

- ELABORAT O PROCIJENJENOJ TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA -
br. 2018166



NARUČITELJ : Dom za starije i nemoćne osobe Tolić-Bistra u stečaju
OIB: 00703312994

NEKRETNINA : Zemljište u k.o. Gornja Bistra

LOKACIJA : kč.br. 5488 k.o. Gornja Bistra

DATUM: 11.10.2018. godine

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Prostorno-planska dokumentacija
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Usporedne nekretnine
 - E. 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta - (poredbena metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotodokumentacija
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U KARLOVCU

Tt-08/257-2 MBS:020042873

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Karlovcu po sucu pojedincu Goranki Boljkovac u registarskom predmetu upisa osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Karlovac, Domobranska 3, 17.04.2008 godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovoga suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu, sa sjedištem u Karlovcu, Domobranska 3, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 020042873, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U KARLOVCU

U Karlovcu, 17. travnja 2008. godine



S U D A C

Goranka Boljkovac

Boljkovac

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
Tt-14/5766-2

MBS: 020042873
Datum: 04.03.2014

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 2 za tvrtku PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za
vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

* - Vještačenje iz područja građevinarstva

PRAVNI ODNOSI:

Temeljni akt:

Odlukom osnivača od 3.3.2014. izmijenjena je Izjava o
osnivanju u čl. 5. odredbe o predmetu poslovanja. Potpuni
tekst Izjave dostavljen sudu u zbirku isprava.

U Karlovcu, 04. ožujka 2014.

S U D A C
Jadranka Maderuh





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
Trg bana Petra Zrinskog 2
Karlovac

Ured predsjednika
Broj: 4 Su 160/2014
U Karlovcu, 26. studenog 2015.

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku Ivanu Perkoviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine 28/13 i 33/15), čl. 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 38/14) i čl. 1. i 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (NN 64/98 i 88/08) dana 26. studenog 2015.

r i j e š i o j e

Mijenja se rješenje Županijskog suda u Karlovcu broj 4 Su 160/2014 od 1. travnja 2014. tako da se dopunjuje te sada glasi: Utvrđuje se da pravna osoba tvrtka PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Domobranska 3 iz Karlovca ispunjava uvjete iz čl. 4. st. 1., 2. i 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 1. i 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima za obavljanje sudskih vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 godine za područje Županijskog suda u Karlovcu računajući od 1. travnja 2014.

Vještačenja će obaviti stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina ujedno i direktor tvrtke Davor Petračić.

Obrazloženje

Direktor PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu Davor Petračić podnio je zahtjev ovom sudu za dopunom rješenja radi obavljanja poslova procjene nekretnina.

Kako je uvidom u spis utvrđeno je da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za dopunom rješenja, valjalo je temeljem čl. 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 1. i 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima riješiti kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA

Ivan Perković

Dostavljeno:

1. PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu
2. Općinski sudovi
3. MPRH
4. Spis





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDsjedNIKA
Broj: 4 Su 138/2017
Karlovac, 04.listopada 2017.

RJEŠENJE

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem članka 126. st. 2. i 4. Zakona o sudovima (Narodne novine 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 5. i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 28/13, 33/15 i 82/15), dana 04. listopada 2017.

riješio je

Igor Laškarin, inženjer graditeljstva, rođen 01.03.1977. iz Karlovca, Pavleka Miškine 3, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

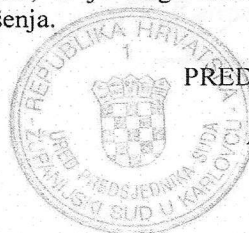
Obrazloženje

Igor Laškarin podnio je zahtjev da je se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

U svezi s zahtjevom utvrđeno je:

- da je podnositelj zahtjeva državljanin RH,
- da podnositelj zahtjeva nije pravomoćno osuđivana osoba niti se protiv njega vodi kazneni postupak zbog kaznenog djela bilo koje vrste,
- da je podnositelj zahtjeva stekla višu stručnu spremu na Tehničkom veleučilištu u Zagrebu.
- da je podnositelj zahtjeva uspješno obavila stručnu obuku i osposobila se za rad za sudskog vještaka,
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priloženu uz zahtjev, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje Igora Laškara stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, te je stoga temeljem čl. 140. Zakona o sudovima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.



PREDsjedNIK SUDA

Ante Ujević

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : Dom za starije i nemoćne osobe Tolić-Bistra u stečaju
Nekretnina : Zemljište u k.o. Gornja Bistra
kč.br. 5488 k.o. Gornja Bistra

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu, a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog G.6)

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

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 ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Kako bismo obostrano razumjeli procjenu i izbjegli moguće nesporazume ili dovođenje u zabludu skrećemo Vam pažnju na Prilog G.6 elaborata (Opći uvjeti procjene)

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

Za PETRAČIĆ-projekt d.o.o. :

DIREKTOR :

DAVOR PETRAČIĆ, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

PETRAČIĆ-projekt d.o.o.
Domobranska 3
Karlovac

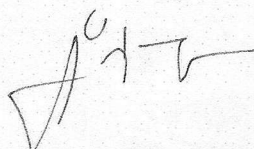
U Karlovcu; 11.10.2018.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Zemljište u k.o. Gornja Bistra
Lokacija: kč.br. 5488 k.o. Gornja Bistra
Varučitelj: Dom za starije i nemoćne osobe Tolić-Bistra u stečaju
Korisnik procjene: Stečajni upravitelj Marija Smičiklas
Dan kakvoće: 05.10.2018.
Dan vrednovanja: 11.10.2018.
Glavna procjena: Tržišna vrijednost
Namjena procjene: Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnine
Regija: Regija 2 - Centralna Hrvatska
Županija - tržišna zona: 0110 Zagrebačka županija – zona 1
Tržišni položaj: 2. Veliki gradovi u unutrašnjosti + more manje atraktivne lokacije
Kategorija lokacije / tip lokacije: III / E
ZK izvadak: e-izvadak od 04.10.2018
Općinski sud: Novi Zagreb, zk odjel Zaprešić

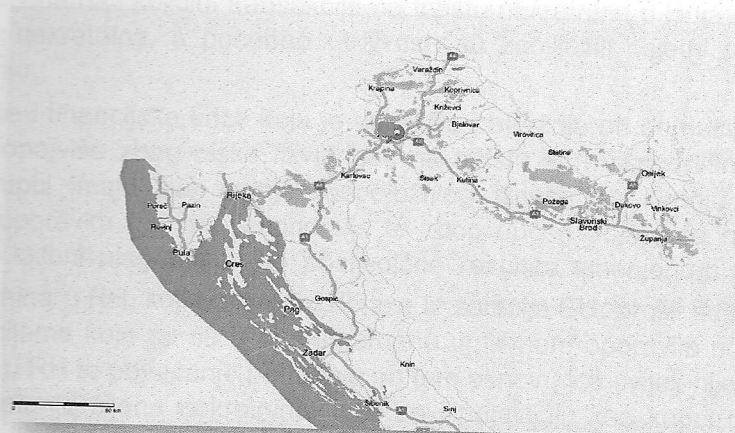
ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina
K.O.	zk.ul.	z.č.br.	podul	K.O.	kč.br.	pos. list	čest (m2)
Gornja Bistra	3407	5488	-	isti	isti	isti	428
			-				

Glavna nekretnine: voćnjak Graba
Površina čest: 428 m2
Namjena: Dom za starije i nemoćne osobe Tolić-Bistra, OIB: 00703312994, Ulica Mirka Štreka 18, Gornja Bistra 10298 Donja Bistra u 1/1 dijela
Tlo: Nema
Lokacija: Nekretnine upisane u ZK i Katastar
Podaci u ZK i Katastru su usklađeni nomenklaturom i površinom
Nekretnina ima direktni pristup na JPP
Ovlaštenja: Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Tlo: Nisu uočeni vanjski izvori buke
Klasifikacija nekretnine: 3 Nekretnina u razvoju
Namjena (otzvole): Nisu prezentirane
Vrijednost: -
Tržišna vrijednost: 970,00 € ili 7.200,00 kn

PROJEKTOVALA: 
Datum: _____

2. LOKACIJA

MAKRO

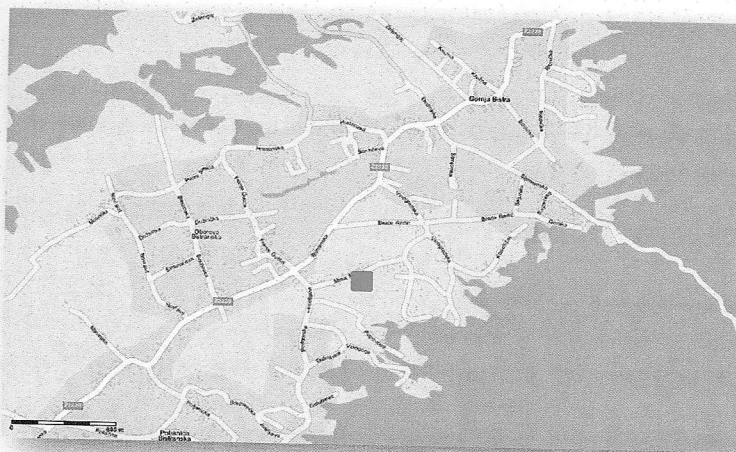


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 17.367 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

E PROCJENA

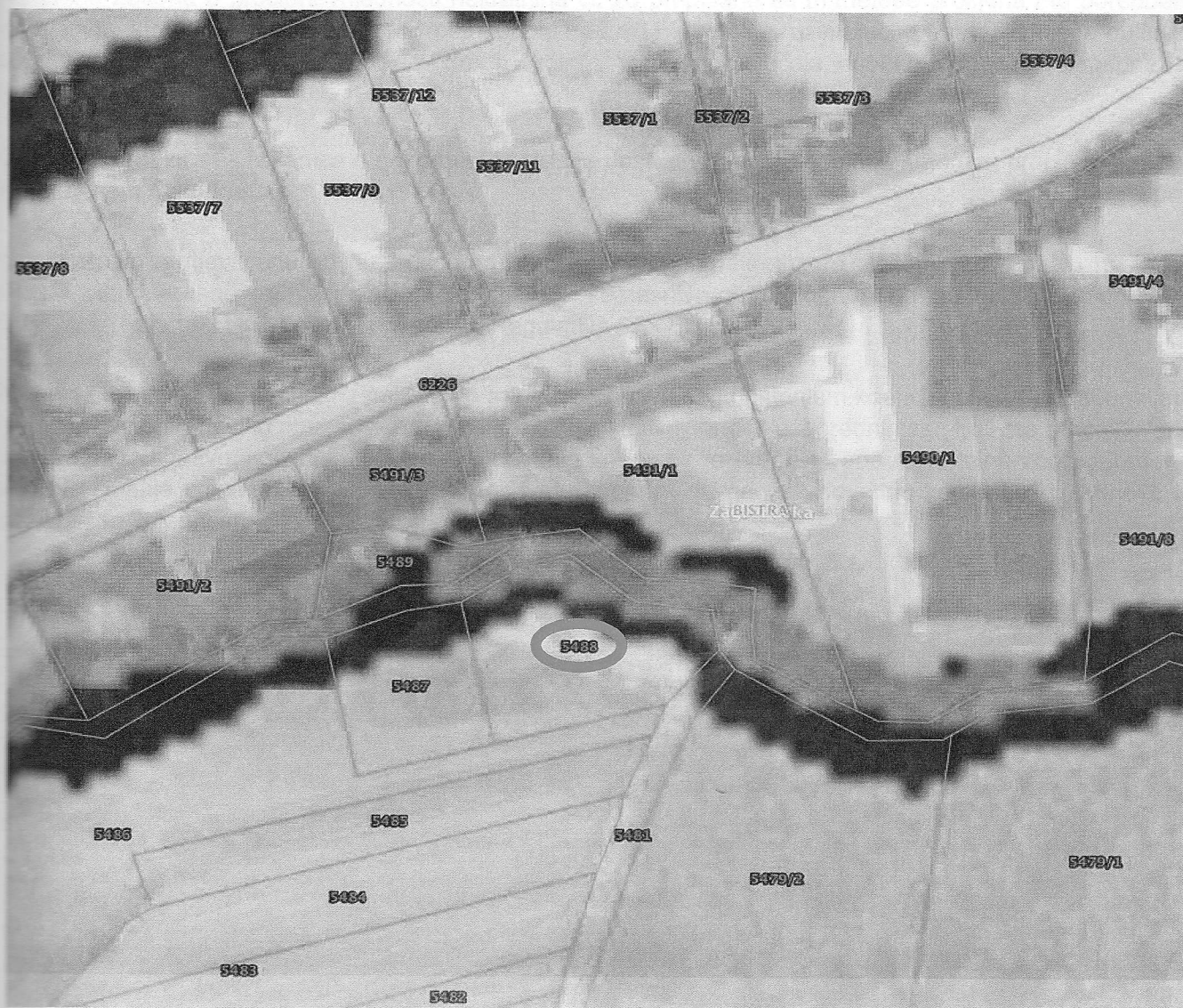
1. DAN KAKVOĆE

Nekretnine smo pregledali 05.10.2018., te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu G.1 elaborata. Nije rađen poseban izmjer i služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	Područje naselja Gornja Bistra
Oblik	Nepravilan
Topografija terena	Ravna
Infrastruktura	Dostupna
Pristup na JPP	Ima direktni pristup na JPP
Nefinancijski tereti	Nema
Namjena zemljišta	Poljoprivredno zemljište
Prostorno-planska dok	PPUG Bistra
Dozvole	Nisu prezentirane
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je poljoprivredno zemljište

3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA



METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl. 199.

Ovaj pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni, te izvršili obradu istih kako slijedi u nastavku.

Nekretnina 1

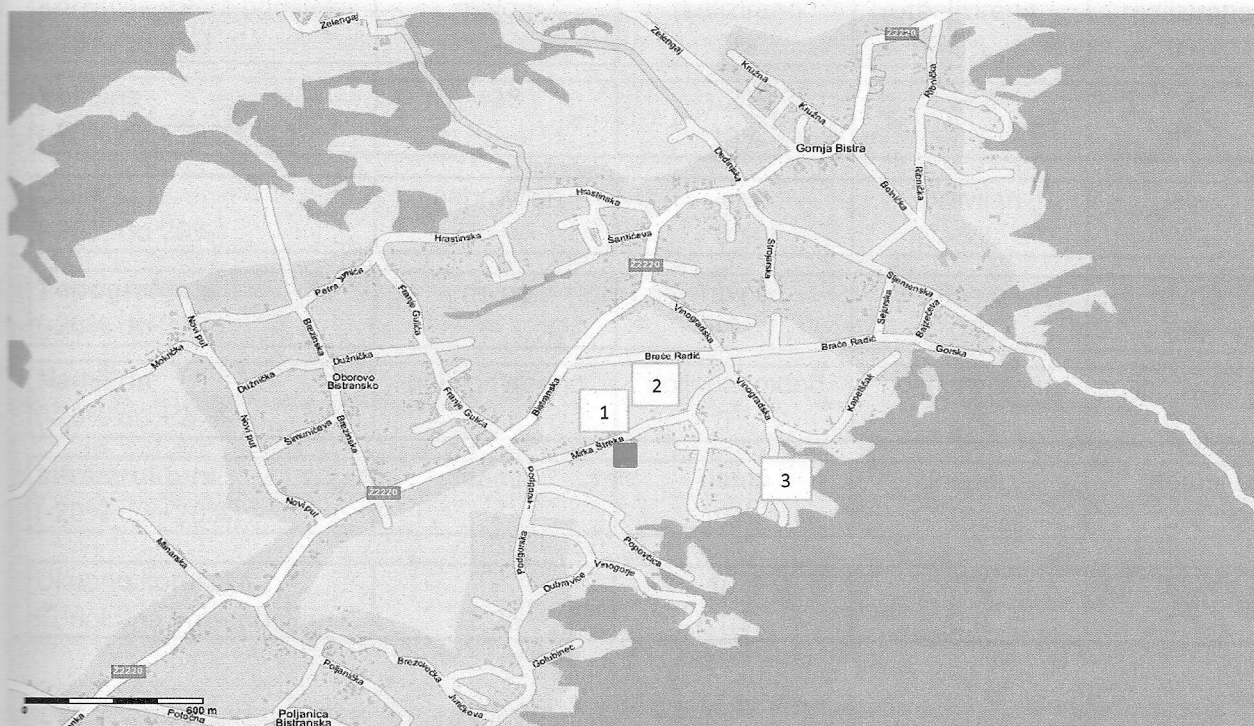
Poljoprivredno zemljište u Gornjoj Bistri, u naravi livada. Zemljište je površine 1.219 m². Kupoprodaja je obavljena 03.02.2015 za iznos od 1.949,09 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište u Gornjoj Bistri, u naravi livada. Zemljište je površine 568 m². Kupoprodaja je obavljena 22.01.2016 za iznos od 1.175, €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište u Gornjoj Bistri, u naravi livada. Zemljište je površine 791 m². Kupoprodaja je obavljena 27.10.2016 za iznos od 2.279,23 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).



5.4. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 428 m2

Pgz = 0 m2

Ppz = 428 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Naselje	Gornja Bistra	Gornja Bistra	Gornja Bistra	Gornja Bistra
	Lokacija	Gornja Bistra	Gornja Bistra	Gornja Bistra	Gornja Bistra
	Nekretnina	poljop. zem.	poljop. zem.	poljop. zem.	poljop. zem.
	Izvor podataka	nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	4Q2018	1Q2015	1Q2016	4Q2016
	Površina (m2)	428	1.219	568	791
	Cijena (€)	-	1.949	1.175	2.279
	Cijena po m2	-	1,6	2,1	2,9

Protok vremena	4Q2018	1Q2015	1Q2016	4Q2016
DZS indeksi cijena nekretn.	99,57	100,20	100,21	98,26
Vremensko usklađenje	-	-0,63%	-0,64%	1,33%
Korigirana vrijednost po m2	-	1,59	2,06	2,92

Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	428	1.219	568	791
(-20% do +20%)	-	10%	0%	5%

Oblik	nepravilan	isto	pravilan	isto
(-20% do 20%)	-	0%	-5%	0%

Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Namjena	poljoprivredno	poljoprivredno	poljoprivredno	poljoprivredno
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Infrastruktura	nema	nema	nema	nema
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	10%	-5%	5%
Korigirana vrijednost po	2,26	1,7	2,0	3,1

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta

428 m2

Vrijednost po m2

2,26 €/m2

Tržišna vrijednost

965,31 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : Zemljište u k.o. Gornja Bistra
na adresi: kč.br. 5488 k.o. Gornja Bistra
naručitelja: Dom za starije i nemoćne osobe Tolić-Bistra u stečaju

Mišljenja smo da je na dan : 11.10.2018.

- Tržišna vrijednost (TV) nekretnina, zaokruženo iznosi:

970,00 €

ili

7.200,00 kn

Pri tečaju:

1 € = 7,42 kn

SUDSKI VJEŠTAK:

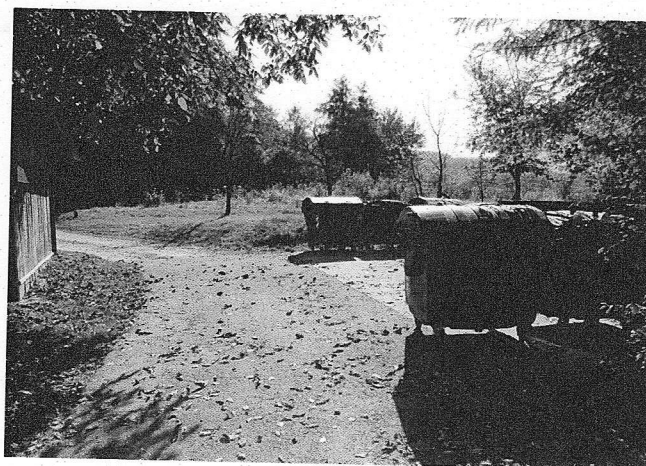
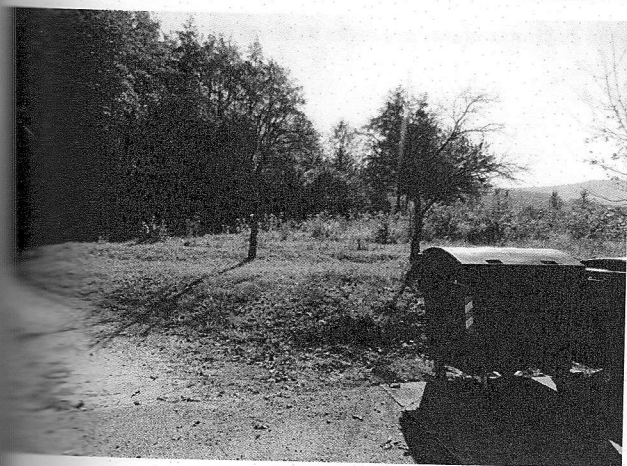
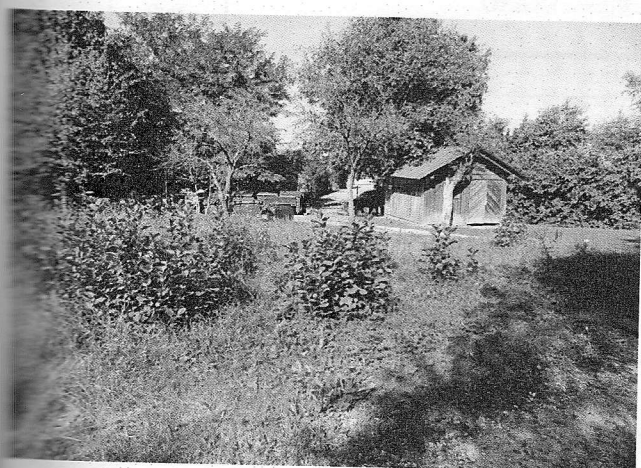
Igor Laškarin, ing.građ.

stalni sudski vještak iz područja
graditeljstva i procjene nekretnina



G. PRILOZI

FOTO-DOKUMENTACIJA





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ
Stanje na dan: 04.10.2018. 23:27

Katastarska općina: 335690, BISTRA GORNJA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3815/2014
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3407

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5488	VOČNJAK GRABA		119		
		UKUPNO:		119		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE TOLIĆ-BISTRA, OIB: 00703312994, ULICA MIRKA ŠTREKA 18, GORNJA BISTRA 10298 DONJA BISTRA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.10.2018.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ
Stanje na dan: 04.10.2018. 23:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335690, BISTRA GORNJA

Broj ZK uložka: 3407

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3815/2014
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5488	VOĆNJAK GRABA		119		
		UKUPNO:		119		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE TOLIĆ-BISTRA, OIB: 00703312994, ULICA MIRKA ŠTREKA 18, GORNJA BISTRA 10298 DONJA BISTRA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.10.2018.



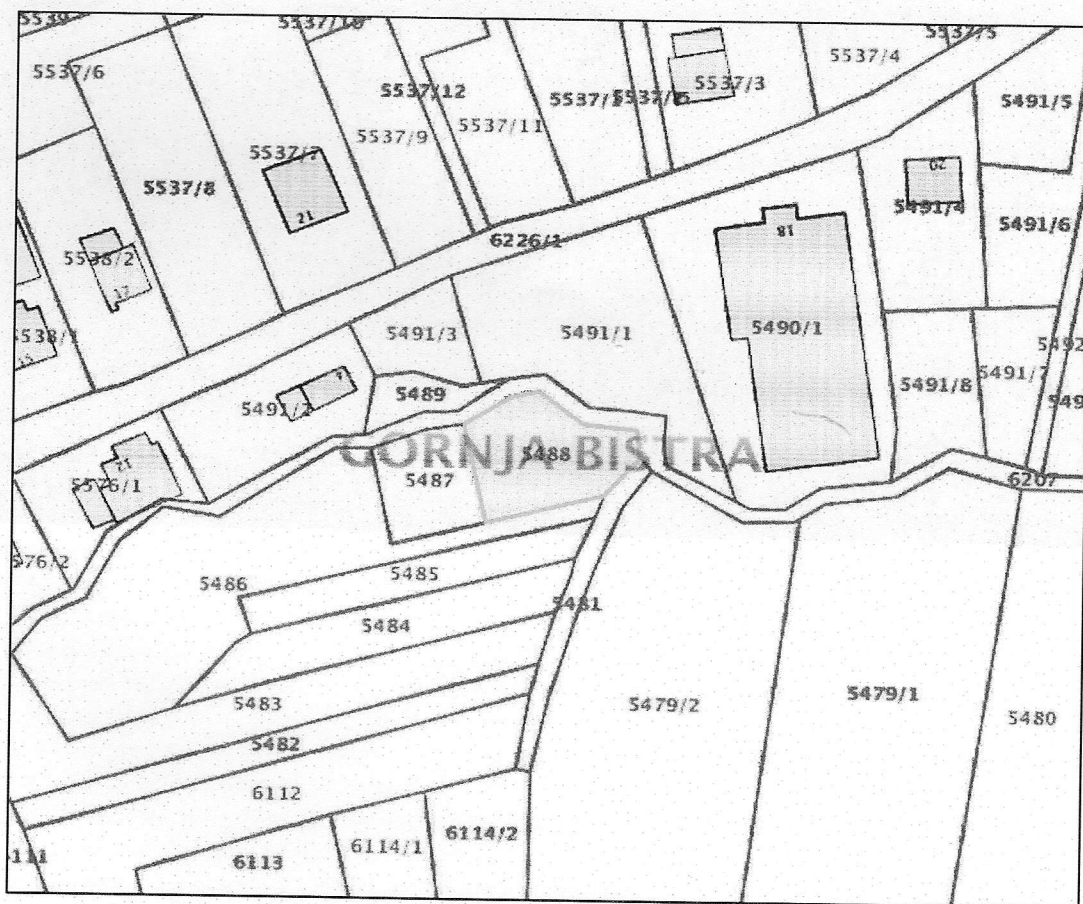
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ZAPREŠIĆ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GORNJA BISTRA, 335690
k.č. br.: 5488

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 05.10.2018

LOKACIJA



OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Rađene su posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena kao i u njemu navedenim međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlaštenu Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

POJMOVNIK

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m² neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

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, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Komentari:

„procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena“ znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzatni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

„na dan vrednovanja“ znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

„između voljnog kupca i voljnog prodavatelja“ znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i prodavatelja.

„u transakciji po tržišnim uvjetima“ (engl..arms' lenght transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

„nakon prikladnog oglašavanja“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

„pri čemu je svaka strana postupala upućeno“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„razborito i bez prisile“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja

- A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
- B. Ulaganja u svrhu stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
- C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
- D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
- E. Najmovi

ZAKONI:

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12; 152/14)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08; 126/10; 55/13; 60/13; 108/17)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13; 121/16; 09/17)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12; 143/13, 65/17)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16)
- * Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11;
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/2017)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)