,0	zgrada općenito	2,0 stanje zgrade
			2,0
Relativna starost (G/OVK1):	52,5%		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	38,0% =	30 god	
Zamjenska starost građevine (OVK1-OOVK):	50 god		
Linearni otpis (LO)=((OVK1-OOVK)/OVK1):	-63,0% =	-5.539,04 €	
Preostala vrijednost građevine nakon linearnog otpisa (GV-LO):	3.253,09 €		
Srednji tečaj HNB-a: 1 € = 7,517170			24.454,03 kn

VRIJEDNOST GARAŽE	
<b>UKUPNO (kn):</b>	<b>24.454,03</b>

#### 7.4. Doprinosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m<sup>3</sup> BV građevine.

STAMBENA GRAĐEVINA	BV =	527,41 m <sup>3</sup>
POMOĆNA PRIKLJUČENA GRAĐEVINA	BV =	33,46 m <sup>3</sup>
SAMOSTOJEĆA GRAĐEVINA (spremište)	BV =	73,97 m <sup>3</sup>
	<b>UKUPNO:</b>	<b>634,84 m<sup>3</sup></b>

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi (KD):

$$\text{KD1} = 634,84 \text{ m}^3 \times 30,00 \text{ kn/m}^3 \text{ BV} = 19.045,20 \text{ kn}$$

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi (VD): 5,63 kn/m<sup>3</sup>

$$VD = 634,84 \text{ m}^3 \times 5,63 \text{ kn/m}^3 \text{ BV} = 3.574,15 \text{ kn}$$

Vrijednost priključka iznosi (P):

$$P = 21.200,00 \text{ kn}$$

Ukupna vrijednost = KD+VD+P

$$19.045,20 + 3.574,15 + 21.200,00 = 43.819,35 \text{ kn}$$

<b>Doprinosi i priključci</b>	<b>43.819,35 kn</b>
-------------------------------	---------------------

#### 7.5. Vanjsko uređenje

elemenata dvorišta i okućnice

$$U = 20.000,00 \text{ kn}$$

<b>Vanjsko uređenje</b>	<b>20.000,00 kn</b>
-------------------------	---------------------

#### 7.6. Ostali troškovi

(projekti, nadzor, geodetske usluge, dozvole i sl.)

$$OT = NV \times 1,0\% = 1.151,26 \text{ €}$$

<b>Ostali troškovi</b>	<b>8.654,22 kn</b>
Srednji tečaj HNB-a:	1 € = 7,517170 kn

**Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika) i druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika) - obuhvaćene u prethodnim točkama**

<b>UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:</b>		
7.1.	Vrijednost građevinskog zemljišta	259.822,71 kn
7.2.	Stambena građevina i pomoćna priključena građevina	399.665,68 kn
7.3.	Garaža	24.454,03 kn
7.4.	Doprinosi i priključci	43.819,35 kn
7.5.	Vanjsko uređenje	20.000,00 kn
7.6.	Ostali troškovi	8.654,22 kn
<b>UKUPNO (kn):</b>		<b>756.415,99 kn</b>

**8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK**

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

za nekretninu: **Kuća, dvije pomoćne zgrade, dvorište i oranica**

na adresi: **Ulica Milana Šufflaya 31  
43000 Bjelovar, 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>756.415,99</b>	<b>kn</b>	ili	1 € = 7,517170 kn
			<b>100.625,10</b> €

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

**756.000,00** 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 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, 17. srpanj 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 Bjelovaru  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BJELOVAR  
 Stanje na dan: 13.07.2022. 23:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300934, GRAD BJELOVAR

Broj ZK uložka: 937

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.	659	PRIZEMNA STAMBENA ZGRADA, DVIJE POMOĆNE ZGRADE, DVORIŠTE I ORANICA U M. ŠUFFLAYA ULICI			763	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>763</b>	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
ENERGO PROJEKT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 50586925857, PETRA ZRINSKOG 11, 43000 BJELOVAR		
2.6	Zaprimljeno 26.01.2022.g. pod brojem Z-1437/2022	na 2 (2.4)
	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	Zabilježeno je da je prizemna stambena zgrada izgrađena na čkbr. 659 upisana bez uporabne dozvole.		Z- 1818/99.
2.			
2.1	Zabilježeno je da je jedna pomoćna zgrada izgrađena na čkbr. 659 upisana bez uporabne dozvole.		Z-1818/99.
3.			
3.1	Zabilježeno je da je jedna pomoćna zgrada izgrađena na čkbr. 659 upisana bez uporabne dozvole.		Z-1818/99.
5.			
5.1	Zaprimljeno 04.02.2009. broj Z-677/09  Na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju od 15.01.2009.g. uknjižuje se pravo služnosti doživotnog stanovanja u korist: <b>KRUŠLIN LJUBICA, BJELOVAR, M. ŠUFFLAYA 31</b>		OIB:2719785789
7.			

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 300934, GRAD BJELOVAR

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 937

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 02.09.2016.g. pod brojem Z-14012/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SUDSKA NAGODBA BROJ P-21/15-26 31.08.2016, Općinskog suda u Bjelovaru, Stalna služba u Daruvaru, za iznos tražbine od 35.000,00 EUR, u korist <b>PANTIĆ BRANKA, OIB: 53677077769, MILANA ŠUFFLAYA 31, 43000 BJELOVAR</b>	35.000,00 EUR	
<b>8.</b>			
8.1	Zaprimljeno 12.10.2017.g. pod brojem Z-16067/2017  ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju odredbi čl.81-84 Zakona o zemljišnim knjigama NN-91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/00 i 100/04 i 55/13 predlagatelja Pantić Branke, OIB: 53677077769, Milana Šufflaya 31, 43000 Bjelovar koji se vodi pred Općinskim sudom u Bjelovaru pod brojem P-877/17.		
<b>9.</b>			
9.1	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.		
<b>10.</b>			
10.1	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: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>		
10.2	Zaprimljeno 25.08.2021.g. pod brojem Z-14856/2021  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU, STALNE SLUŽBE U DARUVARU BR. OVR-1102/2021-2 24.08.2021, radi čijeg je osiguranja uknjižba prava zaloga određena.		na 10.1
<b>11.</b>			
11.1	Zaprimljeno 19.11.2021.g. pod brojem Z-20149/2021  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU POKRETANJA POSTUPKA OSIGURANJA NOVČANE TRAJBINE 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>12.</b>			

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 300934, GRAD BJELOVAR

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 937

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12.1	<p>Zaprimljeno 24.11.2021.g. pod brojem Z-20378/2021</p> <p>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:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b></p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.07.2022.

## e-Izvadak iz katastarskog plana

08. 07. 2022. 10:39

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BJELOVAR, 300934  
k.č. br.: 2531

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

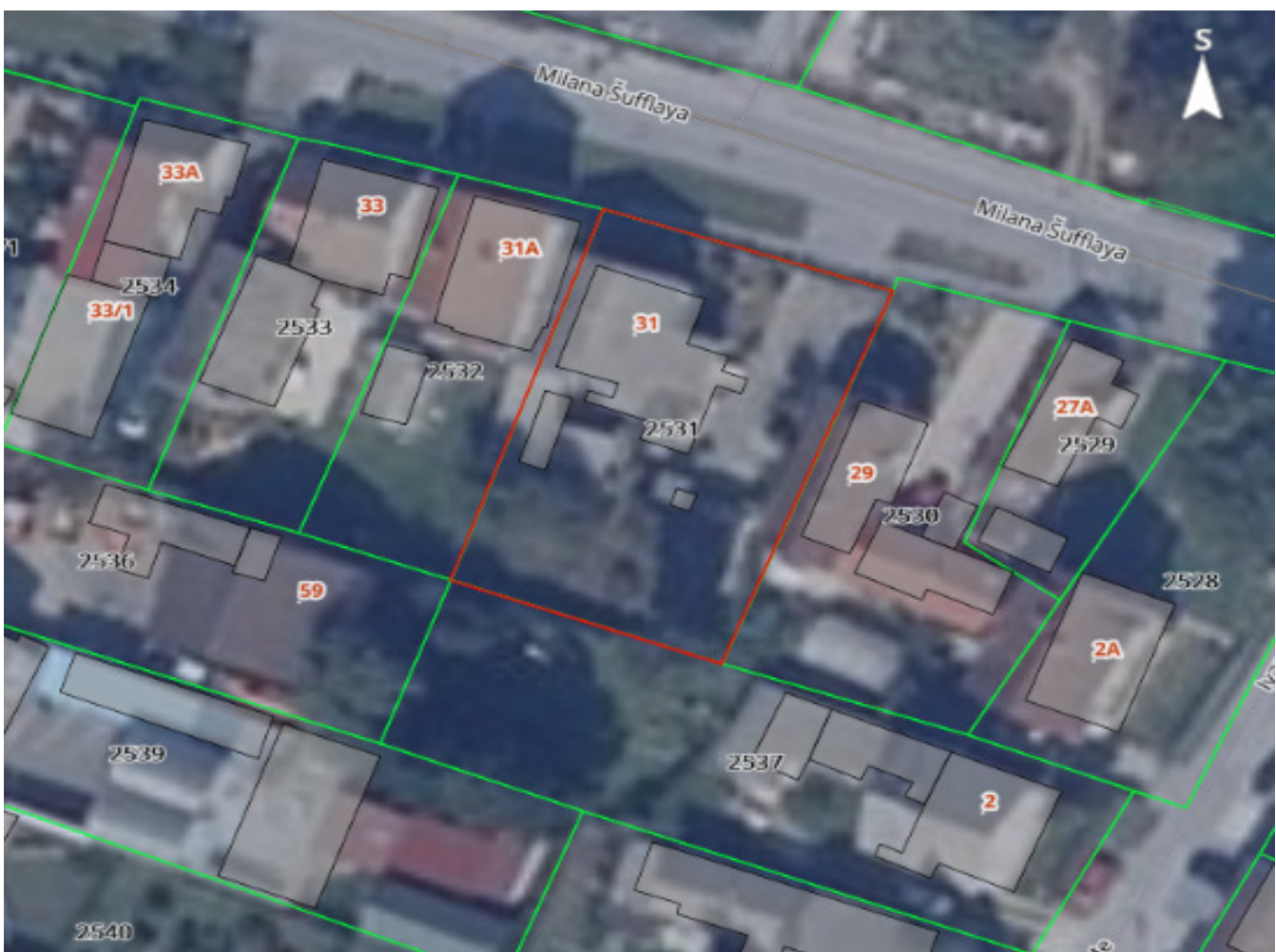
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 08.07.2022

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel&institutionID=72&cadastreMunicipalityId=141&possessionShe...> 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: **BJELOVAR** (Mbr. 300934)

Posjedovni list: **1644**

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
		2531	UL. MILANA ŠUFFLAYA	763	25		
			DVORIŠTE	407			
			ORANICA	219			
			KUĆA I 2 .ZGRADE	137			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>763</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