

Naručitelj: KOMUS d.o.o. u stečaju
Donja Stubica, Kolodvorska cesta 18
OIB: 80314740568

Predmet: NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE
Donja Stubica
k.o. Donja Stubica
zk.ul.br. 1260
zk.č.br. 295/7

Svrha procjene: stečajni postupak

**Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**



Tržišna vrijednost: 198.000,00 kn = 26.306,10 EUR



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 08.02.2022. g.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-913/18
Zagreb, 13. srpnja 2018.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Hrvoje Balijske, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijske, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija	k.o.	Donja Stubica
nekretnine:	zk.ul.br.	1260
	zk.č.br.	295/7

nekretnina:	NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE
na lokaciji:	Donja Stubica

Dan kakvoće:	08.02.2022.
Dan vrednovanja:	08.02.2022.
Datum očevida:	28.01.2022.

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

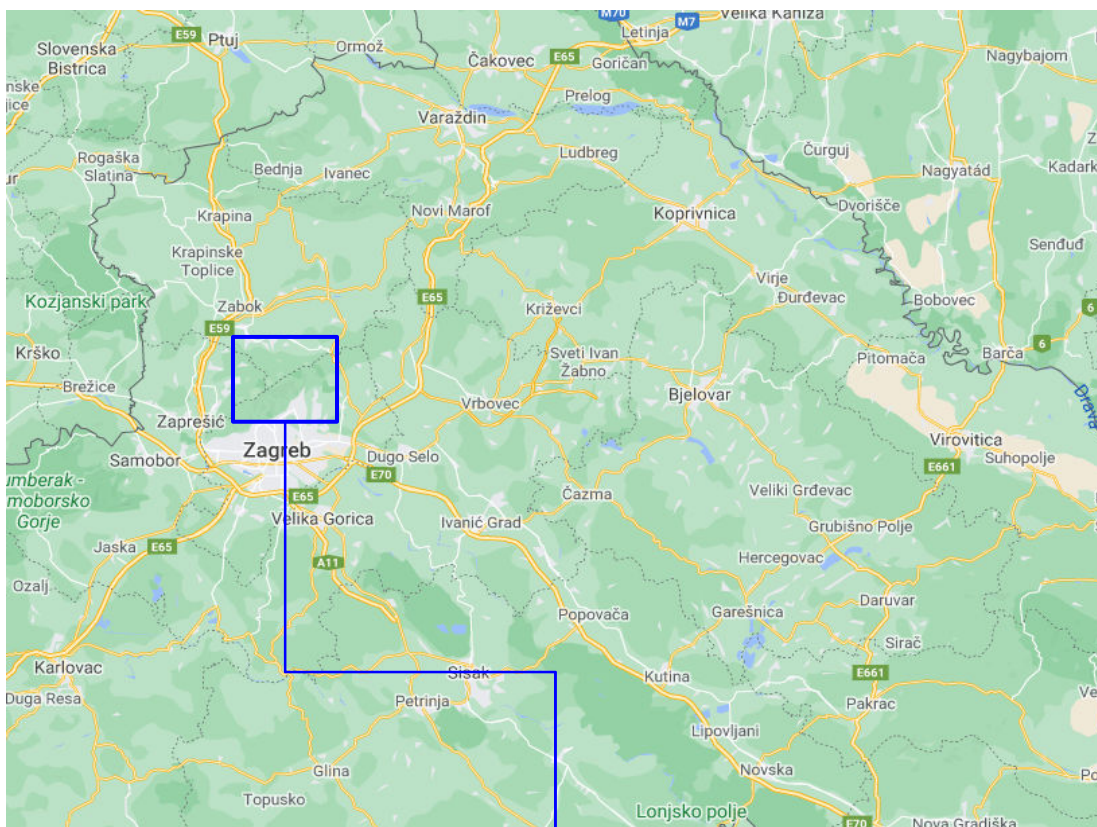
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**

1.4. Izjava o nepristranosti

Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu zk. uložka iskazano je:

k.o.	Donja Stubica		
zk.ul.br.	1260		
zk.č.br.	295/7	neplodno	631 čhv

Vlasnik:	KOMUS d.o.o. u stečaju	1. Vlasnički dio: 1/1
	Donja Stubica, Kolodvorska cesta 18	

b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

k.o.	Donja Stubica		
p.l.br.	2478		
k.č.br.	1455/3	bazen	2.269 m2

c. Identifikacija čestica i usvojena površina zemljišta

Uvidom u pribavljene z.k. i katastarske podatke utvrđuje se površina zemljišta:

Z-k. operat:

k.o.	Donja Stubica	
	P (m2)	
zk.č.br.	295/7	2.269

odgovara

Katastarski operat:

k.o.	Donja Stubica	
	P (m2)	
k.č.br.	1455/3	2.269

Dakle, površina zemljišta iznosi:

P = 2.269 m2



DOF LOKACIJE S UKLOPLJENIM KATASTARSKIM PLANOM
(izvor podataka: <https://geoportal.dgu.hr/>)



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJA STUBICA
Stanje na dan: 01.03.2022. 23:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 304743, DONJA STUBICA

Broj ZK uložka: 1260

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	295/7	NEPLODNO RB1		631		
		UKUPNO:		631		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KOMUS D.O.O.ZA OBAVLJANJE ENERGETSKIH DJELATNOSTI - U STEČAJU, DONJA STUBICA, KOLODVORSKA CESTA 18	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Z-817/87 uknjižba prava služnosti na k.č.br. 295/1, a sada i 295/7 u A, radi izgradnje i održavanja sistema odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda - kolektora, za korist: SIZ-E U STAMB. KOM. DJELATNOSTI, DONJA STUBICA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.03.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DONJA STUBICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.03.2022. 23:28

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJA STUBICA (Mbr. 304743)
Posjedovni list: 2478

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KOMUS D.O.O. ZA OBAVLJANJE ENERG. DJEL.- U STEČAJU, KOLODVORSKA CESTA 18, DONJA STUBICA, HRVATSKA	80314740568

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1455/3	KOD JEZERČICE	2269	11		
			BAZEN	2269			
Ukupna površina katastarskih čestica				2269			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

2.2. Opis nekretnine

Lokacija:	Predmetna nekretnina nalazi se na području grada Donja Stubica. Lokacija je unutar izgrađenog građevinskog područja naselja.		
Oblik parcele:	nepravilnog oblika		
Nagib terena:	ravan teren		
Pristupna prometnica:	poljski put		
Komunalni priključci:	u blizini		
Udaljenost od naselja:	u naselju		
Udaljenost javnih i društvenih sadržaja:	u blizini lokacije nekretnine		
Izgrađenost:	nije izgrađeno		
Korištenje:	neizgrađeno zemljište		
Građevinske poboljšice:	građevinskih poboljšica nema		
Ostalo:	predmetom česticom zemljišta položena je trasa IS građevine kolektora otpadnih voda		

2.3. Fotodokumentacija



Lokacija predmetne nekretnine

Predmetna nekretnina



Nadzemni dio ukopane konstrukcije preljeva glavnog kolektora koji je izgrađen u cijelosti ili u svojem dijelu na predmetnoj čestici zemljišta - odzračnici i reviziona okna.

2.4. Prava i tereti

Uvidom u prikaz z-k uloška nekretnine, utvrđuje se da je u istome evidentirana zabilježba prava služnosti radi izgradnje i održavanja sistema odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda - kolektora, sve u korist SIZ-e u stamb. kom. djelatnosti, Donja Stubica.

Potpisani vještak je temeljem utvrđenog tereta služnosti stupio u kontakt sa stručnim službama komunalnog poduzeća Zagorski vodovod d.o.o., a u svrhu utvrđivanja vrste tereta služnosti koji je upisan na nekretnini.

Temeljem pribavljenih podataka, utvrđuje se da je na predmetnoj čestici zemljišta izgrađen dio ili cijela konstrukcija preljeva glavnog kolektora Gornja Stubica - Oroslavje. U nastavku je prikazan izvod iz pribavljene projektne dokumentacije za predmetnu građevinu.

Napominje se da vještaku nije predložena geodetska situacija s ucrtanim točnim položajem trase služnosti vodova odvodnje otpadnih voda i same prelivne konstrukcije na parceli.



Hrvoje Balija <cenzus1@gmail.com>

Zamolba za informacije u vezi k.č. 1455/3 k.o. Donja Stubica

4 messages

Hrvoje Balija <cenzus1@gmail.com>
To: jasmira.ricijas@zagorski-vodovod.hr

8 February 2022 at 13:15

Poštovana,

Nastavno na naš raniji razgovor, molim Vašu stručnu pomoć u vezi procjene čestice zemljišta oznake k.č. 1455/3 k.o. Donja Stubica za potrebe stečajnog postupka. Predmetna nekretnina je u naravi zemljište za koje sam očividom utvrdio da je na istome izgrađena podzemna infrastrukturna komunalna građevina većih dimenzija, vjerojatno dio sustava odvodnje otpadnih voda.

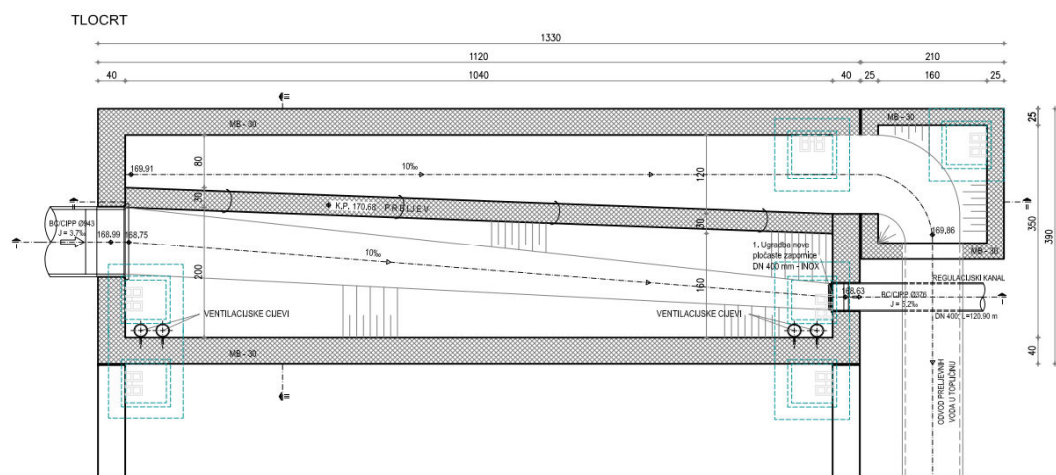
Ovim putem zamolio bih Vas ispred Zagorskog vodovoda da mi za potrebe procjene tržišne vrijednosti nekretnine pribavite geodetski snimak ili izvod iz projektne dokumentacije temeljem kojeg bih mogao utvrditi položaj građevine i instalacija na parceli.

Hvala unaprijed.

Hrvoje Balija, dipl.ing.građ.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Cenzus d.o.o.
Šestinski dol 57
HR-10.000 Zagreb
+385 (0)99 341 0425

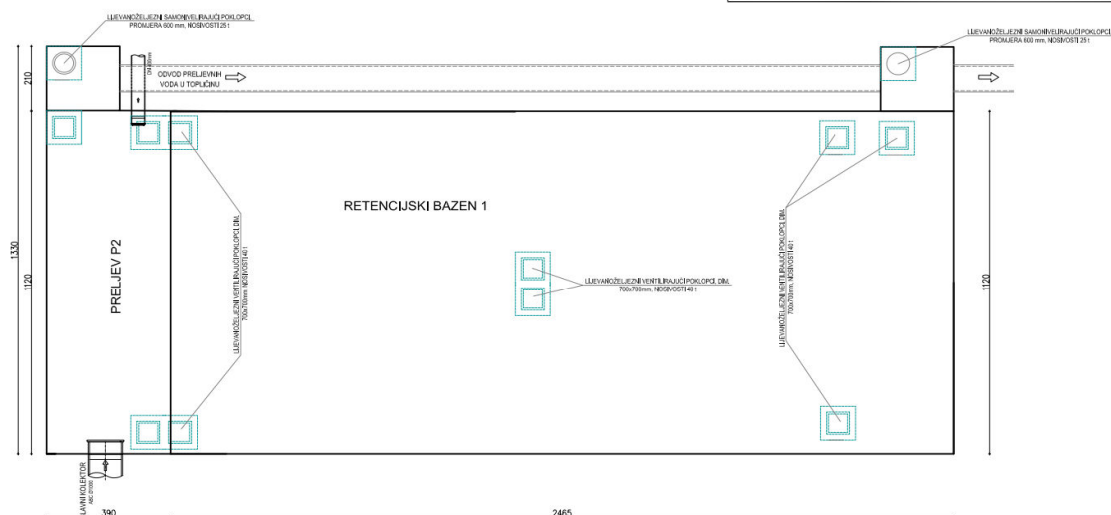
IZVOD IZ PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

PROJEKT IZVEDENOG STANJA
SANACIJA GLAVNOG KOLEKTORA GORNJA STUBICA - OROSLAVLJE
SANACIJA POSTOJEĆIH PRELJEVA
SANACIJA POSTOJEĆEG PRELJEVA P2
TLOCRT
 MJ 1 : 50



Projektant: ANA MORŽAN, dipl.ing.grd. HRVATSKA KOMISIJA ZA VEŠTAČENJE <i>Ana Moržan</i> dipl.ing.grd. Ovlašten inženjer građevinarstva G 21	URED OVLAŠTENE INŽENJERKE GRAĐEVINARSTVA ANA MORŽAN Bisovačka 74, 31 221 Josipovac	Investitor: Zagorski vodovod d.o.o. Zabok
	Gradivina: Sanacija glavnog kolektora Gornja Stubica-Oroslavlje Sanacija postojećih preljeva	Projekt: Projekt izvedenog stanja
Suradnik:	Sadržaj: SANACIJA POSTOJEĆEG PRELJEVA P2 TLOCRT	Mjerilo: 1 : 50
	Br. projekta: P-30/20	Datum: siječanj, 2020.-g.
		Broj nacrta: 3.8.

PROJEKT IZVEDENOG STANJA
SANACIJA GLAVNOG KOLEKTORA GORNJA STUBICA - OROSLAVLJE
SANACIJA POSTOJEĆIH PRELJEVA
TLOCRT POKROVNIH PLOČA
PRELJEVA P2 I RETENCIJSKOG BAZENA 1
 MJ 1 : 100



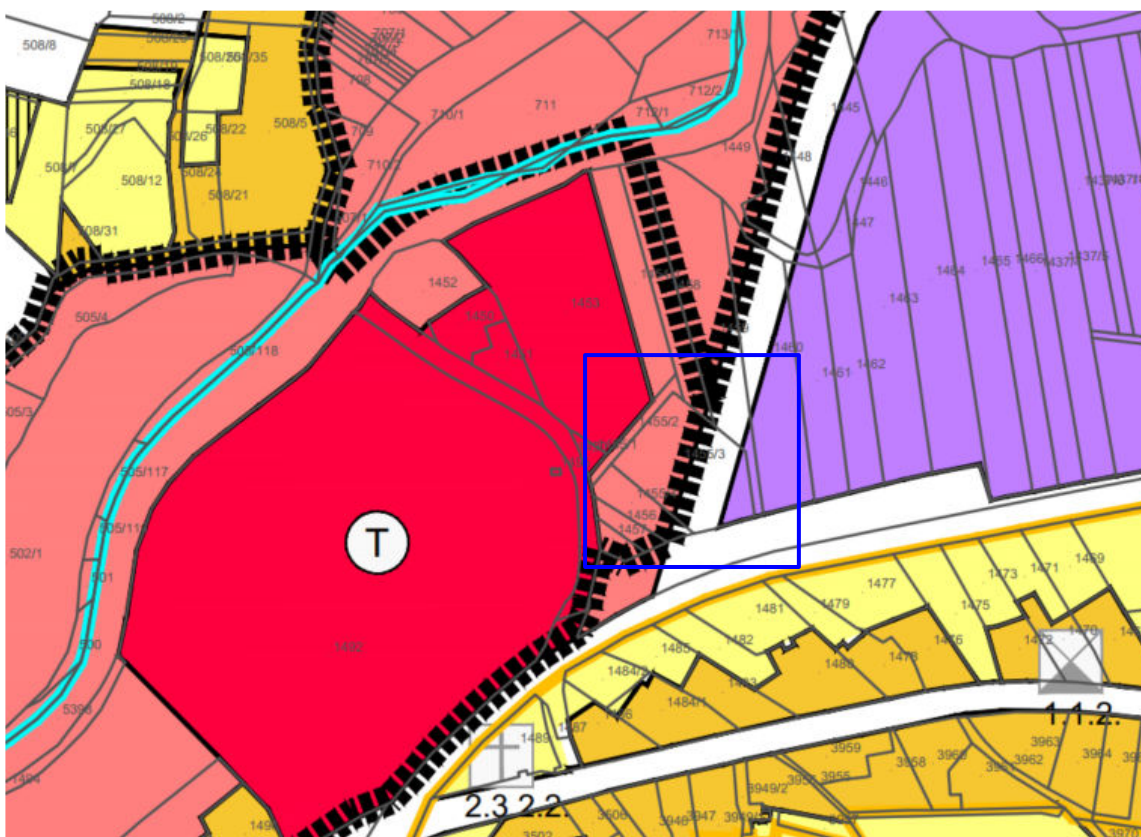
Projektant: ANA MORŽAN, dipl.ing.grd. HRVATSKA KOMISIJA ZA VEŠTAČENJE <i>Ana Moržan</i> dipl.ing.grd. Ovlašten inženjer građevinarstva G 21	URED OVLAŠTENE INŽENJERKE GRAĐEVINARSTVA ANA MORŽAN Bisovačka 74, 31 221 Josipovac	Investitor: Zagorski vodovod d.o.o. Zabok
	Gradivina: Sanacija glavnog kolektora Gornja Stubica-Oroslavlje Sanacija postojećih preljeva	Projekt: Projekt izvedenog stanja
Suradnik:	Sadržaj: TLOCRT POKROVNIH PLOČA PRELJEVA P2 I RETENCIJSKOG BAZENA 1	Mjerilo: 1 : 100
	Br. projekta: P-30/20	Datum: siječanj, 2020.-g.
		Broj nacrta: 3.12.

2.5. Prostorno-planski uvjeti

- Važeći prostorno-planski uvjeti na dan vrednovanja i dan kakvoće:

Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeće IV. Izmjene i dopune PPU Grada Donja Stubica i UPU mjesta Donja Stubica, sve preuzeto sa službene web stranice Grada Donja Stubica (<https://www.donjastubica.hr/prostorni-plan-2/>).

IZVOD IZ PPU GRADA DONJE STUBICE



TUMAČ ZNAKOVA	
TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE	
 ŽUPANIJSKA GRANICA GRADSKA GRANICA	
GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA	
 MJEŠOVITA NAMJENA M1 - stambena namjena	
POVRŠINE IZVAN NASELJA	
 GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I/ILI POSLOVNA GOSPODARSKA NAMJENA S PRENAMENOM NAKON PRESELELJENJA GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKA TURISTIČKA SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA GROBLJE INFRASTRUKTURNI SUSTAVI DVORAC GOLUBOVAC S PIRVOJEM I PRVIJOMOM ŠUMOM	
POLJODJELJSKE POVRŠINE	
 P1 OSOBITO VRIJEDNO ORBADIO TLO P2 VRIJEDNO ORBADIO TLO P3 OSTALA ORBADIO TLA	
ŠUMSKE POVRŠINE	
 S1 ŠUMA GOSPODARSKA NAMJENE S2 ŠUMA POSEBNE NAMJENE	
VODNE POVRŠINE	
 JEZERA I RIBNJACI VODOTOCI MELJORACIJSKA ODVOJNJA	

Županij: Grad:	KRAPINSKO - ZAGORSKA DONJA STUBICA
Naziv prostornog plana:	PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA DONJA STUBICA IV. IZMJENA I DOPUNA
Naziv kartografskog prikaza:	1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA 1.A. PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE
Broj kartografskog prikaza:	1.A.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 25 000
Oduka predstavnčkog tijela o izradi plana: "Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" broj 2/118. Javna rasprava (datum objave): 22. 9. 2020.	Oduka predstavnčkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" broj 44/20 Javni uvid odila: od 28. 9. 2020. do: 5. 10. 2020.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
Nikola Gospić	
Suglasnost na plan prema čl. 108. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19), na prihvaćaj se Mjčjenje na turističkom plan 6. 107. st. 4. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19), na prihvaćaj se	
Prema osoblja koja je uređila plan: JAVNA USTANOVA "ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE KRAPINSKO-ZAGORSKE ŽUPANIJE KRAPINA, Magistarska 1, tel: 049/382 145, fax: 049/382 149	
Pečat preme osoblja koja je uređila plan:	Odgovorna osoba:
Srijazana Zgiman, dipl.ing.građ.	
Odgovori voditel' izrade: ZELJKO KAPELAC, dipl. ing. arh., ovl. arh. urb. Sadržaj im o izradi plana: 1. Tea Enop, dipl. ing. arh., ovl. arh. urb. 2. Zeljko Kapelac, dipl. ing. arh., ovl. arh. urb. 3. Srijazana Zgiman, dipl. ing. građ. 4. Dobruška Kolarić, dipl. ing. građ.	
Pečat predstavnčkog tijela:	
Projednički predstavnčkog tijela:	
Nikola Boromica	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom odjeva:	Pečat nadležnog tijela:
Nikola Gospić	

S obzirom na utvrđenu različitu prostorno-plansku namjenu zemljišta, za potrebe izrade procjemenog elaborata usvaja se kako mjerodavna za određivanje tržišne vrijednosti zemljišta namjena zemljišta:

T - gospodarska namjena - ugostiteljsko turistička

2.6. Kategorija zemljišta

Kategorija zemljišta određuje se u skladu s čl. 10. Pravilnika o metodama procjene tržišne vrijednosti nekretnina.

S obzirom na važeće prostorno-planske uvjete, usvaja se kategorija zemljišta kao što slijedi:

- 2. Zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.**

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2022. g. prognozira se daljni oporavak ekonomije i rast BDP-a, a stanje na tržištu nekretnina je neizvjesno, preventivno zbog globalne pandemije virusa COVID-19.

Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

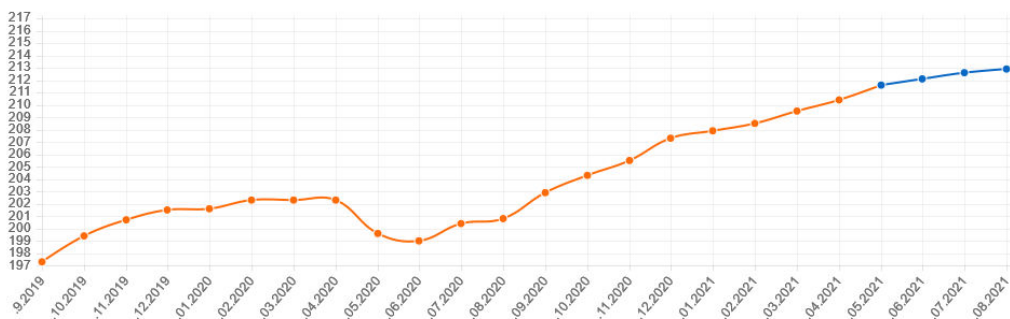
Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

*za ožujak i travanj 2020. godine nije bilo podataka te se koriste podatci od veljače

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 05/2021

211,6

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,54%

Promjena u odnosu na godinu dana

5,99%

U odnosu na početak godine

1,98%

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

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. Poredbenom 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 građevnih 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.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

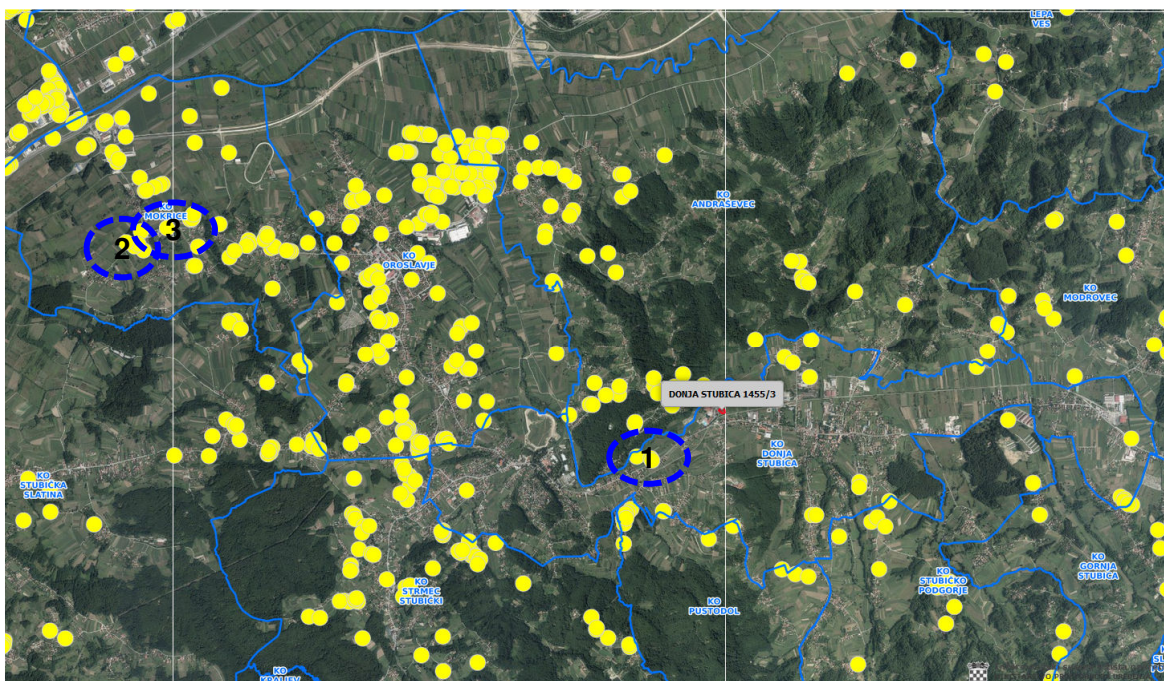
Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnina.

Potpisani vještak izvršio je detaljnu analizu registra eNekretnine u svrhu identifikacije građevinskog zemljišta iste namjene, ali nije bilo moguće identificirati dovoljan broj transakcija.

S obzirom na navedeno, za određivanje jedinične cijene zemljišta koriste se transakcije građevinskog zemljišta različite namjene s usporedivih lokacija.



lokacija nekretnine koja je predmet procjene

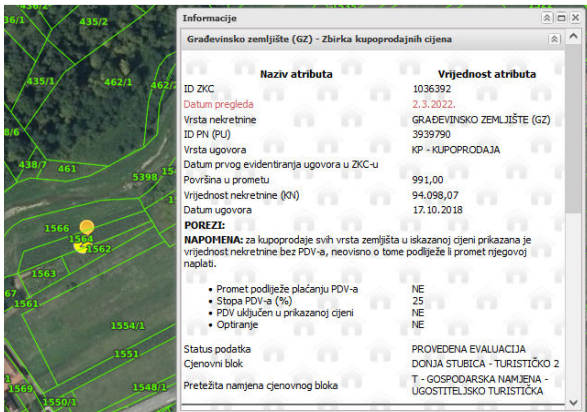
lokacije poredbenih nekretnina

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Namena	Kategorija	Površina
1.	Donja Stubica	1564	T - gosp., ugostiteljska	2.	991,00
2.	Mokrice	888/14	građevinsko područje	1.	596,00
3.	Mokrice	888/1	građevinsko područje	1.	585,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1.	17.10.2018.	94.098,07	94,95
2.	28.10.2021.	120.000,00	201,34
3.	16.03.2021.	120.800,00	206,50

POREDBENA TRANSAKCIJA br. 1



Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1036392
Datum pregleda	2.3.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3939790
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	991,00
Vrijednost nekretnine (KV)	94.098,07
Datum ugovora	17.10.2018
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	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DONJA STUBICA - TURISTIČKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T - GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA

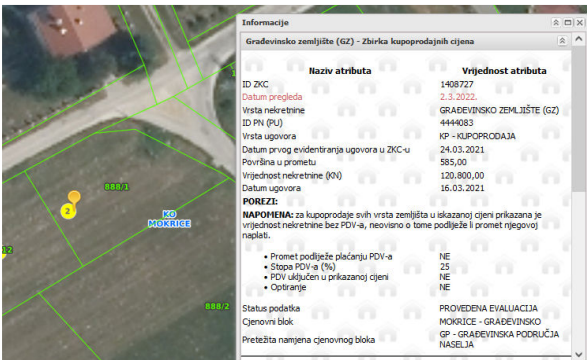
POREDBENA TRANSAKCIJA br. 2



Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1596042
Datum pregleda	2.3.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4664197
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.02.2022
Površina u prometu	596,00
Vrijednost nekretnine (KV)	120.000,00
Datum ugovora	28.10.2021
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	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MOKRICE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

POREDBENA TRANSAKCIJA br. 3



Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1408727
Datum pregleda	2.3.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4444083
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.03.2021
Površina u prometu	585,00
Vrijednost nekretnine (KV)	120.900,00
Datum ugovora	16.03.2021
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	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MOKRICE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m ²)	kupopr.	DZS sada	k	c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
1.	17.10.2018.	94,95	102,00	122,62	1,202	114,15	-35,9%
2.	28.10.2021.	201,34	122,62	122,62	1,000	201,34	13,0%
3.	16.03.2021.	206,50	115,71	122,62	1,060	218,83	22,9%
Prosječna vrijednost:						178,11	

Godina Year		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračnavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						
OZNAKA NEKRETNINE JEDINIČNA CIJENA c1 VRSTA TRANSAKCIJE			predmetna parcela	1.	2.	3.
				114,15	201,34	218,83
				kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
				1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE						
LOKACIJA						
0,80	do	1,20	1,00	1,00	0,85	0,85
				1,00	1,18	1,18
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA						
0,90	do	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00
				1,11	1,00	1,00
GESTOVNI PRISTUP						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
JAVNI PRIJEVOZ						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OBLIK PARCELE						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
VELIČINA PARCELE						
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)						
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE						
0,90	do	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
			1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA I NAČIN KORIŠTENJA						
(Pravilnik: ČI. 9 i 10, Prilog 4)			2.	2.	1.	1.
0,25	do	4,00	0,80	0,80	1,00	1,00
				1,00	0,80	0,80
VLASNIČKA PRAVA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)						
0,25	do	4,00	0,50	1,00	1,00	1,00
				0,50	0,50	0,50
Korekcionni koeficijent:				0,5550	0,4720	0,4720
Usklađena jedinična cijena c2:				63.35	95.03	103.29

4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	C2 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	Donja Stubica	1564	63,35	-27,4%
2.	Mokrice	888/14	95,03	9,0%
3.	Mokrice	888/1	103,29	18,4%
Prosječna vrijednost:			87,22	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 87,22 \text{ kn/m}^2 = 11,59 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.4. Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c = 87,22 \text{ kn/m}^2$$

4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. Donja Stubica

zk.ul.	zk.č.br.	P (m2)	c (kn/m2)	Tržišna vrijednost
1260	295/7	2.269	87,22	197.908,81 kn
Ukupno:		2.269		197.908,81 kn

$$T_v = 197.900,00 \text{ kn} = 26.292,82 \text{ EUR}$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST (Pravilnik; Čl. 68. St. 5.)	198.000,00 kn
--	----------------------

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina:	NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			
na lokaciji:	Donja Stubica			
k.o.	Donja Stubica	odgovara: k.o.	Donja Stubica	
zk.ul.br.	1260	p.l.br.	2478	
zk.č.br.	295/7	k.č.br.	1455/3	

5.2. Vlasnik

KOMUS d.o.o. u stečaju
Donja Stubica, Kolodvorska

1. Vlasnički dio: 1/1

5.3. Površina zemljišta

P = 2.269 m²

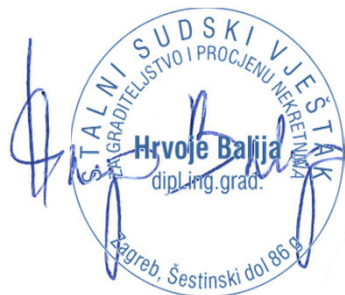
5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	198.000,00 kn
(Pravilnik; Čl. 68. St. 5.)	26.306,10 EUR

c = 87,26 kn/m² zemljišta = 11,59 EUR/m² zemljišta

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,526770 kn

Zagreb, 08.02.2022. g.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina