Procjenitelj:
Dražen Kozjak mag. ing. aedif.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

mob: 091/521-4196
mail: dk.procjena@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina: **Trosobni stan na II katu stambeno-poslovne zgrade**
Lokacija: **Trg bana Jelačića 15, Virje**
Naručitelj: **Općina Virje, Ulica Đure Sudete 10, Virje**
OIB:80841894315
ZK upis: **kč.br. 10485/425/1A i 10485/425/2, upisana u zk.podul.br. 4 k.o. Virje**
Etažne cjeline: nisu utvrđene
Svrha: **Potrebe naručitelja**

TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE = 26.700,00 €
stan na II katu

Izradio:
Dražen Kozjak mag. ing. aedif.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Elaborat broj: 145 - 2023
Koprivnica, 16. 03. 2024. godine

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj:	Općina Virje, Ulica Đure Sudete 10, Virje OIB:80841894315
Nekretnina	Trosobni stan na II katu stambeno-poslovne zgrade
Adresa:	Trg bana Jelačića 15, Virje
Zemljišnoknjižni uložak:	2283
Etažne cjeline broj:	nisu formirane (stan upisan u zk poduložak broj: 4)
Zemljišnoknjižna čestica:	8695/4
ZK katastarska općina:	k.o. Virje
Katastarska čestica:	8695/4
Katastarska općina:	k.o. Virje
Namjena:	Stambena
Datum pregleda građevine:	16. 03. 2024.
Energetski certifikat:	nema
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Mišljenja sam da tržišna vrijednost za nekretninu

26.700,00 €

329 €/m² NKP

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri. Procjenjena tržna vrijednost odražava trenutno stanje tržnih vrijednosti stanova u naselju Virje i susjednim naseljima.

Predmet ove procjene nije namještaj, oprema i uređaji zatečeni na nekretnini. Procjena uključuje instalacije centralnog grijanja i ugrađenu sanitarnu opremu.

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-294/2020-5
Varaždin, 16. prosinca 2020.

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

R J E Š E N J E

Dražen Kozjak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Koprivnice, V. Nazora 16, OIB: 67073695152 koji je imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-511/2016-4 od 3. siječnja 2017., ispravljeno rješenjem broj 4 Su-511/2016-5 od 19. rujna 2018. 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 4. siječnja 2021.

Obrazloženje

Dražen Kozjak, 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 (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja, potvrdu o zaposlenju te potvrde o stručnom usavršavanju).

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.

REPUBLIKA HRVATSKA 2 URED PREDSJEDNIKA SUDA ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU

Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

SADRŽAJ:

1. Popis primijenjenih propisa i literature
2. Zadatak procjembenog elaborata
3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji
4. Nalaz na osnovi očevida
5. Prikaz površina
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina
8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
9. Rekapitulacija procjene - zaključak
10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
11. Prilozi
    - fotografije
    - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

● **Zakoni:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13, 65/17, 14/19)
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, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

● **Podzakonski akti:**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

● **Stručna literatura:**

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 263, Hrvatska narodna banka, 13.11.2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
Indeksi cijena stambenih objekata Državni zavod za statistiku

Pri izradi procjenekorištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.
Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjembenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne* vrijednosti nekretnine: Trosobni stan na II katu stambeno-poslovne zgrade, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu, podataka dobivenih od naručitelja i javno dostupnih podataka.

Datum očevida:	16. 03. 2024.
Datum kakvoće:	16. 03. 2024.
Datum vrednovanja:	16. 03. 2024.

Nekretnina mi je pokazana od strane naručitelja procjene.

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

***Tržišna vrijednost** je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zaintersiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.
(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	Izvadak Općinskog građanskog suda u Koprivnici, zk odjel Đurđevac
Katastarska općina:	k.o. Virje
Zemljišnoknjižni uložak:	2283
ZK poduložak:	4
Zemljišnoknjižna čestica:	8695/4
Zemljišnoknjižna k.o.:	k.o. Virje
Katastarska čestica:	8695/4
Katastarska općina:	k.o. Virje
Opis nekretnine:	Trosobni stan na II katu stambeno-poslovne zgrade
Površina upisana u zk:	74,92 m2 stan upisa u zemljišne knjige
	81,06 m2 izmjerena površina sa pripadcima stanu
Vlasnik:	Prema priloženom z.k. izvatku
Teret:	

LEGALITET:

Zgrada, stan i pripadci posjeduju sljedeću dokumentaciju:

U zk izvatku upisana pozitivna zabilježba da je za evidentiranje građevina na kčbr. 8695/4 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VIRJE, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA KBR. 15 sa 212 m2., u katastru priložena Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968.g., klasa: UP/I-361-05/20-30/000014, Urbroj: 2137/1-05/107-20-0007 od 25. veljače 2020.g., koje je izdala Koprivničko-križevačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju, zaštitu okoliša i zaštitu prirode, Izdvojeno mjesto rada Đurđevac. Stan i pripadci se procjenjuju kao legalni.

LOKACIJA

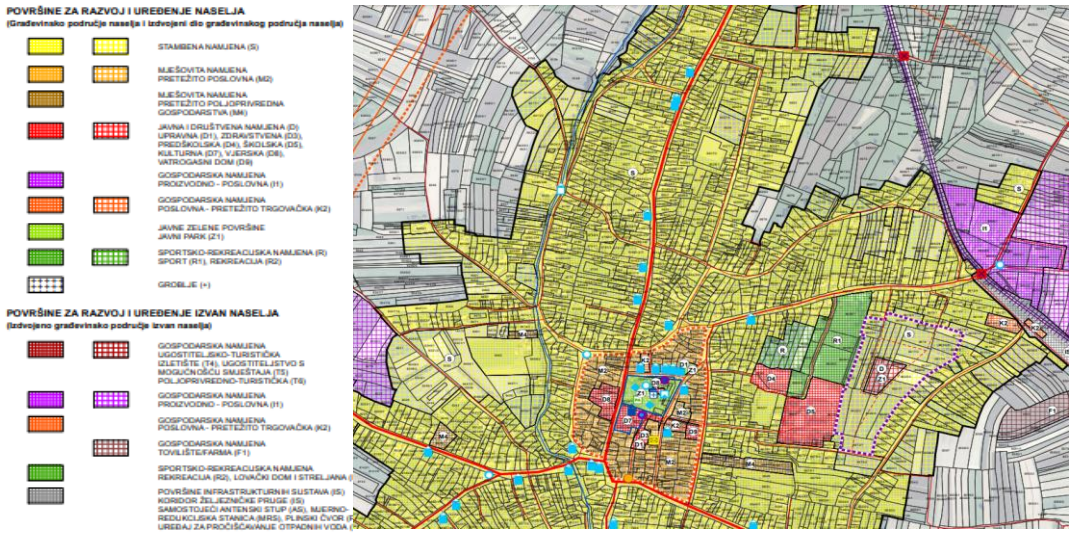
Nekretnina se nalazi u centru naselja Virje, odlično povezana cestovnom mrežom sa svim ulicama centra grada, povoljna za stanovanje.

Prikaz makrolokacije lokacije nekretnine na Geoportalu:

Prikaz mikro lokacije nekretnine na Geoportalu:

PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA:

Nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja, unutar građevinske zone naselja Virje ("Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije" broj 3/07, 14/08, 11/15, 1/15 - ispravak, 1/17, 15/17 - pročišćeni tekst, 19/19, 3/20 - pročišćeni tekst).



4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Tehnički opis nekretnine

OPĆENITO

Namjena:	stambena
Katnost:	pod + pri + 3 kata
Vertikalna komunikacija:	stepenice

KONSTRUKCIJA

Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	ab serklaži, nosivi zidovi od šuplje, glinene opeke
Pregradni zidovi:	zidani
Međukatna konstrukcija:	ab ploča
Krovište i pokrov:	ravni krov, termo i hidro neizoliran, pokrov limene ploče

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	produžna žbuka, obojena
Limarija:	ugrađena
Obrada podova:	parket, keramičke pločice (dijelom uništene)
Obrada zidova:	žbukani i bojani, dio keramika (dijelom uništeni)
Obrada stropova:	bojani (uništena boja)
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	drvena (dijelom uništena)

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na mrežu
Električna energija:	instalacija i priključak na mrežu
Plin:	instalacija i priključak na mrežu
Telefon:	instalacija i priključak na mrežu
Grijanje:	peći na plin
Dodatne instalacije:	nema

STANJE - ODRŽAVANJE

Stan nije redovno održavan, vidljiva oštećenja svih završnih obrada (podovi, zidovi, stropovi, stolarija), izvan funkcije, nužni radovi adapacije.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je dobra.

PARKIRANJE

Za parkiranje se koriste parkirališta na javnoj površini neposredno uz zgradu.

5. Prikaz površina

Površina prostora izmjerena je na licu mjesta, uspoređena je sa površinama iz priloženog izvatka iz zemljišne knjige, korigirana koeficijentima korisne vrijednosti površina, sukladno Pravilniki (NN 105/15)

5.1. Netto korisna površina (NKP)

Neto korisna površina stambenog prostora koja se koristi u izračunu tržne vrijednosti nekretnine izračunata je kao umnožak korisne površine podova i koeficijenata korisne vrijednosti površina (k) prema Pravilniku, prilog 1

prostorija (stan S3)	neto (m2)	k	korisna neto površina (m2)
dnevni boravak	22,95	1,00	22,95 m2
kuhinja	9,84	1,00	9,84 m2
spavaća soba	19,86	1,00	19,86 m2
spavaća soba	6,00	1,00	6,00 m2
kupaona	3,84	1,00	3,84 m2
WC	1,50	1,00	1,50 m2
ostava	2,00	1,00	2,00 m2
hodnik	7,52	1,00	7,52 m2
		0,25	0,00 m2
Ukupno	73,51 m2		73,51 m2
lođa	5,63	0,75	4,22 m2
balkon	2,75	0,25	0,69 m2
spremište u podrumu	5,28	0,50	2,64 m2
Sveukupno za izračun =			**81,06 m2**

5.2. Brutto razvijena površina (BRP) - stan

BRP =	NKP	x	k
BRP =	73,51	x	1,25

BRP = 91,89 m²

5.3. Brutto volumen (BVO) - stan

BVO =	BRP	x	h
BVO =	91,89	x	2,65

BVO = 243,50 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA STANA

NKP =	**73,51**	**m²**
BRP =	**91,89**	**m²**
BVO =	**243,50**	**m³**

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

Tekuća gospodarska kretanja pozitivno su iznenađenje krajem 2020. godine i početkom 2021. godine, iako pandemija koronavirusa još nije završila. U takvim uvjetima te s pretpostavkom da će turistička sezona biti bolja od lanjske, realni BDP u cijeloj bi se 2021. mogao povećati za 6,8%, odnosno za oko jedan postotni bod više nego što je bilo projicirano u travnju. Nastavak relativno snažnoga rasta bruto domaćeg proizvoda očekuje se i u 2022. godini, ali ipak slabijeg intenziteta (4,4%) zbog iščezavanja baznog učinka snažne kontrakcije gospodarske aktivnosti iz sredine 2020. godine. Snažnijem rastu osobne potrošnje u ovoj bi godini trebao pridonijeti nastavak ublažavanja ograničenja za pružanje određenih usluga radi suzbijanja pandemije te rast zaposlenosti i plaća koji će potaknuti poboljšanje potrošačkog optimizma i snažnije zaduživanje stanovništva. Snažniji rast bruto investicija u fiksni kapital posebice bi mogao potaknuti intenziviranje radova na obnovi potresom pogođenih područja kao i povoljna pozicija u ciklusu povlačenja sredstava iz fondova EU-a te korištenje sredstava iz instrumenta oporavka EU-a. Neizvjesnost koju donosi pandemija bit će prisutna i u budućnosti, pa su rizici za gospodarski rast uglavnom negativno usmjereni. U 2021. očekuje se ubrzavanje prosječne godišnje stope inflacije potrošačkih cijena na 1,7%, što bi uvelike trebalo biti rezultat zadržavanja cijena energije (poglavito naftnih derivata) na visokoj razini dostignutoj u prvoj polovini godine, nakon čega bi se inflacija u 2022. mogla blago usporiti na 1,5%, uglavnom zbog očekivanog smanjenja godišnje stope rasta cijena energije. Na tekućem i kapitalnom računu platne bilance u 2021. moglo bi doći do primjetnog povećanja viška u odnosu na prethodnu godinu, ponajprije zahvaljujući snažnom oporavku prihoda od turizma te daljnjem intenziviranju korištenja sredstava iz fondova EU-a, uz dodatni blagi rast viška u 2022. godini. U skladu s tim, očekuje se nastavak trenda poboljšavanja relativnih pokazatelja inozemne zaduženosti. Tijekom prve polovine 2021. godine HNB je nastavio provoditi izrazito ekspanzivnu monetarnu politiku, održavajući stabilnost tečaja kune prema euru i osiguravajući povoljne domaće uvjete financiranja. Slobodna novčana sredstva banaka tako su u lipnju dosegnula dosad najvišu razinu, što je pogodovalo smanjenju troškova financiranja i zadržavanju većine kamatnih stopa na dosad najnižim razinama, sličnima onima prije izbijanja pandemije (graf 3). Rast plasmana stanovništvu počeo se blago oporavljati tijekom prve polovine 2021., čemu je uglavnom pridonio nastavak višegodišnjeg intenziviranja rasta stambenih kredita, dok se rast plasmana poduzećima usporio. Prema posljednjim izmjenama i dopunama proračuna za 2021., u tekućoj bi se godini mogao ostvariti manjak proračuna opće države u iznosu od 3,8% BDP-a, koji bi se tijekom 2022. trebao nastaviti smanjivati. Nakon izraženog povećanja u 2020., očekuje se da će udio duga opće države u BDP-u u 2021. i 2022. biti ponovo na silaznoj putanji (graf 1).

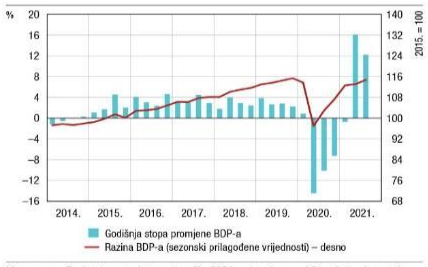
Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, broj 10, srpanj 2021., str. 3

6.2 Građevinski sektor

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do listopada 2021. u usporedbi s istim razdobljem 2020. veći je za 13,8 % (graf 2).

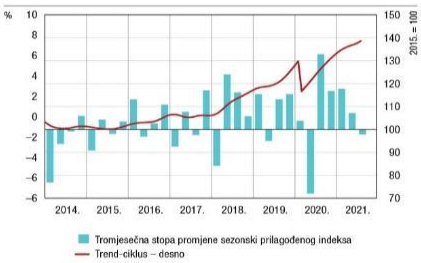
Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u listopadu 2021.

Graf 1. Tromjesečni bruto domaći proizvod



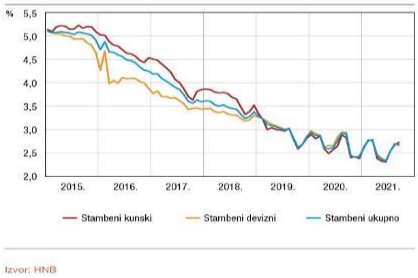
Napomena: Podatak za treće tromjesečje 2021. odnosi se na Mjesečni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a, procijenjen na temelju podataka objavljenih do 29. listopada 2021.
Izvori: DZS (sezonska prilagodba HNB-a); izračun HNB-a

Graf 2. Fizički obujam građevinskih radova



Podatak za treće tromjesečje 2021. odnosi se na srpanj i kolovoz.
Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNB-a)

Graf 3. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite



Izvor: www.hnb.hr, Bilten 271

6.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2020. godini iznosila je 40,023 milijarde kuna, što u odnosu na 2019. godinu predstavlja povećanje od 0,5 posto. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2020. godini iznosila je 388.226 kune.

Najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2020. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,1 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,5 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19,4 posto.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

6.3.1 Stanovi

U 2020. godini ostvareno je 23.564 kupoprodaja stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 16,5 milijardi kuna. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 698.680 kuna. U usporedbi s 2019. godinom ostvareno je 11 posto kupoprodaja manje, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi pad od 1,2 posto. Promatrano po županijama, Grad Zagreb se izdvaja s daleko najvećim brojem kupoprodaja stanova/apartmana, njih 9.153 ili 38,8 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija tržišta stanova/apartmana u Hrvatskoj 2020. godine. Zatim slijede Primorsko-goranska županija s 2.168, Splitskodalmatinska s 2.046 i Istarska županija s ostvarenih 1.786 kupoprodaja. Više od tisuću kupoprodaja zabilježeno je i u Zadarskoj (1.520), Osječko-baranjskoj (1.174) i Zagrebačkoj županiji (1.089). Spomenutih sedam županija uključujući i Grad Zagreb tako ostvaruju gotovo 80 posto svih kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih u prošloj godini.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2021. u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,7%. U odnosu na treće tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,0%. U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m2 svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 13 385 kuna. U izračunu ukupne prosječne cijene 1 m2 stana u prvom polugodištu 2021. stanovi POS-a sudjelovali su s 2,7% u ukupnom obujmu praćenih prodanih m2, a ostali prodavatelji s 97,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,3%, a u odnosu na treće tromjesečje 2020. za 8,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,8%, a u odnosu na treće tromjesečje 2020. za 9,2%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2021. u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,3%, za Jadran za 2,9%, a za Ostalo za 0,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 9,6%, za Jadran za 8,9% i za Ostalo za 8,2%.

Izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2021/13-01-02_03_2021.htm

Tablica 5. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100*					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	116,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	116,1	104,6
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,6	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjenjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.
U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.
Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.
Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.
Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene **POREDBENOM METODOM.**

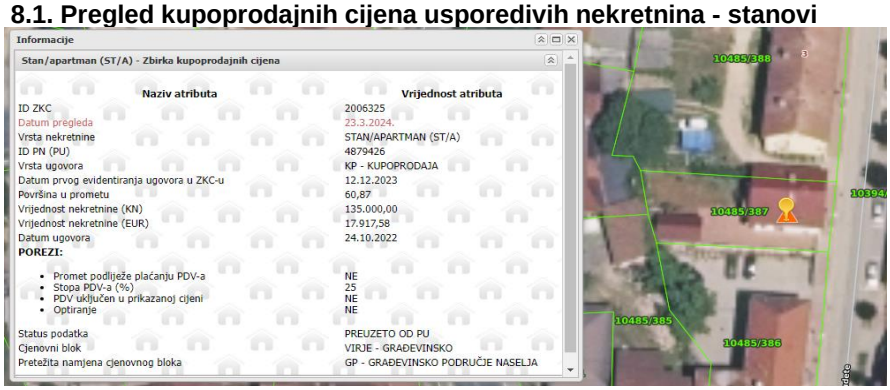
Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala e-Nekretnine Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

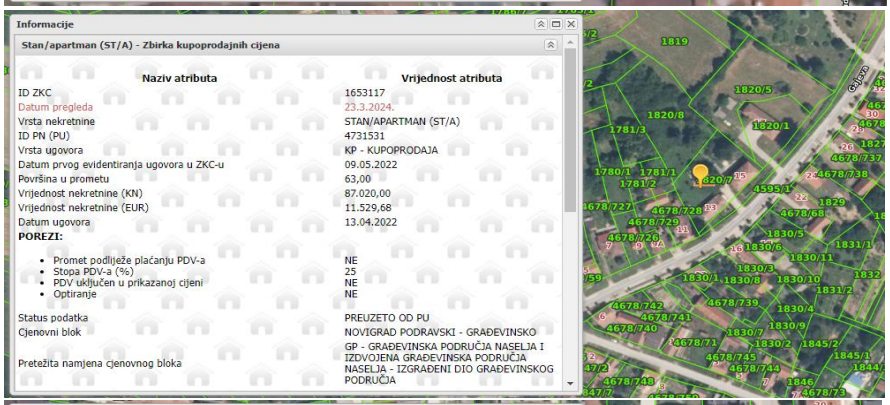
Napomena:

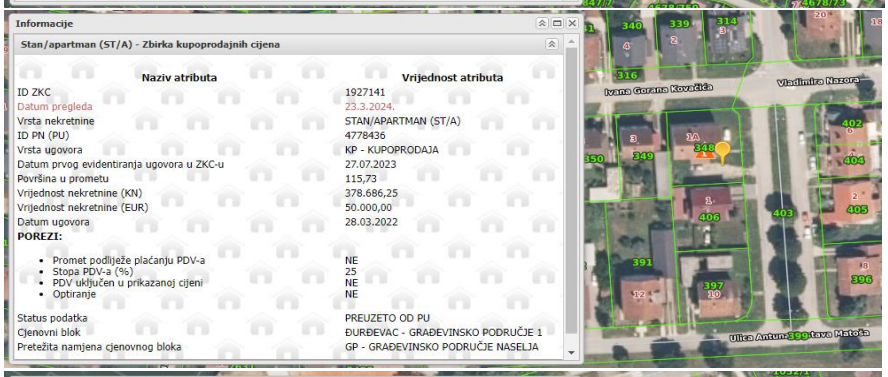
Ovdje se napominje da se podaci o poredbenim nekretninama prikupljaju putem internet servisa (geoportal.dgu.hr, google.hr/maps). Navedene poredbene nekretnine najvećim dijelom nisu pregledane, te nije moguća potvrda da dostupno stanje sa navedenih servisa odgovara stanju u trenutku izrade procjene i/ili stanju u trenutku kupoprodaje istih.

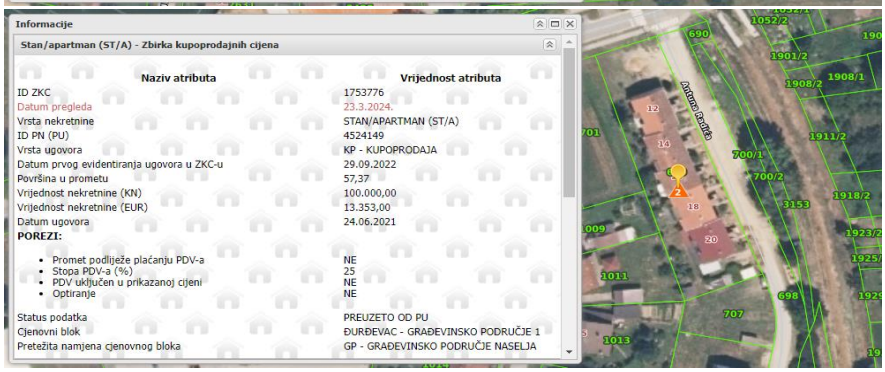
8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina - stanovi









8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

**** izvor: www.dsz.hr***

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena vrijednost (€/m²)
	Datum transakcije	**24.10.2022**	162,70	1,11	327,58
Virje, Đure Sudete	294,36	146,20			
	Datum transakcije	**13.04.2022**		1,16	211,48
Novigrad Podravski	183,01	140,80			
	Datum transakcije	**28.3.2022**		1,23	532,23
Đurđevac, I.G.Kovačića	432,79	132,30			
	Datum transakcije	**24.6.2021**		1,33	309,89
Đurđevac, Braće Radića	232,75	122,20			
				prosjek =	345,30 € /m2

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100*					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	1. tr.	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6
	2. tr.	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9
	3. tr.	112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5
	4. tr.	113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3.tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7

8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN 105/15, Čl. 19.)

Trg bana Jelačića 15, Virje			*Procjenjivana nekretnina*	*Usporedba 1*	*Usporedba 2*	*Usporedba 3*	*Usporedba 4*
			Trg bana Jelačića 15, Virje	*Virje, Đure Sudete*	*Novigrad Podravski*	*Đurđevac, I.G.Kovačića*	*Đurđevac, Braće Radića*
OSNOVNI ULAZNI PODACI							
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)			*345,30*	*327,58*	*211,48*	*532,23*	*309,89*
Netto korisna površina za izračun (m²)			*81,06*	*60,87*	*63,00*	*115,73*	*57,37*
FIZIČKI ASPEKTI							
Starost			-	-	-	-	-
Prilagodba			*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²			*345,30*	*327,58*	*211,48*	*532,23*	*309,89*
Tehničko stanje			*odlično*	*vanjski uvid*	*vanjski uvid*	*vanjski uvid*	*vanjski uvid*
Prilagodba			*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²			*345,30*	*327,58*	*211,48*	*532,23*	*309,89*
Lokacija			*odlična*	*slična*	*slabija*	*bolja*	*slična*
Prilagodba			*1,00*	*1,00*	*1,20*	*0,80*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²			*329,26*	*327,58*	*253,77*	*425,79*	*309,89*
Veličina prostora			*81,06*	*60,87*	*63,00*	*115,73*	*57,37*
Prilagodba			*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²			*329,26*	*327,58*	*253,77*	*425,79*	*309,89*
Atraktivnost nekretnine			*prosječna*	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba			*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²			*329,26*	*327,58*	*253,77*	*425,79*	*309,89*
Cestovni pristup i parkiranje			*dobar*	*sličan*	*sličan*	*sličan*	*sličan*
Prilagodba			*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²			*329,26*	*327,58*	*253,77*	*425,79*	*309,89*
Pristup sredstvima javnog prijevoza			*dobar*	*isti*	*isti*	*isti*	*isti*
Prilagodba			*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²			*329,26*	*327,58*	*253,77*	*425,79*	*309,89*
Zagađenja			*dobra*	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba			*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²			*329,26*	*327,58*	*253,77*	*425,79*	*309,89*
Buka							
Prilagodba			*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²			*329,26*	*327,58*	*253,77*	*425,79*	*309,89*
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :				*0%*	*20%*	*-20%*	*0%*
Indikator vrijednosti (€/m²)			***329,26***	*327,58*	*253,77*	*425,79*	*309,89*
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:							
Odstupanje od prosjeka:				*1,68*	*75,49*	*-96,53*	*19,37*
Odstupanje od prosjeka u postotku:				*1%*	*23%*	*29%*	*6%*
Kvadrat odstupanja:				*3*	*5.698*	*9.318*	*375*
Standardno odstupanje:	*62,04*	*19%*		*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standardno odstupanje:	*124,07*	*2-sigma*		*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

Izračunata tržna vrijednost: ***329,26 € /m2 x 81,06 m2 = 26.689,62 €***

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Trosobni stan na II katu stambeno-poslovne zgrade
na adresi: Trg bana Jelačića 15, Virje
zem.kat.čest: 8695/4
kat.općina: k.o. Virje
etažna cjelina: nisu formirane (stan upisan u zk poduložak broj: 4)

Tržišna* vrijednost procjenjivane nekretnine iznosi:

26.700,00 €
329 €/m² NKP

Predmet ove procjene nije namještaj, oprema i uređaji zatečeni na nekretnini. Procjena uključuje instalacije centralnog grijanja i ugrađenu sanitarnu opremu.

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

U članku 68. stavku 5. Pravilnika, propisan je način zaokruživanja procijenjenih vrijednosti u kunama. Do redovne izmjene Pravilnika, potrebno je iskazivanje procijenjenih vrijednosti provoditi zaokruživanjem na sljedeći način:

a) vrijednosti do 1.000,00 EUR na cijele brojeve,

b) vrijednosti veće od 1.000,00 EUR do 10.000,00 EUR na cijele desetice,

c) vrijednosti veće od 10.000,00 EUR do 100.000,00 EUR na cijele stotice,

d) vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice,

e) vrijednosti veće od 1.000.000,00 EUR do 10.000.000,00 EUR na cijele deset tisućice,

f) vrijednosti veće od 10.000.000,00 EUR na cijele sto tisućice.

Koprivnica, 16. 03. 2024. godine

*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.
(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci: portal eNekretnine Ministarstva, internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos tržišne cijene procijenen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.
Potvrđujem da osobno nemam 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.

Fotografije

E - ZK izvadak

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ĐURĐEVAC
Stanje na dan: 23.03.2024. 11:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 309591, VIRJE

Broj ZK uloška: 2283

Broj zadnjeg dnevnika: Z-801/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**8695/2**	**SKLADIŠTE,DIO GARAŽA I DVORIŠTE U MJESTU**		**159**		
2.	**8695/4**	**TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA**			**254**	
		DVORIŠTE			42	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Virje, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 15			212	
		UKUPNO:		**159**	**254**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 07.07.2020.g. pod brojem Z-5327/2020 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST DGU PU ZA KATASTAR KOPRIVNICA, ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ĐURĐEVAC, KLASA: UP/I-932-07/20-02/126, URBROJ: 541-15-03/1-20-4 07.07.2020, zabilježuje se da je za evidentiranje građevina na kčbr. 8695/4 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VIRJE, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA KBR. 15 sa 212 m2., u katastru priložena Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968.g., klasa: UP/I-361-05/20-30/000014, Urbroj: 2137/1-05/107-20-0007 od 25. veljače 2020.g., koje je izdala Koprivničko-križevačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju, zaštitu okoliša i zaštitu prirode, Izdvojeno mjesto rada Đurđevac.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
AGRONOM D. O. O., OIB: 67793044823, INDUSTRIJSKA 47, 34000 POŽEGA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno:7.siječnja 1998. broj Z.21/98 Temeljem čl.51a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju, zabilježuje se da ne prileži uporabna dozvola.		
4.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 21.01.2014.g. pod brojem Z-440/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI, SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU ANTI BREKALU IZ POŽEGE POD BR. OV-415/14 17.01.2014, uknjižba prava zaloga za iznos od kunske protuvrijednosti od 524.000,00 EUR-a uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, sve u korist: **ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA**	524.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
4.2	Zaprimljeno 21.01.2014.g. pod brojem Z-440/2014 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, u zk.ul.br. 13599, 1158, 7207, 7989, 3132, 5783 k.o. Virje, zk.ul.br. 6687 k.o. Molve i zk.ul.br. 2 k.o. Šemovci.		na 4.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 30.06.2014.g. pod brojem Z-4807/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA I OSIGURANJU BR.OU44156 13.06.2014, uknjižba prava zaloga radi osiguranja novčane tražbine ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. iz Ugovora, za iznos kunske protuvrijednosti od 660.000,00 EUR-a uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko bude veće te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, sve u korist: **ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA**	660.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
6.2	Zaprimljeno 30.06.2014.g. pod brojem Z-4807/2014 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul.br.7207 k.o. Virje.		na 6.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 09.03.2015.g. pod brojem Z-1754/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA I OSIGURANJU BR. OU73173 25.02.2015, radi osiguranja novčane tražbine ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. iz Ugovora, za iznos od 5.000.000,00 kuna uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko bude veće te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, sve u korist: **ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA**	5.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
7.2	Zaprimljeno 09.03.2015.g. pod brojem Z-1754/2015 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, u zk.ul.br.6687 k.o. Molve.		na 7.1
8.			
8.1	Zaprimljeno 24.03.2016.g. pod brojem Z-2351/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 21.03.2016, uknjižba založnog prava za iznos kunske protuvrijednosti od 306.436,06 EUR, uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: **ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A**	306.436,06 EUR	SPOREDNI ULOŽAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.2	Zaprimljeno 24.03.2016.g. pod brojem Z-2351/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, z.k. ul. 6687 k.o. Molve		na 8.1
9.			
9.1	Zaprimljeno 08.04.2016.g. pod brojem Z-2744/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 30.03.2016, uknjižba založnog prava za iznos kunske protuvrijednosti od 1.400.000,00 EUR, uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: **ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA**	1.400.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
9.2	Zaprimljeno 08.04.2016.g. pod brojem Z-2744/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul.br. 4973 k.o. Molve		na 9.1
10.			
10.1	Zaprimljeno 25.01.2019.g. pod brojem Z-763/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA I OSIGURANJU BR. OU585820 15.01.2019, solemniziran po Javnom bilježniku Anti Brekalo iz Požege pod br. OV-540/2019, uknjižba založnog prava radi osiguranja novčane tražbine za iznos kunske protuvrijednosti od 1.000.000,00 EUR, uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu veće, te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: **ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA**	1.000.000,00 EUR	Sporedni uložak
10.2	Zaprimljeno 25.01.2019.g. pod brojem Z-763/2019 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 6687 k.o MOLVE		na 10.1
11.			
11.1	Zaprimljeno 27.01.2023.g. pod brojem Z-801/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA I OSIGURANJU BR. OU1369713 10.01.2023, za iznos od 15.000.000,00 EUR (slovima: petnaestmilijuna eura), uvećano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, eventualne tečajne razlike, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: **ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA**	15.000.000,00 EUR	Sporedni uložak
11.2	Zaprimljeno 27.01.2023.g. pod brojem Z-801/2023 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 13862 k.o VIRJE		na 11.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.03.2024.

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ĐURĐEVAC
Stanje na dan: 02.12.2022 16:21

Verificirani poduložak

Knjiga PU: VIRJE

Broj poduloška: 4 / zk. uložak: 3132,2283

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zgrada u VIRJU,TRG BANA JELAČIĆA 13, sagrađena na katastarskim česticama: 10485/425/1A i 10485/425/2.	

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Trosobni stan na II katu, desno od ulaza, stubište I, ulaz I , koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, ostave, kupaonice, WC-a, hodnika, degažmana, lođe i balkona ukupne površine 74,92 m2.	

B
Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
OPĆINA VIRJE 4661/10000 **DOM ZDRAVLJA ĐURĐEVAC 5339/10000**		

C
Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 02.12.2022.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 401079/2022

Kontrolni broj: 1417485282bba75

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

E - kopija izvoda iz katastarskog plana:

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KOPRIVNICA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ĐURĐEVAC

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VIRJE
k.č.br.: 8695/4

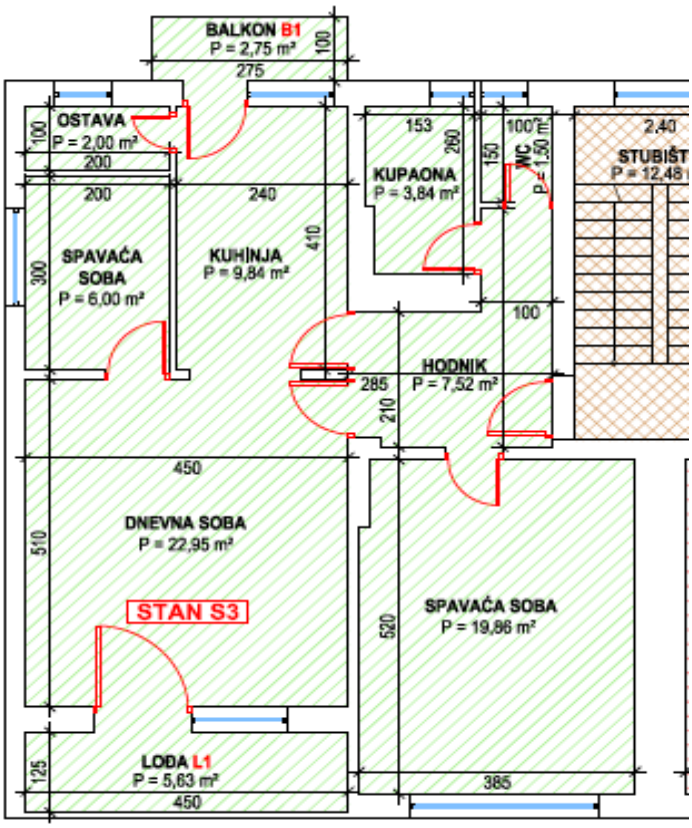
Stanje na dan: 23.03.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1

Tlo

tlocrt


BALKON B1
P = 2,75 m²
100
275
OSTAVA
P = 2,00 m²
100
200
200
240
SPAVAĆA SOBA
P = 6,00 m²
300
KUHINJA
P = 9,84 m²
410
153
260
150
100
WC
P = 1,50 m²
KUPAONA
P = 3,84 m²
2,40
STUBIŠT
P = 12,48
100
HODNIK
P = 7,52 m²
285
210
450
DNEVNA SOBA
P = 22,95 m²
510
STAN S3
SPAVAĆA SOBA
P = 19,86 m²
520
LOĐA L1
P = 5,63 m²
125
450
385