

*Naručitelj : HRASTOVČANKA d.o.o. u stečaju
Hrastovac, Trg Ante Starčevića 1
43280 Garešnica*

Oznaka : 57/24

Datum : 16.10.2024.

***PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
na k.č.br. 21/2 k.o. Hrastovac***

Izradio : Željko Petrović, dipl.ing.građ.

SADRŽAJ :

	<i>RJEŠENJE</i>
A.	<i>UVOD</i>
A. 1.	<i>Zadatak</i>
A. 2.	<i>Status procjenitelja i sukob interesa</i>
B.	<i>SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA</i>
C.	<i>LOKACIJA</i>
D.	<i>OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU</i>
E.	<i>PROCJENA</i>
E. 1.	<i>Dan kakvoće</i>
E. 2.	<i>Stanje nekretnine prema rezultatima očevida</i>
E. 3.	<i>Prostorno-planska dokumentacija</i>
E. 4.	<i>Metoda procjene</i>
E. 5.	<i>Izračun vrijednosti nekretnina</i>
E. 5.1.	<i>Usporedne nekretnine</i>
E. 5.2.	<i>Izračun vrijednosti zemljišta</i>
F.	<i>MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK</i>
G.	<i>PRILOZI</i>
G. 1.	<i>Fotozapis</i>
G. 2.	<i>Dokumentacija</i>
G. 3.	<i>Popis primjenjenih propisa</i>



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/465
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 4. prosinca 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Željka Petrovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Daruvara, Radićeva 17, OIB: 90884918768, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Željko Petrović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Daruvara, Radićeva 17, OIB: 90884918768, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obruzloženje

Željko Petrović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Daruvara, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio Životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog instituta, Fakulteta građevinskih znanosti u Zagrebu o završenom studiju građevinarstva kojom je stekao stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, broj: 4 Su-1220/97 od 17. prosinca 2019. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



ISBNj6j0FEkWWAKW28usp1g

studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Bjelovaru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom iz točke I. ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitku ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR
dr. sc. Ivan Malenica



DOSTAVITI:

1. Željko Petrović, Daruvar, Radićeva 17
2. Pismohrana-ovdje



15Nj6jOFEkWwAKW28usplg

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : HRASTOVČANKA d.o.o. u stečaju
Nekretnina Građevinsko zemljište
Lokacija : Hrastovac

Procjena tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine izrađena je na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i dokumenata koji su dostavljeni od strane ovlaštenih osoba naručitelja, uz uvažavanje važećih standarda, zakona i propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj sa potrebnim iskustvom u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije naloga naručitelja proveden je pregled nekretnine, te izvršeno istraživanje lokalnog tržišta, a prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni uz korištenje zakonske regulative, važećih standarda, te vlastitog iskustva.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Građevinsko zemljište
Lokacija : Hrastovac
Naručitelj: HRASTOVČANKA d.o.o. u stečaju
Korisnik procjene: HRASTOVČANKA d.o.o. u stečaju
Dan kakvoće 11.10.2024.
Dan vrednovanja 16.10.2024.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Poredbena metoda
Namjena procjene : Kupoprodaja
Z.K. izvadak: E izvadak
Općinski sud: Bjelovar, ZK odjel Garešnica
Katastr.općina : Hrastovac

PODACI IZ Z.K.				PODACI IZ KATASTRA		
z.k.ul.	k.č.br.	površina (m2)	vlasnik	posj.list br.	k.č.br.	površina (m2)
993	21/2	3879	HRASTOVČANKA d.o.o. u stečaju	993	21/2	3879
	ukupno	3879			ukupno	3879

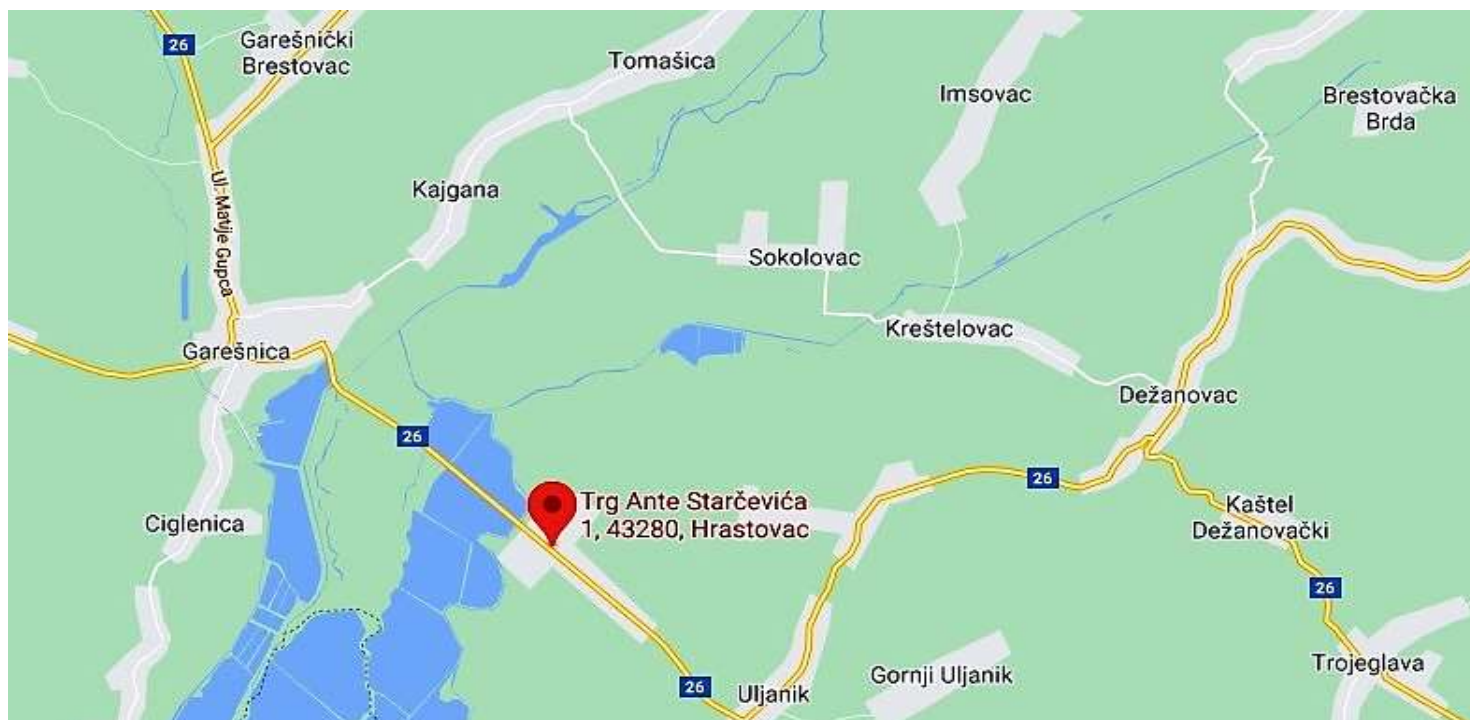
Teret : Ima, sukladno upisu u ZK
Legalitet : Zemljište upisano u ZK i Katastar.
Podaci u ZK i Katastru su usklađeni
Onečišćenja : Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka : Nisu uočeni vanjski izvori buke
Razvoj (dozvole): Nisu prezentirane

C. LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u prigradskom naselju grada Garešnice, u jugoistočnom dijelu Bjelovarsko-bilogorske županije.

Udaljenost od Garešnice je 5 km, a od Bjelovara 49 km.

Makrolokacija je vidljiva na sljedećem prilogu :



Zemljište se nalazi u središnjem dijelu naselja Hrastovac, u blizini državne ceste D26. Na zemljištu je smješteno nogometno igralište, a u neposrednoj blizini se nalaze se stambeni i poslovni objekti različite katnosti i namjene. Parkiranje (promet u mirovanju) je moguće u neposrednoj blizini. Pristup parceli je sa sjeverozapadne strane posredno preko susjednih parcela..

Mikrolokacija je vidljiva na sljedećem prilogu :



D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani je pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Može se zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.



izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Pregled nekretnine izvršen je dana 11.10.2024.godine, kada je sačinjen i fotozapis koji se prilaže ovom elaboratu.

Polazni podaci za procjenu korišteni su iz sljedećih izvora :

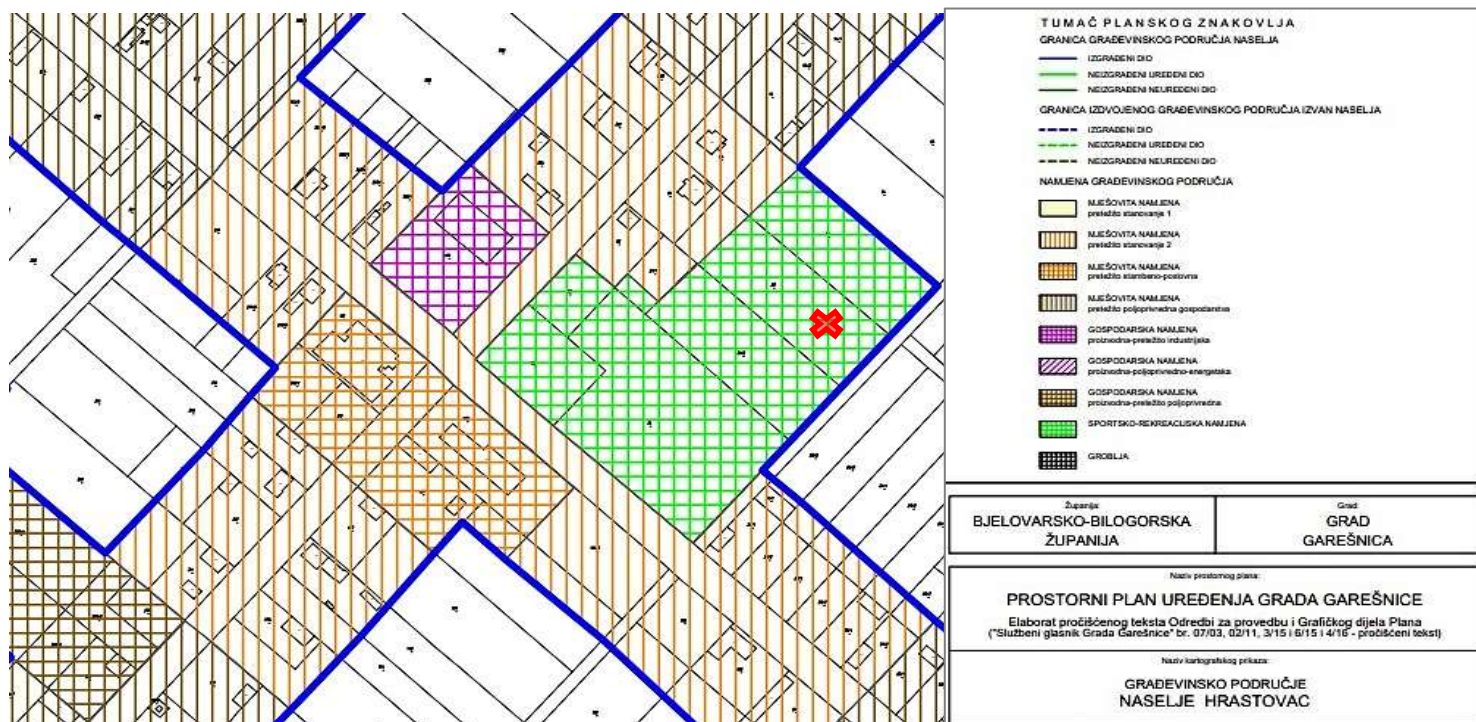
- podaci dostavljeni od strane naručitelja
- javno dostupni podaci iz zemljišnih knjiga i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	u središnjem dijelu naselja Hrastovac
Oblik	pravokutan
Topografija terena	ravno
Infrastruktura	u neposrednoj blizini uz parcelu
Pristup na JPP	posredno preko susjednih parcela
Nefinancijski tereti	ima
Namjena zemljišta	građevinsko zemljište
Prostorno-planska dok.	PPU
Dozvole	nisu prezentirane
Stanje	dobro
Napomena	-

3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećem Prostornom planu uređenja grada Garešnice, ova lokacija nalazi se unutar građevinskog područja naselja Hrastovac, u zoni sportsko-rekreacijske namjene :



4. METODA PROCJENE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Ovom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je neizgrađeno zemljište, te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA**.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

Podaci o usporednim nekretninama dostupni su na mrežnoj stranici :

<https://nekretnine.mgipu.hr>

Usporedna nekretnina 1 :



Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2103257
Datum pregleda	16.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3267166
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.04.2024
Površina u prometu	375,47
Vrijednost nekretnine (KN)	4.900,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	13.03.2024
Datum ugovora	

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: HERCEGOVAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Prethodna namjena cjenovnog bloka: GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE

Usporedna nekretnina 2 :



Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1744466
Datum pregleda	16.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4738321
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.09.2022
Površina u prometu	777,00
Vrijednost nekretnine (KN)	34.400,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.548,45
Datum ugovora	14.03.2022

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: GAREŠNICA - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Prethodna namjena cjenovnog bloka: GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE

Usporedna nekretnina 3 :



Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1521364
Datum pregleda	16.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4585304
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.10.2021
Površina u prometu	1.000,00
Vrijednost nekretnine (KN)	37.518,29
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.800,00
Datum ugovora	20.10.2021

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: VELIKI GRADIVAC - GRAĐEVINSKO 2
Prethodna namjena cjenovnog bloka: GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE

5.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Ojenovni blok	kaf.čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
16.10.2024.	Hrastovac	21/2	Građevinsko zemljište	3.879	R	0,8	II

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Ojenovni blok Hrastovac	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Površina m ²	Namjena	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	Hercegovac	ožu.24	6,95	575	M	1,2	I
2	Garešnica	ožu.22	5,85	777	M	1,2	I
3	Veliki Grđevac	lis.21	5,00	1.000	M	1,2	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Ojenovni blok Hrastovac	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (kn/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1	Hercegovac	ožu.24	6,95	170,84	180,96	1,06	7,36
2	Garešnica	ožu.22	5,85	132,32		1,37	8,01
3	Veliki Grđevac	lis.21	5,00	124,37		1,46	7,28

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA

Redni broj transakcije	Ojenovni blok Hrastovac	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1.kategoriju po prilogu 4. Pravilnika	Kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1.kategoriju po prilogu 4. Pravilnika	Korekcijski faktor	Međuvremenski i po kategoriji zemljišta izjednačena cijena (€/m ²)
1	Hercegovac	I.	100,00%	II.	50,00%	0,50	3,68
2	Garešnica	I.	100,00%			0,50	4,00
3	Veliki Grđevac	I.	100,00%			0,50	3,64

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Ojenovni blok Hrastovac	Površina m ²	Međuvremenski i po kategoriji zemljišta izjednačena cijena (€/m ²)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje prema prilogu 11. Pravilnika	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)
1	Hercegovac	575	3,68	1,2	0,8	0,82	3,02
2	Garešnica	777	4,00	1,2		0,82	3,28
3	Veliki Grđevac	1.000	3,64	1,2		0,82	2,98

Redni broj transakcije	Ojenovni blok:	Daljnja obilježja nekretnine					kpo
	Hrastovac	Mikrolokacija	Obluk parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	Ukupni koeficijent obilježja
1	Hercegovac	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
2	Garešnica	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
3	Veliki Grđevac	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Ojenovni blok Hrastovac	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i dijelom interkvilativno izjednačena cijena (€/m2)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i potpuno interkvilativno izjednačena cijena (€/m2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Hercegovac	3,02	1,00	3,02	2,45%	0,08	0,01
2	Garešnica	3,28	1,00	3,28	6,07%	0,19	0,04
3	Veliki Grđevac	2,98	1,00	2,98	3,61%	0,11	0,01

suma 9,28 0,05

prosjeak 3,09 0,02

standardno odstupanje 0,13 4,32%

pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 0,27

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Ojenovni blok Hrastovac	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i potpuno interkvilativno izjednačena cijena (€/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (€/m2)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (€/m2)
1	Hercegovac	3,02	2,45%	zadovoljava!	33,3%	1,01	3,09
2	Garešnica	3,28	6,07%		33,3%	1,09	
3	Veliki Grđevac	2,98	3,61%		33,3%	0,99	

suma 100%

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vnjeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
3,09	1	0	0	0	0	0	3,09
1,00							

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi : 3,09 €/m2

Površina zemljišta : 3.879 m2

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE 12.003 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

Svrha izrade ovog elaborata je izračun tržišne vrijednosti nekretnina predloženih od naručitelja.

Tržišna vrijednost nekretnine je iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na dan procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obavještena o svim relevantnim činjenicama, te je postupila razborito i bez prisile.

Ovaj procjembeni elaborat izrađen je nepristrano i neovisno, a tržišna vrijednosti nekretnina izračunata je pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze, te važeće propise i standarde.

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina predloženih od naručitelja, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost nekretnina na k.č.br. 21/2 k.o. Hrastovac, iznosi

OPIS	TRŽIŠNA VRIJEDNOST €
građevinsko zemljište	12.003,00
UKUPNO	12.003,00
ZAOKRUŽENO	12.000,00

U navedene vrijednosti nije uključen porez na promet nekretnina. Ukoliko nadležno tijelo utvrdi postojanje porezne obveze, porez je po važećim zakonskim odredbama dužan platiti stjecatelj nekretnine.

U Daruvaru, 16.10.2024.



Izradio :

Željko Petrović, dipl.ing.građ.

FEBUS

društvo s ograničenom odgovornošću
za proizvodnju, trgovinu usluge
DARUVAR, Radićeva 17

G. PRILOZI

1. FOTOGRAFIJE



2. DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKUPIJNI ODJEL GAREŠNICA
Stanje na dan: 04.10.2024. 20:25

Katastarska općina: 309699, HRASTOVAC

Broj ZK uložka: 993

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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.	21/2	3	POTKUČNICA ORANICA	3879 3879	
2.	167	3	TRG ANTE STARČEVIĆA POSLOVNI OBJ DVORIŠTE UGOSTIT.OBJ. LIVADA	2115 653 500 369 593	
		UKUPNO:		5994	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	2. Vlasnički dio: 1/1 HRASTOVČANKA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 05484853676, TRG ANTE STARČEVIĆA 1, HRASTOVAC 43280 GAREŠNICA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.2	Zaprimljeno 19.12.2023.g. pod brojem Z-21196/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTI 19.12.2023, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU, STALNA SLUŽBA U GAREŠNICI, POSLBR. REF 25: OVR-3356/2023-2 19.12.2023, temeljem ovršnog rješenja o ovrši Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Bjelovar Klasa: UP/I-415-02/2023-001/01567, urbroj: 513-007-07/2023- 02 od 22. studenog 2023., a radi osiguranja iznosa od 42.425,59 EUR / 319.655,61 kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom na glavnici u iznosu od 42.199,92 EUR / 317.955,30 kn prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotnih poena tekućom od 23. studenog 2023. pa do isplate, kao i radi osiguranja iznosa od 26,54 EUR / 200,00 kn te radi osiguranja troškova postupka osiguranja, u iznosu od 1.000,00 eur/7.534,50 kn, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	0,00 EUR	na 6.1
6.			
6.3	Zaprimljeno 19.12.2023.g. pod brojem Z-21196/2023 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg je osiguranja uknjižba određena		na 6.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.10.2024.

Izvod iz katastarskog plana

(preuzeto sa www.katastar.hr)



3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- * *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) – u daljnjem tekstu Zakon,*
- * *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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),*
- * *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,*
- * *Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),*
- * *Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),*
- * *Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),*
- * *Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),*
- * *Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)*
- * *Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)*
- * *Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)*
- * *Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)*
- * *Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,*
- * *Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),*
- * *Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,*
- * *Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),*
- * *važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građ.zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,*
- * *podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),*
- * *podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m3) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),*
- * *Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17),*
- * *European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)*
- * *bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,*
- * *važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,*
- * *Norma HRN ISO 9836:2011,*
- * *Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunal.doprinosa, (NN 15/19),*
- * *Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),*
- * *Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)*
- * *Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)*
- * *Indeks cijena stambenih nekretnina – MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske,*
- * *priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.*